



Universidad de Granada

TESIS DOCTORAL

CONJUNTOS HISTÓRICOS DE GRANADA
Delimitación, planeamiento y rehabilitación
(1985-2015)

Autor: GABRIEL J. FERNÁNDEZ ADARVE

Director: DR. JOSÉ CASTILLO RUÍZ.

Profesor Titular (Acreditado a Catedrático). Departamento de Historia del Arte. UGR

Codirector: Dr. JUAN LUIS RIVAS NAVARRO.

Profesor Titular. Departamento de Urbanística y Ord. Territorio. UGR

Editor: Universidad de Granada. Tesis Doctorales

Autor: Gabriel Jesús Fernández Adarve

ISBN: 978-84-9163-572-7

URI: <http://hdl.handle.net/10481/48441>

El doctorando / The *doctoral candidate* [**GABRIEL JESÚS FERNÁNDEZ ADARVE**] y los directores de la tesis / and the thesis supervisor/s: [**Dr. JOSÉ CASTILLO RUÍZ y Dr. JUAN LUIS RIVAS NAVARRO**]

Garantizamos, al firmar esta tesis doctoral, que el trabajo ha sido realizado por el doctorando bajo la dirección de los directores de la tesis y hasta donde nuestro conocimiento alcanza, en la realización del trabajo, se han respetado los derechos de otros autores a ser citados, cuando se han utilizado sus resultados o publicaciones.

/

Guarantee, by signing this doctoral thesis, that the work has been done by the doctoral candidate under the direction of the thesis supervisor/s and, as far as our knowledge reaches, in the performance of the work, the rights of other authors to be cited (when their results or publications have been used) have been respected.

Lugar y fecha / Place and date:

GRANADA, 8 de Junio de 2017

Director/es de la Tesis / *Thesis supervisor/s*:

Doctorando / *Doctoral candidate*:



Firma / Signed



Firma / Signed

A mis padres, Conchita y Antonio, que hoy ven que sus cinco hijos siguen avanzando,
tal como nos enseñaron. Mamá, tu sonrisa me basta.

A mis hijos Inés, Blanca, María y Gabriel, que ya empiezan a dar sus propios pasos,
siempre adelante, siempre mejorando los nuestros.

Y a ti NANI, que me acompañas y me sostienes en nuestro camino.

Agradecimientos:

En primer lugar, mi agradecimiento muy especial **a mi amigo PEPE**, el Dr. José Castillo Ruíz, que desde el principio me animó a recorrer este gratificante camino por el que me ha guiado con la maestría y el rigor que lo caracteriza.

Pepe, gracias también por tu compañía y por tu vasto conocimiento que, en tantas ocasiones, has compartido conmigo andando los caminos del Patrimonio Histórico. Seguiremos recorriendo otros nuevos.

Gracias también a Juan Luis, codirector de esta tesis, y con él, gracias a todos mis compañeros, los amigos que me habéis dado vuestra ayuda y vuestro tiempo para ella: Ignacio Vélez y Pepe Pérez, Elena Palomares y Czesto Martín, Eduardo Zurita, Jorge Molinero, Enrique Olmedo, Juan Carlos G. de los Reyes, Pedro y Federico Salmerón.

Gracias a todos mis compañeros de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín y a los vecinos del barrio que al dejarnos rehabilitar su vivienda nos dejaron entrar en su vida.

Gracias a Santi y a Javier por vuestro apoyo, y a todos mis compañeros y a mis alumnos del Grado de Edificación por todo lo que me enseñáis.

ÍNDICE

PARTE	I.
0.	
INTRODUCCIÓN	17
0.1. Justificación	19
0.2. Objeto de estudio	22
0.3. Objetivos de la investigación	24
0.4. Metodología de la investigación	26
1.	
CONTEXTUALIZACIÓN: LA PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS EN ESPAÑA (S. XX).....	33
1.1. Antecedentes: La protección de los conjuntos urbanos y de los parajes pintorescos mediante su inclusión en el Catálogo de Monumentos Históricos Artísticos (1933).....	35
1.2. El largo intervalo entre la Ley de 1933 y la Ley de 1985: Instrucciones para la defensa de los Conjuntos Históricos Artísticos (1964).....	38
1.3. La protección de los conjuntos históricos en la LPHE-1985. Principios y procedimientos	41
1.4. La protección de los conjuntos históricos en la legislación andaluza	46
2.	
CONJUNTOS HISTÓRICOS DE LA PROVINCIA DE GRANADA: LA COMPLEJA DELIMITACIÓN DE UNOS ÁMBITOS CON DIVERSIDAD DE VALORES A PROTEGER.....	57
2.01. Valoración de los Conjuntos Históricos tramitados en España.....	59
2.02. Datos de los catorce Conjuntos Históricos de la provincia de Granada.....	87
2.03. ALMUÑÉCAR: Un Conjunto Histórico sometido a la presión inmobiliaria del turismo.....	115
2.04. BAZA: Ciudad histórica muy relevante en proceso de redescubrimiento	127
2.05. BUBIÓN, PAMPANEIRA Y CAPILEIRA: El gran valor del paisaje	137
2.06. CASTRIL DE LA PEÑA: Paisaje natural y quiebra urbana	145
2.07. ÍZBOR: Incoación, olvido y destrucción. Queda el paisaje	157
2.08. LOJA: La curación de un CH herido por un agresivo planeamiento urbanístico	165
2.09. MONTEFRÍO: Historia y paisaje unidos como ejemplo de conservación	175
2.10. SALOBREÑA: Un largo e inconcluso proceso administrativo con graves consecuencias	189

PARTE

II.

3.

PLANEAMIENTO: ÁMBITOS Y PROTECCIÓN EFECTIVA. CUATRO EJEMPLOS GRANADINOS 215

- 3.1 Introducción:** Desarrollo del planeamiento de protección de los Conjuntos Históricos de Andalucía. El Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos de Andalucía. Grandes ciudades frente a ciudades medias: Sevilla y Antequera como ejemplo 217
- 3.2. ALHAMA DE GRANADA:** Conjunto histórico y entorno, instrumentos para la protección de la dimensión urbana y territorial de las ciudades históricas..... 229
- 3.2.1.** Introducción: Singularidad y modernidad de la declaración de Alhama de Granada como Conjunto Histórico, ejemplo del nuevo concepto de Paisaje Urbano Histórico 229
- 3.2.2.** Antecedentes: De la declaración de Conjunto Histórico Artístico de 1975 a la de 2011 de Conjunto Histórico y Entorno. El largo proceso de revisión de 2001 a 2011 232
- 3.2.3.** El entorno del Conjunto Histórico de Alhama de Granada: Una breve reflexión respecto a los entornos de los conjuntos históricos andaluces 241
- 3.2.4.** Planeamiento urbanístico: Antecedentes, situación actual y consecuencias 250
- 3.2.5.** Conclusión: Un planeamiento de protección único, necesidad y oportunidad. El paisaje natural y urbano con su componente histórica, como motor de desarrollo 260
- 3.3. GUADIX:** El hasta ahora frustrado y largo proceso de protección de un singular conjunto histórico. Conveniencia o inoportunidad de dos áreas homogéneas: Casco Antiguo vs Cuevas 263
- 3.3.1.** De la declaración de Conjunto Histórico-Artístico de 1975 a la revisión del Conjunto Histórico de Guadix de 2009: Confrontación entre delimitaciones de CHA/CH y planeamiento urbanístico. 263
- 3.3.2.** Singularidades del Conjunto Histórico de Guadix..... 271
- 3.3.3.** Trama urbana de cuevas: Delimitación e imprecisión de límites internos y externos 278
- 3.3.4.** Diversos intentos de planeamiento de protección con diversidad de objetivos y estrategias sobre un mismo y singular Conjunto Histórico..... 286
- 3.3.5.** Conclusiones. 303
- 3.4. SANTA FE:** El peso de la historia de un conjunto histórico ensimismado con necesidad de renovación interior y apertura hacia el exterior 305
- 3.4.1.** Santa Fe: Traza e historia 305
- 3.4.2.** ¿Una delimitación de CH más allá de la trama fundacional, incluso, más allá de las cavas? 309
- 3.4.3.** Planeamiento urbanístico de Santa Fe versus protección patrimonial 323
- 3.4.4.** Conclusiones: Cuestiones pendientes de abordar respecto al Conjunto Histórico de Santa Fe y a su planeamiento de protección 335

3.5. GRANADA: De Ciudad Artística a Conjunto Histórico. Planeamiento y protección	341
3.5.1. Alhambra y Ciudad: Proceso de convergencia hacia un único Conjunto Histórico	341
3.5.2. Antecedentes: El Plan Albaicín y el Plan Especial del barrio de S. Matías	360
3.5.3. El PGOU-1985 como guía: los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior de la Alhambra-Alijares y del Albaicín. El frustrado Plan Especial del Conjunto Histórico	366
3.5.4. Granada s. XXI: El PGOU-2001 y el PEPRI del Área Centro-2002. La Alhambra y el Albaicín, Patrimonio Mundial: Revisión de su planeamiento de protección.....	401
3.5.5. Ajuste entre Sectores. Conveniencia de un Plan Especial del Conjunto Histórico	444

PARTE

III.

4.

INTERVENCIÓN EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DE ANDALUCÍA: LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

457

4.1. La intervención arquitectónica desde el planeamiento de protección. Aplicación de las determinaciones de los catálogos y de la normativa	459
4.2. De las Áreas de Rehabilitación Integrada de la LPHE-1985 a las Áreas de Rehabilitación Concertada de los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo	466
4.2.1. Intervención pública en la rehabilitación de vivienda en Andalucía. Introducción.....	466
4.2.2. La Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía: De las primeras legislaturas a los Planes de Vivienda y Suelo.....	468
4.2.3. Periodo de Concertación entre la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos: Gestación y puesta en marcha de las Áreas de Rehabilitación Concertada de Andalucía	474
4.3. Las Áreas de Rehabilitación Concertada de Andalucía	483
4.3.1. Análisis comparado por provincias del desarrollo de las ARC	483
4.3.2. Inventario de las ARC: Valoración y resultados en intervenciones e inversión	493

5.

EL ALBAICÍN DE GRANADA: EJEMPLO DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN

553

5.1. El Albaicín y la gestión municipal de los programas de rehabilitación	555
5.1.1. El Instituto Municipal de Rehabilitación (IMR)	556
5.1.2. El Patronato Municipal Fundación Albaicín-Granada	560

5.2.	El Área de Rehabilitación Concertada (ARC) del Albaicín, como modelo	564
5.2.1.	Génesis desde el Ayuntamiento de Granada (2000-2002)	564
5.2.2.	Puesta en marcha y consolidación (2002-2007)	574
5.2.3.	Ampliación del ámbito a todo el Albaicín. Nuevo Programa de Actuación (2008).....	577
5.2.4.	Pautas de intervención como legado. Fin de etapa. Conclusiones.....	585
5.3.	Catálogo de intervenciones de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín	595
5.4.	Epílogo: La “Casa Cuna” de la calle Elvira, modelo de intervención social en el ARC-Albaicín.....	731

6.

CONCLUSIONES DE LA TESIS.....	743	
6.1.	Conclusiones y propuestas respecto a la delimitación de los CH	746
6.2.	Conclusiones y propuestas sobre el planeamiento de protección de los CH	748
6.3.	Conclusiones y propuestas respecto a la intervención en los CH	754

7.

BIBLIOGRAFÍA	757	
7.1.	Bibliografía genérica	759
7.2.	Bibliografía específica por municipios.....	760
7.3.	Bibliografía específica: Legislación y planeamiento	762
7.4.	Trabajos de Fin de Grado dirigidos por el autor relacionados con la tesis	767

ANEXOS

Relación de los 723 expedientes de CH/CHA tramitados en España	769
--	-----

GLOSARIO DE SIGLAS UTILIZADAS

-	AA-xx:	Área de Actuación (de un planeamiento urbanístico)
-	AD:	Aprobación Definitiva
-	AI:	Aprobación Inicial
-	AI-xx:	Área de Intervención (de un planeamiento urbanístico)
-	ARC:	Área de Rehabilitación Concertada
-	ARI:	Área de Rehabilitación Integrada
-	ARS:	Área de Rehabilitación Sistemática
-	BBCC / BC:	Bienes Culturales
-	BIC:	Bien de Interés Cultural
-	BOE:	Boletín Oficial del Estado
-	BOP:	Boletín Oficial de la Provincia
-	BOJA:	Boletín Oficial de la Junta de Andalucía
-	CGPHA:	Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía
-	CH:	Conjunto Histórico
-	CHA:	Conjunto Histórico Artístico
-	CPPH:	Comisión Provincial de Patrimonio Histórico
-	COPT:	Consejería de Obras Públicas y Transportes
-	DA:	Disposición Adicional
-	DG BBAA	Dirección General de Bellas Artes
-	DG BBCC:	Dirección General de Bienes Culturales
-	DS / DSU:	Delimitación de Suelo Urbano
-	DT:	Disposición Transitoria
-	ED:	Estudio de Detalle
-	EPSA:	Empresa Pública del Suelo de Andalucía
-	IMR:	Instituto Municipal de Rehabilitación (Granada)
-	INE:	Instituto Nacional de Estadística.
-	LPHE:	Ley de Patrimonio Histórico Español
-	LPHA:	Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía
-	LOUA:	Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía
-	LS:	Ley del Suelo
-	MHM:	Museo Histórico Municipal (de Salobreña)
-	NNSS:	Normas Subsidiarias (de planeamiento)
-	OMR:	Ordenanza Municipal de Rehabilitación (Granada)
-	PAVS:	Plan Andaluz de Vivienda y Suelo
-	PE:	Plan Especial
-	PEP:	Plan Especial de Protección
-	PECH:	Plan Especial del Conjunto Histórico
-	PEPC:	Plan Especial de Protección y Catálogo
-	PEPO:	Plan Especial de Protección y Ordenación
-	PEPRI:	Plan Especial de Protección y Reforma Interior
-	PGOU:	Plan General de Ordenación Urbana
-	POTA:	Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
-	POTAUG:	Plan Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada.
-	PP:	Plan Parcial
-	PU:	Proyecto de Urbanización
-	PRU:	Proyecto de Renovación Urbana
-	SSTT:	Servicios Técnicos
-	UA-xx:	Unidad de Actuación (de un planeamiento urbanístico)
-	UE-xx:	Unidad de Ejecución (de un planeamiento urbanístico)
-	VPA:	Viviendas Protegidas en Alquiler
-	VPP:	Viviendas Protegidas de promoción Pública

A large, ancient stone castle with multiple towers and battlements sits atop a hillside. The castle is the central focus, with a flag flying from the highest tower. The hillside is covered in dense green trees and shrubs. In the foreground, three construction workers wearing hard hats and work clothes are standing on a concrete structure, possibly a foundation or a ramp, near some wooden beams. The overall scene suggests a restoration or construction project in a historical setting.

PARTE I

0.

Introducción.

INTRODUCCIÓN	17
0.1. Justificación.....	19
0.2. Objeto de estudio	22
0.3. Objetivos de la investigación	24
0.4. Metodología de la investigación	26

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. Justificación.

Soy arquitecto. Amo la ciudad histórica, todas las ciudades históricas del mundo. Para mí son, si no la mejor, sí una de las mejores expresiones de la cultura de cada pueblo. Y esto se nos manifiesta cada día, cada año que pasa con mayor claridad, al contrastarlo con la uniformidad a la que nos viene sometiendo la globalización económica y tecnológica iniciada en el s. XX que lleva implícita una fuerte carga de inquietante uniformidad cultural y que se refleja también en las ciudades del siglo XXI, independientemente del continente donde se levanten. Esta universal forma de planificar y de construir las ciudades puede deslumbrarnos y dejarnos confundidos con los fastuosos brillos de los nuevos materiales y de las nuevas tecnologías que usados aquí y allá, pese a los excelentes resultados arquitectónicos que reconozco, forman sin embargo un magma homogéneo que está cubriendo de modo uniforme la superficie de la Tierra borrando las ricas diferencias entre culturas. Por eso conviene mantener vivas nuestras ciudades históricas para que sigan siendo expresión de cultura, pero cultura viva de los pueblos.

Las ciudades históricas han sido y siguen siendo depositarias de una o de varias culturas, las que las han ido desarrollado a lo largo del tiempo como organismos vivos que son (que deben seguir siendo) y que salvo destrucción premeditada, por genocidio cultural¹ por ejemplo, nos permiten ahora a nosotros y en un futuro a los que nos sucedan, disfrutar y saber de ellas, que es conocer nuestra raíz. Organismos urbanos grandes, medianos o muy pequeños que se relacionan con mayor o menor dificultad con el resto de la ciudad o con su territorio, cascos antiguos que son fácilmente reconocibles como *“almario de la ciudad”*²

En 2015 cumplí veinticinco años de profesión y éste nos parece que es un buen momento para pensar, ordenar y escribir sobre lo que se ha hecho y sobre lo que queda por hacer. Durante este tiempo he tenido la oportunidad de trabajar tanto sobre la ciudad histórica como sobre el territorio que le da sustento. Desde el ámbito profesional, como arquitecto en el ejercicio libre de la profesión, con encargos de clientes privados y de diversas administraciones públicas, y también trabajando desde la gestión de lo público en un puesto dependiente de una empresa de la Junta de Andalucía. Trabajos muy variados que han ido desde la planificación urbanística a la intervención arquitectónica, desde la escala 1/40.000 de la ordenación del territorio a la escala 1/20 del detalle constructivo.

Mi interés por los conjuntos históricos, como figura clave de nuestra legislación de patrimonio histórico en relación con la ciudad, comenzó con el encargo de la Consejería de Cultura para la redacción de los expedientes de revisión de las declaraciones de algunos de los Conjuntos

¹ *“Los ataques intencionados contra bienes culturales de los países en guerra son constantes. En Siria e Irak, la cuna de la civilización, milenios de cultura han sido destruidos. Ciudades como Homs y Alepo han sido reducidas a paisajes apocalípticos.”* Pero el término tiene su raíz en episodios del s. XX cuyo objeto fue la destrucción de ciudades históricas como símbolo de culturas: El genocidio Armenio del final del XIX seguido del genocidio cultural perpetrado por Turquía en 1915, la destrucción del centro histórico de Dresde (1945) bombardeado por los Aliados, las ciudades históricas de Dubrovnik y Sarajevo (1991) por fuerzas Serbias. Extractos del documental *“Genocidio Cultural”* dirigido por Tim Slade y producido por Vast Productions USA (2016).

² FERRER REGALES, M. *“Los centros histórico en España. Estructura, teoría y cambio”* Ed. Gobierno de Navarra. Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda. Pamplona (2003).

Histórico-Artísticos de la provincia de Granada: Castril de la Peña, Santa Fe y Alhama de Granada, y culminó con el encargo y redacción de los expedientes para la ampliación del Conjunto Histórico de Granada y para el de la declaración de la Alhambra y el Generalife como Bien de Interés Cultural en su categoría de Monumento. En todos estos trabajos tuve la suerte y el honor de colaborar con el que hoy es mi director de Tesis, el Dr. José Castillo Ruíz. Y siendo, como es él, uno de los referentes españoles en cuestiones de Patrimonio Histórico y especialmente en lo relacionado con el concepto de entorno de Bien de Interés Cultural, todos aquellos trabajos fueron campo abonado para reflexionar y hacer propuestas concretas sobre esta cuestión que entendemos básica para una adecuada protección del patrimonio inmueble. El nivel de detalle descendió de forma muy interesante con el encargo de los expedientes de delimitación de los entornos de algunos de los Monumentos más señeros³ de la ciudad de Granada, además del ya referido de la Alhambra.

La relación entre los bienes inmuebles de nuestro patrimonio histórico y el planeamiento de protección, el planeamiento general y los planes de ordenación del territorio, hunde sus raíces en mi primera etapa profesional como arquitecto de Visados e Información Urbanística en el Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, periodo que el que conocí los planes de toda la provincia. De esa experiencia surge el largo periodo que desde 1995 hasta hoy he mantenido y continuó en el campo de la planificación. La redacción del pionero Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (1999), bajo la brillante dirección de mi querido colega el arquitecto urbanista Carlos López Canto, nos permitió reflexionar y plantear algunas cuestiones que relacionaban la ordenación del territorio con los bienes inmuebles de valor que lo jalonan, algunos de los cuales estaban recién incorporados como categorías propias de la legislación de patrimonio histórico andaluz. De los 32 municipios de la aglomeración de Granada (de su Vega y de su entorno de paisajes montañosos) pasamos a trabajar sobre el litoral de la provincia de Granada para la elaboración del Documento de Diagnóstico para el Plan de Ordenación del Territorio del Litoral. En ambos planes propusimos amplios inventarios de elementos de interés que ordenan esos territorios y que merecen ser conservados. Pero además, con la colaboración en el equipo de excelentes geógrafos capitaneados por Miguel Ángel Sánchez del Árbol, se propuso una metodología de trabajo para la protección del paisaje que luego se ha visto refrendada por las nuevas legislaciones sobre ordenación del territorio y sobre patrimonio histórico andaluz.

De aquella etapa de trabajo en relación a la ordenación del territorio se derivaron los encargos para la redacción de diversos planes urbanísticos, la mayoría planeamiento de protección de conjuntos históricos, todos en colaboración con mi compañero el arquitecto urbanista Juan Carlos García de los Reyes, como director del equipo. La creciente complejidad de la tramitación administrativa de este planeamiento ha hecho que Planes Generales de Ordenación Urbana que iniciamos en el año 2000 como el de Baza o el de Montefrío (éste, al final, sin contenidos de protección para su Conjunto Histórico) hayan sido definitivamente aprobados en 2010 y 2012. Esta fructífera etapa de colaboración reiniciada en 2011 con un amplio equipo formado por arquitectos, historiadores del arte, arqueólogos, arquitectos

³ A partir del encargo recibido en el año 2000 se hicieron propuestas de entorno de BIC para el conjunto catedralicio (Catedral, Capilla Real y Sagrario), Convento e iglesia de S. Jerónimo, Casa de los Tiros, Basílica de S. Juan de Dios, Hospital Real, la Basílica de Nuestra Señora de las Angustias, o el Cuarto Real de Sto. Domingo, solo por citar algunos, todos dentro de lo que un poco más adelante (2003) se definiría como Área Centro del Conjunto Histórico de Granada.

técnicos y geógrafos, ha concluido circunstancialmente en 2015, habiendo participado hasta ese momento, de forma somera, en el documento para aprobación provisional del PGOU de Castril de la Peña (al que propusimos incorporar contenidos de protección para su Conjunto Histórico), y con mayor dedicación en el documento de revisión para la aprobación provisional del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix, pero sobre todo, y con más dedicación si cabe y con la pasión que merece el sitio, en la redacción del aún inédito Plan Especial de Protección y Catálogo del Sector Alhambra, como revisión del longevo Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Alhambra y Alijares de 1989.

La intervención arquitectónica mediante proyectos y obras de restauración de Monumentos y sobre todo la intervención mediante la rehabilitación de vivienda han ocupado gran parte de mi actividad profesional a lo largo de más de veinticinco años, y con el tiempo cada vez más centrada en los inmuebles protegidos recogidos en los catálogos urbanísticos y de protección. El inicio de este aprendizaje, que no cesa, se produjo de la mano de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía y de los programas de rehabilitación de vivienda que de forma ininterrumpida han sido propuestos en los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo. Casi a la vez, con encargos de la Consejería de Cultura o de Ayuntamientos de la provincia de Granada que nos han permitido trabajar en la restauración de BIC como las iglesias de S. Juan de los Reyes en Granada, la iglesia parroquial de Íllora, la Iglesia Mayor de Baza, la Alcazaba de Baza, la iglesia de Santa Ana de Granada, o el Convento e iglesia de S. Antón en Granada, cuya declaración como Monumento parece cada vez más próxima.

Sin embargo la experiencia más enriquecedora en lo personal ha sido aquella en la que no intervine como arquitecto en el ejercicio libre de la profesión, sino que dejándola a un lado durante casi diez años, me permitió desde un puesto de dirección gestionar los proyectos y las obras de rehabilitación que otros compañeros hicieron con mi supervisión y que iba destinada a la población de menos recursos del Albaicín, el singular barrio granadino incluido en la Lista de Patrimonio Mundial. La exitosa experiencia iniciada en el Bajo Albaicín y en el barrio de la Churra, el reducido ámbito declarado Área de Rehabilitación Concertada en Noviembre de 2001, fue la punta de lanza de una muy acertada forma de intervenir desde lo público en los conjuntos históricos andaluces, sobre todo mediante la rehabilitación de vivienda y el trabajo social, pero también mediante otras actuaciones de revitalización física (reequipamiento, urbanización, infraestructuras urbanas, accesibilidad) y de revitalización económica (fomento del alquiler protegido y ayudas a la rehabilitación de locales comerciales). Esta experiencia fue pronto extendida al resto de Andalucía hasta alcanzar un máximo de 29 centros históricos declarados Área de Rehabilitación Concertada.

Además de la intensidad y de la satisfacción que supone el trabajo social, que de algún modo todos los miembros de la Oficina de Rehabilitación hacíamos, el trabajo pormenorizado y constante de rehabilitación sobre viviendas y edificios en su mayor parte protegidos por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín (PEPRI-1990) nos permitió conocer las bondades y defectos de ese plan cuya vigencia ya se hace demasiado larga pero que, con sus lagunas, ha permitido mantener los valores del barrio. La intervención concreta en un ámbito delimitado, su mantenimiento sostenido en el tiempo y la coordinación entre administraciones, con la complicidad de los vecinos y demás agentes intervinientes (técnicos motivados y empresas especializadas), nos han permitido comprobar lo eficaz que puede llegar

a ser un buen plan de protección en combinación con una oficina de gestión sostenida en el tiempo. Así nos lo expresó Santiago Rodríguez Jimeno, el autor del PEPRI Albaicín (1990), cuando le mostramos algunas de las actuaciones de la Oficina de Rehabilitación un poco antes de la aprobación inicial del nuevo plan que él mismo redactó como revisión de aquel. Esa era la forma de intervenir que imaginaba su equipo cuando redactó aquel plan del Albaicín nacido a su vez del Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 1985.

Y por fin, la enriquecedora docencia universitaria, iniciada como complemento a ese trabajo de gestión en el Albaicín y con el claro objetivo solicitado por mis compañeros, los profesores de la por entonces todavía Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica, de transmitir a los alumnos esa experiencia concreta de rehabilitación. Transmisión que ya había empezado años atrás con visitas a nuestras obras del Albaicín por parte de alumnos de diversos másteres en Restauración del Patrimonio Histórico y alumnos de otros cursos específicos de rehabilitación arquitectónica. Pues bien, esa docencia que ya se va haciendo madura, ha ido especializándose cada vez más en el estudio de la intervención en la ciudad histórica a través de líneas concretas de investigación que con la implantación del Grado en Edificación empezaron a producir brillantes Trabajos y Proyectos de Fin de Grado, que ya están teniendo su desarrollo como Trabajos de Fin de Máster en Rehabilitación Arquitectónica y que esperamos que muy pronto se conviertan también en Tesis Doctorales.

0.2. Objeto de estudio.

Partiendo de esa experiencia profesional concreta cuyo objeto de trabajo han sido algunos conjuntos históricos de la provincia de Granada, muy especialmente el de la capital, nos planteamos presentarla ordenada, en forma de investigación, y estructurándola según los tres modos que hemos tenido para acercarnos a ellos desde la profesión: En primer lugar desde la fundamental tarea de la delimitación precisa de estos bienes inmuebles de interés cultural, y sin olvidar la de sus entornos, tan mal entendidos como poco utilizados. En segundo lugar desde el planeamiento de protección, muchas veces ni siquiera llegado a gestar por la indefinición de plazo para su aprobación. Carencia ésta del todo incoherente con su exigencia legal (lo exigible requiere plazo cierto de cumplimiento). Y por fin, abordando el estudio mediante un profundo y concreto conocimiento de la unidad básica que forman estas tramas urbanas que acumulan tantos valores patrimoniales, o sea, desde la rehabilitación arquitectónica, edificio a edificio, estudio que necesariamente nos derivará al conocimiento y atención a los moradores de los conjuntos históricos. Al final habremos hecho un itinerario que nos habrá llevado de lo urbano a lo humano.

El marco temporal se inicia indudablemente con la aprobación y publicación de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (LPHE-1985) que ha marcado un antes y un después en la legislación de protección de nuestro Patrimonio Histórico enriquecida desde entonces con otros conceptos que partieron del nuevo de Bien de Interés Cultural. Ley que a su vez es fuente para la rica legislación autonómica que se desarrollará a partir de ese momento. El periodo de estudio se cierra treinta años después, plazo más que suficiente para evaluar los resultados de la Ley que, aún hoy vigente y sin Reglamento, ha tenido en las leyes regionales cierto nivel de desarrollo y de perfeccionamiento. 2015 es un número redondo que encierra

tres décadas, pero también señala el necesario momento de reflexión después de la crisis económica que arrasó tanto en España y que, como se verá, también afectó a la intervención en la ciudad histórica.

El ámbito espacial debía estar acotado, y aunque el gran marco legal es la ley estatal y la referencia más cercana es la legislación andaluza derivada de aquella, sin embargo el nivel de detalle que nos planteamos exigía hacerlo aún mayor para conseguir una mejor comprensión de lo acaecido. Por este motivo el estudio se ha ceñido a la provincia de Granada, aunque teniendo muy presente la que ya hemos expresado que será nuestra referencia, Andalucía, con su legislación en materia de patrimonio histórico, con su planeamiento de protección (guiado por las directrices sugeridas al inicio de la etapa por las Consejerías de Cultura y Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía), y con la específica forma de intervenir establecida por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda con los planes de vivienda y suelo andaluces mediante las Áreas de Rehabilitación Concertada. Y por supuesto, sin dejar de hacer un mínimo balance de la realidad de la totalidad de los conjuntos históricos españoles, matizado por la casuística de cada legislación autonómica, cada una de ellas con sus propios ritmos y estrategias desarrollados durante estos treinta años de vigencia de la LPHE-1985.

Pues bien, los catorce conjuntos históricos de la provincia de Granada entendemos que suponen un número más que suficiente para el estudio en profundidad que se pretende y que, acercándose a la media española por provincia, tiene además la virtud de contener casos muy representativos de los declarados en el resto de Andalucía. Se podrían clasificar por su tamaño y tipo de patrimonio en tres grupos: 1) Pequeños núcleos rurales de serranía, 2) ciudades de tamaño medio que atesoran un notable patrimonio arquitectónico y 3) una gran ciudad con un excelente patrimonio histórico mundialmente reconocido, que está incluido en su extenso Conjunto Histórico.

Pampaneira, Bubión, Capileira, Ízbor o Castril de la Peña son claros ejemplos de pequeños núcleos rurales cuyo valor paisajístico fue reconocido incluso antes de la publicación de la ley de 1985, y que, pese a la acusada personalidad de los tres pueblos de la Alpujarra, se pueden considerar representativos de otros pequeños conjuntos andaluces arracimados en otras tantas serranías: los de la Serranía de Cádiz (Algodonales, Benaocaz, Setenil de las Bodegas Ubrique, etc.), los de la Sierra de Huelva (Alájar, Aroche, Fuenteheridos, Los Marines, etc.) o los de la jiennense Sierra de Segura (Hornos y Segura de la Sierra).

Las ciudades medias andaluzas, están representadas en este estudio con poblaciones tanto del interior como del litoral. Ciudades que presentan dinámicas muy diferentes caracterizadas en función de la mayor presión ejercida por el turismo asociado a la costa (Almuñécar y Salobreña) o de la tendencia a la ralentización económica de las ciudades del interior (Alhama de Granada, Baza, Guadix, Loja y Montefrío, dejando aparte el singular caso de Santa Fe). Nos han interesado más las del interior, los conjuntos históricos de esas bellas ciudades medias que son los nodos sobre los que se ha tejido la rica red interior de la geografía andaluza. En particular, en el ámbito de Andalucía Oriental, de esta red de ciudades medias andaluzas sobresalen las que hemos denominado "*ciudades alcazaba*" del antiguo Reino de Granada (o las que se ubican próximas a su límite) y que desde Gibraltar hasta el poniente almeriense engloba ciudades cuyas tramas medievales han prevalecido sobre fundaciones romanas, o

incluso anteriores. En ellas destacan las alcazabas que dominan el enclave medieval con sus medinas asociadas en una segunda cerca concéntrica. Ciudades cuyo desarrollo en época moderna se produjo a los pies o alrededor de esa almendra medieval con barrios que crecieron en torno a fundaciones religiosas, parroquias y palacios barrocos. Ejemplos de éstas son Vélez Blanco en Almería, Arcos de la Frontera en Cádiz, Priego o Lucena en Córdoba, Guadix y Baza en Granada, Alcalá la Real en Jaén y Ronda y Antequera en la provincia de Málaga.

Y finalmente y ya de forma individual, el muy sobresaliente caso de la capital, Granada, que en 1929, junto a Córdoba, fue la primera de España en ser declarada "*Ciudad Artística*". Conjunto Histórico que por sí solo merece un estudio exclusivo y aún con mayor profundidad porque encierra una casuística tal que sirve para explicar casi todas las variables que aporta la experiencia acumulada en la aplicación de la ley estatal y las sucesivas andaluzas en relación a los procesos y metodología de delimitación, al planeamiento de protección por sectores y cuyo Conjunto Histórico, además, sirve como ejemplo de la muy conveniente protección e intervención desde la autonomía municipal, razonablemente bien ejercida por Granada, y de forma muy especial demuestra la excelencia que puede alcanzarse mediante la coordinación entre administraciones que se ponen de acuerdo para intervenir en ámbitos acotados y de forma sostenida en el tiempo. Sin olvidar que el ámbito de estudio en el que se ha delimitado, planificado e intervenido en Granada, incluye un extenso sitio inscrito en la lista de Patrimonio Mundial: la Alhambra y el Generalife, declarado en 1984 y extendido al barrio del Albaicín en 1994.

0.3. Objetivos de la investigación.

La investigación que nos hemos planteado pretende alcanzar unos objetivos genéricos y otros específicos. Son los siguientes:

0.3.1. Objetivos genéricos:

1) Conocer los procesos y las metodologías empleadas para la incoación y la declaración de los conjuntos histórico-artísticos que se produjeron en base a la legislación española previa a la Ley vigente, y la de conjuntos históricos derivados de ella, ya sea como revisión de los primeros o como nuevas declaraciones a partir de la LPHE-1985 y de las leyes autonómicas que de ella se han derivado. Los conjuntos históricos considerados a partir de 1985 como Bienes de Interés Cultural cuentan con una nueva figura, la de entorno de protección del BIC, de la que se pretende saber el grado de implementación que ha tenido a nivel estatal pero estudiado por autonomías. Teniendo Andalucía como marco de referencia, los catorce conjuntos históricos granadinos pueden aportar claves para entender lo sucedido a nivel regional durante estos treinta años.

2) Conocer los procesos de redacción, aprobación y puesta en ejecución del planeamiento de protección según las diversas tipologías de conjuntos históricos planteadas en Andalucía en función de su tamaño: el de los pequeños núcleos de población, los que están incluidos en las muy numerosas ciudades medias andaluzas y los pertenecientes a las grandes ciudades. Se pretende conocer el grado real de cumplimiento de la exigencia que el Art. 20 de la LPHE-1985

hace a los municipios en los que se haya declarado un conjunto histórico, así como lo derivado de los artículos relacionados con éste en las sucesivas leyes andaluzas. Se pretende conocer los diversos tipos de planeamiento de protección empleado por estos municipios, ya sea general o especial, e independientemente de si se han llegado aprobar o si en algún caso se hubiera llegado a revisar. Dado el escaso grado de cumplimiento de la citada exigencia, ya presumido antes de iniciar esta investigación, se pretende conocer la relación que se ha dado de forma general entre el planeamiento urbanístico y la protección efectiva de los conjuntos históricos.

3) Conocer los procesos de intervención que los municipios por sí mismos, en el ejercicio de su autonomía y cargando con la parte de responsabilidad que les corresponde en la tutela y protección de su patrimonio inmueble, hayan desarrollado mediante la ejecución del planeamiento de protección de sus conjuntos históricos, o incluso en ausencia de éste (escenario por desgracia bastante habitual). Así mismo se pretende conocer el grado de participación que en esa tarea hayan tenido otras administraciones, ya sea en colaboración con los municipios, o ya sea mediante la intervención directa e independiente sobre estos BIC. Especialmente se pretende aportar una amplia visión de la intervención que se ha materializado en los conjuntos históricos mediante la rehabilitación de viviendas a través de los ya citados planes de vivienda andaluces que prestan la debida atención a la cuestión social.

4) El resumen de estos objetivos genéricos debe ser transversal y múltiple: Se trataría de describir las relaciones que en general pueden llegar a establecerse entre delimitación, planeamiento e intervención en los conjuntos históricos. Transversal porque concierna a los tres. Y múltiple porque pueda ser establecido dos a dos, o afectándose los tres desde el principio hasta el final del proceso. Así, por ejemplo, una determinada declaración de conjunto histórico, con o sin entorno de protección, o incluso la definición de sus áreas homogéneas si las tuviere, en función de lo acertado de su delimitación, puede influir en las determinaciones del planeamiento de protección que se plantee en su o en sus ámbitos, y éstas a su vez, si se refieren a actuaciones de reforma interior o de rehabilitación, podrán ser más o menos efectivas en función de lo acertado del planteamiento normativo o de la gestión urbanística que se hayan propuesto.

0.3.2. Objetivos específicos:

Los cuatro objetivos genéricos tendrán un desarrollo concreto en los capítulos 3 y 5. En el tercero la investigación se centra en cuatro casos concretos de conjuntos históricos granadinos y en el quinto se desciende al máximo nivel de detalle al describir la intervención de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín.

Los objetivos específicos que nos hemos planteado alcanzar son los siguientes:

- A) Describir la relaciones que se han dado entre el proceso administrativo y el resultado final de la delimitación de los Conjuntos Históricos de Alhama de Granada, Guadix, Santa Fe y Granada, y su planeamiento, sea de protección o no, e independientemente de su aprobación o de su vigencia.
- B) Analizar pormenorizadamente el planeamiento de estos cuatro Conjuntos Históricos para sacar conclusiones sobre la idoneidad de los diversos planteamientos que se han hecho respecto al ámbito protegido y las afecciones positivas o negativas que se hayan

podido producir respecto a la protección efectiva de los valores de éstos. La complejidad creciente en la redacción, tramitación y aprobación del planeamiento de protección y en la revisión del vigente será también objeto específico de estudio.

- C) La exitosa fórmula colaborativa entre las administraciones que han intervenido en los ámbitos declarados Área de Rehabilitación Concertada desde 2001 suponen una buena práctica a imitar que debe ser analizada y difundida, y éste precisamente es el doble objetivo específico que se concreta en la experiencia de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín que se propone como ejemplo, mostrando el proceso de gestación desde el Ayuntamiento de Granada su desarrollo y los resultados concretos.

0.4. Metodología de la investigación.

Para conseguir estos objetivos se ha seguido una metodología basada en la investigación y puesta en orden de los datos obtenidos en diversas fuentes documentales que han terminado de montar y dar solidez a la estructura previa obtenida de la experiencia como arquitecto con especial dedicación a la ciudad histórica. La clave de este trabajo es la vinculación establecida entre investigación y actividad profesional.

De forma previa y como base sólida de la que partir se ha hecho una síntesis de las principales fuentes bibliográficas que se han ocupado de la historia y de la protección del patrimonio histórico relacionado con el hecho urbano, aquellas que se han considerado más adecuadas para el marco espacio-temporal que aquí se aborda. Aunque se citarán convenientemente en el texto y quedarán recogidos más adelante en el apartado de bibliografía, se quiere dejar constancia ahora de los principales autores consultados: Gabriel Alomar Esteve, Concepción Barrero Rodríguez, Juan Manuel Becerra García y especialmente lo escrito por los profesores de la Universidad de Granada Ángel Isac Martínez de Carvajal y José Castillo Ruíz.

Para lo relacionado con los expedientes de incoación y declaración de los catorce Conjuntos Históricos granadinos analizados se ha tomado como principal fuente de información la documentación existente en el Archivo de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Cultura, que tiene bien ordenado todo lo acaecido en la provincia desde 1985. Dada la profundidad de esta investigación y el alcance de sus objetivos se ha considerado suficiente esta información. No obstante para futuras investigaciones que se pudieran desarrollar relacionadas exclusivamente con los expedientes de declaración de los Conjuntos Histórico-Artísticos tal vez convenga acudir al Archivo del Ministerio de Cultura y en Granada al archivo personal de D. Vicente González Barberán persona clave en los años previos a la delegación de competencias entre la Dirección General de Bellas Artes del citado Ministerio y la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Para la información general relacionada con los expedientes de declaración de los conjuntos históricos del resto de comunidades autónomas se ha consultado en primer lugar la página web del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, no del todo actualizada, y en segundo lugar se ha contrastado con la información facilitada por las comunidades autónomas en las páginas web de sus consejerías competentes en materia de Patrimonio Histórico.

Para la información relacionada con el planeamiento urbanístico, vigente y no vigente, se ha contado con los fondos documentales del archivo de planeamiento del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada y puntualmente con el de los correspondientes archivos municipales especialmente el de los Servicios de Urbanismo de los Ayuntamientos de Granada, de Guadix y de Santa Fe. Así mismo para documentar algunos expedientes de planeamiento en trámite o que no han tenido desarrollo posterior se ha contado con la información que se conserva en los archivos de los Estudios de Arquitectura de mis compañeros los arquitectos granadinos Pedro Salmerón Escobar, Eduardo Zurita Povedano, Juan Carlos García de los Reyes, y Jorge G. Molinero, que gentilmente la pusieron a disposición de esta investigación y que de nuevo les agradezco. Para otras informaciones sobre documentación urbanística se ha consultado la base de planeamiento urbanístico de la página web de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y puntualmente las páginas web de algunos Ayuntamientos del resto de Andalucía y del resto de España.

En cuanto a los datos sobre la intervención en las Áreas de Rehabilitación Concertada se ha contado con la información facilitada por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, la antigua Empresa Pública de Suelo de Andalucía y específicamente con el Archivo de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín.

Todos y cada uno de los catorce conjuntos históricos fueron visitados. Se hizo un exhaustivo trabajo de campo consistente en comprobar las afecciones que se hubieran producido al bien declarado y se contrastaron con los datos obtenidos del trabajo previo de investigación desarrollado tanto en los archivos de planeamiento como en el Archivo de la Delegación de Cultura. Para documentar esas afecciones o para dejar constancia del buen estado de los valores que un día justificaron la declaración o incoación de Conjunto Histórico, se tomaron cientos de fotografías de las que se han seleccionado las que acompañan al texto

La edición de la tesis dividida en tres partes responde a esas tres formas de abordar el objeto de estudio, el Conjunto Histórico (CH), con un tomo por cada una de esas partes. Aunque hay un índice general que se reproduce en cada tomo, sin embargo cada uno tiene destacado el suyo:

1ª Parte: Dedicada a la delimitación del CH,

2ª Parte: Dedicada al planeamiento que afecta al CH.

3ª Parte: Dedicada a la intervención mediante la rehabilitación en los CH.

PRIMERA PARTE:

La primera parte comienza con la presente introducción que incluye la justificación, objeto de estudio, objetivos y estrategias de la investigación y sigue con los capítulos 1 y 2. El primero, como ya se ha dicho, dedicado a contextualizar la legislación española de Patrimonio Histórico en relación a la ciudad histórica. Un recorrido que va desde el inicio del siglo XX hasta 1985, fecha origen de la presente investigación y que está marcada por la publicación de la vigente Ley de Patrimonio Histórico Español, de la que se hace un análisis del contenido de los

artículos que afectan a los conjuntos históricos y sus consecuencias. Con esta base se aborda de forma aún más pormenorizada las novedades sucesivas que han supuesto las dos leyes andaluzas de Patrimonio Histórico, la primera de 1991 y la vigente de 2007, en relación a la protección de los conjuntos históricos andaluces. El segundo capítulo entra de lleno a abordar la cuestión de las declaraciones de los conjuntos históricos. El apartado 2.01 es una introducción que describe y valora la situación de esta figura de protección en toda España, haciéndolo mediante un breve análisis por comunidades autónomas. Se describe muy brevemente el marco legal de cada una de ellas y las características de ésta en relación a sus conjuntos históricos. Se ha procurado evidenciar qué comunidades han demostrado mayor actividad protegiendo su patrimonio urbano con esta figura de la LPHE, y para ello se ha cuantificado el número de declaraciones producidas antes o después de 1895 y cuantas se han producido en base a las leyes regionales. Con estos datos se pretende valorar también el nivel de revisión de las declaraciones anteriores a 1985 y el grado de implicación en este asunto de los nuevos gobiernos regionales, a través de las consejerías que asumieron las correspondientes competencias del Estado. Se aprovecha para hacer un rápido repaso al uso que se ha dado en España a la figura del entorno de protección de conjunto histórico y, solo en algunos casos para indagar el grado de cumplimiento de los municipios españoles en relación a la obligación de aprobar planes de protección para los que tengan declarado un conjunto histórico. Como Anexo a este primer capítulo se acompaña al final del Tomo 1 una tabla con los datos básicos de los 723 Conjuntos Históricos españoles declarados o incoados hasta 2015, habiéndolos clasificado por Comunidades Autónomas

Los datos de los catorce conjuntos de la provincia de Granada se resumen al principio del apartado 2.02 en una tabla que contiene en una columna las fechas de incoación, declaración y revisión, en función del nivel de tramitación alcanzado por cada uno (los cinco conjuntos que tienen dos o más fechas son los que su declaración ha sido revisada), y en la siguiente se aportan los datos básicos del planeamiento vigente distinguiendo el general del municipio del planeamiento de protección en los casos que exista (ya sean Planes Generales, NNSS o Planes Especiales). Tras la tabla resumen se facilita una ficha por cada conjunto histórico que incluye un plano de situación provincial y uno comarcal del término municipal donde se ubica cada uno de ellos y un dibujo del autor de la tesis con una vista característica de cada conjunto. A continuación se aportan datos más detallados de cada municipio (población y clasificación según la jerarquía de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía –POTA-). Respecto a su Conjunto Histórico se dan las fechas de aprobación y publicación en boletín de la declaración/incoación inicial, la aplicación de las Disposiciones de la Ley que correspondieren a partir de la publicación de la LPHE.-1985 y las declaraciones o revisiones producidas a partir de las leyes andaluzas. Respecto al planeamiento se aportan los nombres de los planes, sus fechas de aprobación y publicación en boletín, con los nombres de sus autores. El planeamiento que se detalla se refiere al previo (no vigente), al planeamiento general vigente, al planeamiento de protección vigente y al planeamiento en redacción.

Tras estos dos primeros de carácter más introductorio se pasa a la elaboración de ocho apartados (2.03 a 2.10) cada uno de ellos dedicado a un conjunto histórico de la provincia de Granada, puestos por orden alfabético, salvo los tres de la Alpujarra que se han incluido en el mismo apartado (2.05) dedicado al Barranco de Poqueira dada la especial configuración de estos tres conjuntos, extendidos a todo su término municipal que unido al de sus vecinos

forman la unidad supramunicipal al que se refiere su planeamiento de protección. Se aclara ya que los cuatro conjuntos que no se analizan en este capítulo 2 son objeto de un estudio más pormenorizado en la siguiente parte de la tesis, por los motivos que se dirán. Cada uno de estos ocho apartados contiene un relato ordenado cronológicamente con los hechos que se produjeron en el proceso de incoación o declaración, hechos que son analizados y puestos en relación con otros casos. Pero además se aporta una visión transversal de la afección que se va dando entre ese proceso administrativo liderado por la administración cultural y el de aprobación del planeamiento urbanístico, liderado por el municipio en la mayoría de los casos, poniendo de manifiesto los desencuentros y fricciones que se generan entre ambos. Se ha procurado poner el acento en las singularidades de cada conjunto histórico y en los problemas derivados de la delimitación. La complejidad de los procesos de delimitación salta al título del capítulo 2 como muestra de que esa es la principal característica de la variedad de situaciones planteadas en la provincia de Granada, con algunos procesos excesivamente largos en el tiempo hasta llegar a la declaración, algunos inacabados e incluso con expedientes de desincoación en marcha. El texto se acompaña de numerosas imágenes alusivas al tema tratado, con indisimulada tendencia a ello, dado que la profesión del autor supone un trabajo de gabinete que es esencialmente gráfico: se trata de fotografías, planos y croquis del autor que a su vez llevan al pie unos densos textos descriptivos de lo que se quiere mostrar con más énfasis por medio de estas imágenes. Cada apartado acaba con unas conclusiones al proceso de delimitación de cada conjunto.

SEGUNDA PARTE:

La segunda parte de la tesis incluye completo el extenso capítulo 3 titulado *“Planeamiento: Ámbitos y protección efectiva. Cuatro ejemplos granadinos”*. Comienza con una introducción en la que se da una visión de lo sucedido en Andalucía respecto a la aprobación del planeamiento de protección de los conjuntos históricos: se analizan las directrices marcadas por las Consejerías de Obras Públicas y de Cultura para la redacción de estos documentos urbanísticos a los que la ley estatal obliga a los municipios, y se hace un repaso más detallado de las medidas de fomento que ambas Consejerías pusieron en marcha para ayudar a esos municipios a cumplir tal obligación o directamente para redactar los planes de protección. Siguiendo la estela de las Instrucciones propuestas por Gabriel Alomar Esteve en los años 60, en Andalucía, el Plan Regional de Planeamiento en Centros Históricos de 1994 (PRPCH-1994) clasificó los conjuntos históricos en función de su tamaño. Para iniciar el estudio concreto se propone el análisis del planeamiento de protección del conjunto histórico de una gran ciudad, Sevilla, y de una ciudad media, Antequera. La introducción finaliza con un resumen por provincias en el que se pondrá de manifiesto el alto grado de incumplimiento del Art. 20.1 del LPHE-1985 entre los municipios andaluces que tienen declarado conjunto histórico.

Los cuatro ejemplos granadinos analizados pese a haber sido elegidos conociendo su singularidad, sin embargo sus procesos de delimitación de conjunto histórico y de redacción, aprobación o revisión de su planeamiento de protección aportan claves generales que pueden ser trasladables a casos similares de Andalucía o del resto de España.

Cada apartado se ocupa de unos de esos conjuntos históricos, y se hace con una estructura de artículo dividido en sub-apartados: Se inicia con uno de carácter introductorio en el que se

analiza la singularidad de cada conjunto. A continuación se analiza el proceso de incoación, declaración y revisión (en su caso) de su delimitación pero sin dejar de hacer referencia al planeamiento urbanístico que lo ha acompañado o ha interferido en ese proceso. Los siguientes apartados se dedican a analizar en profundidad el planeamiento urbanístico de cada municipio en relación a su conjunto histórico, con un mayor grado de detalle dedicado al planeamiento de protección haya llegado, o no, a ser aprobado. El último sub-apartado es de conclusiones que refiriéndose a lo particular del conjunto analizado extrae también ideas que podrían ser aplicables de forma general a otros CH.

Los CH elegidos son los de Alhama de Granada, Guadix, Santa Fe y Granada.

Alhama de Granada, siendo una pequeña ciudad de algo más de 6.000 habitantes cuenta con uno de los Conjuntos Históricos más singulares de la provincia en el que el paisaje es parte consustancial del Bien de Interés Cultural, siendo además el único de la provincia con entorno de protección declarado, lo que nos ha permitido plantear una reflexión acerca de esta figura, que perfectamente justificada en Alhama debe ser tenida en cuenta en el planeamiento de protección.

Guadix, es una de las típicas ciudades medias del interior de Andalucía, “ciudad-alcazaba” del antiguo Reino de Granada de las que ya se ha hablado, siendo éste uno de los motivos que ha hecho que sea analizado su caso. Pero es que además Guadix incluye en su ámbito declarado un par de singularidades que por sí mismas ya la hacen merecedora de análisis: las huertas urbanas y la zona de cuevas. De nuevo la cuestión de entorno de conjunto histórico vuelve a plantearse, pero esta vez en parte relacionada con la de áreas homogéneas. El planeamiento urbanístico y de protección tiene en el caso de Guadix un capítulo lleno de contenido y de intentos frustrados de los que se extraerán conclusiones.

Santa Fe, siendo una rareza entre los conjuntos históricos granadinos sin embargo también podría entenderse como caso paradigmático de ciudad histórica en cuanto que ha sido modelo de trama urbana de éxito exportado a toda América durante el s. XVI y por tanto lo que se diga de su trama y de su desarrollo posterior bien podría aplicarse al resto de ciudades americanas. Otra de las particularidades de Santa Fe es que, siendo una ciudad media de algo más de 15.000 habitantes, su pertenencia a la Aglomeración de Granada y su cercanía con la capital la ha condicionado y con ella, gravemente a su conjunto histórico. El análisis de su planeamiento urbanístico aporta las claves de esa afección aún no resuelta.

Granada aporta a esta tesis muchos de los elementos de estudio que irán apareciendo de forma transversal en toda la investigación y que irán relacionando delimitación, planeamiento e intervención: En este caso delimitación de dos conjuntos históricos con antecedentes lejanos que desde el inicio han destacado la excelencia del patrimonio que se protege y que en un proceso de acercamiento progresivo ha terminado en un solo conjunto histórico evidenciando la relación entre ámbitos protegidos y ámbitos de poder. La veteranía del planeamiento que se ocupa de estos ámbitos nace en 1985 a la vez que la ley estatal que sirve de marco a esta investigación, pero con antecedentes de planes anteriores que también serán analizados. El desacompañado proceso entre delimitación y planeamiento ha marcado desde su inicio y durante más de treinta años la realidad de la ciudad histórica, sin embargo no ha impedido que se hayan aprobado planes de protección derivados de aquel buen Plan General de 1985

que aún siguen vigentes y cuya revisión ya no puede aplazarse más. La estrategia de planeamiento de protección por sectores habiendo demostrado su eficacia debe ser revisada y mejorada con un lógico encadenamiento de revisión de planeamiento general, propuesta y aprobación de un Plan Especial del CH y entonces sí, la revisión del planeamiento de protección por sectores.

TERCERA PARTE:

Esta tercera parte se centra en la intervención desarrollada en los conjuntos históricos. Una vez analizados los procesos de delimitación y planeamiento se trata de plasmar éste que es uno de los medidores del grado de cumplimiento y de ejecución de los objetivos de los planes.

Empieza con el cuarto capítulo que se dedica de forma general al análisis de la intervención en los Conjuntos Históricos de Andalucía. Como introducción se hace una breve reflexión sobre el contenido y alcance de la normativa urbanística y de los catálogos como instrumentos básicos para una adecuada intervención arquitectónica, según la entendemos, alejada de estériles conservacionismos a ultranza.

En el apartado 4.2 se hace un análisis pormenorizado de la historia de la protección de la ciudad en Andalucía mediante la rehabilitación de vivienda en estos treinta años de desarrollo de autogobierno. El instrumento clave empleado a partir de 1992 son los sucesivos Planes Andaluces de Vivienda y Suelo que irán mejorando su contenido y que, respecto a la ciudad histórica, irán reconduciendo parte de sus estrategias hasta sustanciarlas en 1999 en la figura de las Áreas de Rehabilitación Concertada (ARC). Este proceso y el contenido de dichos planes se desarrollarán en los dos últimos sub-apartados.

Hecha esta presentación el apartado 4.3 se dedica a mostrar la realidad de lo que han sido los 29 centros históricos andaluces en los que se ha intervenido de este modo. En un primer sub-apartado se hace una valoración comparada de los resultados por provincias, y se acaba con una ficha por cada ARC, en la que se aportan los planos de ubicación dentro de sus núcleos urbanos y en, su caso, en relación con el CH al que pertenezcan. Los datos de superficie declarada ARC, su población y número de viviendas. Se portan además las fechas de declaración o incoación del CH y planeamiento vigente en el área. Se hace una valoración del ámbito y de los resultados obtenidos que son cuantificados en una tabla en la que se dan los datos de número de viviendas intervenidas e inversión por cada programa empleado.

El capítulo quinto se refiere de forma específica a la rehabilitación de vivienda centrada en la experiencia concreta del ARC del Albaicín. Pero de forma previa se hace el obligado y necesario análisis de los antecedentes municipales que serán desarrollados en el apartado 5.1 con una especial dedicación a la excelente experiencia del Instituto Municipal de Rehabilitación. El siguiente apartado se dedica de forma exclusiva a la gestación, desarrollo y ampliación del ARC y a las pautas de intervención llevadas a cabo por la Oficina de Rehabilitación del Albaicín.

La materialización de la actividad de la Oficina de Rehabilitación se concreta en una detallada descripción de alguna de las intervenciones de rehabilitación de vivienda más relevantes sobre inmuebles protegidos por el Catálogo del vigente Plan Especial del Albaicín. Se hace aportando datos técnicos, de gestión y económicos de cada una de ellas. Un amplio cuerpo descriptivo de

la intervención proyectada y de la ejecución de su obra. Se concluye con una valoración final de los resultados obtenidos. Se acompaña de una nutrida información gráfica compuesta por una selección de los planos del proyecto y de fotografías del estado previo, del proceso de obra y del resultado de la intervención.

Como epílogo del capítulo y de la propia tesis, en el apartado 5.4 se presentan los verdaderos protagonistas de esa experiencia de revitalización urbana, los vecinos del Albaicín, que con el rostro de los de la Casa Cuna de la calle Elvira, en definitiva, representan a todos los residentes de nuestros conjuntos históricos.

El último punto con el que se cierra de la tesis es el dedicado a las conclusiones generales.

1.

Contextualización: La protección de los conjuntos históricos en España (s. XX).

1.

CONTEXTUALIZACIÓN: LA PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS EN ESPAÑA (S. XX) 33

- 1.1.** Antecedentes: La protección de los conjuntos urbanos y de los parajes pintorescos mediante su inclusión en el Catálogo de Monumentos Históricos Artísticos (1933) 35
- 1.2.** El largo intervalo entre la Ley de 1933 y la Ley de 1985: Instrucciones para la defensa de los Conjuntos Históricos Artísticos (1964) 38
- 1.3.** La protección de los conjuntos históricos en la LPHE-1985. Principios y procedimientos 41
- 1.4.** La protección de los conjuntos históricos en la legislación andaluza 46

1.1. Antecedentes: El primer tercio del S. XX. La protección de los conjuntos urbanos y de los parajes pintorescos mediante su inclusión en el Catálogo de Monumentos Históricos Artísticos (1933)

Solo a modo de introducción se hace aquí un breve repaso a la historia de la legislación española en materia de protección del patrimonio arquitectónico y urbano a lo largo del siglo XX, sabiendo que el precedente más remoto habría que buscarlo un siglo antes, con la promulgación de la **Real Cédula de 6 de junio de 1803**, firmada por el Rey Carlos IV, primera norma legal española en la que se establece el concepto de Monumento¹, así como en la actividad que normas posteriores asignaron a la Real Academia de S. Fernando como garante de la intervención sobre el patrimonio histórico en todo el territorio nacional.

Comienza el siglo XX con una decisión política de gran calado impulsada por el Conde de Romanones, la creación de un nuevo Ministerio, el de Instrucción Pública y Bellas Artes (RD de 18 de Abril de 1900). Decisión importante por cuanto supone de puesta en valor y autonomía de las competencias que se le atribuyen respecto al Ministerio de Fomento del que hasta ese momento, a través de la Dirección General de Bellas Artes, había dependido todo lo relacionado con el Patrimonio Histórico Artístico.

Las primeras leyes relacionadas de forma indirecta con la protección de los conjuntos urbanos pero sí más concretamente con los monumentos, son las de 1911 y 1912 que hacen referencia en sus títulos a la conservación de ruinas y antigüedades. Destacando la importante decisión de crear un novedoso instrumento de conocimiento y de protección tal como acabó siendo el Catálogo Monumental y Artístico.

A continuación se promulga la **Ley sobre conservación de monumentos nacionales histórico-artísticos de 15 de marzo de 1.915**, centrada en los bienes inmuebles aislados, nunca sobre una agrupación de aquellos. Su objetivo es el Monumento del que fija como prioridad la conservación de sus valores histórico-artísticos. Así, definirá que *“se entiende por monumentos arquitectónicos artísticos, a los efectos de esta ley, los de mérito histórico o artístico, cualquiera que sea su estilo, que en todo o en parte sean considerados como tales en los respectivos expedientes, que se incoarán, a petición de cualquier Corporación o particular, y que habrán de incluirse en el catálogo que ha de formarse por el Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de 7 de julio de 1911”*. Quedaba así establecida por primera vez la obligación de declarar expresamente el bien a proteger mediante un expediente que lo llevara a buen término. También hay que señalar la importancia del Art. 3 de esta ley de 1915 en cuanto a la prohibición de remoción de monumentos o partes de ellos fuera del territorio nacional, dando respuesta legal al conocido atentado al patrimonio que en 1904 supuso el inicio por parte de los propietarios del Castillo de Vélez Blanco del vaciado de sus elementos de valor, especialmente el desmontaje de su patio renacentista, vendido por el marqués de los Vélez en ese mismo año, trasladándose primero a Marsella y luego a París, para, finalmente acabar montado y expuesto desde 1945 en el Museo Metropolitano de Nueva York.

Es aquí donde se inicia la controvertida cuestión de la primacía del valor patrimonial como bien común frente a los derechos y obligaciones del propietario (privado o público) que ostente la titularidad del mismo en cada momento. Controversia resuelta por la legislación española a favor del patrimonio histórico artístico como bien común que está por encima del interés del propietario circunstancial. Cuestión ésta que en el caso de los elementos monumentales ha

¹ BARRERRO RODRÍGUEZ, Concepción. *“La ordenación jurídica del Patrimonio Histórico Español”*. Madrid, Ed. Civitas, 1990. Pág. 36.

sido fácilmente asimilable no tanto así para los no monumentales que es la mayoría entre los que forman la agrupación que aquí nos ocupa, los conjuntos históricos. De ahí provienen muchos de los conflictos que se generan entre propietarios de edificios en general y de viviendas en particular dentro de un conjunto histórico cuyo uso, mantenimiento, rehabilitación o sustitución se ve sometido a un control que les resulta ajeno y perturbador de su derecho a disponer de su propiedad.

Será durante la Dictadura de Primo de Rivera cuando vea la luz una de las normas del primer tercio del siglo XX que destaca por su modernidad en cuanto a la concepción que demuestra respecto al patrimonio histórico artístico en general y en particular a la ciudad como bien patrimonial. Se trata del **Real Decreto-Ley sobre Protección y Conservación de la Riqueza Artística de 9 de agosto de 1.926**. La importancia de esta norma es capital para los futuros Conjuntos Históricos pues en ella encontramos el precedente a la legislación actual. En este sentido hay destacar dos aspectos: El primero de ellos es el propio reconocimiento que de los valores urbanos hace en su artículo 2.b, al considerar dentro del Tesoro Artístico Nacional a *“las edificaciones o conjuntos de ellas, sitios y lugares de reconocida y peculiar belleza, cuya protección y conservación sean necesarias para mantener el aspecto típico, artístico y pintoresco característico de España, siempre que así se haya declarado o en lo sucesivo se declare por el Ministerio de Instrucción Pública y Bellas Artes”*. El segundo aspecto a destacar, es el de la protección urbanística ligada a estos valores urbanos.

El artículo 20 plantea la posibilidad de acordar *“la declaración de ciudades² y pueblos artísticos que entrarán a formar parte del Tesoro Artístico de la Nación.”* Y por fin en el artículo 21 de la ley se encomienda esta función a unos rudimentarios instrumentos de planeamiento llamados Planos Topográficos, que deben ser levantados a una escala mínima de 1:5000. En el citado artículo, exige a los Ayuntamientos de las ciudades que formen parte del Tesoro Artístico Nacional que realicen esta figura de protección urbana, y que delimiten las áreas en las que no se puede edificar sin control. De este modo, si los municipios plantean planes parciales o ensanches sobre las zonas delimitadas, deben consultar previamente la posibilidad de hacerlo ante el organismo que declaró la ciudad como parte del Tesoro Nacional. En el artículo 22 se indica que *“los pueblos y ciudades declarados del Tesoro artístico histórico nacional deberán llevar a sus Ordenanzas municipales preceptos obligatorios y especiales de conservación de sus monumentos típicos y en las edificaciones modernas de los elementos y detalles propios y distintivos de la antigüedad, dignos de ser conservados por su originalidad y carácter”*. Sin embargo al no existir entonces un mínimo cuerpo de legislación de suelo quedó pendiente lo que en palabras de A. Isac³ hubiera sido preciso *“engarzar (...) con las técnicas de ordenación urbana para que realmente el salto cualitativo que representa el RDL de 1926 hubiera repercutido de modo más eficaz en la custodia de los conjuntos urbanos declarados ciudades artísticas a su amparo.”*

Finalmente cabe destacar de esta ley del Gobierno del general Primo de Rivera que sea la primera en incorporar la noción del *“deber de conservación”* exigible a los propietarios de bienes declarados como Monumentos Histórico-Artísticos, poniendo las bases de la intervención directa del Estado sobre los bienes privados.

Es por tanto evidente el carácter de modernidad que supuso esta Ley y su importancia como precedente del sistema jurídico actual respecto a la protección y conservación de la ciudad

² De aquí precisamente se deriva la declaración en 1929 de **Granada** como **Ciudad Artística** por Real Orden 5 de Dic (Gaceta 07/12/1929). Siendo la primera ciudad de España en ser declarada como tal, lo que a veces ha sido confundido como la primera declaración de Conjunto Histórico Artístico.

³ ISAC MÁRTÍNEZ de CARVAJAL, Ángel. *“La Ley del Patrimonio Histórico Andaluz (2007) y el Planeamiento Urbanístico.”* Granada. Revista e-rph. Diciembre 2008

histórica. Sin embargo, su vigencia fue muy corta, apenas siete años, habiendo sido sustituida por la ley republicana de 1933 que al contrario de ésta ha tenido una inusitada vigencia de más de 50 años habiendo eclipsado con ello a la de 1926.

Casi al inicio del segundo tercio del siglo, la Constitución de la República Española de 1931 será la primera a nivel mundial que recoja la protección del patrimonio como uno de sus fines, al reconocer en su artículo 45 que *“toda la riqueza artística e histórica del país, sea quien fuere su dueño, constituye el Tesoro Cultural de la nación y estará bajo la salvaguardia del Estado, que podrá prohibir su exportación y enajenación y decretar las expropiaciones legales que estimare oportunas para su defensa. El Estado organizará un registro de la riqueza artística e histórica, asegurará su celosa custodia y atenderá a su perfecta conservación. El Estado protegerá también los lugares notables por su belleza natural o por su reconocido valor artístico o histórico”*. Dado su carácter general, esta Carta Magna no se detiene en regulación alguna respecto a la declaración del patrimonio o sobre su gestión.

Consecuencia de la novedosa filosofía Cultural expresada en la Constitución de 1931 es la ya citada y muy longeva **Ley de Defensa, Conservación y Acrecentamiento del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional de 1933**. Si bien esta ley nace precedida por aquella Constitución interesada en el Tesoro Cultural (claro antecedente del concepto de bienes culturales de la LPHE de 1978) su redacción final resultó mucho menos avanzada que su predecesora de 1.926.

Con respecto a la delimitación y definición de la categoría de monumento, esta ley es mucho más precisa que la anterior. Sin embargo, en relación a los conjuntos histórico-artísticos, resulta menos efectiva y concisa, puesto que les da el mismo tratamiento que a los monumentos. En su artículo 3 establece de forma genérica que *“se incluirán en el Catálogo de Monumentos histórico artísticos...los conjuntos urbanos y los parajes pintorescos⁴ que deban ser preservados de destrucciones o reformas perjudiciales”* Más adelante su artículo 33 afirma que *“todas las prescripciones referentes a los Monumentos históricos artísticos son aplicables a los conjuntos urbanos y rústicos (calles, plazas, rincones, barrios, murallas, fortalezas, ruinas), fuera de las poblaciones que por su belleza, importancia monumental o recuerdos históricos, puedan declararse incluidos en la categoría de rincón, plaza, calle, barrio o conjunto histórico-artístico. De las transgresiones serán responsables sus autores, subsidiariamente los propietarios, y, en su defecto, las Corporaciones municipales que no lo hayan impedido”*.

Se entienden los conjuntos histórico-artísticos con el mismo tratamiento y consideración que los monumentos aislados y por lo tanto, debiendo cumplir todas sus características, ya que la voluntad de la Ley es definir los elementos inmuebles patrimoniales de modo unitario. Por este motivo en su artículo 45 indica que se reconocen *“cuantos inmuebles y objetos muebles de interés artístico, arqueológico, paleontológico o histórico haya en España de antigüedad no menor de un siglo; también aquellos que sin esta antigüedad tengan un valor artístico o histórico indiscutible, exceptuando, naturalmente las obras de autores contemporáneos”*. Se puede afirmar con J. Castillo Ruíz⁵ que esta ley acaba por *“monumentalizar”* los conjuntos histórico-artísticos, y que *“éstos son considerados como unidades espaciales conclusas y aisladas, sin conexión con el ámbito urbano y territorial que les rodea.”*

⁴ De esta ley se derivarán, entre treinta años y cincuenta años después, las declaraciones o incoaciones de Conjuntos Históricos-Artísticos de doce de los catorce casos de la provincia de Granada que serán estudiados aquí: Salobreña (1965), Santa Fe (1970), Alhama de Granada, único caso en el que se declaró su Paraje Pintoresco (1975), Guadix (1975), Loja (1975), Almuñécar (1976), y ya en 1982 los tres del Barranco del Poqueira, Ízbor, Castril de la Peña y Montefrío, al que finalmente no se le declaró el Paraje Pintoresco considerado al inicio de su tramitación.

⁵ CASTILLO RUÍZ, J. *“El Entorno de los Bienes de Interés Cultural”*. Granada. IAPH-UGR.1997. pág. 137 y 138

Tras esta breve exposición de los principios de esta norma, hemos de indicar que su largo período de vigencia está considerado como aquél en el que mayor patrimonio inmueble se ha destruido en nuestros pueblos y ciudades, incluyendo tanto los cuarenta años del régimen dictatorial del general Franco como también los diez años siguientes hasta la publicación de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985.

1.2. El largo intervalo entre la Ley de 1933 y la Ley de 1985: Instrucciones para la defensa de los Conjuntos Históricos Artísticos (1964).

El hecho de que en más de cincuenta años no se llegara a producir la derogación de la ley republicana de *Defensa, Conservación y Acrecentamiento del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional de 1933*, hizo que hubiera que ir adaptándola a las vicisitudes de este largo periodo de tiempo, habiendo mantenido contradictoriamente su vigencia, en su mayor parte, bajo un régimen político radicalmente opuesto a aquel que la formuló.

Hasta 1985 se producen algunas regulaciones por Decreto que suponen cierta dispersión en la regulación pretendida pero que al menos van a tener como efecto corregir o matizar algunos defectos de la norma de 1933 y finalmente su mantenimiento durante más de medio siglo.

Pero en ese intervalo se va a producir dos hechos muy relevantes en materia jurídica que afectarán de forma muy notable a la protección de las ciudades históricas que habían sido declaradas conforme a la Ley de 1933 o que lo iban ser en los siguientes años: En primer lugar la publicación de la *Ley de Régimen Local* (Decreto de 24 de Junio de 1955. Texto refundido) que permitirá delimitar las competencias entre la administración del Estado, y corporaciones municipales, lo cual tendrá suma importancia en la asunción de deberes de los Ayuntamientos para con sus tramas urbanas históricas. En segundo lugar, al año siguiente, se publica la primera Ley del Suelo de España. En efecto el día 12 de Mayo de 1956 se promulga la *Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana* que contiene herramientas precisas de intervención sobre la ciudad existente amén de las propias de generación de nueva ciudad. Esta Ley (también bastante longeva pues estuvo vigente veinte años hasta que fue reformada por la Ley del Suelo de 1975) ofrece a la Administración y a los planificadores de la ciudad, ya fueran públicos o privados, toda una batería de posibilidades para transformar paisajes urbanos o rústicos. Con ella se estaban poniendo las bases del nuevo modelo de crecimiento urbanístico: el frenético desarrollismo español de los años sesenta y setenta, tan alejado de aquel más moderado de los ensanches de final del XIX y primera mitad del s. XX. Pero también estableció los instrumentos de planeamiento de protección y reforma interior de los suelos consolidados, y por tanto las herramientas de planificación y conservación de las ciudades históricas.

Teniendo de fondo este nuevo marco jurídico se publica el **Decreto de 22 de Julio de 1958** por el que se crea la categoría de monumentos provinciales y locales que viene a delimitar las competencias entre la administración del Estado y la de las Diputaciones y Ayuntamientos, descargando a la primera de una responsabilidad inabarcable otorgándole a las otras la debida cuota en la salvaguarda y protección de esos elementos patrimoniales de menor categoría. Se deja en las manos del Estado la declaración de los monumentos histórico-artísticos pero al compartir responsabilidades, los Ayuntamientos empezarán a tomar conciencia de los valores de aquellos otros que conforman la ciudad histórica y empezarán a ser considerados en los primeros catálogos urbanísticos de su planeamiento general, e incluso se despierta cierta conciencia municipal que hará que más adelante sean los propios Ayuntamientos quienes de forma más o menos activa promuevan la declaración de sus ciudades o pueblos como conjuntos histórico artísticos. Así sucede en la provincia de Granada con las propuestas hechas desde los Ayuntamientos de Salobreña (1964) o de Santa Fe (1967) para que la DG de BBAA iniciara el expediente de incoación de sus núcleos urbanos como conjuntos histórico-artísticos.

Una de las aportaciones más interesantes de este Decreto de 1958 es la incorporación en su artículo 6º del concepto de entorno de monumento, que según la autorizada opinión de Concepción Barrero, refrendada por alguna jurisprudencia⁶, puede y debe hacerse extensiva a los conjuntos histórico-artísticos.

En este periodo entre leyes de patrimonio destaca la figura de Gabriel Alomar⁷, uno de los arquitectos y teóricos del urbanismo que más influyó y que más activamente participó en este corpus normativo en defensa de la ciudad histórica, colaborando tanto en la redacción de la Ley del Suelo de 1956 como, y sobre todo, en la formulación del documento más relevante en relación a la intervención y a la protección de las ciudades y pueblos de carácter histórico: las ***Instrucciones para la Defensa de los Conjuntos Históricos-Artísticos***

La Orden de 20 de noviembre de 1.964 por la que se aprueban las *Instrucciones formuladas por la Dirección General de Bellas Artes para la aprobación de los proyectos de obras en las poblaciones declaradas Conjunto Histórico-Artístico*, habiendo admitido Alomar la “*eficacia y aplicabilidad*” de la ley de 1933, tiene la voluntad de acabar con la concepción de ésta que consideraba esta tipología patrimonial a todos los efectos como si de un inmueble aislado se tratase, es decir, de un Monumento. Esta asimilación había dado lugar a gran cantidad de enfrentamientos ya que, al hacerse extensivas a los conjuntos histórico-artísticos las normas de no actuación sobre los monumentos, en numerosas ocasiones el planeamiento urbanístico municipal se encontraba con importantes escollos. Por ello, se pensó en dar una protección más dinámica a este tipo patrimonial. De este modo, se intentará dar mediante esta Orden una protección a los conjuntos histórico-artísticos de la mano de los instrumentos de planeamiento urbano. Sin modificarla, se trataba de perfeccionar los instrumentos creados por la ley. Una decisión muy importante en este sentido fue la exigencia de la delimitación precisa de estos conjuntos urbanos, claro precedente de la ley de patrimonio de 1985. Se hacía con ello obligatorio el conocimiento preciso del bien a proteger, o sea todas las “*partes afectadas por la declaración y sus límites*” y ello siempre de forma previa a cualquier intervención sobre los mismos.

Esta Orden plantea una serie de conceptos que nos parecen de gran interés y que de algún modo mantienen su validez pese a que leyes posteriores hayan derogado aquella Ley de 1933 y estas instrucciones que la complementaron. Nos referimos a la diferenciación que plantea entre los conjuntos urbanos y los parajes rurales y, consecuentemente, la distinta forma de abordar cada uno de ellos:

- 1) Para los primeros, Alomar propone la delimitación de la zona histórico-artística directamente afectada y su zona de respeto, lo que desde 1985 se denomina conjunto histórico y entorno de éste. Es la opción que se utiliza a partir de entonces para los conjuntos de las grandes ciudades y de las ciudades medias. Ejemplos de ello previos a la LPHE-1985 en la provincia de Granada, pese a su tamaño no demasiado grande, serán los Conjuntos Histórico-Artísticos de Almuñécar y de Montefrío y el de sus Zonas de Respeto, éstas solo incoados y nunca declaradas. O el más reciente caso de Alhama

⁶ Sentencias que hacen referencia al citado artículo en relación a lo que el órgano judicial entendió como afección al entorno de los Conjuntos Históricos Artísticos de Santiago de Compostela (Sentencia de 22/09/1967) o de Plasencia (Sentencia de 01/03/1967).

⁷ Gabriel Alomar Esteve (1910-1997) Arquitecto y urbanista español, autor del *Plan de reforma y de ordenación de Palma de Mallorca (Plan Alomar-1943)*. Colaborador también en el Anteproyecto de la Ley de Régimen del Suelo y de Ordenación Urbana (1956) y autor de “*Política de principios para la protección de las antiguas ciudades españolas*”, dentro de la serie “*Instrucciones para la defensa de los conjuntos histórico-artísticos*” (1964) del Servicio de Defensa del Patrimonio Artístico Nacional del Ministerio de Educación Nacional. Comisario General del Patrimonio Artístico Nacional de 1963 a 1969.

de Granada que, ya en base a la LPHA-2007, ha visto revisada y actualizada su anterior declaración de CHA y Zona de Respeto como Conjunto Histórico y Entorno.

- 2) Para la segunda categoría, la referida a pequeños núcleos urbanos de carácter rural plenos de valor, en los que no cabe el concepto de zona de respeto, Alomar propone el establecimiento de un cinturón verde inedificable o “*green-belt que le sirva de marco*”, en estos casos la zona protegida es la suma de ambos. Por tanto, deberían ser delimitados como un objeto único, “conjunto histórico-artístico propiamente dicho”, el anillo verde y la población. En la provincia de Granada, en este tipo de conjuntos urbanos de carácter rural, se podrían incluir los casos de Castril de la Peña e Ízbor, y llevándolo al extremo, los tres CHA del Barranco del Poqueira cuyo anillo verde sería la totalidad del pequeño término municipal de cada uno de ellos.

Cuestión muy singular del procedimiento planteado por Gabriel Alomar es el establecimiento de una serie de medidas específicas para hacer efectiva la protección⁸. Para ello se propuso una seriación o clasificación⁹ de poblaciones por tamaño en base a la cual se llegarían a establecer o bien medidas individuales o bien instrucciones de tipo colectivo. Son las siguientes:

- *Serie A: Ciudades de importancia, con instrucciones propias individuales*, entre las que se encuentra Granada u otras ciudades como Santiago de Compostela, Toledo, León o su natal Palma de Mallorca, cuyas instrucciones particulares fueron publicadas entre 1964 y 1965¹⁰.
- *Serie B: Poblaciones histórico-artísticas de importancia media, en proceso relativamente activo de desarrollo económico y urbanístico. Tienen su barrio histórico, zona de respeto y zona no afectada por su declaración.* Ejemplos andaluces de esta serie podrían ser las ciudades de Úbeda, Antequera o Jerez de la Frontera, y en el caso de la provincia de Granada, Guadix podría aproximarse a esta tipología de ciudad.
- *Serie C: Poblaciones histórico-artísticas de pequeña o media importancia, en estado de desarrollo económico semiactivo. Se hallan totalmente afectadas por la declaración. Tienen su ensanche o zona nueva y alguna industria, realidades que justifican la existencia de una zona de respeto.* En Andalucía son muchos los ejemplos de este tipo de ciudades medias que podrían adscribirse a esta serie: Vélez Blanco o Vélez Rubio en la provincia de Almería; Alhama de Granada, Almuñécar o Loja en la de Granada, Montoro en Córdoba, Archidona en la de Málaga, por citar algunas de la parte oriental.
- *Serie D: Pequeñas poblaciones de carácter histórico-pintoresco, urbanística y económicamente estacionarias. Toda edificación de tipo moderno o de volumen relativamente grande (hoteles, fábricas, etc.) deben separarse del casco de la población, como mínimo la anchura de este cinturón verde.* El ejemplo más lamentable de este tipo, en la provincia de Granada, es el de Castril de la Peña CHA incoado en 1982. Pequeño conjunto urbano con excepcionales valores paisajísticos y naturales que fueron mutilados con la construcción en su borde de tipologías residenciales de desproporcionados volúmenes dentro del ámbito suma de núcleo histórico más cinturón verde. Ámbito, que sin haber sido señalado como tal siguiendo aquellas Instrucciones, sí cumplía todas sus características antes de semejante atropello. Muy posteriores en el tiempo, en cuanto a su declaración, y siendo bellos ejemplos de estos conjuntos rurales, son todos los pequeños núcleos de la Sierra de Huelva a los que

⁸ CASTILLO RUÍZ, J. “El entorno...”, op. cit., pp 155 a 165

⁹ ALOMAR ESTEVE, G. “Política de principios ...”, op cit p.102

¹⁰ “Instrucciones para la defensa de los Conjuntos Histórico-Artísticos” nº3 (Palma de Mallorca), nº 4 (León), nº 5 (Toledo), nº 6 (Santiago de Compostela), etc., todas ellas publicadas en Madrid por el Ministerio de Educación Nacional.

entre 2007 y 2008 se les ha declarado su Conjunto Histórico y su Entorno (Alájar, Almonaster la Real, Aroche, Castaño de Robledo, Fuenteheridos y Linares de la Sierra)

Otra cuestión importante de estas Instrucciones, destacada por varios autores¹¹, es la dualidad que en ellas subyace en tanto que pueden ser consideradas también de naturaleza urbanística siendo ello, en nuestra opinión, antecedente claro del impulso dado por la LPHE-1985 a las herramientas urbanísticas en la protección de la ciudad histórica: Unas de más claro contenido de planeamiento (la propia delimitación de áreas diferenciadas, el establecimiento de condiciones de uso y la determinación del volumen edificable de las ciudades históricas), y otras más propias de ordenanzas de carácter estético (las referidas a las condiciones estéticas o de estilo de las construcciones de obra nueva que hayan de levantarse dentro).

1.3. La protección de los conjuntos históricos en la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985. Principios y procedimientos.

Y efectivamente, en relación al asunto que aquí nos ocupa, los conjuntos históricos, se puede afirmar que la apuesta por la técnica urbanística como instrumento de protección y también de intervención sobre la ciudad histórica es una de las señas de identidad de la ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Esta referencia inequívoca del Art. 20 al planeamiento urbanístico de protección venía a paliar la inseguridad jurídica a la que hasta ese momento se podía ver expuesta toda actuación que se propusiera dentro del ámbito de un conjunto histórico-artístico. Una vez aprobado dicho plan, las actuaciones sobre elementos no declarados BIC o fuera de sus entornos podrían ser autorizadas con el procedimiento reglado de la licencia municipal en base a un documento público como es un planeamiento de protección, lo que supone un paso decisivo en la autonomía municipal y en la asunción de la cuota de responsabilidad que les corresponde en la tutela del patrimonio histórico de sus ciudades, previamente asumida también con la aprobación de ese planeamiento. Sólo en los demás casos sería necesaria la autorización vinculante de la administración competente en materia de Patrimonio Histórico, también sujeta a lo estipulado en el planeamiento aunque sometido al juicio de comisiones de expertos que dictaminan sobre la bondad de las intervenciones.

Antes de la promulgación de la LPHE-1985 hubo un antecedente de suma importancia del que nace esta Ley: Si el primer gobierno socialista de Felipe González es el que finalmente la elaboró y la presentó al Parlamento que la aprobó, en realidad fue el anterior gobierno quien la había iniciado mediante un Anteproyecto de Ley presentado al Parlamento en 1981, anteproyecto que ya llevaba implícito el espíritu de la Constitución Española de 1978, lo que en palabras de Castillo Ruíz, J.¹² podría denominarse como la *“constitucionalización del Patrimonio Histórico español”* que se plasma en dos ámbitos, uno de carácter conceptual y otro competencial:

En primer lugar, se introduce el concepto de Patrimonio Histórico, Cultural y Artístico (basado en la Teoría de los Bienes Culturales desarrollado por la *Comisión Franceschini* en Roma en 1966, derivada de la cual es la teoría y la práctica del Derecho del Patrimonio Histórico que sobre un mismo objeto distingue el *“bien de pertenencia”* relacionado con la propiedad privada y el *“bien de fruición”* propiedad colectiva cuya tutela es del Estado), y el hecho

¹¹ FERNÁNDEZ, Tomás-Ramón. “La legislación española sobre el Patrimonio Histórico-Artístico. Balance de su situación de cara a su reforma” Revista de Derecho Urbanístico, nº 60. 1978, y OLMEDO MORENO, Miguel, “La protección legal de los Conjuntos Histórico-Artísticos, con una referencia especial al caso de Granada como Ciudad Artística”. Granada. Universidad. 1978.

¹² CASTILLO RUÍZ, J. “El entorno...”, op. cit., p 196.

concreto de los preceptos culturales recogidos en la Constitución en los Art. 44, 45 y especialmente en el artículo 46¹³.

En segundo lugar lo relacionado con la transferencia de competencias entre administraciones: del Estado a las Comunidades Autónomas que, con altibajos, llegarán a ser competentes en materia de Patrimonio Histórico¹⁴.

Es necesario empezar destacando de la Ley el contenido de su artículo 1.2 en el que se definen los elementos que son considerados como patrimonio histórico:

“Integran el Patrimonio Histórico Español los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico. También forman parte del mismo el patrimonio documental y bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques que tengan valor artístico, histórico o antropológico”.

Después de establecerlos, el Título I de la Ley pasa a tratar la declaración de los Bienes de Interés Cultural, máximo nivel de protección de la legislación española, y de su inscripción.

En el Título II se trata de los bienes inmuebles que forman el Patrimonio Histórico Español. Siendo muy interesante la consideración que esta ley hace del concepto de Bien Inmueble, tal como se refleja en su Art. 14.1:

“Para los efectos de esta Ley tienen la consideración de bienes inmuebles, además de los enumerados en el artículo 334 del Código Civil, cuantos elementos puedan considerarse consustanciales con los edificios y formen parte de los mismos o de su exorno, o lo hayan formado, aunque en el caso de poder separados constituyan un todo perfecto de fácil aplicación a otras construcciones o a usos distintos del suyo original, cualquiera que sea la materia de la que estén formados y aunque su separación no perjudique visiblemente al mérito histórico o artísticos del inmueble al que están adheridos”

Esta definición es interesante para comprender las declaraciones y para entender la voluntad protectora de la norma que va más allá del edificio mismo declarado al incluir los elementos consustanciales al mismo.

Los bienes inmuebles podrán ser declarados como Bien de Interés Cultural según las siguientes categorías:

- 1) Monumentos,
- 2) Jardines Históricos,
- 3) Conjuntos Históricos,
- 4) Sitios Históricos,
- 5) Zonas Arqueológicas.

¹³ “Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del Patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La Ley penal sancionará los atentados contra ese Patrimonio” (Artículo 46)

¹⁴ Una de las primeras leyes autonómicas es la Ley 1/1991 de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía, después de la del País Vasco, la Ley 7/1990 de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco y la de la Ley 4/1990 de 25 de Mayo de Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha. Los recursos de inconstitucionalidad interpuestos a la LPHE-1985 por los gobiernos autónomos y/o los Parlamentos de Cataluña, País Vasco y Galicia consiguieron la Sentencia del Tribunal Constitucional de 1991 que permitió limitar las competencias del Estado en esta materia y en el caso de Andalucía produjo que la ley estatal adquiriese solo carácter supletorio respecto a lo no regulado por la norma andaluza.

Según la definición del punto 3 del Artículo 15:

“Conjunto Histórico es la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo es Conjunto Histórico cualquier núcleo individuado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado”.

En relación al Conjunto Histórico como BIC hay que destacar en la descripción del art 15.3 no se hace una enumeración de los valores que deben ser reconocibles en las tramas urbanas para ser declaradas como tal, sino que como para el resto de bienes inmuebles declarables se hace referencia al hecho de ser representativa de la evolución humana, como testimonio cultural (de modo genérico) o como valor de uso y disfrute de la colectividad. Pero es más, de esta definición se puede concluir que no todo el conjunto histórico debe tener la condición de urbano ni de compacto, al contrario, cabe la dispersión del asentamiento y se pone cierto énfasis en el condicionante físico que ha materializado el bien que se va a declarar. Y con ello podemos entender que incluso lo físico, los accidentes geográficos por sí mismos, como condicionantes del asentamiento humano, pueden y deben ser integrantes con todo derecho de un conjunto histórico al que le otorgan buena parte de su personalidad. Es el caso del Tajo de Ronda, de los Tajos de Alhama de Granada o de la Peña de Castril, a la que además se le ha reconocido su valor como Monumento Natural. Así mismo las estructuras o los elementos antropizados del paisaje rural deben formar parte del Conjunto Histórico por constituir un claro valor de uso y disfrute, tal es el caso de las acequias y los cultivos en ladera de los pueblos de la Alpujarra sí incluidas en los CH de Pampaneira, Bubión y Capileira o las acequias Real y del Tercio que permitieron el asentamiento de la Sabika, la Alhambra y el Generalife, aunque no estén incluidas en toda su longitud en el CH de Granada¹⁵

Con relación a las consideraciones de entorno¹⁶, llama la atención el énfasis puesto por el legislador para destacar la necesidad de considerar el entorno, y especialmente el referido al de los conjuntos históricos a los que en este sentido dedica todo un artículo, el 17, en el que se establece que:

“En la tramitación del expediente de declaración como bien de interés cultural de un conjunto histórico deberán considerarse sus relaciones con el área territorial a que pertenece, así como la protección de los accidentes geográficos y parajes naturales que conforman su entorno”.

Pese a ello no es una figura que haya tenido especial predicamento en la aplicación concreta de la ley estatal, ni de las autonómicas, ya sea para aquellos conjuntos de menor entidad a los que las Instrucciones de Gabriel Alomar recomendaban la inclusión del anillo verde o para aquellas de mayor entidad en las que resultaba muy conveniente la delimitación de una Zona de Respeto. La realidad es que de los 723 conjuntos históricos de España solo 94 de ellos tienen delimitado entorno, o sea solo un 13 % del total, habiendo además cinco comunidades autónomas (más los CH de Ceuta y Melilla) que no han usado esta figura. En sentido contrario, es Aragón la Comunidad que tanto en términos absolutos como relativos más uso ha hecho de la figura del entorno: de los 48 CH aragoneses 23 de ellos tienen delimitado su entorno de

¹⁵ La declaración de la Zona Patrimonial del valle del Río Darro en 2016 ha venido a paliar esta carencia. (Ver apartado 5.3).

¹⁶ La obra de CASTILLO RUÍZ, J. es esencial para poder tener un profundo conocimiento de todo lo relacionado con este asunto. “El entorno...”, op. cit., p 211 y siguientes.

protección, incluidos el CH de Teruel y el CH de Zaragoza dos de las tres capitales de provincia, y poblaciones tan relevantes por su Patrimonio Histórico como Albarracín.

En cuanto a las cautelas que propone la Ley durante el procedimiento administrativo, desde el momento en que el expediente se incoa, el artículo 16.1, establece que: *“La incoación de expediente de declaración de interés cultural respecto de un bien inmueble determinará la suspensión de las correspondientes licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas”*. En Granada es conocido el gran revuelo ocasionado en 1993 entre constructores y promotores a raíz de la incoación del CH, incluida una discutible intervención por parte del Colegio de Arquitectos que siguiendo la estela de aquellos también se opuso a dicha medida cautelar.

Con respecto al plazo para el procedimiento de declaración, en el artículo 9.3, tras de definir el concepto Bien de Interés Cultural, se dice que: *“El expediente debe resolverse en el plazo máximo de veinte meses a partir de la fecha en que hubiere sido incoado. La caducidad del expediente se producirá transcurrido dicho plazo si se ha denunciado la mora y siempre que no haya recaído resolución en los cuatro meses siguientes a la denuncia. Caducado el expediente no podrá volver a iniciarse en los tres años siguientes, salvo a instancia del titular”*. Esta adecuada limitación de plazo y su consecuente denuncia de mora si no se alcanzara resolución no tiene precedente en la legislación anterior, lo que permitió a la administración andaluza soslayar la denuncia de mora que en este sentido interpuso una ciudadana de Castril de la Peña. La Consejería de Cultura evitó la caducidad del expediente incoado en 1982 gracias a que éste no se inició en base a la Ley de 1985 sino que siendo anterior a ésta le era de aplicación la ley republicana que no fijaba plazo de resolución del expediente.

Todos los bienes declarados en legislaciones y decretos genéricos anteriores, en aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley fueron declarados Bienes de Interés Cultural, de este modo todos los Conjuntos Históricos Artísticos declarados antes de 1985 pasaron a tener la consideración de BIC en su categoría de Conjunto Histórico. No así aquellos que solo habían llegado a ser incoados, que en aplicación de la Disposición Transitoria Sexta de la Ley debían continuar su trámite conforme a la normativa conforme a la que fueron iniciados. De los catorce Conjuntos incoados o declarados en la provincia de Granada todos menos uno lo fueron antes de la entrada en vigor de la LPHE, ya que solo Baza fue declarada después (CH-2003). De los cuatro que en 1985 seguían solo incoados como CHA (Salobreña, Ízbor, Loja y Castril de la Peña) solo dos han sido finalmente declarados por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía: el CH de Loja y el CH de Castril de la Peña, ambos en 2001. Respecto a los otros dos casos ha habido intención de desincoar sus expedientes, Ízbor con una propuesta aprobada en 2006 por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y el expediente de Salobreña que después de muchos años de paralización, recientemente ha sido reactivado y aún sigue con el trámite de declaración.

Para finalizar este breve repaso a la vigente ley española lo hacemos como al principio, valorando el alcance del ya referido artículo 20.1, pieza clave del ordenamiento jurídico relacionado con los Conjuntos Históricos a partir de 1985, al sobrepasar el ámbito de protección de la anterior legislación de Patrimonio Histórico, de carácter exclusivamente jurídico, para relacionar desde ese momento legislación y planeamiento urbanístico obligatorio para unos determinados tipos de BIC. En efecto la ley establece en su artículo 20.1 que:

“La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otros instrumentos de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso con las exigencias en esta Ley establecidas”

Algunos comentarios respecto a este fundamental artículo:

En primer lugar hay que destacar que la norma se refiere a tres tipos concretos de bienes inmuebles que pueden llegar a declararse como Bienes de Interés Cultural: El Conjunto Histórico, el Sitio Histórico y la Zona Arqueológica. Se dejan fuera de esta obligación los dos primeros de la lista, los Monumentos y los Jardines Históricos. Bienes que, por su entidad, podría afirmarse que son elementos de un tamaño, en principio, menor que el resto. Dicho de otro modo, son elementos unitarios que normalmente pueden estar integrados en una sola parcela catastral independientemente del tamaño de ésta lo cual se visualiza con facilidad en la primera categoría: Cualquier Monumento por grande que sea, suele ocupar una parcela catastral o un conjunto muy concreto de parcelas (una catedral, un palacio, por ejemplo¹⁷). Del mismo modo los Jardines Históricos, pese a que pueden tener un tamaño mayor. Ejemplos granadinos de éstos son el Carmen de los Mártires o el Carmen de los Cipreses. Sin embargo la Ley establece esta exigencia para estos tres bienes inmuebles de mayor complejidad y extensión, respecto a los que hay que redactar y aprobar un documento de protección y ordenación urbanístico.

En segundo lugar, la aprobación del plan es obligatoria de forma autónoma, o sea, no cabe excusar su redacción/aprobación porque ya existiera un planeamiento que incluya ese ámbito y que tuviera aprobación anterior a la declaración del BIC en cuestión. Es decir la norma exige un documento urbanístico autónomo y exclusivo para el BIC declarado.

En tercer lugar: Tal obligación recae sobre la administración local (*Municipio o Municipios en que se encontraren*) que como ya se ha dicho es una muestra de la decidida apuesta que hace el legislador por la autonomía municipal y consecuentemente por la confianza depositada en esta instancia para que colabore en la tutela del BIC declarado. No obstante como se verá, para los conjuntos históricos no siempre ha resultado beneficiosa esta muestra de confianza puesto que no todos los municipios tienen la misma capacidad de gestión ni los medios técnicos y económicos para dar respuesta adecuada a esta obligación y el resultado ha sido la inacción de la mayor parte de los municipios pequeños. En algunos casos ha sido una administración supramunicipal (las Diputaciones o la propia administración autonómica, mediante la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico) la que ha cargado con la obligación municipal, solución que siendo viable y resolviendo la dificultad municipal le ha restado parte de esa muy conveniente autonomía.

Pero, relacionado con lo anterior, tal vez el aspecto más discutible de la norma y que ha creado mayor perjuicio a estos BIC y más concretamente a los conjuntos históricos, ha sido la indefinición de plazo alguno para llevar a cabo la aprobación del planeamiento de protección exigido, de modo que los municipios, sobre todo aquellos con poca capacidad económica y de gestión tampoco se han visto apremiados en tiempo. El resultado ha sido desolador, han pasado una, dos y hasta tres décadas, y algunos municipios con conjunto histórico declarado siguen sin cumplir con su obligación con lo que ello les ha supuesto de pérdida de autonomía municipal y sobre todo de hartazgo de los residentes de esos centros históricos sometidos al informe vinculante de una administración lejana respecto a las actuaciones que han propuesto dentro del ámbito declarado. En la provincia de Granada, como se verá, hay algunos casos muy llamativos con declaración de su Conjunto Histórico–Artístico conforme a la Ley de 1933 y que, luego obligados por la LPHE-1985, aún hoy siguen sin planeamiento de protección aprobado:

¹⁷ Alguien podría decir con razón que caben rotundas excepciones como la Alhambra y el Generalife, BIC Monumento declarado en 2004 que ocupa una considerable extensión de terreno con muchas parcelas catastrales y distintas titularidades, y que junto con su entorno supone casi la totalidad del Área Homogénea de su mismo nombre en el Conjunto Histórico de Granada.

Por ejemplo, Alhama de Granada, Guadix, Montefrío o Santa Fe, que no son precisamente municipios pequeños.

Por último, hay que destacar que una vez que el artículo 17 obliga de esa forma tan curiosa a que se considere y se protejan *“los accidentes geográficos y parajes naturales que conforman su entorno”* podemos entender que el artículo 20 con el *“área afectada por la declaración”* se refiere a la suma de conjunto histórico y entorno, de modo que el planeamiento de protección debe tener como mínimo ese ámbito. Como se verá más adelante ésta que a nuestro juicio es la correcta aplicación del artículo 20.1 de la LPHE-1985, sin embargo se ha intentado soslayar en Alhama de Granada que es el único caso de la provincia de Granada a cuyo Conjunto Histórico se le declaró su Entorno. Hay otros casos que habiendo sido propuesto entorno en algún momento de la tramitación del conjunto histórico y finalmente no habiendo sido declarado aquel, el planeamiento de protección ha asumido un ámbito que lo incluye. Similar a éste es el caso del documento de aprobación inicial del Plan Especial de Protección y Catálogo del CH de Loja, puesto que pese a que no hubo nunca, ni siquiera incoado tal entorno, las referencias que a éste se hacen en el Plan Especial y el hecho mismo de que su ámbito vaya más allá del CH, parece que así lo estarían considerando.

En cuanto al tipo de planeamiento de protección para los conjuntos declarados la LPHE-1985 parece decantarse por los Planes Especiales de Protección aunque dejando abierta la posibilidad a *“otros instrumentos de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso con las exigencias en esta Ley establecidas”*. Serán las normas autonómicas las que afinen más en esta cuestión. Y en relación al contenido de los planes, sean cuales sean, la ley estatal muestra una gran preocupación por el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica de los Conjuntos Históricos y de las características generales de su ambiente, considerando excepcionales las sustituciones de inmuebles aunque sean parciales. En todo caso debiéndose mantener las alineaciones existentes. Además considera excepcionales las remodelaciones urbanas, justificándolas sólo en el caso de que impliquen una mejora en su relación con el entorno territorial o urbano o que eviten usos degradantes para el Conjunto Histórico.

1.4. La protección de los conjuntos históricos en la legislación andaluza.

Es la Constitución Española de 1.978, en su artículo 149.1, la que determina las competencias del Estado en lo relacionado con el Patrimonio Histórico. Compete a la Administración central la *“defensa del patrimonio cultural, artístico y monumental español contra la exportación y la expoliación; museos, bibliotecas y archivos de titularidad estatal, sin perjuicio de su gestión por parte de las Comunidades Autónomas”*. Antes, el artículo 148.1 de la vigente Carta Magna establece que las Autonomías pueden asumir competencias en el *“Patrimonio monumental de interés de la Comunidad Autónoma”*.

La Junta de Andalucía aprobó el primer Estatuto de Autonomía de Andalucía mediante la Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, publicado en BOE el 11 de noviembre de 1982. Los Artículos 10, 13 y 17 de aquel Estatuto se refieren al Patrimonio Histórico. En su artículo 13, se reconoció como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma el *“Patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico, sin perjuicio de lo que dispone el número 28 del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución”*. Y antes, su artículo 12.6 expone como uno de sus objetivos básicos: *“La protección y realce del paisaje y del patrimonio histórico-artístico de Andalucía”*, poniendo de manifiesto el interés de la comunidad en este asunto.

Antes de que el Tribunal Constitucional resolviera en 1997 la controversia de competencias que se planteó entre las Comunidades Autónomas y el Estado en esta materia, el Parlamento Andaluz aprobó la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía (publicada en BOJA nº 59 de 13/7/1991).

Esta primera ley andaluza con respecto a dichas competencias estableció en su artículo 3 que *“corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía la competencia exclusiva sobre el Patrimonio Histórico Andaluz, sin perjuicio de las competencias que correspondan al Estado o estén atribuidas a la Administración Local. Además, corresponde a la Comunidad Autónoma la ejecución de la legislación estatal en la materia, en cuanto tal ejecución no resulte expresamente atribuida por el ordenamiento jurídico a la Administración del Estado”*.

En relación a los bienes inmuebles declarables, la ley los clasifica según seis tipologías:

- 1. Monumentos
- 2. Conjuntos Históricos
- 3. Jardines Históricos
- 4. Sitios Históricos
- 5. Zonas Arqueológicas
- 6. Lugares de Interés Etnológico.

Se añade solo una a las cinco establecidas por la Ley Estatal, los *Lugares de Interés Etnológico*.

Con respecto a los *Conjuntos Históricos*, el artículo 27.2 de esta Ley avanza un poco más que la LPHE-1985 y los define como *“las agrupaciones homogéneas de construcciones urbanas o rurales que sobresalgan por su interés histórico, arqueológico, artístico, científico, social o técnico, con coherencia suficiente para construir unidades susceptibles de clara delimitación”*. Y en relación al entorno, precisa aún más la obligatoriedad del planeamiento de protección a la suma del BIC y de su entorno, estableciendo en el artículo 29.1 que *“En la inscripción específica de los bienes enumerados en el artículo 26 de esta Ley en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz deberán concretarse, tanto el bien objeto central de la protección, como el espacio que conforme su entorno. Al entorno así concretado en la inscripción le será de aplicación el mismo régimen jurídico que corresponda al inmueble catalogado”*.

Como ya se ha adelantado, la norma andaluza presta mayor atención a la definición concreta del tipo de planeamiento de protección que pueden aprobarse para los bienes inmuebles que fueron considerados en el art. 20.1 de la LPHE-1985 a los que se une la nueva tipología de la ley andaluza, los Lugares de interés Etnológico. Así, en su artículo 32 se establece que: *“A los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 26 de junio y el artículo 30 de esta Ley, la ordenación urbanística de los Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas o Lugares de Interés Etnológico, tanto catalogados como declarados de interés cultural, podrá llevarse a cabo mediante los siguientes instrumentos:*

Planes Especiales de Protección o de Reforma Interior.

Planes Generales de Ordenación Urbana.

Normas Subsidiarias o Complementarias de Planeamiento de ámbito Municipal.

Planes Parciales.

Cualquier otro instrumento de planeamiento que se cree por la legislación urbanística, siempre que, ajustándose en todo caso a las exigencias establecidas en esta Ley, cumpla funciones equivalentes a los anteriormente enumerados”.

Es ésta la primera norma que permite la fragmentación del ámbito del Conjunto Histórico para que pueda ser protegido por diversos documentos urbanísticos, y así en el siguiente punto se especifica que: *“La elaboración y aprobación del planeamiento a que hace referencia el apartado anterior se llevara a cabo de una sola vez el conjunto del área o, excepcionalmente y previo informe favorable de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, de modo parcial por zonas que merezcan una consideración homogénea”*.

La ley andaluza induce a que sean los valores concretos que se especifiquen en la declaración de un Conjunto Histórico los que determinen las características y contenido específico del planeamiento de protección que se decida, por tanto podrán ser los más tradicionales valores monumentales, arquitectónicos, morfológicos, tipológicos, y ambientales, pero ya empiezan a tener cabida otros como los relacionados con el paisaje y la perspectiva, los de uso y actividad, los referidos a fiestas y tradiciones¹⁸, de ubicación y entorno, de relación y movilidad, y los valores de superposición (arqueología subyacente y emergente).

La Junta de Andalucía, para fomentar la aprobación de este planeamiento de protección por parte de los municipios con CH declarado puso en marcha una serie de medidas¹⁹ entre las que se encontraba la subvención para la redacción de estos planes, y siguiendo lo establecido por la LPHA-1991 les exigió como objetivos a alcanzar los siguientes:

- a) Investigación arqueológica e histórica que identifique las distintas zonas arqueológicas conocidas y localizadas, y las áreas en las que se presume la existencia de restos arqueológicos, así como los límites de la ciudad antigua y su evolución, los trazados urbanísticos, tramas históricas y ensanches que se reconozcan en la ciudad pero con significación cultural.
- b) Integración del Conjunto Histórico con los nuevos crecimientos. Tratamiento y mejora de las condiciones de borde y de percepción del conjunto: puntos de referencia, visuales y perfiles urbanos. Áreas de remodelación.
- c) Protección de los valores paisajísticos existentes: las vistas, fachadas y perfiles urbanos que desde el exterior ofrece el propio núcleo histórico.
- d) Mantenimiento de trama urbana, alineaciones y de tipologías parcelarias y edificatorias.
- e) Recuperación y tratamiento adecuado de los espacios libres existentes para los que se dan directrices de diseño respecto a pavimentación, mobiliario urbano, arbolado y ajardinamiento.
- f) Estructura viaria que garantice la accesibilidad para las actividades urbanas, el tráfico de residentes/no residentes y necesidades de aparcamiento.
- g) Mejora de las condiciones de vida de las áreas residenciales (habitabilidad, equipamiento, servicios, accesibilidad e infraestructuras básicas). Fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial para mantener a la población residente y captar nuevos habitantes.
- h) Coordinación de las Administraciones con competencias en el Conjunto Histórico
- i) Rigurosa catalogación de los elementos de interés, para el mantenimiento de las estructuras y tipologías tradicionales y la contención de procesos de renovación y deterioro. Pero incluyendo propuestas de asunción de nuevos usos y su capacidad de transformación.
- j) Establecimiento de las condiciones de la edificación de nueva planta y las sustituciones de edificios no catalogados en aras de su integración ambiental y morfológica en el CH.

¹⁸ En este apartado se ha consultado la opinión del Jefe del Servicio de Protección de la Dirección General de Bienes Culturales BECERRA GARCÍA, J.M. *“El planeamiento como instrumento para la protección de los conjuntos históricos”* Revista PH Boletín nº 30 Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico (2000) <http://www.iaph.es/revistaph/index.php/revistaph/issue/view/30#.WSZ1r-vyjcs>

¹⁹ Una de estas medidas fue el Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos aprobado en 1994 por las Consejerías de Cultura y de Obras Públicas y Transportes, que se analiza más adelante. El PRPCH planteó a los Ayuntamientos acogidos a éste un marco general de cooperación para la redacción de planeamiento de protección, incluso para su gestión y ejecución.

La reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía aprobado con la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, Jefatura del Estado (Publicada en BOE núm. 68, de 20 de marzo de 2007) mantuvo el nivel de compromiso con el Patrimonio Histórico andaluz. En este sentido, en su Preámbulo se señala lo siguiente: *“La interculturalidad de prácticas, hábitos y modos de vida se ha expresado a lo largo del tiempo sobre una unidad de fondo que acrisola una pluralidad histórica, y se manifiesta en un patrimonio cultural tangible e intangible, dinámico y cambiante, popular y culto, único entre las culturas del mundo”*. Un breve repaso al articulado del nuevo Estatuto confirma lo dicho:

En el punto 3º del Artículo 10 (Objetivos básicos de la Comunidad Autónoma) se establece *“El afianzamiento de la conciencia de identidad y de la cultura andaluza a través del conocimiento, investigación y difusión del patrimonio histórico, antropológico y lingüístico.”*

Artículo 33. Cultura. *Todas las personas tienen derecho, en condiciones de igualdad, al acceso a la cultura, al disfrute de los bienes patrimoniales, artísticos y paisajísticos de Andalucía, al desarrollo de sus capacidades creativas individuales y colectivas, así como el deber de respetar y preservar el patrimonio cultural andaluz.*

Artículo 68. Cultura y patrimonio. Punto 3. Corresponde a la Comunidad Autónoma, salvo lo dispuesto en el apartado 2, la competencia exclusiva sobre, en primer lugar, la *“Protección del patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 149.1.28ª de la Constitución”*.

Y en continuidad con lo preceptuado por la LPHE-1985 y por la LPHA-1991 el Artículo 92. 2 establece que los Ayuntamientos tienen competencias propias sobre las *“siguientes materias, en los términos que determinen las leyes: (...) g) Cooperación con otras Administraciones públicas para la promoción, defensa y protección del patrimonio histórico y artístico andaluz.*

El nuevo Estatuto sirvió de antesala a la promulgación de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA-2007) que publicada en el BOJA nº 248 de 19 de noviembre de 2007 vino a derogar la anterior, introduciendo mejoras y matices. En su preámbulo se justifica la necesidad de renovación en el hecho de que aquella primera ley autonómica sobre patrimonio en Andalucía fuera una de las pioneras a nivel nacional, a lo que había que sumar además la experiencia acumulada en la tutela patrimonial durante sus dieciséis años de vigencia y la continua evolución del cada vez más amplio concepto de patrimonio. En relación a esto último cabe destacar que el artículo 25 establece que en lo relativo a los bienes inmuebles que por su interés para la Comunidad Autónoma sean objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) se clasificarán con arreglo a una nueva relación de tipologías en la que, manteniendo las de la LPHA-1991, aparecen dos nuevas: los *Lugares de Interés Industrial* y las *Zonas Patrimoniales*. La clasificación de los BIC que desde 2007 pueden ser inscritos en el CGPHA queda así:

- a) Monumentos.
- b) Conjuntos Históricos.
- c) Jardines Históricos.
- d) Sitios Históricos.
- e) Zonas Arqueológicas.
- f) Lugares de Interés Etnológico.
- g) Lugares de Interés Industrial.
- h) Zonas Patrimoniales.

Llegados a este punto, conviene analizar las definiciones de Conjunto Histórico que se han considerado en Andalucía durante los últimos treinta años desde 1985. En primer lugar la definición básica, aún vigente a nivel nacional, expresada en el Art. 15.3 de la LPHE-1985:

“Conjunto Histórico es la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo es Conjunto Histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado”.

A continuación la dada por la LPHA-1991:

“...agrupaciones homogéneas de construcciones urbanas o rurales que sobresalgan por su interés histórico, arqueológico, artístico, científico, social o técnico, con coherencia suficiente para construir unidades susceptibles de clara delimitación”

Y por fin la de la LPHA-2007 que sustituyendo y complementando a la de 1991, en su artículo 26 define a los Conjuntos Históricos como:

“las agrupaciones de construcciones urbanas o rurales junto con los accidentes geográficos que las conforman, relevantes por su interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con coherencia suficiente para construir unidades susceptibles de clara delimitación”.

En primer lugar destaca que las tres definiciones hagan especial hincapié en que los Conjuntos Históricos deben ser ámbitos claramente delimitados o susceptibles de clara delimitación. Antes de 1985, en los casos en los que no se hizo así, las declaraciones se convirtieron en una continua fuente de conflicto. Algunos casos de declaraciones anteriores a 1985, adolecían de delimitación gráfica o, si la había, no resultaba suficientemente clara, lo que, entre otras cuestiones, supuso la necesidad de revisar aquellos expedientes. En otros en los que solo se había incoado el expediente ocurría lo mismo, o sea falta de claridad en la delimitación, lo que añadido a la transitoriedad de su estado de tramitación incrementaba aún más el conflicto que suponía la declaración de Conjunto Histórico-Artístico. Centrando el estudio en los ejemplos de la provincia de Granada analizados resultan paradigmáticas las declaraciones de los Conjuntos Históricos-Artísticos de Santa Fe (CHA-1970), Alhama de Granada (CHA-1975) o Guadix (CHA-1976) cuya imprecisa delimitación inicial unida a la su muy dilatada falta de planeamiento de protección ha provocado gran número de inconvenientes derivados de la aprobación previa a la tramitación de licencias de obra. En el extremo opuesto están las declaraciones que han contado con una precisa delimitación, tan rotunda como la de los términos municipales de los tres CHA del Barranco del Poqueira (1982) o la del CHA de Montefrío (1982) bella y claramente representado en un plano fechado antes de su declaración, delimitaciones ambas que todavía se mantienen vigentes, ya como Conjuntos Históricos desde 1985. El del Barranco de Poqueira con planeamiento de protección desde su inicio. En ambos casos habiéndose conseguido un adecuado mantenimiento de los valores que produjeron tal declaración. En la provincia de Granada resulta llamativo el caso de Guadix cuya delimitación revisada y declarada de nuevo en 2009 no llegó alcanzar la claridad suficiente en sus bordes de cuevas al no haberse utilizado cartografía de base catastral lo que a la larga puede suponer repetir este tipo de conflictos.

En el último texto, la vigente ley andaluza obvia el carácter homogéneo que la de 1991 exigía a estas *agrupaciones de construcciones urbanas o rurales*, no así la ley estatal que al referirse a *“una unidad de asentamiento, continua o dispersa”* de algún modo nunca ha llegado a limitar ese carácter heterogéneo que podrían tener los Conjuntos Históricos en toda España y que de nuevo la nueva ley andaluza de 2007 admite.

Por fin, son dos los principales avances de la definición que hace de Conjunto Histórico la nueva ley andaluza respecto a la LPHA-1991: En primer lugar, los valores paleontológicos, etnológicos e industriales, antes no recogidos, y que desde 2007 son también considerados aptos para caracterizar un Conjunto Histórico andaluz. Ejemplo de esto es el CH de Guadix revisado en 2009 que incorpora todos los barrios de Cuevas cargados de un innegable valor etnológico. En segundo lugar, la LPHA-2007 establece que los accidentes geográficos que los conforman deben entenderse como parte del Conjunto Histórico, y por tanto, éste no queda ceñido sólo a lo edificado. Dicho de forma genérica, así quedaba ya recogido en la LPHE-1985 al referirse a éstos como *“unidad de asentamiento, (...), condicionada por una estructura física”*. De hecho la vigente Ley estatal no hace más que seguir con la anterior forma de entender estos conjuntos: Son numerosos los ejemplos en toda España en los que el soporte físico, la excepcional geografía o el paisaje pintoresco fueron delimitados e incluidos dentro del Conjunto Histórico junto con sus correspondientes asentamientos. Ejemplos de ello son los casos granadinos de Castril de la Peña, Ízbor, Pampaneira, Bubión, Capileira o Montefrío, CHA, incoados o declarados en 1982.

En relación al entorno, la nueva ley andaluza considera que *“estará formado por aquellos inmuebles y espacios cuya alteración pudiera afectar a los valores propios del bien de que se trate, a su contemplación, apreciación o estudio, pudiendo estar constituido tanto por los inmuebles colindantes inmediatos, como por los no colindantes o alejados”* (artículo 28.1). Además, para su gestión, se indica que *“las actuaciones que se realicen en el entorno estarán sometidas a la autorización prevista en la Ley, al objeto de evitar las alteraciones a que se refiere el apartado anterior”* (artículo 28.2). Con relación a la norma anterior, especifica el significado de entorno como el espacio donde actuar pudiese afectar al bien, independientemente de su proximidad o lejanía.

Con respecto a las estrategias de protección, siguiendo la estela de la legislación anterior, la LPHA-2007 mantiene el vínculo entre la tutela del ahora ampliado patrimonio andaluz con los instrumentos de ordenación urbana y, aquí está la novedad, también con los instrumentos de la ordenación territorial²⁰. Así, en su exposición de motivos, se dice que *“se pretende afrontar la protección del Patrimonio Histórico desde un enfoque territorial, de acuerdo con los planteamientos doctrinales más recientes, mediante figuras de nueva creación como la Zona Patrimonial y acentuar la coordinación con la legislación urbanística, tras la aprobación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía”*, lo que además

²⁰ Los antecedentes los encontramos en la Ley 1/1.994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía que ya en su artículo segundo establece que la articulación territorial general será armonizada, entre otras materias, *con la protección de la naturaleza y del patrimonio histórico y cultural*. En el artículo 6 de esta ley, se define el instrumento propio para el fin de la ley, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), y en el artículo 7 define el contenido del mismo, compuesto de trece puntos, entre los cuales el quinto es *“los criterios territoriales básicos para el mejor uso, aprovechamiento y conservación del agua y demás recursos naturales y para la protección del patrimonio histórico y cultural”*. Igualmente, dentro del otro instrumento definido por la ley, los Planes de Ordenación del Territorio de Andalucía de ámbito subregional, tienen como obligación de contener *“La indicación de las zonas para la ordenación y compatibilización de los usos del territorio y para la protección y mejora del paisaje, de los recursos naturales y del patrimonio histórico y cultural, estableciendo los criterios y las medidas que hayan de ser desarrolladas por los distintos órganos de las Administraciones Públicas”* (artículo 11.1.d). El Plan de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG) fue aprobado en 1999, en cuyo equipo redactor fui el arquitecto encargado, entre otras cuestiones, de las relacionadas con el patrimonio histórico del ámbito territorial de sus 32 municipios, especialmente en la elaboración de su inventario. El POTA fue aprobado antes que la LPHA-2007, mediante el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006.

mantiene destacado *“el papel que han de desempeñar los municipios en la defensa y protección del Patrimonio Histórico a través del planeamiento urbanístico”*.

Esta ley viene a paliar el defecto de la LPHE-1985 y de la anterior ley andaluza en cuanto al plazo exigible, y así el apartado 1 del artículo 30 exige que *“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”*. Aunque para el caso de los Conjuntos Históricos, entre otros bienes inmuebles, el plazo expuesto *“podrá prorrogarse, previa petición razonada y siempre que en la misma se establezcan el tipo de planeamiento urbanístico y plazo para su cumplimiento”*. Esta novedad de la norma de 2007, ha tenido una repercusión escasa para la incentivación del cumplimiento del artículo 20 de la LPHE-1985, puesto que no fijó efectos retroactivos, ya que nada indica en su redacción que se refiera a otras distintas a las inscripciones en el CGPHA que se produjeran a partir de la publicación de la LPHA-2007. De hecho en las Disposiciones Transitorias de la Ley tampoco se hace mención a ello. La DA primera tan solo se refiere al trámite que habrán de seguir los expedientes incoados con anterioridad a la ley de 2007. Conviene poner como ejemplo el caso del CH de Guadix del que habiendo sido revisada su delimitación de CHA (1976) y declarada e inscrita la nueva como BIC en el CGPHA en diciembre de 2009, desde entonces ha venido siendo incumplido el plazo de dos años exigido por la LPHA-2007, como se verá más adelante en el capítulo 3. Un caso también relacionado con este asunto del plazo es el de la reciente aprobación definitiva del PGOU de Montefrío que en 2012 supero el escollo planteado por la Consejería de Cultura. Ésta, después de diez años de redacción del PGOU, en aplicación de la LPHA-2007 le exigió contenidos de protección para su Conjunto Histórico. Agotados Ayuntamiento y equipo redactor acudieron a la vía planteada en el artículo 31.3 de la Ley, lo que permitió una prórroga para la redacción del plan especial al justificarse así en el por fin aprobado PGOU-2012 que estableció un plazo de tres años para ello, aunque por desgracia también éste ha sido incumplido.

Con respecto a la unicidad de la normativa de protección, la ley de 2007, indica en su artículo 30.3, siguiendo la tónica de la anterior legislación andaluza que *“la elaboración y aprobación de los planes urbanísticos se llevarán a cabo de una sola vez para el conjunto del área o, excepcionalmente y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, de modo parcial por zonas que merezcan una consideración homogénea”*. Y con respecto a las competencias a partir de aprobación del plan el artículo 30.4 determina que *“los municipios podrán solicitar que se les delegue la competencia para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos”*.

Con respecto a la anterior legislación, el artículo 31.1 aporta ciertas novedades y especifica de modo mucho más detallado los contenidos que deben tener los planes urbanísticos. En primer lugar expone los requisitos generales exigibles a los planes para Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial y Zonas Patrimoniales:

La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares si las hubiere.

Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.

La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras

significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.

La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.

Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.

Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.

La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.

Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.

El interés de estas consideraciones generales es destacable, pues se produce un claro avance con respecto a la normativa anterior, ya que, por ejemplo, exige determinaciones al plan para el mantenimiento no solo de la ya tradicional estructura urbana, sino que va más allá al exigir también el mantenimiento de la estructura territorial. Del mismo modo, la norma solicita un catálogo de todas las estructuras significativas, sean edificios, espacios libres (públicos o privados, interiores o exteriores), o cualquier otra estructura que pueda ser de interés, relacionándolos con sus componentes naturales. La incorporación de otros temas, como la consideración de los aspectos económicos, la identificación de valores discordantes y su corrección, el interés por el ambiente y las distorsiones perceptivas (ya anunciadas en el artículo 19 y luego apostilladas con el Plan a que obliga su Disposición Adicional tercera) o la observación de la accesibilidad. Y en su artículo 31.2, manteniendo la línea ya establecida por la LPHE-1985 y la LPHA-1991 reitera en un primer apartado las condiciones a cumplir específicamente por los planes de protección de los Conjuntos Históricos, pero en el segundo aporta novedades en relación a la tipología de las nuevas construcciones:

- *A) El mantenimiento de las alineaciones, las rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.*
- *B) La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.*

En relación a este último punto, la redacción dada por el legislador tiene, a nuestro juicio, el riesgo de interpretaciones rigoristas que impidan en nuestros centros históricos el desarrollo de propuestas de arquitectura contemporánea pese a que pudiendo ser muy respetuosas y coherentes con lo preexistente, al utilizar un lenguaje, tecnología y materiales nuevos puedan ser rechazados por las Comisiones de Patrimonio. Tal vez hubiera sido más conveniente que, manteniendo el espíritu respetuoso de la norma, ésta hubiera alentado o al menos permitido nuevas propuestas que enriquezcan la ciudad histórica como de hecho ha sucedido a lo largo del tiempo. Y éste, el factor tiempo, entendemos que es una variable aún pendiente de ser considerada en nuestra legislación sobre Patrimonio Histórico, en esto tal vez excesivamente conservacionista.

En general se puede afirmar que tanto la primera como la vigente legislación andaluza de Patrimonio Histórico en sus disposiciones relacionadas con los Conjuntos Históricos han seguido una línea continuista con la marcada por la LPHE-1985 a la que se le han ido añadiendo mejoras a veces solo matices que han corrido parejas con el de otras Comunidades Autónomas.

Hay aspectos de la vigente Ley que han descendido a un mayor nivel de detalle en coherencia con la ampliación del cada vez más complejo concepto de patrimonio que se propone y que también va implícita en la cada vez más extensa definición que se hace de Conjunto Histórico. Así por ejemplo el catálogo que se exige actualmente a un planeamiento de protección difiere cada vez más de los catálogos urbanísticos de un planeamiento general común, tanto en número de elementos, como de tipologías de elementos catalogables (materiales e inmateriales como fiestas, romerías, itinerarios culturales) y sobre todo en el abundante nivel de datos que se deben aportar para cada elemento catalogado. Independientemente de su elaboración autónoma o no respecto al plan de protección, debe contener: una Memoria propia (descriptiva, justificativa y de ordenación), una Normativa propia o un apartado exclusivo en la general del plan, planos de catálogo numerados y clasificados sobre base catastral (escala 1:500 a 1:1000), listado de elementos (ordenados tipo y grado de protección, Nº de orden, denominación, localización por dirección postal y parcela catastral), y una muy detallada ficha de cada elemento catalogado. Fichas agrupadas por tipos que deben incluir: Información del elemento o espacio, identificación y situación que posibilite su inclusión en el Registro de Bienes y Espacios Catalogados; Inventario General del Patrimonio Histórico (IGPHA) o Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA), descripción (Características físicas, morfológicas, funcionales, etc. de los bienes y espacios catalogados; así como usos, propiedad, estado de conservación, autor, etc.), documentación gráfica (fotografía, cartografía, etc.) y bibliografía. Además debe incluir unos apartados exclusivos de: Justificación de la protección, valoración cualitativa y legislación sectorial aplicable (LPHA).

Respecto a los ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión que se hayan delimitado (Áreas de Intervención, unidades de ejecución, etc.) se debe aportar una ficha en la que, junto al plano de emplazamiento y, en su caso, de ordenación, contendrá al menos:

- 1.- Denominación
- 2.- Localización/emplazamiento
- 3.- Clasificación y Categoría de suelo
- 4.- Uso: Característico, Global y Pormenorizado
- 5.- Condiciones de Edificación: Edificabilidad, Densidad, Tipología y Ordenanzas de edificación, aprovechamiento medio, alturas, alineaciones, ocupación, grados de protección, parcelario tradicional y entornos de bienes protegidos.
- 6.- Justificación de la actuación en cuanto afecte al Conjunto Histórico.
- 7.- Reserva de dotaciones: Sistemas Generales, Sistemas Locales, Otras.
- 8.- Determinaciones preceptivas o potestativas para su desarrollo y ordenación.
- 9.- Cautelas arqueológicas en caso de afectar a este tipo de patrimonio.

Hay dos Disposiciones de la Ley a las que ya se ha hecho referencia que merecen un breve comentario para cerrar este apartado:

La consecuencia en el planeamiento y en la gestión ordinaria del mismo que produjeron los conocidos como “entornos automáticos” definidos en la Disposición Adicional cuarta para los *“monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de*

la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano.*
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.*

En conjuntos históricos que se hallen repletos de estos elementos la superficie afectada puede llegar a ser muy amplia, tal como ocurre en el Albaicín, uno de los sectores del CH de Granada con mayor número de BIC y de paños de muralla medieval, lo cual supone que la autonomía municipal se puede ver considerablemente mermada, salvo que se pueda alcanzar la delegación de competencias que establece el Art.40.2, lo cual exige que *“dichos entornos se encuentren suficientemente regulados por el planeamiento urbanístico con normas específicas de protección.”* O sea un nuevo nivel de exigencia que antes de 2007 no existía.

Por su parte, la Disposición Transitoria tercera, que se ocupa de la descontaminación visual, obliga a que *“en el plazo de tres años a contar desde la entrada en vigor de la ley, los municipios que se encuentren en el supuesto contemplado en el artículo 19 de la misma deberán elaborar un plan de descontaminación visual o perceptiva que deberá ser aprobado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.”* Y aunque el artículo 19 no se refiera concretamente a los Conjuntos Históricos y pudiera parecer que está redactado solo para bienes inmuebles tales como Monumentos, sin embargo, como se ha dicho uno de los contenidos mínimos de los planes de protección de Conjuntos Históricos, según el apartado f. del artículo 31.1 es el referido a las *“prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva”*, tal como se viene exigiendo. Sin embargo tal normativa, según nuestro criterio se puede quedar corta si no se acompaña de medidas concretas relacionadas con la percepción del paisaje (sea urbano o no) de nuestros conjuntos históricos. Asunto éste del paisaje²¹ no convenientemente abordado por la LPHA-2007. En Granada, su Conjunto Histórico es ejemplo claro de lo dicho, una ciudad histórica buena parte de la cual está emplazada sobre colinas que se miran, que ha sido declarada Patrimonio Mundial, y con una acusada componente paisajística que no puede quedar desatendida por su planeamiento de protección. Así las graves afecciones por usos degradantes que se vienen produciendo en la ladera de S. Miguel son percibidas desde la ciudad baja y desde la Alhambra, y de forma similar las que se dan en la ladera sur del cementerio, estas dentro del sector Alhambra. En sentido positivo hay que destacar que el aún inédito documento para aprobación inicial de la revisión del Plan Especial del Sector Alhambra²² incluye un interesante bloque dedicado al paisaje que incluye memoria, normativa, planos y fichas de paisaje; y por supuesto abordando las cuestiones relacionadas con la descontaminación visual y perceptiva que exige la LPHA-2007.

²¹ Coincidimos de nuevo con la opinión del profesor A. ISAC expresada en el artículo ya citado *“La Ley del Patrimonio Histórico Andaluz (2007) y el Planeamiento Urbanístico.”* Granada. Revista e-rph. Diciembre 2008

²² Este documento se analiza en el apartado 3.5 de esta investigación, planeamiento de protección en el que he participado como arquitecto miembro del equipo redactor.

2.

Conjuntos Históricos de la provincia de Granada: La compleja delimitación de unos ámbitos con diversidad de valores a proteger

2.

CONJUNTOS HISTÓRICOS DE LA PROVINCIA DE GRANADA: LA COMPLEJA DELIMITACIÓN DE UNOS ÁMBITOS CON DIVERSIDAD DE VALORES A PROTEGER.....	57
2.01. Valoración de los Conjuntos Históricos tramitados en España.....	59
2.02. Datos de los catorce Conjuntos Históricos de la provincia de Granada.....	87
2.03. ALMUÑÉCAR: Un Conjunto Histórico sometido a la presión inmobiliaria del turismo.....	115
2.04. BAZA: Ciudad histórica muy relevante en proceso de redescubrimiento	127
2.05. BUBIÓN, PAMPANEIRA Y CAPILEIRA: El gran valor del paisaje	137
2.06. CASTRIL DE LA PEÑA: Paisaje natural y quiebra urbana	145
2.07. ÍZBOR: Incoación, olvido y destrucción. Queda el paisaje	157
2.08. LOJA: La curación de un CH herido por un agresivo planeamiento urbanístico	165
2.09. MONTEFRÍO: Historia y paisaje unidos como ejemplo de conservación	175
2.10. SALOBREÑA: Un largo e inconcluso proceso administrativo con graves consecuencias	187

2. CONJUNTOS HISTÓRICOS DE LA PROVINCIA DE GRANADA: LA COMPLEJA DELIMITACIÓN DE UNOS ÁMBITOS CON DIVERSIDAD DE VALORES A PROTEGER.

2.01. Valoración de los expedientes de conjuntos históricos tramitados en España.

A partir de la publicación de la LPHE-1985, y tras un breve periodo de encaje de competencias en materia de patrimonio histórico y cultural entre el Estado y los gobiernos regionales, se empiezan a promulgar en España las diversas leyes de patrimonio de sus comunidades y ciudades autónomas y con ello se da un renovado impulso a la protección de los Conjuntos Históricos, denominados así a partir de ese momento. Pero este impulso se produjo con desigual fortuna, apreciándose una mayor actividad tramitadora en comunidades como la andaluza o muy escasa en otras, como La Rioja. Así mismo, dentro de cada comunidad pese a tener una misma ley de patrimonio autonómica, se hace patente la distinta tónica seguida por cada provincia: Destacando algunas con gran actividad (Tenerife a la cabeza con sus 37 expedientes) ya sea en las nuevas declaraciones, en la revisión de las anteriores a 1985, o bien en la terminación de los expedientes de CHA incoados con arreglo a la ley de 1933. Es muy destacable también la distinta consideración que se ha tenido respecto a la figura de Entorno de Conjunto Histórico, incluso la nula utilización de este recurso legal en algunas comunidades autónomas. Y también en este asunto, el distinto uso que, dentro de la misma comunidad, se ha hecho en cada provincia.

Para estudiar la respuesta dada en cada caso y sacar conclusiones particulares y generales se ha elaborado una tabla¹ con los principales datos de todos los expedientes de Conjuntos Históricos tramitados en España hasta 2015. Se ha hecho por Comunidades Autónomas y éstas a su vez por provincias. Los datos han sido obtenidos en primer lugar de la página web del Ministerio de Educación Cultura y Deporte, de la que se ha comprobado que o bien no está suficientemente actualizada, o bien, contiene algunos datos incorrectos. Por ello, y en segundo lugar, como comprobación y para tener datos más precisos y actualizados, se ha obtenido información de las Comunidades Autónomas de las páginas web de las Consejerías con competencias en protección de patrimonio, no todas con la información tan organizada o accesible como podría esperarse.

En una primera columna, en orden alfabético, el nombre de los Conjuntos Históricos. En algunas ocasiones aparece entre paréntesis el nombre del municipio al que pertenece si no es coincidente con el nombre del Conjunto Histórico. Se da el total de expedientes, tanto por provincias como por comunidades autónomas, que han sido declarados o incoados indicando el año en que se produjo. Para ello se ha dividido en dos columnas: una para los expedientes tramitados antes de la entrada en vigor de la LPHE de 1985 denominados de forma genérica Conjuntos Históricos Artísticos (CHA) y otra a partir de la promulgación de la ley estatal, denominados de forma genérica Conjuntos Históricos (CH). En cada columna, a los expedientes que solo fueron incoados sin haber conseguido la declaración se indica el año sin resaltar en negrita (por ejemplo, Inco-1965), el resto son los declarados, destacados en negrita y con el año de la declaración (por ejemplo, **DECL-1965**). Además se ha elaborado una tercera columna para indicar el año de declaración o incoación de Entorno para los casos en los que éste haya sido delimitado.

La tabla siguiente contiene el resumen de datos totales por comunidades autónomas: En la primera columna aparece el número de expedientes total tramitado en España pormenorizado

¹ En anexo aparte se muestra la relación completa de los 723 expedientes de Conjuntos tramitados en España desde 1929, incluyendo las dos primeras declaraciones, las de Granada y Córdoba como *Ciudades Históricas* conforme al RDL de 1926, hasta la última declaración comprobada en esta investigación, la del *Conjunto Histórico de Sauces y S. Andrés*, (2015), en Tenerife.

por comunidades autónomas, desde las primeras declaraciones de 1929 hasta 2015. Suman un total de **723 expedientes reseñados**. En la segunda columna se incluyen los 425 expedientes de Conjuntos Históricos Artísticos tramitados en el periodo de vigencia de Ley de 1933 hasta la publicación de la LPHE-1985 (se ha incluido también el breve periodo de vigencia del RDL de 1926). La tercera columna se refiere a los 353 expedientes de Conjuntos Históricos tramitados desde la promulgación de la ley estatal de 1985 hasta final de 2015. Tanto en la primera como en la segunda columna se han distinguido los expedientes que llegaron a ser declarados (en un primer sumando) de los que quedaron y/o los que todavía continúan incoados (en un segundo sumando). En los casos en que ambas columnas no suman el total es porque hay expedientes que han sido revisados a partir de 1985 apareciendo, por tanto, reflejados en las dos.

La última columna refleja los expedientes a los que se les ha delimitado entorno de protección, independientemente de la fecha de declaración o incoación. Suman 94 entornos, que es un número muy escaso si se compara con el total de expedientes tramitados.

Comunidad Autónoma	Expedientes	CHA	CH	Entornos
		De 1926/1933 a 1985	desde 1985	
ANDALUCÍA	130	56 + 19 = 75	74 + 02 = 76	18
ARAGÓN	48	31 + 9 = 40	25 + 00 = 25	23
ASTURIAS	23	7 + 8 = 15	15 + 1 = 16	6
BALEARES	31	10 + 7 = 17	8 + 9 = 17	3 + 1 = 4
CANARIAS	54	14 + 13 = 07	17 + 15 = 32	6
CANTABRIA	23	13 + 1 = 14	4 + 5 = 09	2
CASTILLA Y LEÓN	124	61 + 19 = 80	43 + 1 = 44	5
CASTILLA - LA MANCHA	37	27 + 4 = 31	5 + 1 = 06	5
CATALUÑA	50	24 + 18 = 42	18 + 3 = 21	5 + 2 = 7
EXTREMADURA	37	16 + 1 = 17	17 + 3 = 20	0
GALICIA	36	30 + 0 = 30	4 + 2 = 06	3
MADRID (Comunidad)	21	8 + 6 = 14	7 + 0 = 07	0
MURCIA (Comunidad)	9	7 + 1 = 08	1 + 0 = 01	3
NAVARRA	15	4 + 0 = 04	11 + 0 = 11	0
PAÍS VASCO	42	7 + 0 = 07	41 + 0 = 42	0
RIOJA	8	7 + 0 = 07	1 + 0 = 01	0
VALENCIA (Comunidad)	33	16 + 0 = 16	17 + 0 = 17	12
CEUTA	1	0	1	0
MELILLA	1	1	1	0

TOTALES	723	425	353	94
----------------	------------	------------	------------	-----------

A continuación, por orden alfabético, se hace un breve análisis de los datos obtenidos por comunidades autónomas. Cada una de ellas se inicia con un cuadro resumen que contiene los datos básicos expresados en la tabla anterior pero aquí singularizados por provincias:

ANDALUCÍA	CHA	CH	Entorno
Total Provincia de ALMERÍA = 3	0	3	
Total Provincia de CÁDIZ = 27	15 + 5 = 20	12	3
Total Provincia de CÓRDOBA = 12	6 + 6 = 12	4	1
Total Provincia de GRANADA = 14	10 + 3 = 13	8	1
Total Provincia de HUELVA = 21	3 + 4 = 7	16 + 2 = 18	7
Total Provincia de JAÉN = 24	11	14	1
Total Provincia de MÁLAGA = 10	4	6	2
Total Provincia de SEVILLA = 19	7 + 1 = 8	11	3
TOTAL DE ANDALUCÍA = 130	56 + 19 = 75	74 + 2 = 76	18

Andalucía²: En 1929 fueron declaradas conforme al RDL de 1926 las primeras agrupaciones urbanas de España, las *Ciudades Históricas* de Granada y Córdoba. Son las dos primeras de las 130 poblaciones de Andalucía con expediente declarado o incoado, siendo la comunidad autónoma con mayor número de expedientes tramitados, lo que supone unas de las densidades más altas de Conjuntos por Km² a nivel estatal, y ello pese a ser una de las regiones más extensas³ y pobladas de España. Destacando las provincias de Cádiz con 27, Jaén con 24 y Huelva con 21 expedientes de Conjuntos tramitados. Sin embargo, Almería solo con tres CH declarados, destaca justo por lo contrario, habiendo como hay, algunos núcleos urbanos del interior de la provincia que a nuestro juicio serían merecedores de esta protección⁴.

A nivel regional la ley de patrimonio vigente es la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía*, pero la primera fue publicada solo seis años después de la LPHE-1985, *Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía*, conforme a la cual se tramitaron un gran número de expedientes de revisión de los antiguos Conjuntos Históricos Artísticos y se iniciaron y/o declararon otros muchos que no tenían precedente de incoación o declaración anterior. Concretamente, antes de la entrada en vigor de la LPHE se tramitaron casi la mitad de los expedientes andaluces, 76 Conjuntos Históricos Artísticos, de los cuales solo uno, el de Sevilla fue declarado ya como Conjunto Histórico en 1990, en el periodo intermedio entre la ley estatal y la primera ley andaluza de 1991. De estos 76 expedientes, 60 fueron declarados Conjuntos Históricos Artísticos y 19 quedaron incoados. Tras las declaraciones de 1929 de Granada y Córdoba, se produjeron la del CHA de Baños de la Pescadería y el de la C/ Cárdena Gonzáles y otras, ambos en la capital cordobesa, la del CHA de Úbeda en 1955, y la de Carmona de 1963, justo antes de la publicación de las Instrucciones de 1964, partir de la cual se incrementó el número de expedientes tramitados con arreglo a la ley de 1933.

² La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afección a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de Andalucía**. Ley Orgánica **6/1981**, de 30 de diciembre. Artículos 10, 13 y 17. BOE, 11-01-1982 (derogado)
- Ley 4/1986, de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Ley 1/1991**, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA (13/09/1991) y BOE (26/9/1991).
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA de 17-3-1995.
- Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía
- **Ley 14/2007**, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Aún sin desarrollo Reglamentario.

³ Andalucía tiene una superficie de 87.597 km² y 8.399.043 de habitantes según datos de la página web del INE (2015), detrás de Castilla y León, la primera de España en extensión, con 94.224 Km².

⁴ Purchena, Cantoria y Serón en el Valle del Almanzora, Abla y Doña María en el Valle del río Nacimiento, y Ohanes, Lújar de Andarax, Paterna del Río o Bayácal en la Alpujarra almeriense.

Los otros 75 que suponen la otra mitad de expedientes, se tramitaron ya conforme a las leyes andaluzas, y de éstos la mayor parte se hicieron estando vigente la primera, la *Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía*. Es digno de subrayar la gran actividad desarrollada por la Consejería de Cultura en este primer periodo de 1991 a 2007 en el que se terminaron 13 expedientes incoados con la Ley de 1933 y finalmente declarados conforme a la ley andaluza, entre ellos algunos tan destacables como el del *Barrio Obrero de Huelva* (CHA-1972/CH-2003) o tan costosos en tiempo y sobre todo en patrimonio destruido como el lamentable caso de Loja (incoado como CHA en 1975 y, veintiséis años después, declarado CH en 2001). No obstante aún quedan pendientes cuatro⁵ expedientes incoados antes de 1985, sin finalizar aún, entre ellos casos tan lamentables como el de Salobreña, CHA incoado en 1965 y después de más de cincuenta años, todavía pendiente de resolver, ámbito en el que justo en los últimos años se han cometido los mayores atentados contra aquellos valores que lo hicieron merecedor de tal protección.

De los tramitados a partir de 1985, salvo el ya comentado CH de Sevilla (1990), 47 expedientes se tramitaron conforme a la Ley 1/1991 y solo 26 conforme a la vigente Ley 14/2007, siendo Jaén la provincia que con 11 expedientes acumula más declaraciones recientes, seguida de los 8 de Huelva. En el lado opuesto las provincias de Almería, Cádiz y Córdoba cuyas Delegaciones territoriales no han tramitado ningún expediente desde 2007.

En cuanto a la incoación o declaración de Entorno de Conjunto Histórico en Andalucía, hay que subrayar que sido muy escaso el número total considerado, solo 18 conjuntos con entorno de los 130 expedientes andaluces. Además no se advierte un criterio común en su aplicación, sino que hay provincias en las que la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura no ha considerado necesario para ninguno de sus expedientes esta figura, o lo que es lo mismo, la tendencia ha sido delimitar amplios Conjuntos Históricos con “entorno cero”, son los casos⁶ de Almería, Córdoba, Granada, y Jaén, con un solo entorno delimitado, o con ninguno, entre los CH de estas provincias. Ejemplo de esta tendencia a la supresión o reducción de los entornos de los Conjuntos Históricos andaluces es el de Ronda declarado en 1967 CHA con un amplio ámbito que hacía las veces de entorno (Fig. 2.00) y que al ser revisado en 2001 fue reducido a un Conjunto Histórico con entorno cero cuyo ámbito se redujo ostensiblemente respecto al de 1967, quedando solo al oeste del Puente Nuevo por debajo del tajo de Ronda un reducido ámbito no urbano respecto a aquel mayor (Fig. 2.00)

Huelva es la provincia en la que más se ha utilizado esta figura. Además de la Palma del Condado y Niebla, son cinco pequeños pueblos de la Sierra de Huelva (Alájar, Almonaster la Real, Aracena, Aroche, Castaño de Robledo, Fuenteheridos y Linares de la Sierra) a los que junto a su Conjunto Histórico les ha sido expresamente delimitado un entorno de protección.

⁵ Dos en Granada (Ízbor CHA-1982 y Salobreña CHA-1965) y otros dos en Córdoba (la Villa de Lucena CHA-1972 y el de Palma del Río, CHA-1983).

⁶ En Almería es muy discutible el entorno cero del CH de Vélez Blanco, los de la provincia de Granada se estudian de forma pormenorizada más adelante, y en la provincia de Jaén destacan los casos de Úbeda y Baeza, ambas pertenecientes a la lista de ciudades Patrimonio Mundial y cuyos entornos deberían haberse delimitado tanto en su zona urbana como sobre todo en sus bordes de suave escarpe en contacto con el suelo no urbanizable.

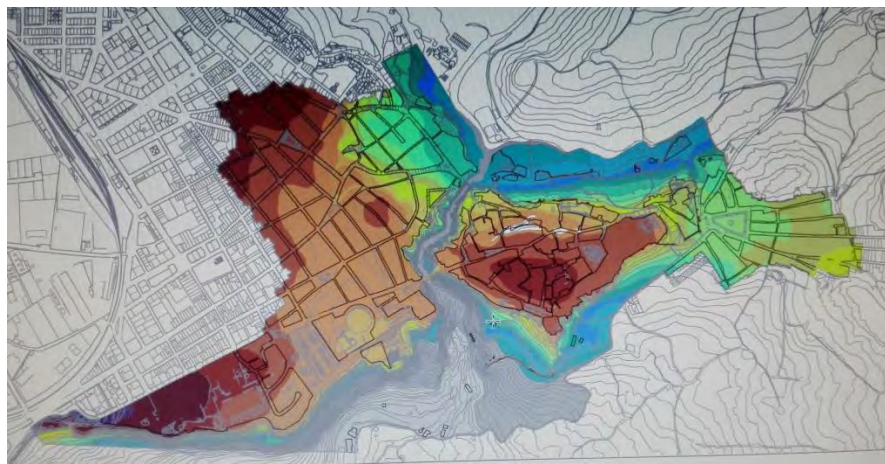


Fig. 2.1.01: Arriba, la delimitación de CHA de Ronda de 1967, con un amplio círculo que hace las veces de entorno. Abajo, a color, la delimitación del CH revisada en 2001, en la que en gris aparece el reducido ámbito de suelo no urbanizable que se ha incluido como CH, en lo que podría haber sido considerado entorno. Fuente: PERICH Ronda. (Al.-2008). Autor: Pérez Cano y Mosquera Adell.



Fig. 2.1.02: Modificación de la delimitación del Conjunto Histórico de Aroche y su Entorno de protección. Fuente: BOJA nº 2 de 03/01/2008.

ARAGÓN	CHA	CH	Entorno
Total Provincia de HUESCA = 11	9	5	4
Total Provincia de TERUEL = 22	14 + 5 = 19	13	14
Total Provincia de ZARAGOZA = 15	8 + 4 = 12	7	5
TOTAL DE ARAGÓN = 48	31 + 9 = 40	25	23

Aragón⁷: Desde que en 1983 Aragón accedió a su autogobierno hasta que en 1999 se publicó la aún hoy vigente *Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés*, no se produjo en su ámbito ninguna incoación o declaración de Conjunto Histórico. Hasta ese momento, final del s. XX, se mantenían los 40 expedientes tramitados en base a la Ley de 1933 durante los años de la Dictadura de Franco y los primeros años de la democracia, 9 de los cuales solo estaban incoados.

Es en este periodo preautonómico en el que mediante Resolución de 29 de marzo de 1978 de la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura (BOE de 26/04/1978), se inició el expediente para la declaración del «Centro Histórico» de la ciudad de Zaragoza como Conjunto Histórico-Artístico. Además en 1982 fue declarada CHA otra parte de la ciudad (C/. Luis Vives y Sta. Teresa). Pero habrá que esperar hasta 2003 para la publicación del DECRETO 11/2003, de 14 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Bien de Interés Cultural, en la figura de *Conjunto Histórico, el «Centro Histórico» de la ciudad de Zaragoza*, que incluye la delimitación de un pequeño Entorno, prácticamente limitado a la margen izquierda del Ebro frente a la Basílica del Pilar. Tal vez sea la paralización de los expedientes durante los veinte años después de haber alcanzado el autogobierno el hecho más destacable de lo sucedido en Aragón respecto a los Conjuntos Históricos. De los 48 expedientes aragoneses solo 26 han sido tramitados con arreglo a la Ley aragonesa (Ley 3/1999), y todos ellos declarados a partir de 2002, 18 de los cuales como modificación o revisión de los declarados antes como Conjunto Histórico Artístico (Ley de 1933), lo que supone que solo 8 expedientes han sido creados nuevos, sin antecedentes. De los revisados, alguno tan destacable como el de Albarracín, la declaración más antigua de las aragonesas, declarado como CHA en 1961, y modificado y redefinido cincuenta años después como CH en 2011.

Del mismo modo que Zaragoza, de la bella ciudad histórica de Teruel solo existía la Resolución de 2 de junio de 1978, de la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, por la que se incoó expediente para la declaración de su Conjunto Histórico Artístico, expediente no terminado hasta 2010 en que fue declarado ya como Conjunto Histórico conforme a la Ley 3/1999, añadiendo al mismo un Entorno de protección *“delimitado teniendo en consideración aquellas zonas que reúnen valores históricos, morfológicos, de integración del paisaje y de relación con los elementos naturales y visuales”*. (Fig. 2.1.03).

⁷ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afección a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de Aragón**. Ley Orgánica **8/1982**, de 10 de agosto. Artículos 35, 39 y 41. BOE de 16-8-1982.
- **Ley 3/1999**, de 10 de Marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés. BOA de 29-03-1999

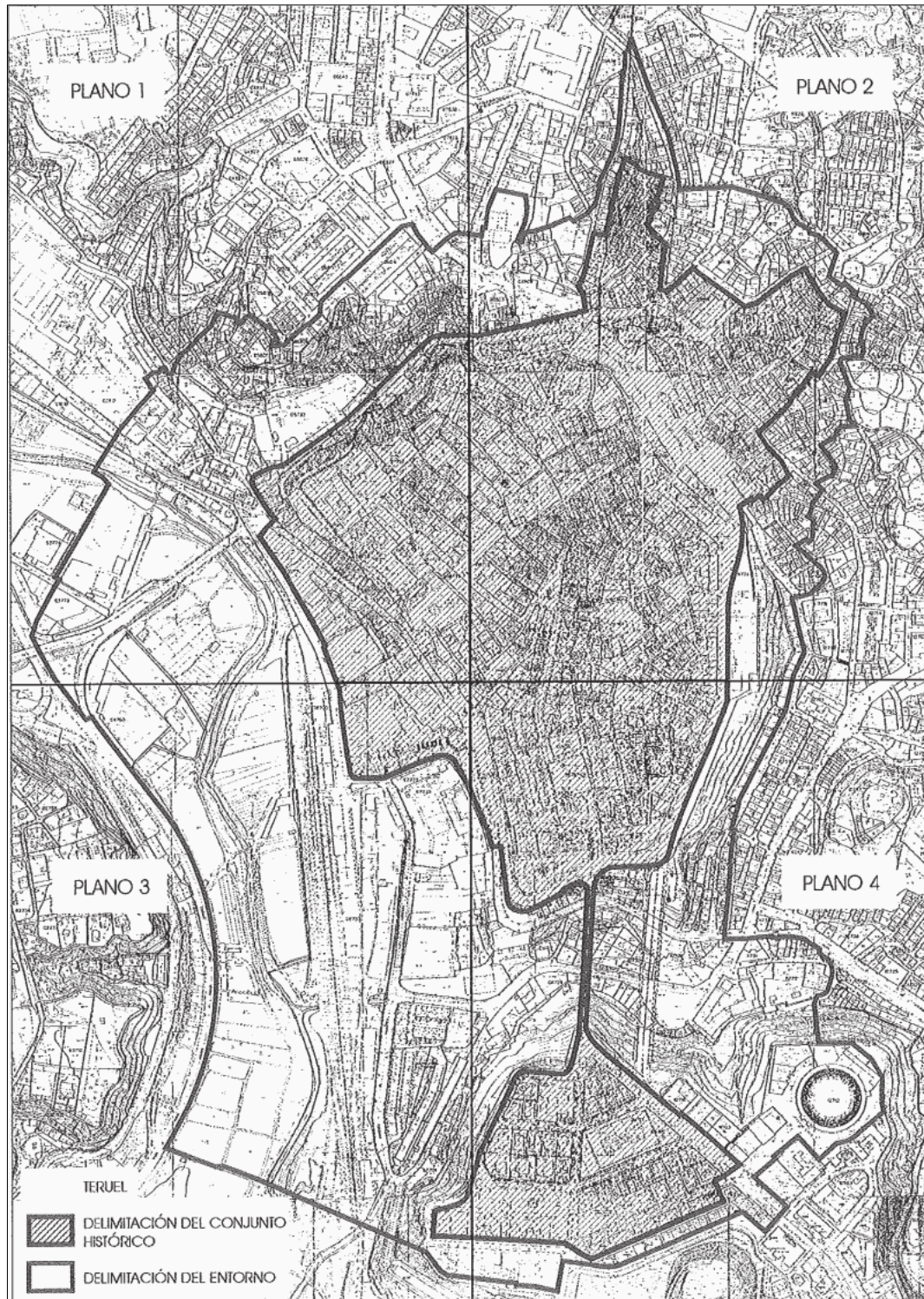


Fig. 2.1.03: Planos de delimitación del Conjunto Histórico de Teruel y de su entorno de protección. Fuente: Boletín Oficial de Aragón, nº 209 de 26 de octubre de 2010

En este periodo autonómico, es la provincia de Teruel la que destaca por su gran actividad en la declaración de expedientes, sumando un total de 22 de los 48 aragoneses, 13 de los cuales se han tramitado con la Ley 3/1999, todos ellos con su entorno de protección, como el ya referido de Albarracín o el de la propia capital, lo que a nuestro juicio es una buena política.

ASTURIAS	CHA	CH	Entorno
TOTAL DE ASTURIAS = 23	7 + 8 = 15	15 + 1 = 16	6

Asturias⁸: A nivel regional la ley de patrimonio vigente es la *Ley 1/2001, de 6 de marzo, de Patrimonio Cultural de Asturias*, la única que ha existido en el Principado desde que en 1981 alcanzara su autogobierno, o sea veinte años sirviéndose exclusivamente de la Ley estatal de 1985, pero sin embargo habiendo constituido éste uno de los periodos más fructíferos en la tramitación de expedientes con un total de 16 (más de la mitad de los 23 existentes), 7 CHA tramitados entre 1981 y 1985 y los 9 CH restantes, tramitados entre 1985 y 2001.

Con la ley asturiana se han tramitado solo 6 expedientes, número muy escaso, uno de ellos es el entorno declarado en 2006 del Conjunto Histórico Artístico del Camino de Santiago declarado en 1962⁹.

En palabras de María Rosario Alonso Ibáñez¹⁰ en 2011: *Transcurrida una década desde la entrada en vigor la Ley de Patrimonio Cultural de Asturias, el balance que podemos hacer al respecto no puede ser favorable. Las deficiencias en la gestión administrativa del texto, y la falta de desarrollo reglamentario ejecutivo en sus aspectos más novedosos, han echado por tierra las expectativas con las que nació.*

Como ejemplo de la ineficacia de la norma asturiana apuntada por Alonso Ibáñez está la propia delimitación de Oviedo la capital del Principado (Conjunto Histórico de Oviedo declarado en 1991): *“En el fondo de la deficiente gestión del patrimonio cultural inmueble ovetense, que quizás representa el caso más sintomático en los concejos asturianos, está la “obsoleta” e “inadecuada” (así calificada por ICOMOS) delimitación del Conjunto Histórico de Oviedo, procedente de su declaración en el año 1955, cuyos límites, trazados entonces, no incluyen significativas áreas centrales del casco histórico de la ciudad; la falta de planeamiento específico de protección del BIC que se acomode a las exigencias de la Ley 1/2001, y las circunstancias que concurrieron en la aprobación del Catálogo Urbanístico, ciertamente particulares.”*

Sin embargo Asturias destaca por ser una de las comunidades autónomas cuyos municipios demostraron mayor eficacia en el cumplimiento de la exigencia de la Ley estatal en cuanto a la redacción de un Plan Especial de protección para sus Conjuntos Históricos, contando con tal figura 14 de los 23 declarados. El más antiguo el *Plan Especial de Protección y Reforma Interior*

⁸ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afección a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias.** Ley Orgánica **7/1981**, de 30 de diciembre. Artículos 10, 12 y 15. BOE de 1-1-1982.
- **Ley 1/2001**, de 6 de marzo, Ley del Principado de Asturias de patrimonio cultural.

⁹ El CHA del Camino de Santiago afecta a varios municipios del Principado de Asturias por donde atraviesa, *“la más antigua ruta de peregrinación jacobea, la que pone en conexión la ciudad de Oviedo con la de Compostela a través de las tierras interiores de la Asturias occidental.”* Del mismo modo fue declarado CHA en 1962 en otras provincias españolas recorridas también por este histórico itinerario religioso y cultural (Huesca, las tres provincias vascas, Navarra, La Rioja, las cuatro provincias catalanas, la provincia de Santander, Burgos y León, y en Galicia, curiosamente, solo en la provincia de La Coruña). Todos estos caminos históricos, aparte de la declaración del año 1962, han logrado múltiples reconocimientos internacionales entre los que destaca su declaración como Primer Itinerario Cultural Europeo en el año 1987 por el Consejo de Europa, que en 2004 también le concedió la categoría Gran Itinerario Cultural Europeo. El Artículo segundo del Decreto 63/2006, de 22 de junio define el *“Entorno de protección provisional del Camino de Santiago en Asturias, en la Ruta del Interior y en la Ruta de la Costa, constituido por una banda de treinta metros a cada lado de los distintos tramos rurales, afectando en las áreas urbanas a la parcela inmediatamente colindante con cada uno de los dos lados de la vía histórica”*.

¹⁰ ALONSO IBÁÑEZ María Rosario. *“Balance de la Ley del Principado de Asturias de Patrimonio Cultural en su décimo aniversario”*. Artículo publicado en Patrimonio Cultural y Derecho: 16 (2012), págs. 107-135

del Casco Antiguo de Cangas de Narcea (1990) y el más reciente el *Plan Especial de Protección y Reforma del Casco Histórico de Lastres* (2005).

De ellos, uno de los más conocidos es el redactado por el arquitecto Francisco Pol para el Conjunto Histórico de Gijón, el *Plan Especial de reforma Interior del CHA de Cimadevilla y Sta Catalina* (1992) con su icónica propuesta para la cima de Sta. Catalina formalizada por Eduardo Chillida con su monumental escultura “*Elogio del Horizonte*” (ver Fig. 2.1.04). Pero que iba mucho más allá con propuestas de gran calado social como el establecimiento de un Programa de Rehabilitación de promoción pública liderado por el Ayuntamiento de Gijón (mediante una oficina de rehabilitación dotada de gran flexibilidad y autonomía) que de esa manera debería haberse convertido “en uno de los pocos municipios españoles comprometidos en una sólida y amplia política de rehabilitación de viviendas con contenidos sociales progresistas, articulada a las diversas actuaciones en los equipamientos, las actividades, los espacios públicos dentro de estrategias de recuperación integrada”.¹¹

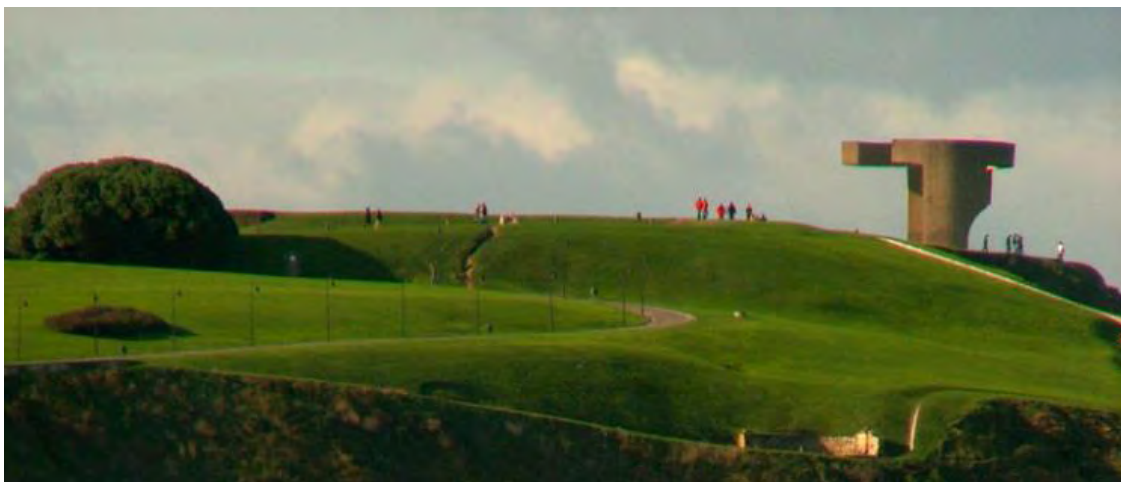


Fig. 2.1.04: Izquierda: Plano de planta de ordenación general de Cimadevilla. Derecha y abajo: La propuesta de recuperación de fortificaciones y casamatas de Sta. Catalina, con la escultura de Chillida “*Elogio del Horizonte*” Fuente: Plan Especial de reforma Interior del CHA de Cimadevilla y Sta Catalina (1992). Autor: Francisco Pol.

¹¹ POL, Francisco y MARTÍN José Luis. “La recuperación del Casco Antiguo de Gijón”. En “*Rehabilitación de Centros Históricos.*” Granada (1990) AAVV. Ed. Diputación de Granada. Feria de Muestras de Granada

BALEARES_ISLAS	CHA	CH	Entorno
Total Isla de MALLORCA = 24	9 + 4 = 13	3 + 8 = 11	3 + 1 = 4
Total Isla de IBIZA = 5	0 + 2 = 2	4 + 1 = 5	0
Total Isla de MENORCA = 2	1 + 1 = 2	1 + 0 = 1	0
TOTAL DE LAS ISLAS BALEARES = 31	10 + 7 = 17	8 + 9 = 17	3 + 1 = 4

Baleares¹²: A nivel regional la ley de patrimonio vigente es la *Ley 1/2005, de 3 de marzo, de reforma de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears*. En la Exposición de Motivos de aquella se dice que: *La disposición transitoria tercera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Illes Balears, otorgó a los ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, un plazo de dos años, contados desde su entrada en vigor, para modificar sus instrumentos de planeamiento general con la finalidad de incluir, un catálogo de protección de su respectivo patrimonio histórico.* Consecuencia de la demostrada incapacidad de cumplimiento de este precepto legal es el artículo único de la Ley de 2005 que quedó redactado así: *«Disposición transitoria tercera. Redacción de los catálogos municipales. 1. Los ayuntamientos de las Illes Balears que no dispongan de Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico, aprobado definitivamente, dispondrán hasta el día 1 de enero de 2006, para modificar sus instrumentos de planeamiento general, con la finalidad de incluir el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico. 2. En caso de incumplirse este plazo, la formación del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico tendrá que tramitarse conjuntamente con la primera modificación o revisión del instrumento de planteamiento general que se redacte.»*

Independientemente de lo dicho de los catálogos urbanísticos, la política balear respecto a los conjuntos históricos bascula entre los expedientes tramitados en su periodo preautonómico y los tramitados a partir de la *Ley 12/1998 de Patrimonio Histórico de las Illes Balears*. 17 expedientes fueron incoados o declarados como Conjuntos Histórico Artísticos conforme a la Ley de 1933, el más antiguo en Mallorca, el de Valldemosa-Son Ferrandell de 1966 y el más tardío el de Benissalem declarado en 1983. La otra mitad de expedientes fueron tramitados ya a partir de la LPHE-1985, otros 17. De los cuales, salvado el caso del CH de Deya (1988) anterior a la ley 12/1998, el resto lo fueron de acuerdo a la ley balear, la mayoría aún sin finalizar (7 incoados entre 2007 y 2008, uno de ellos con entorno) y solo tres han sido declarados, todos en la isla de Mallorca (3 con delimitación de entorno).

¹² La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afección a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares**. Ley Orgánica **2/1983**, de 25 de febrero. Artículos 10, 12 y 47. BOE de 1-3-1983
- Ley 3/1987, de 18 de marzo, de medidas de Fomento del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares. BOCAIB de 2-4-1987 y BOE de 13-4-1987.
- Decreto 94/1991, de 31 de octubre, por el que se regula la declaración de los Bienes de Interés Cultural y se crea el Registro de Bienes de Interés Cultural, así como el Inventario del Patrimonio Cultural Mueble de la Comunidad. BOCAIB de 23-11-1991
- **Ley 12/1998**, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears. BOCAIB de 29-12-1998
- Ley 1/2005, de 3 de marzo, de reforma de la Ley 12/1998

CANARIAS	CHA	CH	Entorno
Total Provincia de TENERIFE = 37	4 + 13 = 17	15 + 10 = 25	3
Total Provincia de GRAN CANARIA = 17	10 + 0 = 10	2 + 5 = 7	3
TOTAL DE CANARIAS = 54	14 + 13 = 27	17 + 15 = 32	6

Canarias¹³: La Comunidad canaria cuenta con autogobierno desde 1982, pero tardó diecisiete años en aprobar su propia ley de patrimonio histórico, la todavía vigente *Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias* (BOC nº 36, de 24 de marzo de 1999). Ley que aún no ha sido modificada pese a no haber demostrado la necesaria eficacia. En el Proyecto de Ley de 2015¹⁴ para modificar la de 1999, como novedad se incluye la categoría de “Paisaje Cultural”, aplicable a los bienes inmuebles, y que se define como el “*lugar en el que confluyen valores patrimoniales de carácter diverso, representativos de la evolución histórico-cultural, cuyo carácter sea resultado de la acción e interacción de factores naturales y humanos y, en su caso, con valores paisajísticos y ambientales*”. Categoría muy ligada a la nueva concepción que a nivel internacional se empieza a tener al considerar el patrimonio de forma más amplia, no limitado al carácter histórico y monumentalista de las primeras leyes españolas.

Entre 1973 y 1982 el gobierno central ya había declarado 10 CHA en Gran Canaria, entre ellos los tres de Las Palmas, la capital. Sin embargo en Tenerife, entre 1980 y 1985, fueron mayoría los incoados, 13 expedientes, frente a las 4 declaraciones de CHA. Entre los incoados estaba el CHA del Tanque, el único de Sta. Cruz de Tenerife hasta ese momento.

Alrededor de 1985, una vez recibidas las competencias en materia de patrimonio histórico, la Dirección General de Cultura del Gobierno de Canarias, desarrolló una política generalizada de incoaciones de cascos históricos llevada a cabo en los más interesantes del Archipiélago. Inicialmente aquellas incoaciones se produjeron con cierta normalidad y aceptación por parte de las Administraciones locales, sobre todo en la mayoría de los municipios grancanarios, pero no del mismo modo en los tinerfeños, más recelosos que entendieron esa protección como un límite al desarrollo turístico aprendido según el modelo de los años sesenta y setenta. Sin embargo el resultado final de aquel proceso, hasta hoy, ha sido que en Gran Canaria solo se han declarado 3 Conjuntos Históricos, solo uno conforme a la Ley 4/1999, el de Santa Brígida (2010), y aún están por finalizar los otros 5 incoados. Tenerife ha demostrado mayor actividad con los 25 expedientes tramitados desde 1985 (16 de ellos tramitados ya con la ley canaria) sumando 15 Conjuntos Históricos declarados y 10 incoados.

Uno de los de esta última etapa ha sido el CH de Arico el Nuevo, declarado en 2007, y que ya se hizo explorando la idea de Paisaje Cultural que más adelante se propuso en el proyecto de ley de 2015. Así, se tuvo especial cuidado en no limitar la protección solo al ámbito urbano, sino que también se amplió a su entorno inmediato. Con ello no sólo se trataba de lograr una percepción visual más acorde con los valores originales (paisajísticos, ambientales, volumétricos, tipológicos y urbanísticos), sino también evitar las actuaciones que pudieran

¹³ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afección a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de Canarias**. Ley Orgánica **10/1982**, de 10 de agosto. Artículos 30, 33 y 43. BOE de 16-8-1982.
- Decreto 662/1984, de 11 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la declaración de monumentos y conjuntos histórico-artísticos de interés para la Comunidad Autónoma de Canarias. BOC de 19-10-1984.
- Ley 3/1993, de 31 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para 1994. Art. 23. Medidas de fomento del Patrimonio Cultural. BOC de 31-12-1993 y BOE de 25-1-1994.
- **Ley 4/1999**, de 15 de Marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias. BOC 36, de 24-3-1999

¹⁴ Boletín Oficial del Parlamento de Canarias 24 de febrero de 2015 Núm. 73 / 3

llevarse a cabo en las traseras de los edificios, y que podrían alterar gravemente la fisonomía original del conjunto.

A final de 2014, tan solo siete años después de la última declaración, el Gobierno Canario aprobó el proyecto de Decreto para la ampliación del Conjunto Histórico de Santa Cruz de Tenerife (ver incoación en Fig. 2.1.05), justificada por la necesidad de incluir en la nueva delimitación una serie de ámbitos que guardan una íntima vinculación histórica con el núcleo fundacional de la ciudad. En el nuevo límite se incluyen, además, un nutrido elenco de edificios con valor patrimonial que conservan su alineación original, mientras que otros de construcción más reciente se consideran ejemplos de cierta singularidad en el marco de la arquitectura contemporánea insular.

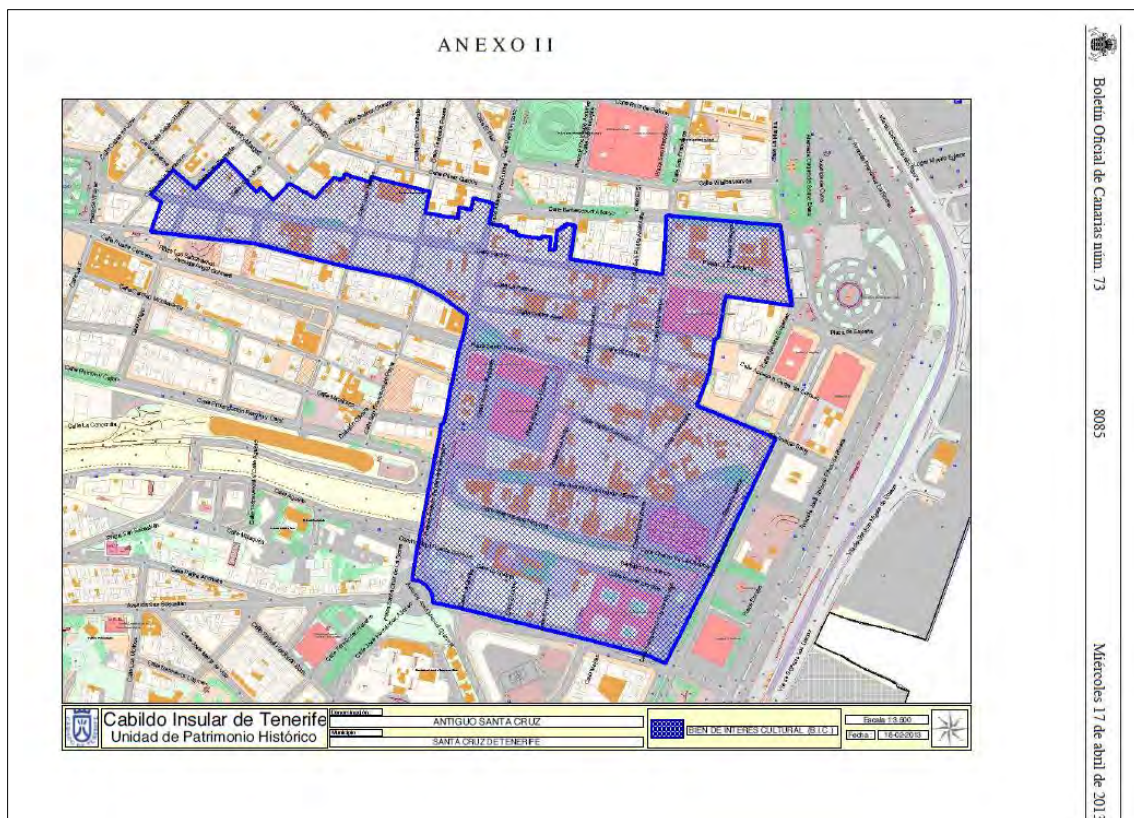


Fig. 2.1.05: Anexo II del Anuncio 1849 publicado en el BOC Nº 73. Miércoles 17 de Abril de 2013_ 1849. ANUNCIO de 8 de abril de 2013, por el que se hace pública la Resolución de 20 de marzo de 2013, que incoa expediente de modificación de la delimitación del bien de interés cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, declarado a favor del Antiguo Santa Cruz, término municipal de Santa Cruz de Tenerife. Fuente: Boletín Oficial de Canarias.

CANTABRIA	CHA	CH	Entorno
TOTAL DE CANTABRIA = 23	13 + 1 = 14	4 + 5 = 9	2

Cantabria¹⁵: Desde 1982 Cantabria viene ejerciendo su autogobierno. Y a partir de la “conocida sentencia del Tribunal Constitucional 17/1991, de 31 de enero, sobre delimitación de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de Patrimonio Histórico, ha dejado suficientemente consolidado el estado de la cuestión legal en este amplio y complejo campo de la cultura. El Patrimonio Cultural es un testimonio fundamental de la trayectoria histórica y de la identidad de Cantabria. Desde esta perspectiva, y en virtud de ello, la Comunidad Autónoma de Cantabria ha decidido dotarse de una Ley específica que asuma y contemple las peculiaridades culturales de Cantabria.” Esta es, sin reforma alguna, la Ley 11/1998, de 13 de octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria en cuya exposición de motivos, además de lo reflejado más arriba, se aclara que: *La denominación «Patrimonio Cultural», persigue acoger un concepto mucho más amplio que el propuesto por el más tradicional «Patrimonio Histórico», ya que entre los bienes culturales que deban protegerse, se hallan no sólo los muebles e inmuebles, sino el amplio patrimonio inmaterial, entre el que se encuentran las manifestaciones de la cultura popular tradicional de Cantabria.*

Sin embargo la amplia mayoría de las declaraciones e incoaciones cántabras son anteriores a la Ley 11/1998, habiendo sido declarados solo dos conforme a ella, el Conjunto Histórico de la localidad de Lierganes (1999) y el Conjunto Histórico de Castro Urdiales (2000).



Fig. 2.1.06: El puerto de Castro Urdiales, corazón y origen de su Conjunto Histórico. Fuente:

<http://espanafascinante.com/lugares/que-ver-en-castro-urdiales-historia-de-castro-urdiales/>

¹⁵ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afección a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de Cantabria.** Ley Orgánica **8/1981**, de 30 de diciembre. Artículos 22, 24 y 32. BOE 11-1-1982
- **Ley 11/1998**, de 13 de Octubre, de Patrimonio Cultural de Cantabria. BOC de 2-12-1998.
- Decreto 22/2001, de 12 marzo 2001. Registro General de Bienes de Interés Cultural, del Catálogo General de Bienes de Interés Local y del Inventario General del Patrimonio Cultural de Cantabria. B.O.C.A.N.T nº 55 de 20/03/2001
- Decreto 36/2001, de 2 mayo 2001. Desarrollo parcial de Ley de Cantabria 11/1998, de 13-10-1998, de Patrimonio Cultural. B.O.C.A.N.T nº 89 de 10/05/2001

CASTILLA Y LEÓN	CHA	CH	Entorno
Total Provincia de ÁVILA = 8	4 + 3 = 7	1	2
Total Provincia de BURGOS = 32	13 + 9 = 22	10	2
Total Provincia de LEÓN = 19	6 + 5 = 11	8	1
Total Provincia de PALENCIA = 12	5 + 2 = 7	5	0
Total Provincia de SALAMANCA = 13	11 + 0 = 11	2	0
Total Provincia de SEGOVIA = 10	7 + 0 = 7	3	0
Total Provincia de SORIA = 12	3 + 0 = 3	9	0
Total Provincia de VALLADOLID = 12	8 + 0 = 8	4	0
Total Provincia de ZAMORA = 6	4 + 0 = 4	1 + 1 = 2	0
TOTAL DE CASTILLA Y LEÓN = 124	61 + 19 = 80	43 + 1 = 44	5

Castilla y León¹⁶: Esta comunidad, la más extensa de España, también es una de las más ricas en patrimonio y así lo atestiguan sus 104 Conjuntos Históricos declarados y sus 20 incoados, con la provincia de Burgos a la cabeza, siendo una de las más activas de España con sus 32 expedientes tramitados.

También es de las pocas comunidades en las que se produjeron declaraciones de Conjuntos Históricos Artísticos anteriores a la Orden de 20 de noviembre de 1.964 por la que se aprueban las *Instrucciones formuladas por la Dirección General de Bellas Artes para la aprobación de los proyectos de obras en las poblaciones declaradas Conjunto Histórico-Artístico*. Las dos más antiguas son del año 1941, las de La Alberca (Salamanca) y la de Segovia. Les siguieron las del Barrio Viejo de Salamanca y las segovianas de Pedraza y Sepulveda del año 1951. Ya en los sesenta llegarán las de Calatañazor (Soria) en 1961 y las de León y la del Camino de Santiago (en las provincias de Burgos y de León) en 1962. Con el resto suman 80 expedientes tramitados antes de la publicación de la LPHE-1985, lo que significa que casi el 65 % de los expedientes fueron tramitados con arreglo a la ley republicana.

Desde 1983 cuenta con autogobierno pero sin embargo ha sido una de las comunidades que más ha tardado en dotarse de una ley propia de patrimonio, la *Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León*, cuya finalidad es la de proteger, acrecentar y difundir el Patrimonio Cultural de Castilla y León. Es ésta una de las pocas leyes autonómicas que han tenido el recomendable desarrollo normativo mediante Reglamento, ya que en este caso, muy pronto, a los cinco años fue desarrollada por el Decreto 37/2007, de 19 abril, mediante el cual se aprobó el *Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León* y cuyo objetivo según lo expresado en su preámbulo es "el desarrollo de aquellas materias que en la

¹⁶ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afección a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de Castilla y León**. Ley Orgánica **4/1983**, de 25 de febrero. Artículos 26 y 28 y Disposición Transitoria Quinta. BOE de 2-3-1983
- Decreto 273/1994, de 1 de Diciembre, sobre competencias y procedimiento en materia de Patrimonio Histórico-Artístico. BOCyL de 26-12-1994 y C.e BOCyL de 20-01-1995.
- Decreto 176/1996, de 4 julio 1996. Plan de Intervención del Patrimonio Histórico-Artístico de Castilla y León. BOCyL nº 131 de 09/07/1996
- **Ley 12/2002**, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León. (BOCYL, suplemento al nº 139, de 19-7-2002), modificada por la **Ley 8/2004**, de 22 de diciembre, de modificación de la Ley 12/2002, de 11 de julio, Patrimonio Cultural de Castilla y León, BOE 14, de 17-1-2005.
- Decreto 37/2007, de 19 abril 2007. Aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León. BOCyL nº 79 de 25/04/2007

práctica requieren de una pronta regulación. Nos encontramos ante un texto normativo eminentemente práctico para la Administración y el ciudadano, que trata de evitar la dispersión y proliferación de normas. Pretende asimismo mejorar el funcionamiento de los órganos encargados de la protección del patrimonio, el procedimiento que han de seguir en su actuación y un mayor acercamiento en su relación con los ciudadanos, lo que en definitiva contribuirá a una mejora de la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.”

De los 40 expedientes tramitados desde 1985, solo 18, apenas la mitad, se han tramitado con arreglo a la ley autonómica de 2002, todos declarados salvo el CH de Villardeciervos (Soria) que desde 1987 aún permanece incoado.

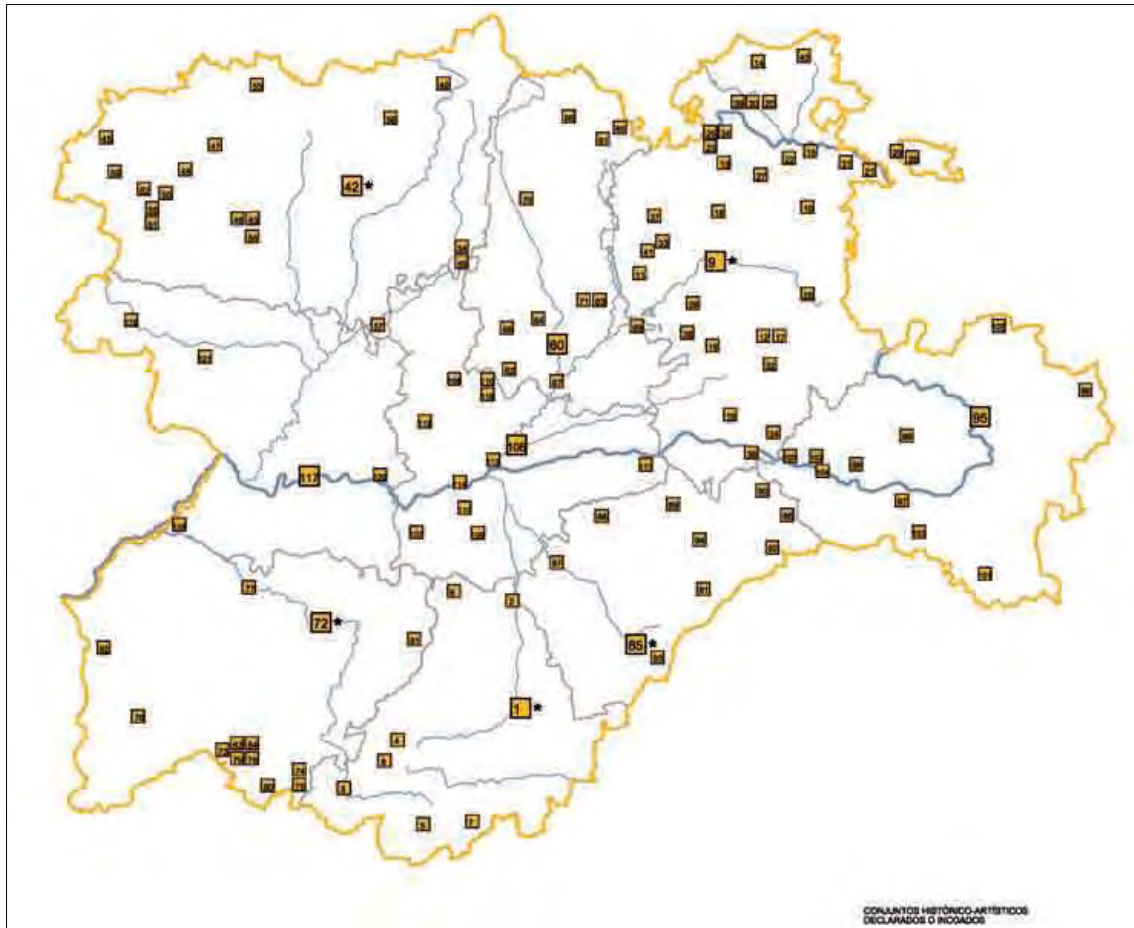


Fig. 2.1.07: Plano de ubicación de los Conjuntos Históricos de Castilla y León. Fuente: *Atlas de Atlas de Conjuntos Históricos de Castilla y León*. Juan Luis de las Rivas Sanz, Arquitecto y profesor de Urbanismo en la Universidad de Valladolid (coordinador).

Pero en Castilla y León esa notable riqueza patrimonial se materializa aún en un nivel superior reconocido por la UNESCO al incluir en su lista de Patrimonio Mundial a las ciudades de Ávila (1985), Segovia (1985), Salamanca (1988) y Burgos (2014). Sin embargo, como por desgracia ocurre en otras comunidades autónomas, el vasto patrimonio castellano-leonés contrasta con el reducido número de Conjuntos Históricos que cuentan con Plan Especial aprobado y vigentes. Solo hay 8 Planes Especiales de Reforma Interior y 26 Planes Especiales de Protección de CH, incluyendo en éstos las 9 capitales de provincia. Se incumple aquí también lo exigido por la ley estatal y después refrendado por la autonómica de 2002: Aún quedan 69 Conjuntos declarados sin Plan Especial de Protección.

En palabras de los autores del Atlas de Conjuntos Históricos de Castilla y León, la componente paisajística y el concepto de Paisaje Cultural se viene incorporando a las nuevas declaraciones: *“Esta cualidad de los paisajes se acentúa en aquellos lugares en los que su “enclave”, su emplazamiento geográfico, sigue siendo extraordinario. Ello ocurre a lo largo y ancho de nuestra región y se manifiesta con mayor sorpresa en los centros urbanos más pequeños, desde Frías hasta Sepúlveda, desde el Valle del Silencio hasta Catalañazor, desde Urueña hasta la Alberca. En ellos la mirada todavía puede abarcar la síntesis de lo construido con su paisaje, lo que constituye una característica propia del patrimonio urbano de Castilla y León, como lo es de otras regiones ricas culturalmente en Europa. Por ello la protección hoy se reorienta desde la lógica del objeto a la lógica global del conjunto y de su inserción geográfica, siendo el paisaje cultural, su salvaguardia, un argumento central de los nuevos instrumentos que sirven a la conservación y puesta en valor de nuestro patrimonio. Comprender el paisaje e interpretar el patrimonio desde su lógica territorial son, de facto, preocupaciones centrales en las estrategias e, incluso, en la legislación, promovidas en la Comunidad Autónoma (...) Paisaje y territorio son argumentos eficaces para una comprensión dinámica del patrimonio, dispuesta para activar la sensibilidad creativa contemporánea a partir de la lectura y salvaguardia de los valores históricos.”*



Fig. 2.1.08: El Castillo de Calatañazor, población cuyo Conjunto Histórico ejemplifica lo dicho por los autores del Atlas de CH de Castilla y León: *“En ellos la mirada todavía puede abarcar la síntesis de lo construido con su paisaje, lo que constituye una característica propia del patrimonio urbano de Castilla y León”*. Juan Luis de las Rivas Sanz, Arquitecto y profesor de Urbanismo en la Universidad de Valladolid (coordinador). Fuente:

<http://guiadesoria.es/patrimonio/monumentos-de-soria/674-castillo-de-calatanazor.html>

CASTILLA - LA MANCHA	CHA	CH	Entorno
Total Provincia de ALBACETE = 10	8 + 1 = 9	1	1
Total Provincia de CIUDAD REAL = 6	5 + 0 = 5	1	1
Total Provincia de CUENCA = 5	5 + 0 = 5	0	2
Total Provincia de GUADALAJARA = 8	6 + 1 = 7	0 + 1 = 1	0
Total Provincia de TOLEDO = 8	3 + 2 = 5	3	0
TOTAL DE CASTILLA - LA MANCHA = 37	27 + 4 = 31	5 + 1 = 6	5

Castilla La Mancha¹⁷: Contrariamente a lo dicho para Castilla y León, el territorio castellano manchego no encierra tanta riqueza patrimonial, al menos reconocida como conjunto histórico ya que entre sus cinco provincias suma tantos expedientes como los de una sola provincia, la de Tenerife.

Además, de esos 37 expedientes, una gran mayoría fueron tramitados antes de 1985. Solo la provincia de Toledo tiene más de uno tramitado con la vigente ley estatal. Lo que denota una muy baja actividad tanto a nivel regional como provincial, y esto contrasta aún más, si se compara con la situación legal descrita anteriormente en Castilla y León, nos referimos a lo tardío de la legislación en materia de patrimonio histórico de aquella (Ley 12/2002) frente a la temprana ley castellano manchega. En efecto, tras el Estatuto de Autonomía de 1982 pasó poco tiempo hasta que se publicó la *Ley 4/1990, de 30 de Mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha*. Pero, como ya se ha apuntado, en base a ella solo se han declarado 5 Conjuntos Históricos más uno incoado en 2001, el de la Villa de Palazuelos (Sigüenza), tras del cual se declararon los otros entre 2004 y 2007. Conforme a la nueva *Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha*, aún no se ha producido ninguna declaración.

Los conjuntos históricos declarados en Castilla-la Mancha tienen diferencias notables en su dimensión, características formales y relación con el medio natural. Existe un conjunto de ciudades de muy diferentes características, diversos modelos de ciudad y de paisaje. En cuanto a sus dimensiones hay municipios como Palazuelos con apenas 64 habitantes en la actualidad, Alarcón con 176, Castillo de Garcimuñoz con 183, Moya, Hita, Tendilla Atienza y Cañete que están por debajo de los mil habitantes. Entre 1000 y 2000 están Pastrana, Alhambra, Letur, Alcalá de Jucar y Alcaraz. Entre los dos mil y los cinco mil están Belmonte, Tembleque, Orgaz, Brihuega, El Viso del Marqués, Escalona, Chinchilla de Montearagón, Yeste. Mérida, Molina de Aragón y Sigüenza. Por encima de esta población están Villanueva de los Infantes, Tarazona, San Clemente, Ocaña, La Puebla de Montalbán, Almagro, y superando los diez mil habitantes Consuegra, La Roda, Villarrobledo, Hellín.

Sorprendentemente, de sus cinco capitales de provincia, solo dos tienen declarado Conjunto Histórico, los de las ciudades de Toledo y de Cuenca (ver Fig. 2.1.09).

¹⁷ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afección a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de Castilla-La Mancha**. Ley Orgánica **9/1982**, de 10 de agosto. Artículos 31 y 33. BOE de 16-9-1982
- **Ley 4/1990**, de 30 de Mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha. DOCyM de 13-06-1990 y BOE de 14-09-1990.
- **Ley 4/2013**, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha. B.O.E nº 240 de 07/10/2013. BOCCLM. Nº 100 de 24/05/2013

Respecto a los 31 expedientes tramitados antes de 1985, hay que destacar al decano, el Conjunto Histórico Artístico de Toledo declarado en 1940 y tras él al de la albaceteña Plaza Mayor de Alcaraz (1945). Como en otras regiones la actividad tramitadora de expedientes se vio incrementada a partir de los años sesenta. Aquí hubo que esperar hasta 1962 para la declaración del CHA de la Villa de Atienza, y a continuación, en 1963 la del Conjunto Histórico-Artístico y la declaración de Paraje Pintoresco de las Hoces del Huécar y del Júcar de Cuenca. A éstos les siguieron cuatro de la provincia de Guadalajara: Hita (1964), Molina de Aragón (1964), Sigüenza (1965) y el CHA de la Villa Ducal de Pastrana (1966).



Fig. 2.1.09: Panorámicas de la ciudad histórica de Cuenca, declarada en 1963 Conjunto Histórico-Artístico junto a la declaración de Paraje Pintoresco de las Hoces del Huécar y del Júcar. Fuente: <http://www.consorciodecuenca.es/>

CATALUÑA	CHA	CH	Entorno
Total Provincia de BARCELONA = 7	4	3	1
Total Provincia de GERONA = 22	7 + 12 = 19	7 + 2 = 9	4 + 2 = 6
Total Provincia de LÉRIDA = 13	8 + 2 = 10	5 + 1 = 6	0
Total Provincia de TARRAGONA = 9	5 + 4 = 9	3	0
TOTAL DE CATALUÑA = 50	24 + 18 = 42	18 + 3 = 21	5 + 2 = 7

Cataluña¹⁸: Cataluña como nacionalidad histórica reinicia su autonomía en 1979, antes que el resto de comunidades, pero no es hasta los años noventa cuando empiece a legislar respecto a su patrimonio histórico y cultural. Y lo hace con la todavía vigente *Ley 9/1993, de 30 de septiembre, del Patrimonio cultural catalán*, en base a la cual se han tramitado 21 expedientes, casi la mitad de los Conjuntos Históricos catalanes.

Antes de 1985, como en el resto de España, se produjo una intensa actividad que en Cataluña se materializó en los 42 expedientes tramitados en base a la ley de 1933. El más antiguo en 1948, el del Conjunto Histórico Artístico de Montblanc (Tarragona) y a continuación el de S. Martín de Ampurias, en la Costa Brava, de 1955. Al que le siguieron ya en los años sesenta los cuatro tramos del Camino de Santiago declarados Conjunto Histórico Artístico en 1962 en cada una de las provincias catalanas. Fue en la provincia de Gerona donde se produjo el mayor número de incoaciones, 12, algunas inconclusas todavía hoy. Declaraciones de ese periodo son las del Conjunto Histórico Artístico de la capital, Gerona (1967), Besalú (1966), Llivia (1968), Vall de Bas-Els Hostalets (1971), Santa Pau (1970), Palamós- Cala de S´Alguer (1972) y Breda (1975). Alguna de ellas revisadas en los años noventa ya con arreglo a la norma catalana y habiéndole declarado entorno de protección (Besalú, Palamós y Vall de Bas), figura ésta que ha sido empleada sobre todo en la provincia de Gerona. Seis de los siete conjuntos catalanes con entorno delimitado y declarado están aquí.

En Barcelona solo se han declarado 7 conjuntos, dos de ellos en la capital catalana, Plaza Cerdá (1975) y el de Reales Atarazanas (1976). El Conjunto Histórico Artístico de Sitges junto con su entorno fue declarado en 1972. Los tres restantes son de los primeros años noventa antes de entrar en vigor la ley catalana de patrimonio, el de la Colonia Guell en Sta. Coloma de Cervellò en 1991, que tienen aprobado su *Plan Especial de Protección del Conjunto residencial Colònia Güell* (2007), y el del Casco Antiguo de Cardona en Bages (1992) también con planeamiento de protección vigente, el *PE de Protecció i Millora de la Muntanya de Sal i Vall* (2007).

En las provincias de Lérida y Tarragona se repite misma tónica de declaraciones que en Barcelona, aunque con algo más de actividad. Las principales ciudades tienen declarado su CHA, Tarragona en 1966 y Lérida en 1972, ambas con planeamiento de protección vigente.

¹⁸ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afeción a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de Cataluña.** Ley Orgánica **4/1979**, de 18 de diciembre. Artículos 9, 11 y 26. BOE de 22-12-1979.
- Decreto 267/1991, de 25 de noviembre, sobre la declaración de los bienes de interés cultural y el inventario del patrimonio cultural mueble de Cataluña. DOGC de 20-12-1991 y C.e en DOGC de 10-6-1992.
- **Ley 9/1993**, de 30 de septiembre, del Patrimonio cultural catalán. DOGC 11-10-1993, C.e en DOGC de 24-11-1993 y BOE de 4-11-1993

EXTREMADURA	CHA	CH	Entorno
Total Provincia de BADAJOZ = 13	7 + 0 = 7	6	0
Total Provincia de CÁCERES = 24	9 + 1 = 10	11 + 3 = 14	0
TOTAL DE EXTREMADURA = 37	16 + 1 = 17	17 + 3 = 20	0

Extremadura¹⁹: La comunidad extremeña cuenta con ley propia de patrimonio histórico desde 1999, o sea muy tardía si se considera que tiene atribuidas las competencias en esa materia desde mucho antes, ya que su Estatuto de Autonomía es de 1983. Ello ha dado lugar a que la mayor parte de sus conjuntos históricos se hayan tramitado con leyes estatales: 17 con la ley de 1933 y 10 con la LPHE-1985. Solo cuatro Conjuntos Históricos han sido tramitados con arreglo a la *Ley 2/1999, de 29 de marzo, del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura*, Hoyos (declarado en 2004), Brozas (declarado en 2016) y los del Poblado ferroviario de Monfragüe (incoado en 2004) y Vegaviana (incoado en 2014), todos en la provincia de Cáceres.

La decana es la declaración del CHA de todo el poblado de Guadalupe, del año 1943, a la que le siguen las declaraciones del año 1949 correspondientes a zonas concretas de las capitales de provincia: El CHA del recinto abaluartado Badajoz y el del CHA de la Ciudad Vieja de Cáceres, incoado y ampliado como Conjunto Histórico en 1982. La ciudad de Plasencia será declarada en 1958.

También en Extremadura se nota un cierto incremento en las incoaciones y declaraciones a partir de los años sesenta, una vez que estuvo vigente la Ley del Suelo de 1956 y sobre todo tras la publicación de las Instrucciones de la DG de BBAA del año 1964. De este periodo son las declaraciones pacenses de Olivenza (1964), Zafra (1965), Jerez de los Caballeros (1966), Llerena (1967), Feria (1970) y por fin la del Conjunto Histórico-arqueológico de Mérida (1973).

En la provincia de Cáceres se repite dicho incremento: Trujillo (1962), CHA del Barrio judío de Hervás (1969), CHA de la Villa de Valverde de la Vera (1971), CHA de Garganta la Olla (1978), CHA de la Villa de Granadilla (1980) y por último el CHA de Villanueva de la Vera (1983).

Los expedientes tramitados con arreglo a la LPHE-1985 son mayoría en la provincia de Cáceres, 14 Conjuntos Históricos de los cuales 11 han sido declarados y solo tres permanecen incoados. En la de Badajoz los seis Conjuntos Históricos declarados lo fueron antes de aprobar la ley de patrimonio extremeña.

En ninguno de los expedientes extremeños se ha considerado necesaria la delimitación de entorno de conjunto histórico.

¹⁹ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afección a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de Extremadura**. Ley Orgánica **1/1983**, de 25 de febrero. Artículos 7 y 9. BOE de 26-2-1983.
- **Ley 2/1999**, de 29 de marzo, del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. DOE de 22-5-1999 y BOE, de 22-6-1999.

GALICIA	CHA	CH	Entorno
Total Provincia de LA CORUÑA = 14	13 + 0 = 13	0 + 1 = 1	0
Total Provincia de LUGO = 10	9 + 0 = 9	0 + 1 = 1	3
Total Provincia de ORENSE = 5	4 + 0 = 4	1 + 0 = 1	0
Total Provincia de PONTEVEDRA = 7	4 + 0 = 4	3 + 0 = 3	0
TOTAL DE GALICIA = 36	30 + 0 = 30	4 + 2 = 6	3

Galicia²⁰: Junto a Cataluña y País Vasco, Galicia, como nacionalidad histórica, fue pionera en alcanzar su autogobierno al haber sido así considerada por la Constitución de 1978. De hecho su Estatuto de Autonomía es de los primeros en aprobarse, a inicios de 1981. Sin embargo, Galicia no se dotó de ley de patrimonio propia antes que otras comunidades autónomas, sino que espero más de catorce años para ello. *La Ley 8/1995, de 30 de octubre, del patrimonio cultural de Galicia* llegó muy tarde y solo ha servido como marco legal para la tramitación de 6 expedientes de Conjuntos Históricos, cuatro declaraciones y dos incoaciones.

Pero tal vez lo más llamativo de Galicia en este asunto sea la escasez de expedientes que se han tramitado, si se considera su tamaño, y sobre todo si se considera su indudable riqueza patrimonial. En efecto 36 expedientes son muy pocos, siendo una cifra comparable al total tramitado por una sola provincia como Burgos o Tenerife. En ello puede haber influido la peculiaridad de los asentamientos rurales gallegos más propensos a la dispersión que a la concentración en núcleos urbanos compactos de otras regiones españolas más prolíficas en la tramitación de Conjuntos Históricos (Andalucía o Castilla y León son paradigma de lo dicho). Cabe pensar también que el interés por esta cuestión no haya sido prioridad en los sucesivos gobiernos gallegos desde 1981. Lo cierto es que casi el 85 % de los expedientes se tramitaron y aprobaron desde el gobierno central y con arreglo a la ley republicana de 1933, o sea 30 de 36. De esto 30, además, son mayoría los tramitados durante los gobiernos del general Franco. En este grupo se encuentran las cuatro capitales de provincia y Santiago de Compostela cuyo Conjunto Histórico Artístico fue el pionero al ser declarado en 1940. Le siguieron el *CHA de la Pta y murallas Parrote y J. S. Carlos* de La Coruña (1944) (ampliado más tarde con el CHA de la Plaza de Santa Bárbara y finalmente redefinido en 1984 como *CHA de la ciudad vieja de La Coruña*), el CHA de Pontevedra (1951), el CHA de Lugo (1973) y el CHA Orense (1975).

Salvando el caso de Ribadavia (Orense), declarado en 1948, y sobre todo el penoso caso del CHA de Portomarín en Lugo (declarado en 1946 para años después ser desmontado piedra a piedra para evitar su desaparición bajo las aguas de un embalse), el resto de expedientes de ciudades medias o de pueblos declarados Conjuntos Históricos Artísticos lo fueron a partir de los años sesenta. A la cabeza, la provincia de La Coruña con 9 expedientes, empezando en 1962 con el Camino de Santiago a su paso por ella, hasta el último, el CHA de Noia en 1985.

²⁰ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afición a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de Galicia.** Ley Orgánica **1/1981**, de 6 de abril. Artículos 27 y 38. BOE, 28-4-1981
- Decreto 430/1991, de 30 diciembre 1991. Tramitación para la declaración de bien de interés cultural y creación del Registro de Bienes de Interés Cultural de Galicia. DOG nº 14 , 22/01/1992
- **Ley 8/1995**, de 30 de octubre, del patrimonio cultural de Galicia. DOG, 8-11-1995 y BOE de 1-12-1995. Derogada por la Ley 5/2016, de 4 de mayo
- **Ley 5/2016**, de 4 de mayo, del patrimonio cultural de Galicia. BOE 147 de 18/06/2016 y DOG nº 92 de 16/05/2016

MADRID (Comunidad de)	CHA	CH	Entorno
TOTAL DE COMUNIDAD DE MADRID = 21	8 + 6 = 14	7	0

Comunidad de Madrid²¹: Hasta 2013, su marco jurídico en materia de Patrimonio Cultural ha sido la *Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid*, habiendo sido uno de los más tardíos de toda España, publicado después de quince años de autonomía y de legislación el parlamento de la Comunidad de Madrid. Esta ley define los Conjuntos Históricos como *“la agrupación de bienes inmuebles que constituye una unidad coherente o forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución humana, por su interés o valor expreso o por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso o disfrute de la colectividad, aunque individualmente no tengan una especial relevancia”*. Del mismo modo que el resto de leyes autonómicas, la de Madrid establece como instrumentos urbanísticos de protección de los Conjuntos Históricos a los Planes Especiales de Conservación y Rehabilitación y a los Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, con contenido de protección. La ley 10/1998 ha sido recientemente derogada por la *Ley 3/2013, de 18 junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid*.

La capital de Reino ha tenido cinco delimitaciones de Conjuntos Históricos Artísticos referidas a ámbitos diversos, todas declaradas entre 1977 y 1979. Por orden, son las siguientes: en 1977, la de los edificios de la Puerta del Sol, el del Grupo de Colonias Altos del Hipódromo, el del Cementerio de San Isidro y el de zonas y monumentos de la Villa, en 1978 el de la Colonia Cruz del Rayo y en 1979 el CHA del Parque "El Capricho" Alameda Osuna. Ya con la vigente ley estatal se declaró el Conjunto Histórico del "Recinto de la Villa de Madrid" en 1995 y una vez publicada la Ley 10/1998, se declaró como ámbito independiente el de la Ciudad Universitaria (1999).

Contando las de la capital, son trece las declaraciones tramitadas con la ley de 1933: En primer lugar El CHA de la ciudad de Alcalá de Henares (1968) que cuenta con un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, el CHA de Chinchón (1974) o el del CHA de Aranjuez (1983) que presenta características contradictorias pues se trata de un sitio Real con traza regular en cuyo casco incorpora un conjunto de edificación residencial con caracteres tradicionales e importante presencia en su distribución interna de corralas o corredores .

Con la ley autonómica, aparte del ya referido, se han declarado solo 4 Conjuntos Históricos, de menor tamaño y con predominio de arquitectura tradicional: Patones de Arriba (1999), pueblo sin monumentos y con exceso de falsa arquitectura tradicional de montaña, en 2000 el del espacio porticado de la Plaza Mayor o de Segovia, de Navalcarnero y el Conjunto Histórico de Nuevo Baztán, y el último en 2013, una villa agraria de la zona sur, el CH de Colmenar de Oreja.

²¹ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afición a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid**, Ley Orgánica **3/1983**, de 25 de febrero. Artículos 26, 28 y 33. BOE, 1-3-1983
- **Ley 10/1998**, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. BOCM de 16-7-1998 y BOE de 28-9-1998. Derogada por la Ley 3/2013, de 18 junio
- **Ley 3/2013**, de 18 junio de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. BOE nº 247 de 15/10/2013, BOCM nº 144 de 19/06/2013

MURCIA (Región de)	CHA	CH	Entorno
TOTAL REGIÓN DE MURCIA = 9	7+1 = 8	1	3

Murcia (Región de)²²: La actividad de la Región de Murcia en relación a la tramitación de expedientes de Conjuntos Históricos es relativamente escasa en cuanto a número, sin embargo sí destaca por la eficacia de sus municipios para dotarse de herramientas urbanísticas de protección para estos BIC. 6 municipios de 9 tienen planeamiento de protección.

El autogobierno murciano se inicia con el Estatuto de 1982 a partir del cual se pusieron las bases para legislar en materia de patrimonio cultural, lo que se materializó en la *Ley 4/1990, de 11 de abril, de medidas de fomento del Patrimonio Histórico de la Región de Murcia*. Pese a ser una de las leyes autonómicas más tempranas, no se ha llegado a tramitar con ella ninguno de los 9 expedientes murcianos, si no que todos ellos se han hicieron en base a leyes estatales. Antes de la LPHE-1985 se declaró en primer lugar el CHA de Lorca (1964) que desde 2000 cuenta con PEPRI del Centro Histórico, a continuación se declararon CHA a varios sectores de la ciudad de Murcia (1974) con Plan Especial del Conjunto Histórico Artístico desde 1991, Cartagena (1980) con Plan Especial de Ordenación y Protección del CHA vigente desde 2005, Mula (1981) con PE Conjunto Histórico Artístico desde 1989, Jumilla (1981), Cehegín (1982) con PEPRI del Conjunto Histórico desde 1989, Beniel (1983), Totana solo tiene incoado su CHA desde 1984.

Por fin en 1985 se declaró el único CH conforme a la LPHE el CH de Caravaca de la Cruz, que cuenta con PERI y Protección del Casco Antiguo desde 1991.

En la Región de Murcia se declararon los entornos de los Conjuntos Históricos Artísticos de Mula, Jumilla y Cehegín.



Fig. 2.1.10: Espacio público 'El Coso' y edificio para vivero de empresas del municipio, intervención de reforma interior y de lenguaje contemporáneo inaugurada en 2015, promovida por el Ayuntamiento y la Consejería de Educación, Cultura y Universidades de Murcia, que ha supuesto la regeneración integral de esta zona de borde del conjunto histórico-artístico de Cehegín. Fuente: <http://www.murcia.com/region/noticias/2015/03/30>

²² La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afeción a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia.** Ley Orgánica **4/1982**, de 9 de junio. Artículos 10, 12 y 15. BOE de 19-6-1982.
- **Ley 4/1990**, de 11 de abril, de medidas de fomento del Patrimonio Histórico de la Región de Murcia. BORM de 17-5-1990 y BOE, 17-7-1990.

NAVARRA	CHA	CH	Entorno
TOTAL DE NAVARRA = 15	4	11	0

Navarra²³: Su singularidad se expresó mediante la Ley Orgánica 13/1982 para la Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, a partir de la cual el parlamento navarro evacuó leyes que acrecentaron ese reconocimiento identitario. Una de ellas, sin duda fue la *Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del patrimonio cultural de Navarra*, e incluso antes de ésta, el Decreto Foral 217/1986, de 3 de octubre, por el que se regula la declaración de Bienes de Interés Cultural de Navarra. Buena prueba de ello ha sido la tramitación de los expedientes de Conjuntos Históricos, 11 de los cuales se han producido en la etapa autonómica vigente la LPHE-1985 y publicado ya el DF 217/1986.

Antes de esto solo se tramitaron cuatro expedientes desde la DG de BBA y en base a la ley republicana de 1933: El primero, el CHA del Barrio S Pedro de la Rúa de Estella (1956) más tarde revisado y ampliado ya como Conjunto Histórico de Estella en 2002. El tramo navarro del Camino de Santiago se declaró como CHA en 1962, como en el resto de tramos españoles por donde atraviesa. A continuación el CHA del casco antiguo de Pamplona (1968), revisado y ampliado en 2014. Por último el CHA de la villa de Santesteban de Lerín en 1982.

Los 11 Conjuntos Históricos restantes fueron declarados entre 1992 y 2014, algunos de ellos muy vinculados a rutas jacobeanas que atraviesan Navarra tales como el CH de la Real Colegiata de Santa María de Roncesvalles (1993), CH de Sangüesa (2000), CH de Puente La Reina (1993), CH de Tudela (1992) o el CH de Viana (1992). Ninguno de ellos con entorno de protección.



Fig. 2.1.11: Peregrinos hacia Santiago por el Puente de la Reina. Fuente: <http://www.toprural.com/info/turismo-rural/rutas/camino-santiago-navarra>

²³La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afección a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- Reintegración y Amejoramiento del **Régimen Foral de Navarra. Ley Orgánica 13/1982**, de 10 de agosto. Artículos 40, 44 y 58. BOE de 16-8-1982.
- Decreto Foral 48/1983, de 15 de diciembre, sobre aprobación de proyectos de obras en monumentos y conjuntos histórico-artísticos. BONA, 26-12-1983
- Decreto Foral 217/1986, de 3 de octubre, por el que se regula la declaración de Bienes de Interés Cultural. BONA de 13-10-1986 y C.e en BONA de 24-12-1986.
- **Ley Foral 14/2005**, de 22 de noviembre, del patrimonio cultural de Navarra. BON 141, de 25-11-2005.

PAÍS VASCO	CHA	CH	Entorno
Total Provincia de ÁLAVA= 10	2	10	0
Total Provincia de GUIPUZCOA = 18	2	18	0
Total Provincia de VIZCAYA = 14	3	14	0
TOTAL DE PAÍS VASCO = 42	7	42	0

País Vasco²⁴: Del mismo modo que Navarra, la singularidad del País Vasco se vio concretada en su Estatuto de Autonomía (Ley Orgánica 3/1979) en el que ya se apunta su forma de entender el rico y exclusivo patrimonio cultural de Euskadi, especialmente en lo referido al euskera. A los 11 años el Parlamento Vasco aprobó su *Ley 7/1990, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco*. Pero antes, dada la peculiar organización política interna de la que goza la Comunidad Autónoma (dividida en Territorios Históricos, cuyas Diputaciones Forales ostentan amplios títulos competenciales) se promulgó la Ley 27/1983, de "Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos", que en definitiva hizo que la mayor parte de la acción de protección y fomento del patrimonio cultural residiera en las Diputaciones Forales y sus Departamentos de Cultura²⁵.

El Art. 2 de la ley vasca establece que los bienes que componen el patrimonio cultural del pueblo vasco, se clasifican en solo tres categorías: a) Monumento, b) Conjunto monumental y c) Espacio cultural. Se sustituye así la categoría de la ley estatal por esta otra de "Conjunto Monumental, entendiéndose por tal toda agrupación de bienes muebles o inmuebles que conforman una unidad cultural", definición escueta con referencia genérica al hecho cultural lo que al menos viene a resolver el sesgo monumentalista de la categoría vasca que sustituye a la de Conjunto Histórico del resto de España. En todos los territorios se ha prestado especial atención a la arquitectura tradicional como componente sustancial del Patrimonio Histórico: caseríos, hórreos, molinos, antiguas fábricas y otras arquitecturas de gran valor etnográfico, incorporados de forma individual al Catálogo Vasco, o bien formando parte de los Conjuntos Monumentales. Guipúzcoa es la que tiene más declaraciones, dieciocho, pero también la única cuya capital no tuvo Conjunto Monumental hasta 2014 (CM "Parque de Atracciones y el Funicular del Monte Igueldo"), no estando protegido sin embargo como Conjunto Monumental ni el casco viejo donostiarra ni su bello ensanche.

Es muy relevante el gran número de expedientes tramitados en la etapa autonómica si se compara con la escasez de declaraciones previas, 42 frente a las 7 anteriores. Todas han sido revisadas, lo que supone que el 100 % de los Conjuntos Monumentales del País Vasco hayan sido declarados en base a la Ley 7/1990, y ninguno de ellos con delimitación de entorno. Los revisados son los Conjuntos Históricos Artísticos de los tres tramos provinciales del Camino de Santiago (1962), Hondarribia (1963), Elorrio (1964), el casco viejo de Bilbao (1972) y el CHA de Salvatierra-Aguráin (1975).

²⁴ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afección a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía del País Vasco**. Ley Orgánica **3/1979**, de 18 de diciembre. Artículos 10 y 21. BOE de 22-12-1979
- **Ley 7/1990**, de 3 de Julio, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Decreto 342/1999, de 5 octubre 1999. Normas reguladoras del Registro de Bienes Culturales Calificados y del Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco. BOPV nº 203 de 22/10/1999

²⁵ SAN JOSÉ ORTIZ, Amaia. "Patrimonio cultural vasco" Fuente: <http://www.urdaibai.org/eu/artikuluak/patrimonio.pdf>

LA RIOJA	CHA	CH	Entorno
TOTAL DE LA RIOJA = 8	7	1	0

La Rioja²⁶: Contrariamente a lo que ocurre en la mayoría de comunidades autónomas, en La Rioja apenas ha habido declaraciones después de 1985, de las ocho declaraciones, siete son los Conjuntos Históricos Artísticos declarados entre 1962 y 1984, empezado también aquí por el Camino de Santiago y terminando con la declaración del CHA de Ortigosa de Cameros.

Sin duda ha contribuido a ello la tardanza de La Rioja en dotarse de ley propia de patrimonio, en efecto desde el Estatuto de autonomía de 1982 han pasado más de veinte años hasta la promulgación de la *Ley 7/2004, de 18 octubre 2004 de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja*.

El único Conjunto Histórico declarado conforme a la Ley estatal de 1985 fue el de *Canales de la Sierra* (1986). Los demás ni siquiera han sido revisados a la luz de la norma riojana manteniendo las delimitaciones originales, ni siquiera la de Logroño (ver Fig. 2.1.12), ninguna de ellas con entorno de protección.

El Casco Histórico de Logroño fue declarado Conjunto Histórico Artístico en 1972 y cuenta con un veterano Plan Especial de Protección del Casco Antiguo aprobado en 1980 y ordenanzas de protección del Centro Histórico incluidas en el PGOU (1985) en revisión. El Gobierno de La Rioja declaró en 2010 el Área de Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Logroño al objeto de potenciar el uso residencial, la regeneración urbana y social de la zona y mejorar la calidad de vida de la población residente.



Fig. 2.1.12: CH de Logroño (LaRioja). Arriba: Plaza del mercado. Abajo: La polémica intervención en la Casa de la Virgen. Fuente: <https://es.wikipedia.org/wiki/Logroño> y <http://www.panoramio.com/photo/125439470> P García

²⁶ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afección a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de La Rioja**. Ley Orgánica **3/1982**, de 9 de junio. Artículos 8 y 10. BOE de 19-6-1982
- **Ley 7/2004**, de 18 octubre 2004. Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. BOE nº 272 de 11/11/2004 y BOR nº 136 de 23/10/2004.

VALENCIANA (COMUNIDAD)	CHA	CH	Entorno
Total Provincia de ALICANTE = 11	7	4	3
Total Provincia de CASTELLÓN = 14	4	10	7
Subtotal Provincia de VALENCIA = 8	5	3	2
TOTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA = 33	16	17	12

Comunidad Valenciana²⁷: La Ley 4/1998, de 11 de Junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano ha servido de base para la declaración de los 17 expedientes de Conjuntos Históricos delimitados a partir de 1985, a excepción del CH de la ciudad de Valencia (incoado en 1978 y cuya delimitación fue ampliada y finalmente declarada en 1993²⁸ incluyendo delimitación de entorno).

De forma previa fueron declarados otros 16 expedientes de Conjuntos Históricos Artísticos que no han sido revisados y que mantienen la delimitación original. El más antiguo, el CHA Isla de Tabarca de Alicante (1964), que junto a Requena, Onda y Orihuela completan las declaraciones de los años sesenta.

La provincia de Castellón, con 10 expedientes, es la que ha declarado más CH en base a la ley valenciana, siete de ellos con entorno, figura ésta muy empleada en la Comunidad Valenciana



Fig. 2.1.13: El del Cabanyal es uno de los ejemplos más poderosos de movilización ciudadana en relación a la defensa de un barrio y de una forma de vida, en este caso una parte del Conjunto Histórico de Valencia.

Fuente: <http://www.cabanyal.com>

²⁷ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afeción a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana.** Ley Orgánica 5/1982, de 1 de julio. Artículos 27, 31 y 33. BOE de 10-7-1982.
- Decreto 23/1989, de 27 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias en materia de Patrimonio Histórico. DOGV de 9-3-1989
- **Ley 4/1998**, de 11 de Junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

²⁸ El Decreto 57/1993 declaró BIC el Cabanyal: "Se centra la delimitación en los siguientes ámbitos:1) Recinto amurallado (Ciutat Vella), 2) Primer ensanche delimitado por las grandes vías y cauce del Turia y 3) Núcleo original del ensanche del Cabañal."

CEUTA_ Ciudad Autónoma de	CHA	CH	Entorno
Ciudad Autónoma de CEUTA = 1	0	1	0
MELILLA_ Ciudad Autónoma de	CHA	CH	Entorno
Total Ciudad Autónoma de MELILLA = 1	1	1	0

Ceuta y Melilla²⁹: La singularidad competencial de las ciudades autónomas norteafricanas hace que sus gemelos estatutos de autonomía sean sus principales marcos legales en relación a su patrimonio cultural. Carecen de leyes propias de patrimonio y dependen del Ministerio de Cultura para determinadas decisiones relacionadas con esta cuestión.

El conjunto de fortificaciones de la Almina de Ceuta fue declarado Conjunto Histórico en 1998. La Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales del Ministerio de Cultura, que es la competente en esta materia, informó favorablemente en 2009 el *Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico del Recinto del Hacho de Ceuta*³⁰. Este era uno de los tres informes preceptivos que se necesitaban para desbloquear el Brull (una parte de la ciudad antigua necesitada de reforma interior) y presentar ante el Ministerio de Vivienda el Plan de VPO previsto por la Ciudad Autónoma. Finalmente el Brull se aprobó en Septiembre de 2016³¹. Sin embargo, focalizando hacia otros ámbitos, desde *listarojapatrimonio.org* se denunciaba cierta dejadez administrativa respecto a la parte monumental del BIC³²: “Es preocupante el estado general de los inmuebles que conforman el Conjunto Histórico. La mayor parte de estas instalaciones castrenses dieciochescas se encuentran en el más absoluto abandono. Este es el caso del fuerte de San Amaro, de la Batería de Santa Catalina, de la Batería de Punta Almina, del fortín de la Palmera o el fuerte del Sarchal, por citar tan sólo algunos ejemplos de los más de veinte elementos de este conjunto histórico. La ocupación urbanística de este emblemático promontorio ha deteriorado de manera ostensible su extraordinario paisaje cultural y natural.”

Los Recintos Fortificados de Melilla fueron declarados Conjunto Histórico-Artístico por Decreto de 11/08/1953. Fue ampliado con su ensanche modernista como Conjunto Histórico en 1986 (RD 2753/1986 de 5 de Diciembre). Existe un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que forma parte de la documentación del Plan General y que es complemento del Plan Especial de Protección y Ordenación del Ensanche Modernista y Racionalista de Melilla, incluyendo los edificios situados fuera del ámbito del PERI. Las actuaciones dentro del ámbito del Conjunto Histórico y del área de rehabilitación (Art. 28 de la Ordenanza en materia de vivienda de 2002-2004) son promovidas desde la Consejería de Fomento de la ciudad autónoma.

Ni en Ceuta ni en Melilla se delimitaron entornos de sus Conjuntos Históricos.

²⁹ La legislación autonómica en materia de Patrimonio con afición a los Conjuntos Históricos, desde el inicio de su andadura autonómica es la siguiente:

- **Estatuto de Autonomía de Ceuta**. Ley Orgánica **1/1995**, de 13 de marzo. Artículo 21 y Disposición Adicional Primera. BOE de 14-3-1995 y **Estatuto de Autonomía de Melilla**. Ley Orgánica **2/1995**, de 13 de marzo. Artículo 21 y Disposición Adicional Primera. BOE de 14-3-1995

³⁰ GURRIARÁN DAZA, P., PASCUAL ORTIGOSA, S., GARCÍA VILLALOBOS, S., SÁEZ RODRÍGUEZ, A. J., Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico del Recinto del Hacho, Ceuta, febrero de 2009

³¹ <http://elpueblodeceuta.es/not/10652/mas-de-400-vpo-en-el-brull-las-caracolas-y-loma-colmenar/>

³² Noticia publicada en Diciembre de 2007 en <http://listarojapatrimonio.org/ficha/conjuntos-historicos-monte-hacho/>

2.02. Datos de los catorce Conjuntos Históricos de la provincia de Granada.

Los catorce Conjuntos Históricos de la provincia de Granada son fiel reflejo de la rica variedad geográfica y de paisaje que existe entre sus pueblos y comarcas, tan diversas que van desde el litoral mediterráneo, en Salobreña y Almuñécar, al pico del Mulhacén, la cumbre más alta de la Península, coronando el Barranco de Poqueira, pasando por la fértil Vega de Granada que contrasta con el agreste altiplano de Guadix-Baza. Sus tramas urbanas históricas están marcadas por haber sido éste el último territorio musulmán de Europa hasta 1492, salvo la de Santa Fe que siendo consecuencia también de ese hecho histórico es sin embargo una exitosa y moderna trama urbana radicalmente distinta a las de origen medieval del resto. Cinco de ellos han visto revisada su declaración inicial, la de Granada hasta dos veces siendo la decana de España (1929). Mantienen su declaración original de 1982 los del Barranco del Poqueira y el de Montefrío. Salobreña e Ízbor nunca han llegado a tener Conjunto Histórico declarado y su endeble incoación está poniendo en grave riesgo sus indudables valores. El planeamiento urbanístico normalmente ha obviado su protección siendo más bien el origen de su deterioro, a excepción de la capital, que desde el PGOU-1985 se ha ocupado de la protección de su, hasta 2003, doble Conjunto Histórico³³.

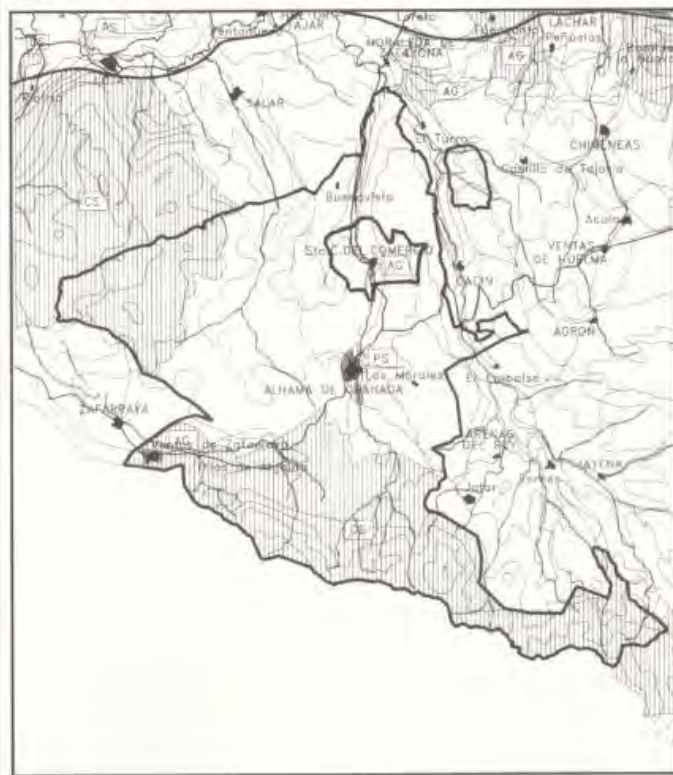
DENOMINACIÓN del CH	Incoación	Declaración	Planeamiento vigente
01. ALHAMA DE GRANADA		26/11/1975 29/06/2011	NNSS-1990 Ad Parcial LOUA-2007
02. ALMUÑÉCAR		23/09/1976 07/10/2014	PGOU-1987 Ad Parcial LOUA-2011 PEPCH-2013
03. BAZA	x	20/05/2003	PGOU-2010 Con contenidos de protección
04. BUBIÓN (Bco. Poqueira)			NNSS-2007 Con contenidos de protección
05. CAPILEIRA (Bco. Poqueira)		29/11/1982	
06. PAMPANEIRA (Bco. Poqueira)			
07. CASTRIL DE LA PEÑA	11/11/1982	25/07/2001	NNSS-1999 Adaptación Parcial a LOUA-2011
08. GRANADA		07/12/1929 06/07/1993 24/07/2003	PGOU-2001 PEPRI-Alhambra-1989 PEPRI-Albaicín-1990 PEPRI-Área Centro-2002 Adaptación P. LOUA PGOU-2009
09. GUADIX		23/09/1976 16/12/2009	PGOU-2002 Ad Parcial LOUA-2011
10. ÍZBOR	11/11/1982	x	NNSS-1996 Adaptación Parcial LOUA-2006
11. LOJA	26/08/1975	04/04/2001	NNSS-1993 Adaptación Parcial LOUA-2009
12. MONTEFRÍO		19/02/1982	PGOU-2012
13. SALOBREÑA	03/12/1965	x	PGOU-2001
14. SANTA FE		26/05/1970 13/09/2007	NNSS-1998 Adaptación Parcial LOUA-2010

Además de esta Tabla resumen, a continuación se da la ubicación y un resumen de su proceso de incoación/declaración y del planeamiento de cada uno de estos catorce CH. Es el siguiente:

³³ Por su interés se deja para el capítulo 3 el análisis en profundidad tanto del proceso de delimitación del CH como sobre todo del planeamiento general o de protección que afecta a los CH de Alhama de Granada, Granada, Guadix y Santa Fe.



CODIGO: 18013
MUNICIPIO: ALHAMA DE GRANADA
COMARCA: ALHAMA



Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
ALHAMA DE GRANADA: Dibujo del autor de la tesis.

ALHAMA DE GRANADA³⁴:

1. Expediente de declaración y revisión de su Conjunto Histórico.

- Declaración inicial: Conjunto Histórico Artístico (26 de Noviembre de 1975).
- LPHE-1985: BIC-CH. Aplicación D.A. 1ª Ley 16/1985 (25 de Junio de 1985).
- Modificación: BIC. Conjunto Histórico-CGPHA (29 de Junio de 2011).

2. Planeamiento General o Especial de Protección en relación a su Conjunto Histórico.

Planeamiento previo/no vigente:

- **DSU**: Aprobación Definitiva (31/05/1979). Autor: Hortelano, A.
- **DSU- Casco Urbano**: Aprobación Definitiva (19/01/1988). Autor: López Espinar, F.

Planeamiento General:

- **NNSS-1990**. Vigentes. Aprobación Definitiva (28/03/1990).
Autor: Germán del Castillo
- **PGOU-Adaptación parcial NNSS a la LOUA**. Aprobación Definitiva. BOP (02/02/2011).
Autor: Talud SL, Jorge Molinero.
- **PGOU-2010-2014** Aprobación Inicial (30/04/2007) Autor del documento de Al: MOLEON PAIZ, E.; ARAMBURU MAQUA, J.; MANCHEÑO SEGARRA, M. A. Aprobación Provisional BOP (20/05/2010). 2011: Aprobación Definitiva, (Acuerdo de la CPOTU de 30/03/2011, sin publicar, pendiente de subsanaciones). 2014: Publicación de la Aprobación Definitiva (BOJA nº 201 de 15/10/2014). Autor del Documento de Aprobación Provisional y Definitiva: FFGeo SL y Jorge Molinero, colaborador.

Planeamiento de Protección

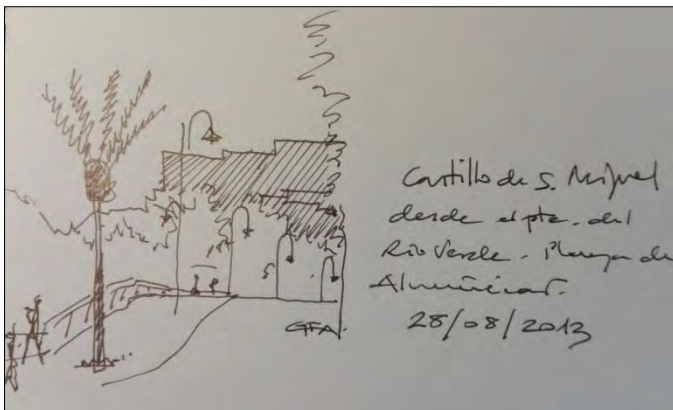
- **PEPRI Ciudad Histórica**. Iniciada la redacción del Avance. Autor: Talud SL. De forma no ajustada a la LPHE, incluía solo una parte del CH declarado en 2011. Quedó paralizado
- En Enero de 2016 el Ayuntamiento³⁵ inició el "Procedimiento negociado sin publicidad para la redacción del Plan Especial de Protección y Reforma del BIC Conjunto Histórico de la población de Alhama de Granada" que por fin incluye la totalidad del CH ; y a la par el "Procedimiento negociado sin publicidad" para redactar la necesaria innovación al planeamiento general (PGOU) "*para la delimitación del Bien de Interés Cultural, Conjunto Histórico de la población de Alhama de Granada (Granada) y para el establecimiento de los contenidos de protección necesarios*".

³⁴ Según jerarquía de ciudades del POT: **Centro rural. Pequeña ciudad 1**: Población: **6.191 habitantes** (Fuente: INE-2014).

³⁵ <http://news.alhamadegranada.info/ayuntamiento/perfil-del-contratante/>



CODIGO: **18017**
MUNICIPIO: **ALMUÑÉCAR**
COMARCA: **COSTA**



Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
ALMUÑÉCAR: Dibujo del autor de la tesis.

ALMUÑÉCAR³⁶:

1. Expediente de declaración y revisión de su Conjunto Histórico.

- Declaración inicial: Conjunto Histórico Artístico (23 de Septiembre de 1976).
- LPHE-1985: Aplicación D.A. 1ª de la Ley 16/1985 (25 de Junio de 1985).
- Modificación: BIC. Conjunto Histórico - CGPHA (07 de Octubre de 2014).

2. Planeamiento General o Especial de Protección en relación a su Conjunto Histórico.

Planeamiento previo/no vigente:

- **PGOU**: Aprobación definitiva. 1958. Zona I (Casco Antiguo) Zona IV (Z.V. arqueol/dep)
- **PGOU**: Aprobación definitiva. 1969
- **Plan Parcial Ordenación Casco Antiguo**: Aprobado Mayo-1969 y reformado en 1978
- **Revisión PGOU** En tramitación desde 1997. Autor: Ofic. Municipal Urbanismo (OMU)
- **Revisión PGOU** (Aprobación Inicial 15/05/2003) autor Juan Carlos García de los Reyes.
- **Revisión PGOU** (Aprobación Inicial BOP nº 171 de 07/09/2005)

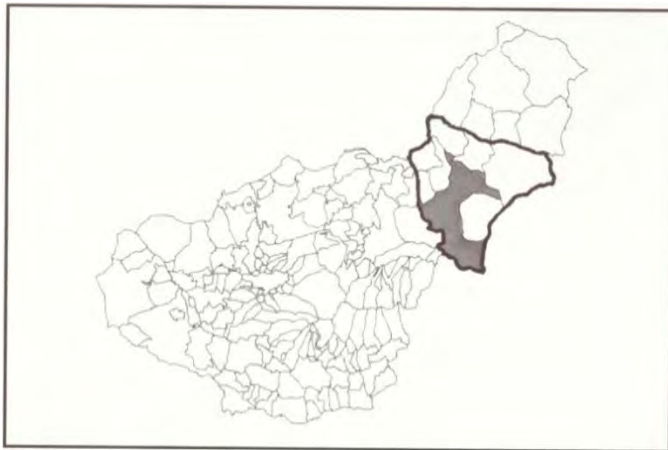
Planeamiento General:

- **PGOU-1987**. Vigente. Ap. Definitiva (09/01/1987) BOP (03/02/1987). Autor: OMU
- **PGOU-2010**. (Adaptación parcial LOUA). Vigente. Ap. Definitiva BOP (28/01/2011). Autor: OFICINA TECNICA MUNICIPAL del PGOU

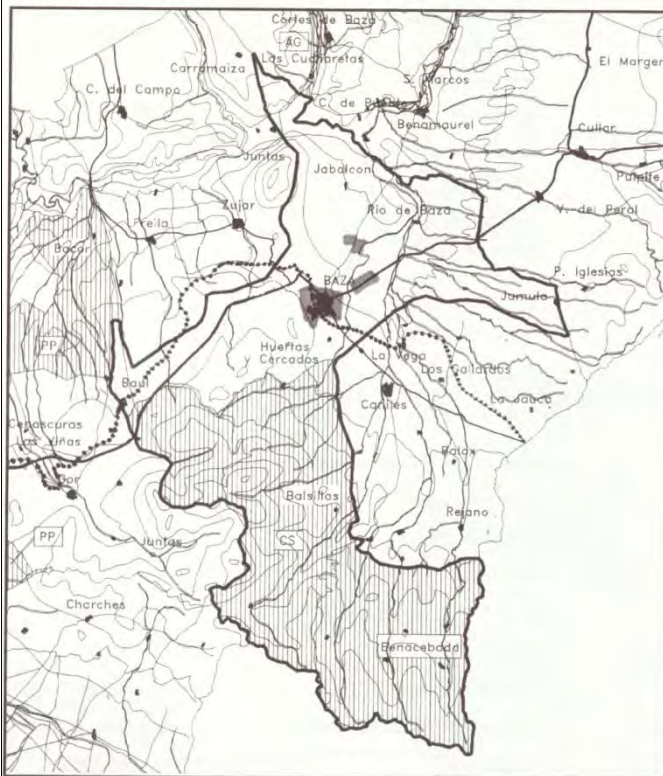
Planeamiento de Protección:

- **PEPCH-2013**. Vigente. Aprobación Definitiva (04/04/2013). Pendiente de publicación. Autor: OFICINA TECNICA MUNICIPAL del PGOU

³⁶ Según jerarquía de ciudades del POT: **Ciudad media 2**. Población: **27.195 habitantes** (Fuente: INE-2014).



CODIGO: 18023
MUNICIPIO: BAZA
COMARCA: BAZA



Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
BAZA: Dibujo del autor de la tesis.

BAZA³⁷:

1. Expediente de declaración de su Conjunto Histórico.

- Declaración: BIC. Conjunto Histórico -CGPHA (20 de Mayo de 2003).

2. Planeamiento General o Especial de Protección en relación a su Conjunto Histórico.

Planeamiento previo/no vigente:

- **Plan de Ordenación Urbana del Territorio Municipal de Baza 1971**³⁸
- **NNSS-1984:** Aprobación Definitiva (01/04/1984) Autor: DOMINGUEZ CARREÑO, A.; FERNANDEZ RUIZ, J.A.; GRANERO MARIN, J.A.; PULIDO VEGA, J. / Contiene una Memoria de Medidas Transitorias para el CH.
- **Plan Especial de Reforma Interior del Centro Histórico de Baza 1990.** No considerado por la Consejería de Cultura como planeamiento de protección por defecto de forma no había declarado CH- pero llegó a estar vigente, con AD y publicación en BOJA (30/03/1989) y BOP (08/03/1990). Autora: M^a Dolores Rodríguez Pérez. Promotor: Diputación de Granada

Planeamiento General:

- **PGOU-2010.** Vigente. Aprobación Definitiva BOJA (18/11/2010). Autor: Carlos López Canto/GR Arquitectos Asociados

Planeamiento de Protección

- **PGOU-2010.** Vigente. Aprobación Definitiva BOJA (18/11/2010). Incluye contenidos de Protección para su Conjunto Histórico. Autor: Carlos López Canto/GR Arquitectos Asociados

³⁷ Según jerarquía de ciudades del POT: **Ciudad media 2.** Población: **20.644 habitantes** (Fuente: INE-2014).

³⁸ Este PGOU inició su redacción en 1968. Está publicado en parte en "Baza. Notas de Geografía Urbana" de Cano García, Gabriel, Ed. Asociación Cultural de Baza y Comarca. Valencia-1973. Es interesante comprobar los crecimientos propuestos como las Huertas próximas a C/S. Francisco, objeto de la alegación municipal al CH incoado en 2002 (Zona 7).



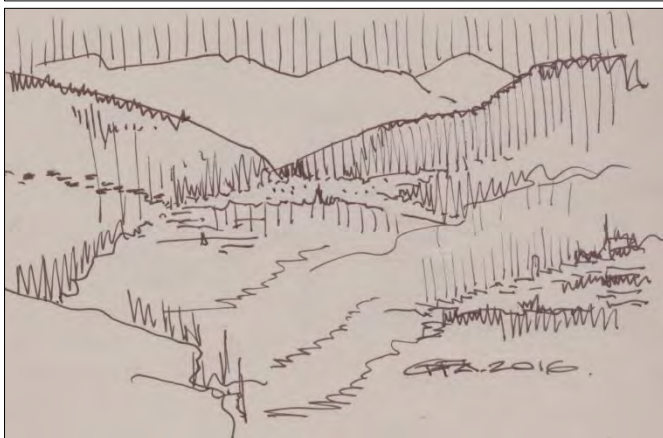
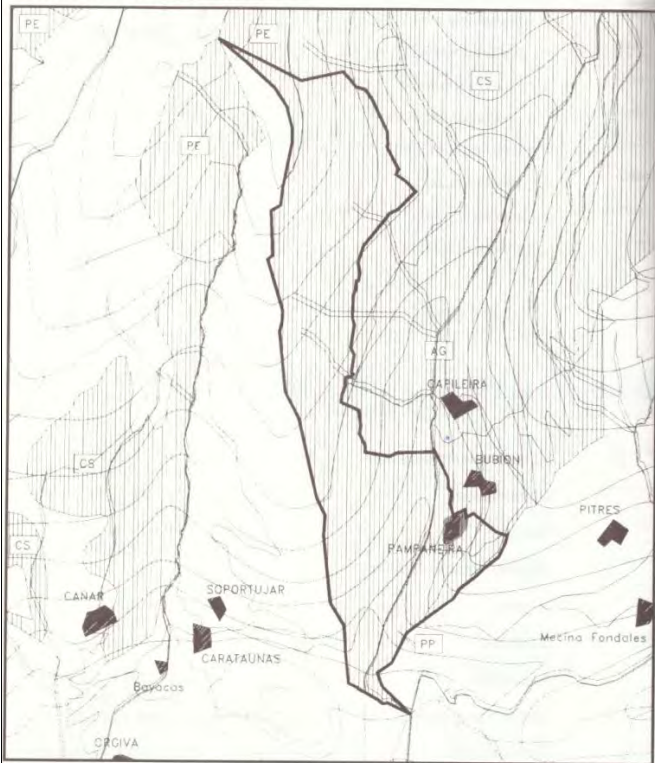
CODIGO: 18032
MUNICIPIO: BUBION
COMARCA: ALPUJARRAS



Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
BARRANCO DEL POQUEIRA: Dibujo del autor de la tesis.



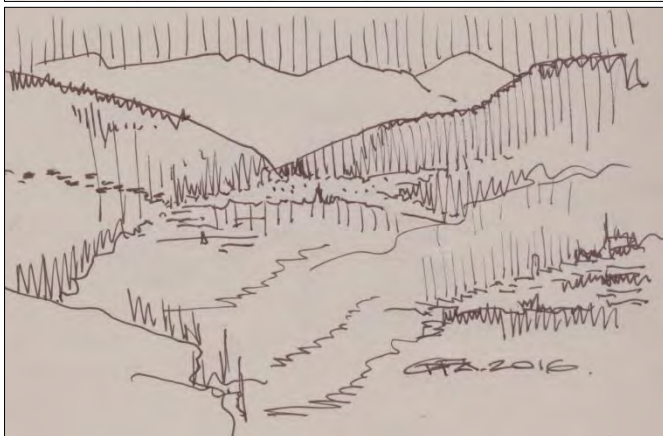
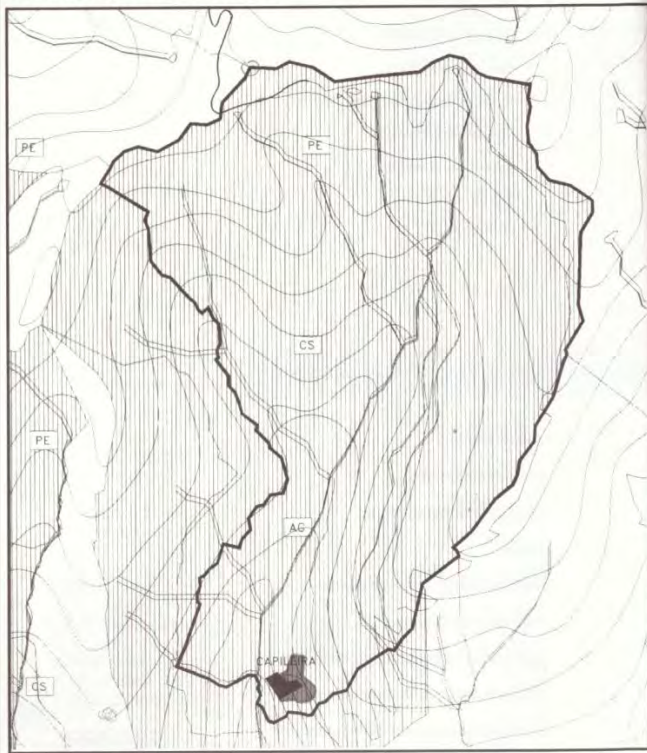
CODIGO: 18151
MUNICIPIO: PAMPANEIRA
COMARCA: ALPUJARRAS



Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
BARRANCO DEL POQUEIRA: Dibujo del autor de la tesis.



CODIGO: 18042
MUNICIPIO: CAPILEIRA
COMARCA: ALPUJARRAS



Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
BARRANCO DEL POQUEIRA: Dibujo del autor de la tesis.

BUBIÓN, CAPILEIRA Y PAMPANEIRA³⁹:

1. Expedientes de declaración Conjuntos Históricos.

- Declaración inicial: Conjunto Histórico Artístico (29 de Noviembre de 1982).
- LPHE-1985: Aplicación D.A. 1ª de la Ley 16/1985 (25 de Junio de 1985).
- Modificación: No se ha aprobado ninguna revisión.

2. Planeamiento General o Especial de Protección en relación a su Conjunto Histórico.

Planeamiento previo/no vigente:

- **NNSS del Barranco de Poqueira.** Redactadas a partir de Convenio de 1983, con planimetría de abril de 1989 y Aprobación Definitiva (20/07/1992). BOJA (02/09/1994) Autor: Juan Carlos García de los Reyes. Incluye contenidos de Protección para los tres Conjuntos Históricos

Planeamiento General:

- **Revisión de NNSS del Barranco de Poqueira.** Vigente. Aprobación Definitiva BOJA (18/04/2007). Autor: GR Arquitectos Asociados.

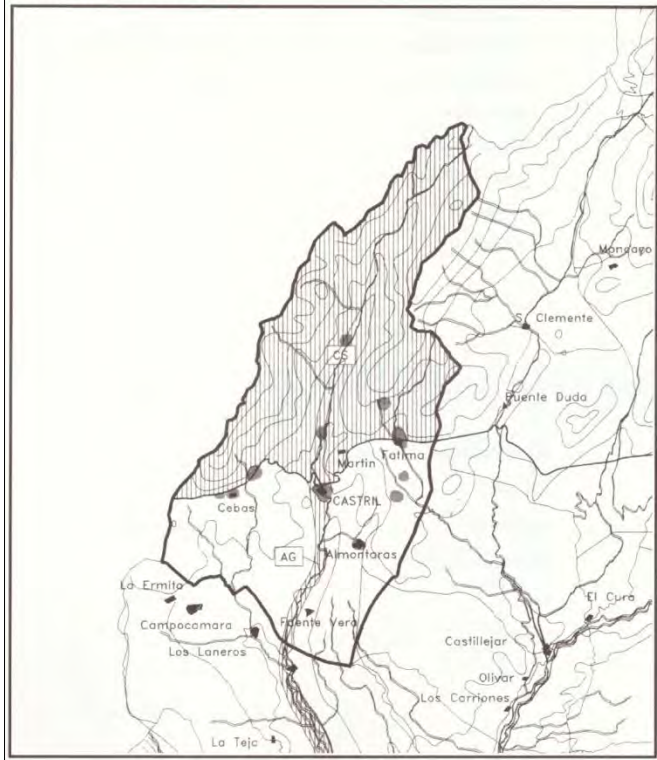
Planeamiento de Protección

- **Revisión de NNSS del Barranco de Poqueira.** Vigente. Aprobación Definitiva BOJA (18/04/2007). Incluye contenidos de Protección para su Conjunto Histórico. Autor: GR Arquitectos Asociados

³⁹ Según jerarquía de ciudades POTA: **Asentamientos cabeceras municipales.** Población: suman **1.134 hab.** (Fuente: INE-2014).



CODIGO: **18046**
MUNICIPIO: **CASTRIL**
COMARCA: **HUESCAR**



Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
CASTRIL DE LA PEÑA: Dibujo del autor de la tesis.

CASTRIL DE LA PEÑA⁴⁰:

1. Expediente de incoación y declaración del Conjunto Histórico.

- Incoación inicial: Conjunto Histórico Artístico (11 de Noviembre de 1982).
- LPHE-1985: Aplicación D.T. Sexta de la Ley 16/1985 (25 de Junio de 1985).
- Modificación: BIC. Conjunto Histórico - CGPHA (25 de Julio de 2001).

2. Planeamiento General o Especial de Protección en relación a su Conjunto Histórico.

Planeamiento previo/no vigente:

- **DSU**. Aprobación Definitiva (24/11/1979). Autor: Javier Gómez Morada. No protege el Conjunto ni tiene catálogo.
- **NNSS**. Aprobación Definitiva (14/06/1994). Autor: Diputación Provincial. No protege el Conjunto ni tiene catálogo.

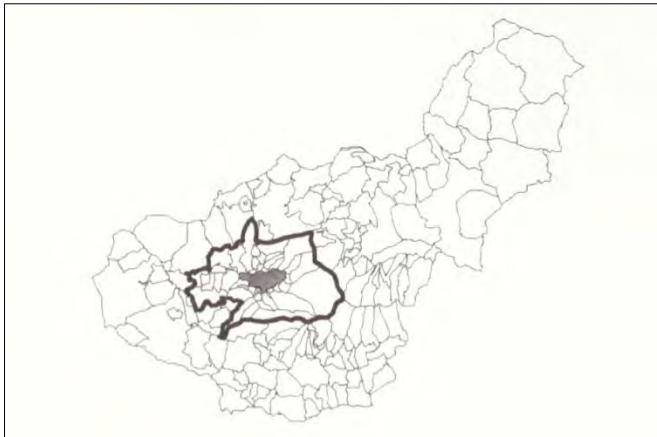
Planeamiento General:

- **Revisión de NNSS- 1999/PGOU**. Vigente. Aprobación Definitiva (30/06/1999) BOP (10/05/2003). Autor: Arturo Abril Sánchez y Eufrasio Jerónimo Zafra
- **PGOU-Adaptación parcial NNSS a la LOUA**. Aprobación definitiva BOP (09/03/2011). Autor: GR Arquitectos Asociados
- **Revisión PGOU**. Aprobación Inicial BOP (02/02/2009). Autor: GR Arquitectos Asociados

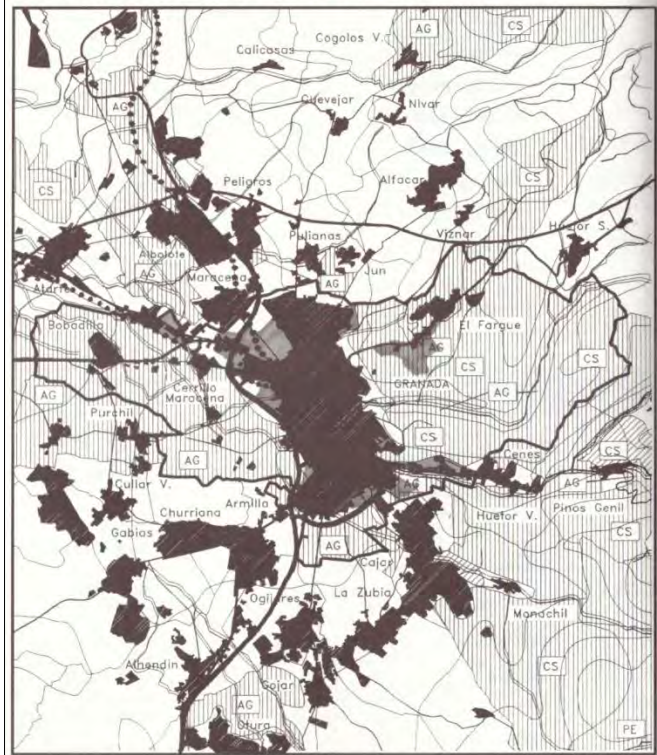
Planeamiento de Protección

- **PECH**. En 2003 se inició la redacción de uno sin que llegara a aprobarse.
- **Revisión PGOU**. Aprobación Inicial BOP (02/02/2009). Incluye contenidos de Protección para su Conjunto Histórico. Autor: GR Arquitectos Asociados.

⁴⁰ Según jerarquía de ciudades del POTA: **Centro rural. Pequeña ciudad 1**: Población: **6.191 habitantes** (Fuente: INE-2014).



CODIGO: 18087
MUNICIPIO: GRANADA
COMARCA: AGLOMERACION DE GRANADA



Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).

GRANADA: Dibujo del autor de la tesis.

GRANADA⁴¹:

1. Expedientes de declaración y modificación del Conjunto Histórico.

- Declaración inicial: *Ciudad Artística* por Real Orden 5 de Dic (Gaceta 07/12/1929).
- LPHE-1985: Aplicación D.A. 1ª de la Ley 16/1985 (25 de Junio de 1985).
- Redefinición: Delimitación CH-Granada (D. 85/93. BOJA 72 de 06/07/1993).
- Modificación: Ampliación CH-Granada (D. 186/03. BOJA 141 de 24/07/2003).

2. Planeamiento General o Especial de Protección en relación a su Conjunto Histórico.

Planeamiento previo/no vigente:

- **Ordenanzas reguladoras-1949**
- **Plan de Alineaciones-1951**. Contiene 2 zonas “histórico-artísticas”: Barrio del Albaicín y colina de la Alhambra.
- **PGOU de la Comarca de Granada- 1973**
- **PLAN ALBAICÍN-1974/1976**. Autor: Juan López Jaén y Adriana Bisquert Santiago
- **PGOU-1985**. Aprobación Definitiva (25/01/1985). Autor: PEÑA FERNANDEZ, F; ESNAOLA GOMEZ, FJ; MARTIN HEREDIA, LM.
- **Avance del PECH-1993**. Texto Refundido. Marzo 1993. Autor: Salmerón arquitectos, A. Isac, J Castillo, M. Villafranca, A. Malpica y otros.
- **Plan Especial del Área Preferente de San Matías-1994**. Autor: Salmerón arquitectos

Planeamiento General vigente:

- **PGOU-2001**. Vigente. Aprobación Definitiva BOP (30/03/2001). Autor: BAJO MOLINA,R; HERNANDEZ SORIANO,R; ZURITA POVEDANO,E; ET AL
- **Adaptación parcial PGOU-2009/ LOUA**. Aprobación definitiva (27/02/2009), BOP (19/05/2009)

Planeamiento de Protección vigente:

- **PEPRI Alhambra y Aljares-1989** Aprobación Definitiva (31/03/1989) BOP (23/10/1989). Autor: José Seguí.
- **PEPRI-Albayzín-1990**. Aprobación Definitiva (18/12/1990) BOP (13/02/1991). Autor: Delta Sur. Santiago Rodríguez Jimeno.
- **PEPC Área Centro-2002**. Aprobación Definitiva (06/07/2002) BOP (14/08/2002). Autor: Pedro y Federico Salmerón Escobar / Instituto Municipal de Rehabilitación.

Planeamiento de Protección en revisión:

- **Plan Especial de Protección y Catálogo del Sector Alhambra. PEPCS Alhambra** En trámite desde 2009. (En 2012 se presentó al Patronato de la Alhambra el Documento para Aprobación Inicial, aún inédito). Equipo redactor: GR Arquitectos Asociados.
- **PEPRI-Albaicín/Sacromonte -2009**. En trámite. Aprobación inicial: 2009. Autor: Delta Sur. Santiago Rodríguez Jimeno.

⁴¹ Según jerarquía de ciudades del POTA: **Ciudad principal**. Población: **237.540 habitantes** (Fuente: INE-2014).



CODIGO: 18089
MUNICIPIO: GUADIX
COMARCA: GUADIX

Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
GUADIX: Dibujo del autor de la tesis.

GUADIX⁴²:

1. Expedientes de declaración y modificación del Conjunto Histórico.

- Declaración inicial: Conjunto Histórico Artístico (BOE nº 229, de 23/09/1976).
- LPHE-1985: Aplicación D.A. 1ª de la Ley 16/1985 (25 de Junio de 1985).
- Modificación: BIC. Conjunto Histórico-CGPHA (BOJA nº 244, de 16/12/2009).

2. Planeamiento General o Especial de Protección en relación a su Conjunto Histórico.

Planeamiento previo/no vigente:

- **PGOU-1990.** Aprobación Definitiva (20/10/1989) BOP (30/03/1990). Autor: Francisco Millán González y Antonio Tastet. (Vigente aún en el ámbito del CH)
- **PEPRI CH Guadix** Aprobación inicial (30/07/1998). Autor: Santiago Rodríguez Jimeno.
- **PEP del Área Edif. Tradicional del CH Guadix** (2005). Sin Aprobación inicial. Autor: Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Guadix bajo la coordinación del Arquitecto Francisco Alcón Gª de la Serrana.
- **Avance del PEP del Área Edif. Tradicional del CH Guadix** (2008). Sin Aprobación inicial. Autor: SS. TT. Ayuntamiento de Guadix bajo la coordinación del Arquitecto Francisco Alcón Gª de la Serrana.

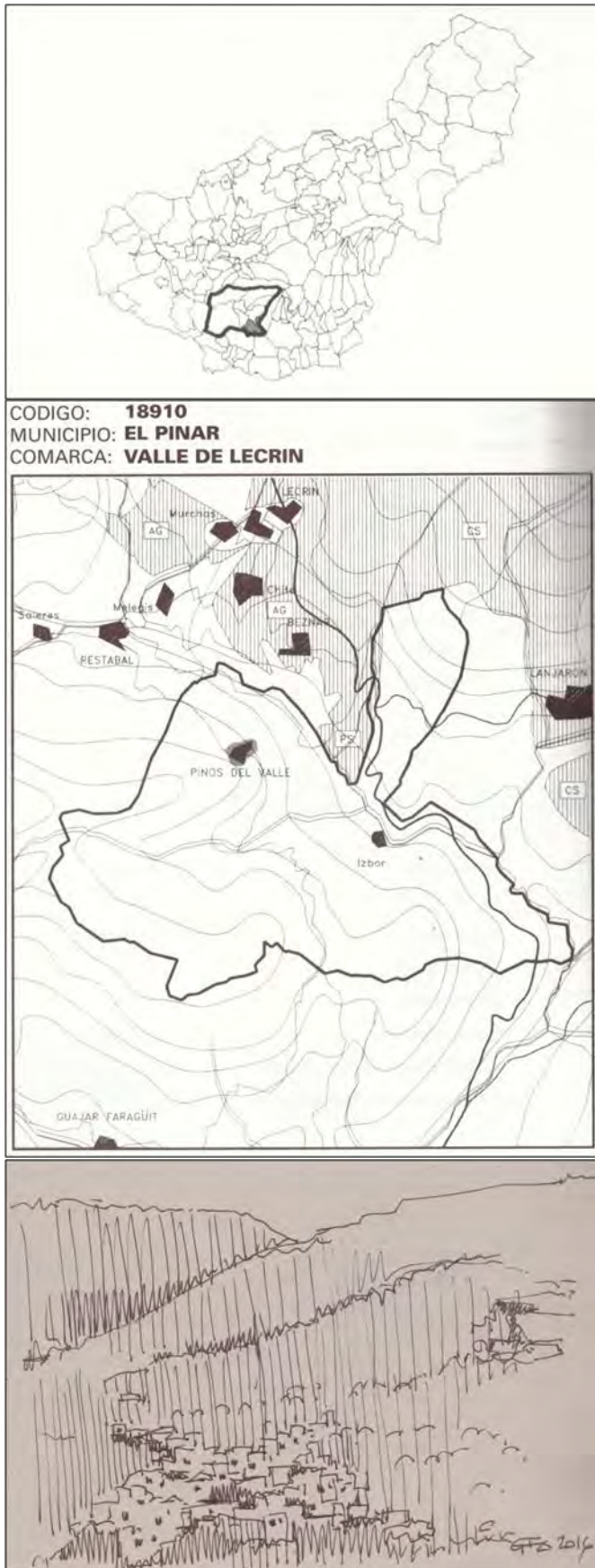
Planeamiento General:

- **PGOU-1990.** Aprobación Definitiva (20/10/1989) BOP (30/03/1990). Autor: Francisco Millán González y Antonio Tastet. (Vigente aún en el ámbito del CH)
- **Revisión PGOU-2002.** Vigente. Aprobación Definitiva (31/10/2002). BOP (16/12/2004) Autor: Francisco Alcón.
- **Adaptación parcial PGOU a la LOUA.** Aprobación definitiva BOP (12/07/2010). Autor: *Loperena-Portillo Arquitectos SL*; Loperena Eslava, Carmelo; Turiel Díaz, Luis
- **Revisión PGOU.** Aprobación Inicial (29/03/2011) BOP (26/04/2011). Autor: *Loperena-Portillo Arquitectos SL*; Loperena Eslava, Carmelo; Turiel Díaz, Luis
- **Innovación Modificación del PGOU** para el establecimiento de la ordenación estructural del Casco Antiguo del CH. Aprobación inicial (25/04/2011) Autor: GR Arquitectos Asociados

Planeamiento de Protección en redacción

- **PEP sector Casco Antiguo/CH de Guadix.** Aprobación inicial (26/04/2011) Autor: GR Arquitectos Asociados SL.

⁴² Según jerarquía de ciudades del POTA: **Ciudad media 2.** Población: **18.898 habitantes** (Fuente: INE-2014).



CODIGO: **18910**
MUNICIPIO: **EL PINAR**
COMARCA: **VALLE DE LECRIN**

Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
ÍZBOR (El Pinar): Dibujo del autor de la tesis.

ÍZBOR⁴³:

1. Expediente de incoación y desincoación de Conjunto Histórico.

- Incoación inicial: Conjunto Histórico Artístico (BOE nº 271, de 11/11/1982).
- LPHE-1985: Aplicación D.T. 6ª de la Ley 16/1985 (25 de Junio de 1985).
- Modificación: Propuesta de desincoación (Resolución CPPH de 02/03/2006).

2. Planeamiento General o Especial de Protección en relación a su Conjunto Histórico.

Planeamiento previo/no vigente:

- No hay constancia.

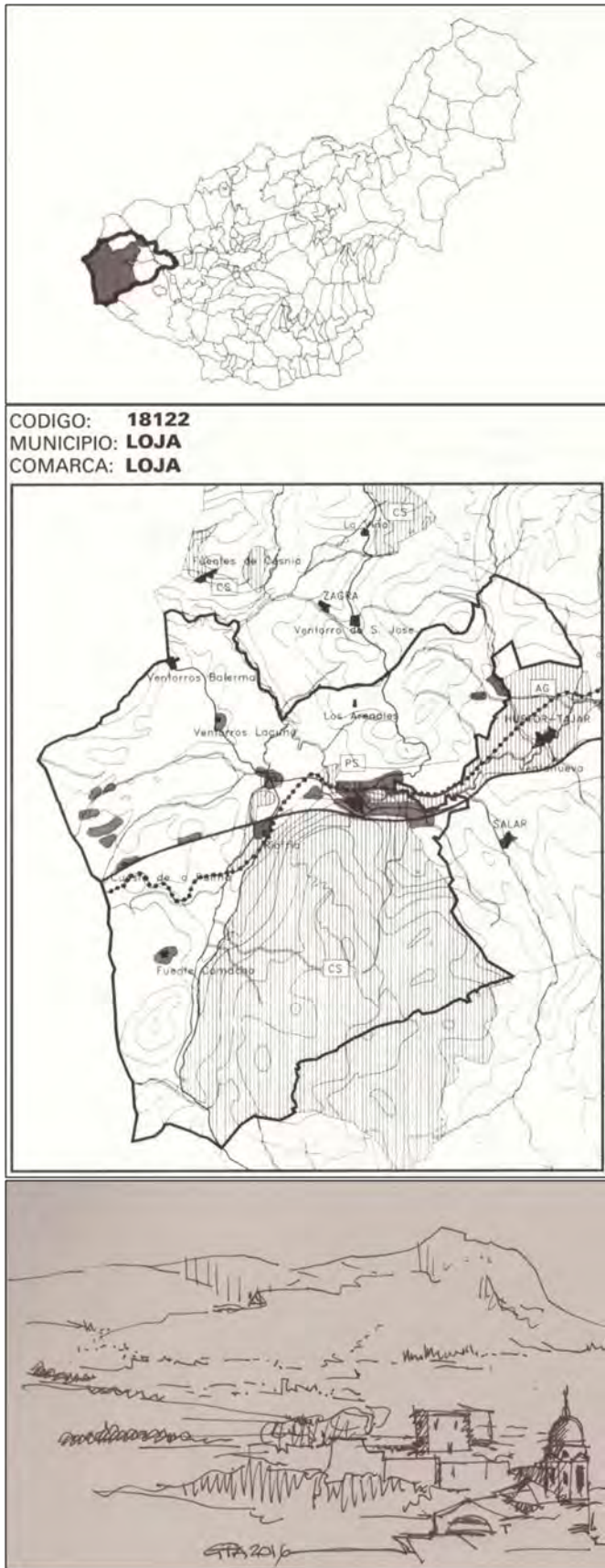
Planeamiento General:

- **NSS. del Pinar-1996.** Vigente. Aprobación Definitiva (28/03/1996). BOP (06/05/1996) Autor: José Medina Ruíz
- **PGOU-Adaptación parcial NSS a la LOUA.** Aprobación Definitiva (16/03/2006) BOP (30/05/2006). Autor: José Francisco Padial Molina
- **PGOU. del Pinar.** Avance (18/07/2008) BOP (09/09/2008)

Planeamiento de Protección

- No hay constancia.

⁴³ Según jerarquía de ciudades del POTA: El Pinar es **Asentamiento cabecera municipal**. Población: **1.049 hab.** (Fuente: INE-2014).



Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
LOJA: Dibujo del autor de la tesis.

LOJA⁴⁴:

1. Expedientes de incoación de CHA y declaración del Conjunto Histórico.

- Incoación inicial: Conjunto Histórico Artístico (BOE nº 204 de 26/08/1975).
- LPHE-1985: Aplicación D.T. Sexta de la Ley 16/1985 (25 de Junio de 1985).
- Modificación: BIC. Conjunto Histórico-CGPHA (BOJA nº 81 de 04/04/2001).

2. Planeamiento General o Especial de Protección en relación a su Conjunto Histórico.

Planeamiento previo/no vigente:

- **NNSS-1986**. Aprobación Definitiva (18/12/1985).

Planeamiento General:

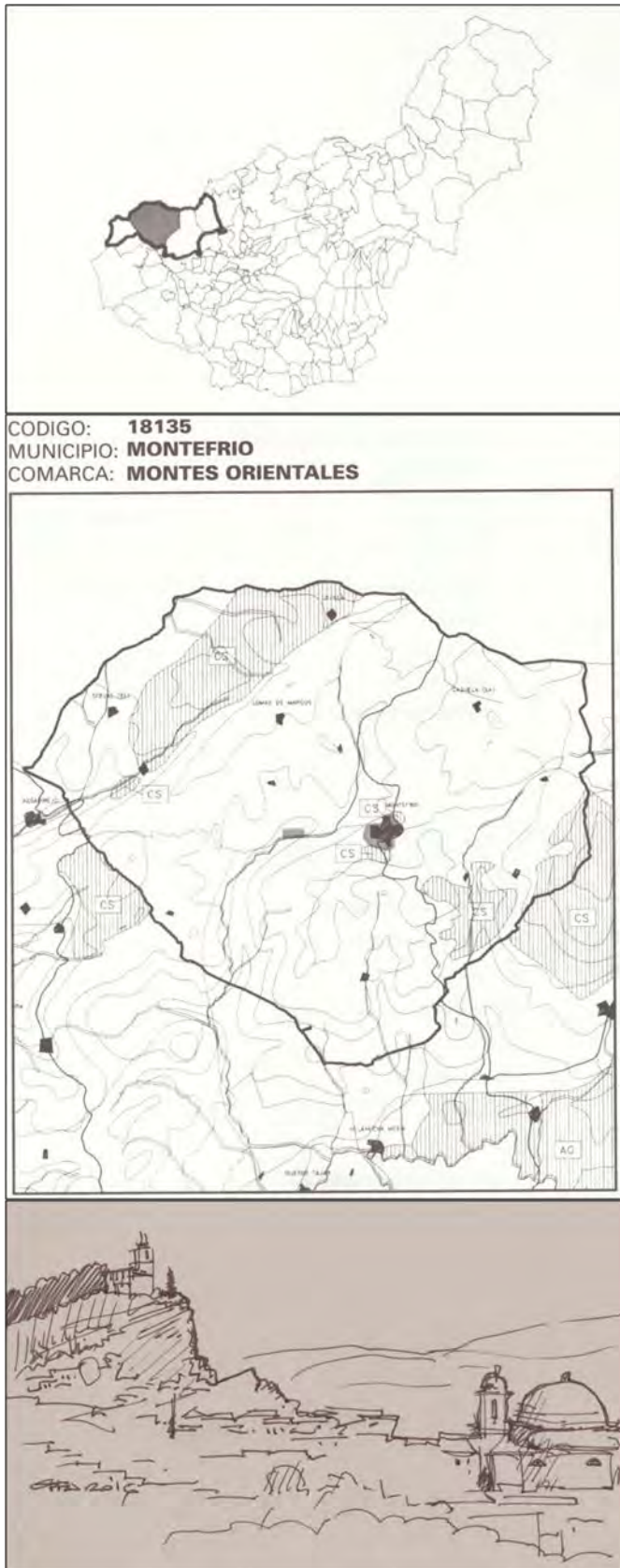
- **NNSS-1993**. Vigente. Aprobación Definitiva (07/05/1993). BOJA (26/02/1994) BOP (10/03/1996) Autor: Manuel Ruíz de Almodóvar Martín-Vázquez
- **Revisión NNSS**. Avance (26/07/2002) BOP (20/08/2002)
- **PGOU-2009. Adaptación parcial NNSS a la LOUA**. Aprobación Definitiva (22/09/2009). BOP (06/11/2009). Autor: Eduardo Zurita Povedano y Juan Cantizani Oliva

Planeamiento de Protección

- **Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Loja. PEPC.CH-2011** Documento de Aprobación inicial (30/12/2011)⁴⁵ Autor: Eduardo Zurita Povedano (Arquitecto director) y Ricardo Bajo Molina (arquitecto corredactor).

⁴⁴ Según jerarquía de ciudades del POT: **Ciudad media 2**: Población: **21.136 habitantes** (Fuente: INE-2014).

⁴⁵ El Documento para Aprobación Provisional del Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Loja, fue aprobado el día 04/11/2013 y tuvo un periodo de Información Pública del 11 de Noviembre al 11 de Diciembre de 2013. Fuente: <http://www.aytoloja.org/ayuntamiento/planeamiento.htm> (consulta: 17/10/2015)



CODIGO: 18135
MUNICIPIO: MONTEFRIO
COMARCA: MONTES ORIENTALES

Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
MONTEFRIO: Dibujo del autor de la tesis.

MONTEFRÍO⁴⁶:

1. Expediente de declaración de CHA y revisión del Conjunto Histórico.

- Declaración inicial: Conjunto Histórico Artístico (BOE nº 43 de 19/02/1982).
- LPHE-1985: CH. Aplicación D.A. 1ª Ley 16/1985 (25 de Junio de 1985).
- Modificación: Iniciada en 2005 pero no concluida.

2. Planeamiento General o Especial de Protección en relación a su Conjunto Histórico.

Planeamiento previo/no vigente:

- **NNSS-1988**. Aprobación Definitiva (26/02/1988) BOP (16/03/1988). Autor: Gabriel Rodríguez Jiménez y Ana Margarita

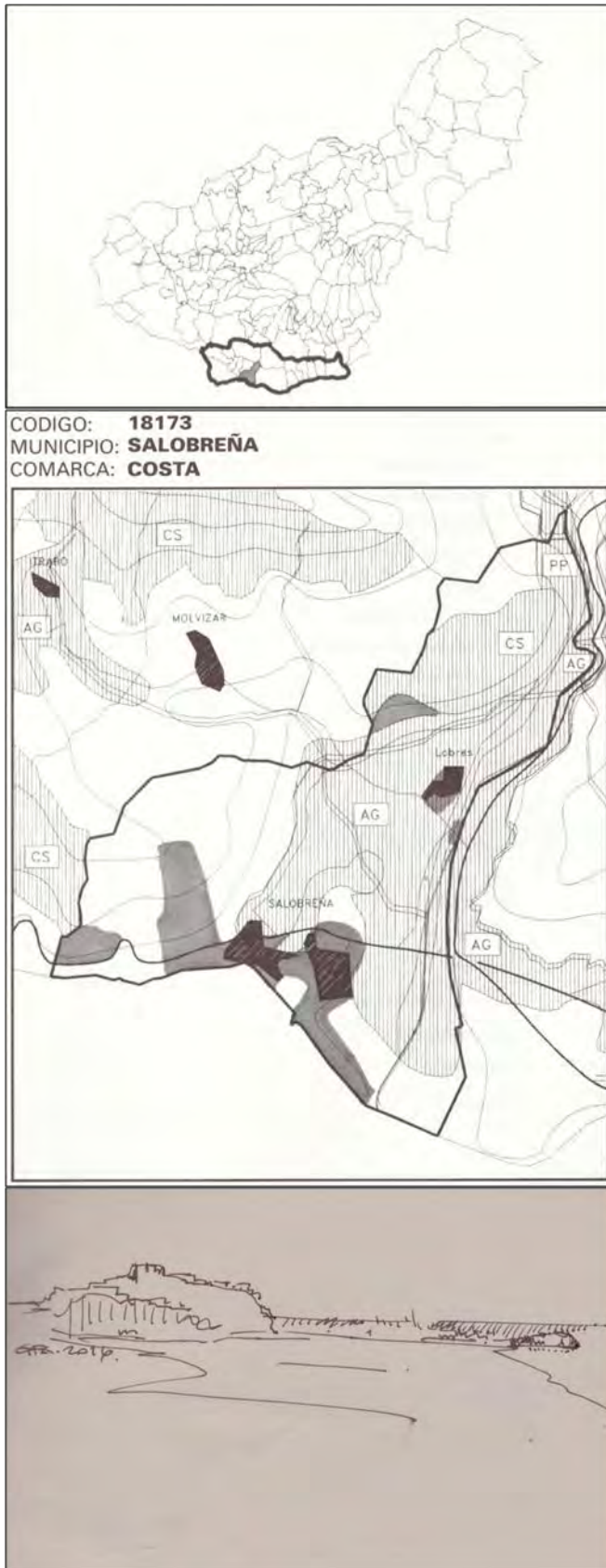
Planeamiento General:

- **PGOU-2012**. Aprobación Definitiva (28/03/2012) BOP (15/02/2013) Autor: GR Arquitectos Asociados. (Incluye algunos contenidos de protección y programa la redacción de un PEPC para el CH).

Planeamiento de Protección

- **PEPC del CH**. Programado por el PGOU-2013. Pendiente de redacción.

⁴⁶ Según jerarquía de ciudades del POTA: **Centro rural. Pequeña ciudad 1**. Población: **5.806 habitantes** (Fuente: INE-2014).



Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
SALOBREÑA: Dibujo del autor de la tesis.

SALOBREÑA⁴⁷:

1. Expediente de incoación de CHA y revisión para Conjunto Histórico.

- Incoación inicial: Conjunto Histórico Artístico (Resolución D.G. de 03/12/1965).
- LPHE-1985: Aplicación D.T. Sexta de la Ley 16/1985 (25 de Junio de 1985).
- Modificación: En trámite, pendiente de conclusión.

2. Planeamiento General o Especial de Protección en relación a su Conjunto Histórico.

Planeamiento previo/no vigente:

- **NNSS de la Costa del Sol Oriental-1965**. Aprobadas por Orden de fecha 22 de junio de 1965 de la DG de Urbanismo del Ministerio de Vivienda.
- **PGOU-1971**. Aprobado por ORDEN de 18 de julio de 1971 de la DG de Urbanismo del Ministerio de Vivienda (BOE nº 239 de 07/10/1971).
- **PGOU-1978**. Autor: Luis Felipe Aparicio.
- **PGOU-1989**. Aprobación Definitiva (24/02/1989). BOP (20/07/1989) Autor: Francisco Alcón G^a de la Serrana/ Ricardo Bajo/Santiago Oliveras

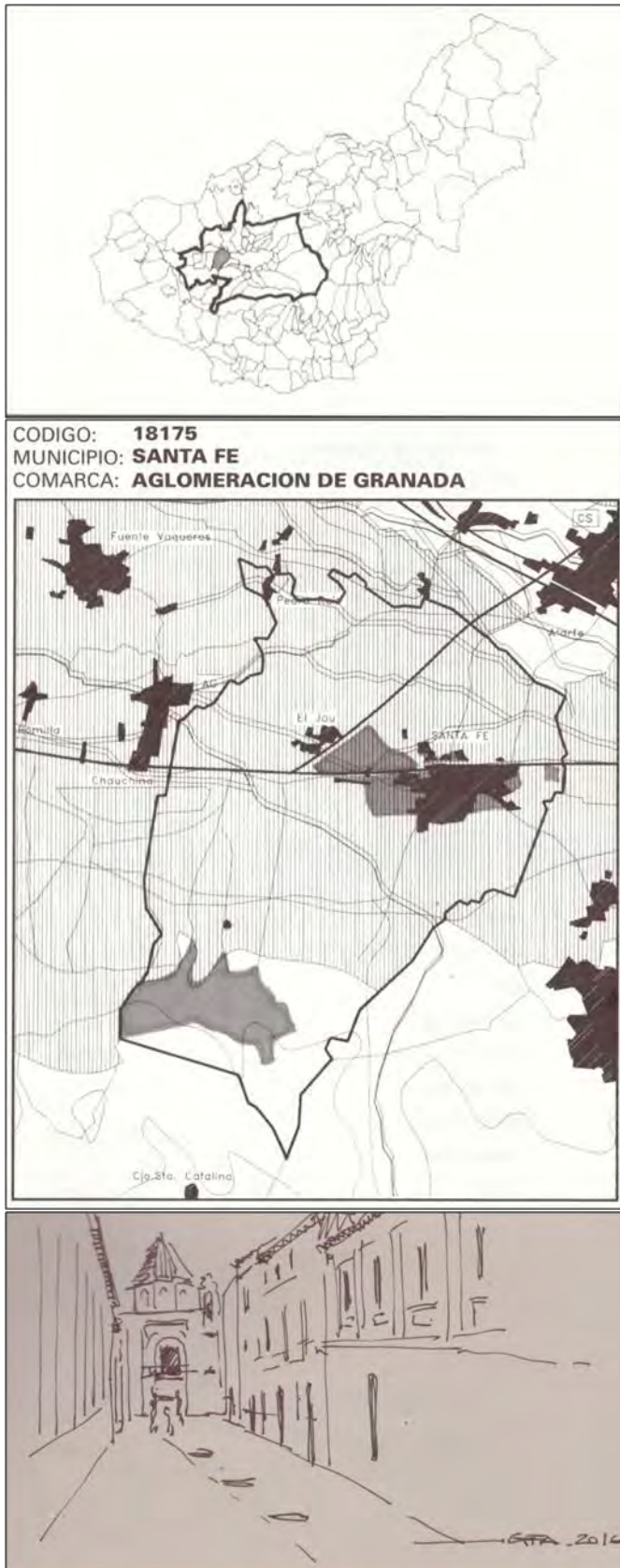
Planeamiento General:

- **PGOU-2001**. Vigente. Aprobación Definitiva (02/03/2001). BOP (22/10/2003). Autor: Francisco Alcón G^a de la Serrana
- **Revisión PGOU**. Aprobación provisional (19/04/2010). BOP (12/05/2010). Autor: Servicios técnicos municipales, coordinación de Francisco Alcón G^a de la Serrana

Planeamiento de Protección

- No hay constancia.

⁴⁷ Según jerarquía de ciudades del POTA: **Centro rural. Pequeña ciudad 1**: Población: **12.431habitantes** (Fuente: INE-2014).



Planos de localización "Análisis territorial y urbanístico de la provincia de Granada. Municipios. Diputación de Granada. (1996).
SANTA FE: Dibujo del autor de la tesis.

SANTA FE⁴⁸:

1. Expediente de declaración y revisión del Conjunto Histórico.

- Declaración inicial: Conjunto Histórico Artístico (BOE nº 125 de 26/05/1970).
- LPHE-1985: BIC-CH. Aplicación D.A. 1ª Ley 16/1985 (25 de Junio de 1985).
- Modificación: BIC. Conjunto Histórico-CGPHA (BOJA nº 181 de 13/09/2007).

2. Planeamiento General o Especial de Protección en relación a su Conjunto Histórico.

Planeamiento previo/no vigente:

- **NNSS-1985**. Aprobación Definitiva (01/03/1985) Autor: Ángel Fernández Avidad.
- **NNSS-1991**. Aprobación Definitiva (27/11/1991). Autor: Miguel Aguilar Alonso.

Planeamiento General:

- **NNSS-1998**. Vigente. Aprobación Definitiva (27/04/1998). BOP (20/06/1998) Autor: Francisco Alcón Gª de la Serrana (tiene normativa protección CH)
- **PGOU-Adaptación parcial NNSS a la LOUA**. Aprobación Definitiva (03/12/2009). BOP (11/05/2010). Autor: Arturo Abril SLP
- **Innovación de las NNSS** para su adaptación al nuevo CH. Aprobación Inicial (10/07/2006) BOP nº 174 (12/09/2006) Autor: José Luis Gómez Ordóñez

Planeamiento de Protección

- **PEPO-CH**. Aprobación Inicial (10/07/2006) BOP nº 170 (06/09/2006) Autor: José Luis Gómez Ordóñez

⁴⁸ Según jerarquía de ciudades del POTA: **Ciudad media 2**: Población: **15.168 habitantes** (Fuente: INE-2014).

2.03. ALMUÑÉCAR: Un conjunto histórico sometido a la presión inmobiliaria del turismo.

El de Almuñécar es uno de los expedientes más antiguos de la provincia de Granada puesto que es de 1964 el escrito de la DG de BBAA en el que de forma conjunta se propone la incoación de los correspondientes expedientes de Declaración como Conjunto Histórico-Artístico para las poblaciones de Almuñécar, Salobreña (Granada), Frigiliana, Mijas y Benalmádena (Málaga). Sin embargo su estado actual, apenas perceptible desde las playas, oculto tras una barrera de altos edificios de segunda residencia que han ido ocupando los bordes de lo que en su día fue contacto directo de la trama urbana histórica con el mar o con las vegas de los ríos Verde y Seco, es consecuencia de los sucesivos PGOU que desde el de 1957 hasta el de 1987 permitieron la voracidad de tales promociones inmobiliarias.

Desde la declaración en 1976 del Conjunto Histórico Artístico de la ciudad de Almuñécar y sobre todo a partir de la revisión del PGOU (1997), según el Ayuntamiento, ha sido “*objetivo prioritario y urgente*” la delimitación, consensuada con las diferentes administraciones, de su Conjunto Histórico, labor que no se ha visto concretada hasta 2014. Habiéndose abordado la cuestión tanto mediante expedientes específicos de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura (el primero en 1990 y otro a partir de 2003-2010) como a través de sucesivos documentos de planeamiento redactados desde el Ayuntamiento: En 1987 con la revisión del PGOU, con la aprobación inicial de 1997, con la del PGOU-2003, así como en la tramitación y aprobación definitiva en 2013 del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico. Del expediente administrativo obrante en el Archivo de la Delegación de Cultura y del Archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos cabe reseñar lo siguiente:



Fig. 2.3.01: Almuñécar. “Vuelo americano” (1955-1956). Imagen urbana muy similar a la que, en 1965, la DG de Bellas Artes utilizó para proponer el CHA de Almuñécar. En ese momento Fuente: <https://fototeca.cnig.es>



Fig. 2.3.02: Plano de delimitación del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar. (1965). Ministerio de Educación Nacional. Dirección General de Bellas Artes y Patrimonio Nacional. Pese a no estar firmado ni sellado (plano no oficial) resulta interesante porque se representa la delimitación de dos ámbitos: 1) Zona Histórica Artística, y 2) Zona de ordenación especial. De la primera conviene destacar que abarca mucho más que la vigente delimitación de CH (2014), incluyendo todo el frente litoral de la playa Puerta del Mar, los tres peñones y parte de la Playa de S. Cristóbal, incluyendo además El Majuelo y todas las manzanas entre éste y la playa. Es muy destacable también la delimitación de esa Zona de ordenación especial, a modo de entorno, que hacia el Oeste llegaba al Río Seco, incluyendo la parcela de la azucarera y el Palacio de la Najarra, ambos excluidos de la delimitación de 2014 y hacia el Este incluía una amplia superficie triangular, aún no edificada, con la Carretera de Málaga como límite norte. Fuente: Expte. CH de Almuñécar. Archivo de la Delegación provincial de la Consejería de Cultura en Granada.

Y no será hasta 1976 cuando se produzca la aprobación del Real Decreto 2235/1976 de 4 de Agosto por el que se declara conjunto histórico-artístico el casco antiguo de la ciudad de Almuñécar (Granada), declaración que fue publicada en el BOE nº 229 de 23 de Septiembre de 1976. La publicación contiene una breve descripción de los valores históricos y culturales de la ciudad que se protege. No es, por tanto, una delimitación literal que se pueda transcribir gráficamente de forma precisa, no obstante en la delegación provincial de Cultura de la Junta de Andalucía existe un plano con una delimitación que se acepta como transcripción de esta Declaración de 1976 (...“plano que procede de la documentación del expediente de Declaración de 1976...” y que de hecho se ha venido usando como tal en los expedientes posteriores. (Fig. Fig. 2.3.01 y Fig.2.3.02).

De 1985 es el escrito del Delegado de Cultura al Director General de Bellas Artes remitiendo los planos y delimitaciones de la provincia de Granada a petición de esa DG. Respecto a Almuñécar se informa: “Conjunto Histórico Artístico declarado, sin delimitación aprobada. Se incluye en plano adjunto la propuesta existente de la misma.” A mitad de este año, en aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de julio, de Patrimonio Histórico Español, el Conjunto Histórico-Artístico pasa a ser Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, pero sin que ello supusiera cambio de los límites de la declaración anterior.

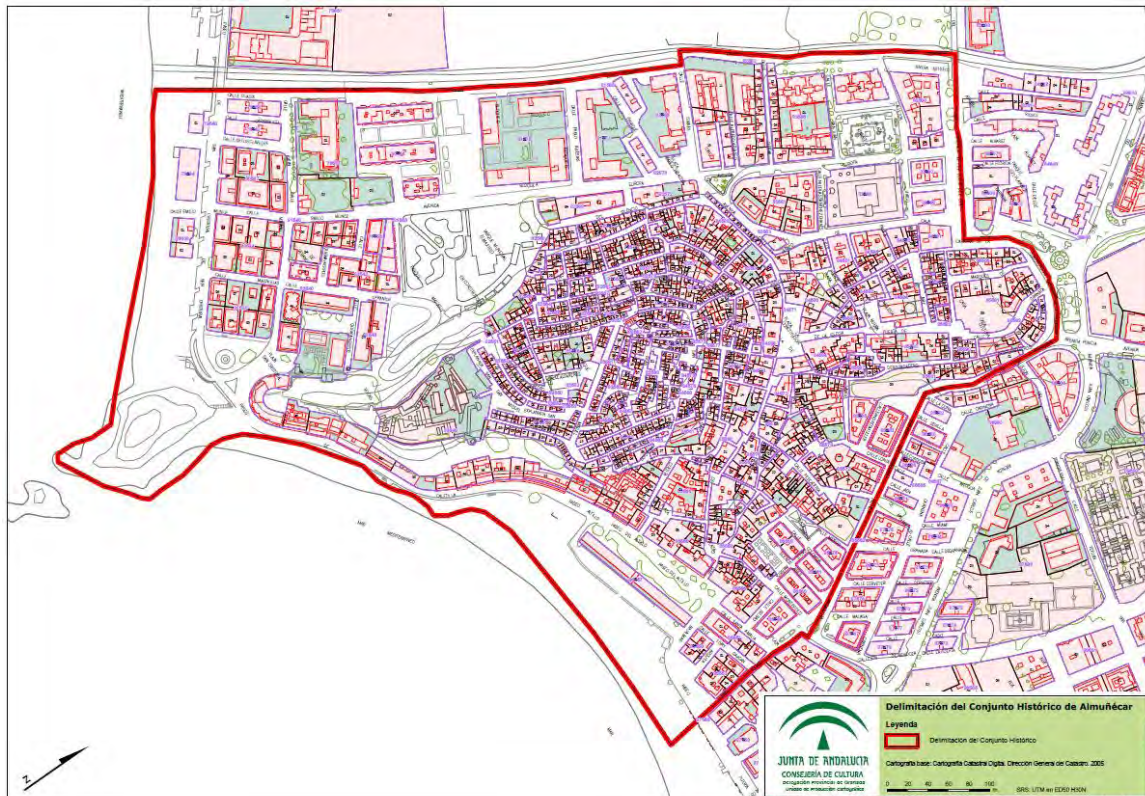


Fig. 2.3.03: Plano de delimitación de Conjunto Histórico Artístico (1976) empleado en el expediente de Revisión iniciado en 2003 por la Delegación provincial de la Consejería de Cultura en Granada. Se entiende que es el ámbito reconocido por dicha Delegación, no siendo el mismo que el ámbito delimitado por el PGOU-1987 como “Casco Antiguo” con ordenanza propia. Sin embargo esta delimitación sí coincide con lo reflejado en el plano de 1965 de la DG de BBAA (Fig. 02.00). Fuente: Expte. CH de Almuñécar. Archivo de la DP de la Consejería de Cultura en Granada.

La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 25 de octubre de 1990 acordó la necesidad de proceder a la revisión de las declaraciones de los Conjuntos Histórico-Artísticos de Almuñécar e Ízbor. Consta en la Delegación una documentación técnica fechada en este año y denominada Expediente de “Definición del Conjunto Histórico de Almuñécar” cuyos autores fueron los arquitectos C. Rodríguez Ferrer y F. Navarro Suárez.

Este documento se redactó con el objetivo de ajustar la declaración de la declaración de CHA de 1976 a las directrices de la LPHE-1985. Hace una propuesta de CH de menor superficie que la delimitada en 1976 (Fig. 2.3.02 y Fig. 2.3.03), y a su vez hace una propuesta de delimitación de Plan Especial de Conjunto Histórico que supera a ambos (Ver Fig. Fig. 2.3.04: plano nº 11). En ningún caso se propone entorno de CH, solo se plantean los entornos de los BIC declarados (Cueva de los siete palacios y Castillo de S. Miguel), incoados (Y.A. del Majuelo y Palacete de la Najarra-jardín) y propuestos (Iglesia de la Encarnación y murallas y cuevas de la ciudad).

Destaca la exclusión de la delimitación propuesta del palacio de la Najarra y su jardín, decisión que será muy discutida tanto en ésta como en posteriores ocasiones, tanto desde la propia Delegación Territorial de la Consejería de Cultura como, más adelante, por diversos colectivos y vecinos de Almuñécar.

No hay constancia de aprobación ni publicación de esta propuesta de delimitación.

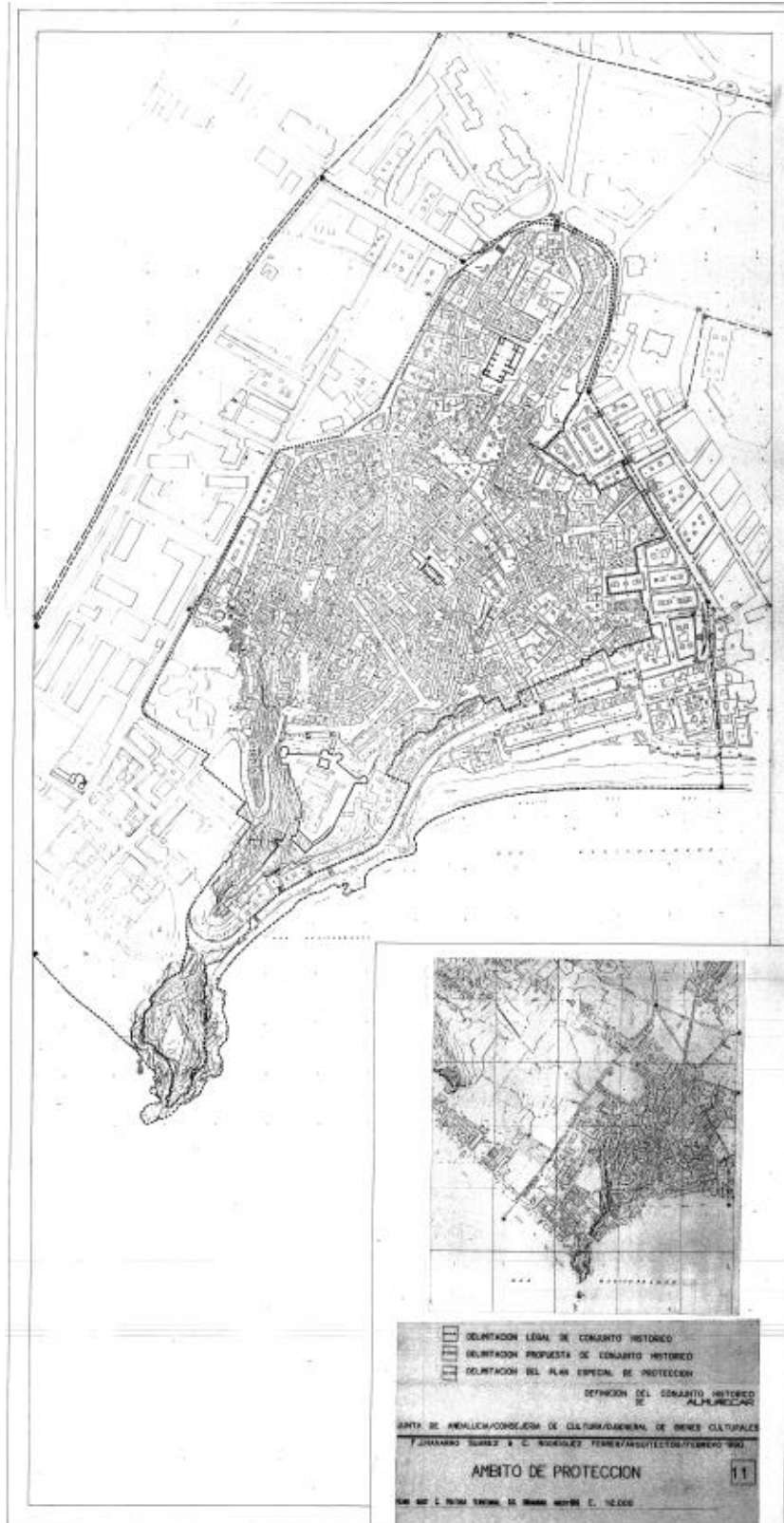


Fig. 2.3.04: Expediente de “Definición del Conjunto Histórico de Almuñécar”. (1990). Autores: C. Rodríguez Ferrer y F. Navarro Suárez: Redactado para ajustar la delimitación del CHA de 1976 a las directrices de la LPHE-1985. Hace una propuesta de CH de menor superficie que la delimitada en 1976 y una propuesta de delimitación de Plan Especial de conjunto histórico que supera a ambos (*Plano 11: ÁMBITO DE PROTECCIÓN* que aquí se reproduce). Fuente: Expte. CH de Almuñécar. Archivo de la Delegación provincial de la Consejería de Cultura en Granada.



Fig. 2.3.05: Plano nº 20. INFORMACIÓN (NÚCLEO DE ALMUÑÉCAR): CATÁLOGO. CASCO ANTIGUO. EDIFICIOS DE INTERÉS. Escala 1/1000. (Feb-1985). Revisión Adaptación del PGOU de Almuñécar (PGOU-1987). Redactado por la Oficina Municipal de Urbanismo, es el PGOU que aún hoy sigue vigente adaptado a la LOUA. La delimitación de “Casco Antiguo”, aquí grafiada, no se corresponde con la delimitación del CHA de 1976. El rayado se corresponde con el cementerio que entonces ocupaba el interior del Castillo de S. Miguel. Entre éste y la playa se levantaban bloques de viviendas desde los años 60. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

Tras el intento fallido de redefinición del Conjunto Histórico promovido por la Consejería en 1990 y estando vigente el Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar de 1987, que obvió la declaración de CHA de 1976 y cuyas determinaciones incrementaron la destrucción de los valores de lo poco que iba quedando de aquel Conjunto Histórico-Artístico que ya nació muy trastocado en 1976, la Junta de Andalucía reinició las labores de redefinición entre 2003 y 2010. Es entonces cuando se tramita el expediente para inscripción en el CGPHA de la modificación de la delimitación del Conjunto Histórico de Almuñécar en la categoría de BIC. (Autores: L. I. Fernández-Aragón, I. Raya Praena y A. Uceda Ureña). De este expediente se deriva la propuesta aprobada por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de fecha 15/04/2010 de delimitación del Conjunto Histórico, que ha servido de base para la redacción y aprobación del vigente PEPCH-2013. En ésta se mantiene la exclusión del palacio de la Najarra y la exclusión de todas las manzanas hasta el río Seco, tal como se propuso en 1990 (ver Fig. 2.3.09). Finalmente la propuesta aprobada no ha considerado los dos ámbitos de entorno que se plantearon en los borradores de julio de 2005 y de enero de 2010.

A finales de 2013 aún estaba pendiente la inscripción en el CGPHA de la citada propuesta de delimitación, pese a que el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico ya había sido aprobado definitivamente en Abril (Fig. 2.3.10). Y por fin, casi un año después, el 23 de Octubre se publicó en el BOJA nº 207 el Decreto 141/2014, de 7 de octubre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Almuñécar (Fig. 2.3.11).

Conclusiones del proceso de delimitación del CH de Almuñécar:

La ciudad histórica que fue protegida en 1976 cuando se declaró como Conjunto Histórico Artístico, ya sufría graves afecciones derivadas de la presión inmobiliaria asociada al turismo provocado sobre ella en estos últimos cuarenta años, presión que ya se había iniciado a final de los 50 en su borde marítimo cuando se había iniciado la urbanización y la construcción de los primeros edificios del paseo Prieto Moreno (Fig. 2.3.07). Sin embargo, en 1976, apenas se había iniciado el daño en el interior de ese paisaje urbano compacto, y sí destruido a partir del planeamiento urbanístico de los años 80. Pese a todo ello, en el plano de 1965 de la DG de BBAA casi no existe diferencia con la ciudad histórica rodeada de cultivos y apenas sin borde litoral construido que aparece en la fotografía de 1956 del “vuelo americano”.



Fig. 2.3.06: El Castillo de S. Miguel desde el Peñón del Santo. Fotos de los años 20 siglo XX.



Fig. 2.3.07: Arriba: El Hotel Sexi en construcción 1953. Abajo: El hotel ya construido y detrás el Castillo de S. Miguel desde el Peñón del Santo. Postal turística de los años 60 del siglo XX.

El planeamiento urbanístico, anterior y posterior a 1976, obvió los valores culturales, históricos y paisajísticos que se argumentaron en 1964 por la DG BBAA y permitió la construcción de una durísima barrera visual de edificios de gran altura que ocultó definitivamente la ciudad histórica dejando al Castillo desvinculado de su relación física con el litoral y con los peñones. El PGOU-1987 excluyó esa banda del ámbito calificado como Casco Antiguo (Fig. 2.3.05) con lo que el problema se agravó con sustituciones de inmuebles aún de mayor altura (Fig. 2.3.08).



Fig. 2.3.08: Izquierda: El Hotel Sexi en una postal de los años 70. La altura de los edificios del Paseo de Prieto Moreno se incrementó en solo una década. Derecha: Fotografía de 2016, una vez demolido el Hotel Sexi se ha sustituido por un edificio de mayor, y también de menor calidad arquitectónica compositivamente hablando. Fuente:

En 1990 resultó vano el intento de acomodar aquella delimitación de CHA-1976 a lo exigido por la LPHE-1985. Ni siquiera prosperó la delimitación de un amplio ámbito de Plan Especial de Protección que abarcaba el CH propuesto y lo que podría denominarse entorno de CH.

La delimitación del CH publicada en 2014 supone una rareza de orden administrativa entre los Conjuntos Históricos granadinos dado que es el único que se ha aprobado y publicado después de haber sido aprobado definitivamente el Plan Especial de Protección de su ámbito (2013). Planeamiento éste cuyo título curiosamente todavía se refiere al Conjunto Histórico Artístico, figura ya inexistente, pero cuyo ámbito coincide con el incoado por acuerdo de la Comisión de Patrimonio de Abril de 2010, el mismo que finalmente fue declarado e inscrito en el CGPHA en Octubre de 2014.

El proceso de revisión entre 2003 y 2014 al menos ha concluido, pero ha dejado sin resolver adecuadamente asuntos tales como:

- 1) La conveniencia de la delimitación de un entorno⁴⁹ de protección que pueda controlar excesos urbanísticos con grave afección paisajística.
- 2) El palacete de la Najarra y su entorno no delimitado, mediando un proceso muy controvertido, quedaron fuera (véase la parcela del cine de verano al que se llegó a asignar una muy alta edificabilidad⁵⁰).
- 3) Se obvia la relación fundamental del yacimiento arqueológico del acueducto y termas romanas con el resto de la ciudad histórica, dejándolo fuera del CH.

⁴⁹ El Decreto 141/2014, (BIC-CGPHA_CH Almuñécar) acuerda “concretar un entorno en el cual las alteraciones pudieran afectar a los valores propios del Bien, a su contemplación, apreciación o estudio”, pero no lo hace.

⁵⁰ Expte. BC.01.246/99. Modificación puntual nº 83 del PGOU, que preveía 8 m²/m² para esa parcela, y que fue rechazada por afectar gravemente al “entorno paisajístico de dichos monumentos”



Fig. 2.3.09: Plano de propuesta de delimitación de Conjunto Histórico Artístico (2006) del expediente de Revisión iniciado en 2003 por la Delegación provincial de la Consejería de Cultura en Granada. Este plano refleja uno de las fases del largo debate que suscitó este expediente: En él aparecen ámbitos que finalmente no fueron recogidos en la delimitación aprobada en 2014: Un pequeño entorno (en verde) que incluía el palacete de la Najarra y algunas manzanas adyacentes construidas, aunque se excluyeron las del frente litoral y la de la antigua azucarera junto al río Seco incluidas en la propuesta de la DG BBAA en 1965. De los ámbitos de CH propuestos en 2006 (en azul) destacan las tres grandes manzanas ubicadas entre el Majuelo y el río Seco (a la izquierda del plano), y los espacios urbanos de las plazas kebilía y Damasco (en el plano, arriba, a la derecha), excluidos en 2006, y finalmente incluidos tras el acuerdo de Comisión de Patrimonio de abril de 2010, por formar parte del espacio de las huertas del desaparecido Convento de la Victoria. Fuente: Expte. CH de Almúñecar. Archivo de la DP de la Consejería de Cultura en Granada.



Fig. 2.3.10: Plano O.3. Ordenación pormenorizada. Áreas Homogéneas. E. 1/1000. Texto refundido (Marzo 2011) del *Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Almuñécar*. La delimitación de Conjunto Histórico que aquí se refleja es la propuesta aprobada por la Comisión de Patrimonio de 15 de Abril de 2010 en base a la cual se trabajó en este documento de planeamiento de protección que, curiosamente aún se refiere a la denominación anterior a la LPHE-1985 (Conjunto Histórico Artístico) y que, también curiosamente, fue aprobado definitivamente en 2013, un año antes de la aprobación de la nueva delimitación de Conjunto Histórico (Decreto 141/2014). Autor y Fuente: OFICINA TECNICA MUNICIPAL del PGOU.

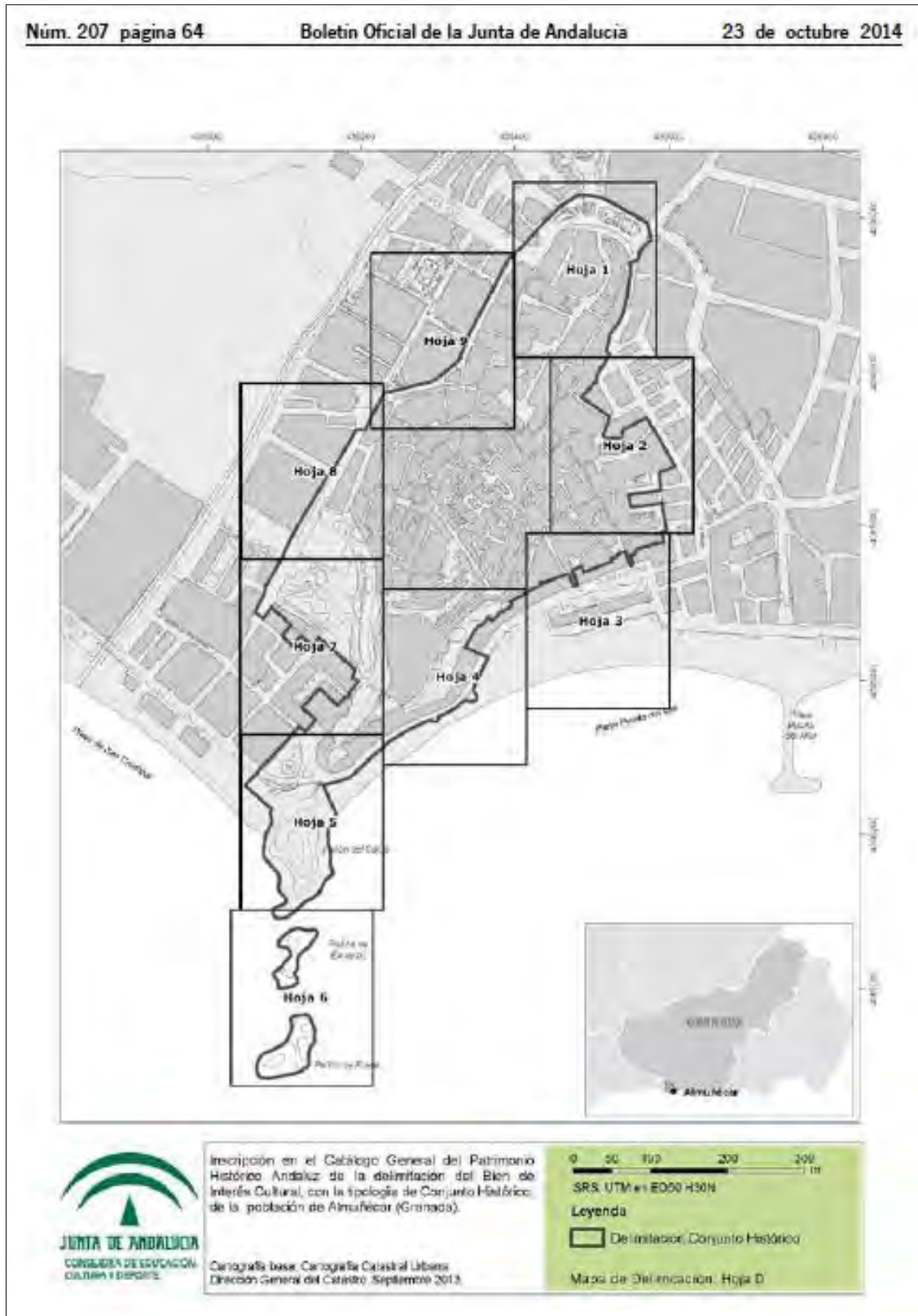


Fig. 2.3.11: Mapa de Delimitación. Hoja 0. Delimitación aprobada por Decreto 141/2014, de 7 de octubre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Almuñécar (Granada) Fuente: BOJA nº 207 de 23/10/2014.

2.04. BAZA: Ciudad histórica muy relevante, hoy en proceso de redescubrimiento.

El caso de Baza es el único entre los Conjuntos Históricos de la provincia de Granada que no cuenta con el antecedente administrativo de declaración (ni siquiera incoación de expediente para declaración) de Conjunto Histórico-Artístico. Solo existe el antecedente (en este caso de carácter urbanístico) de las Normas Subsidiarias (1984), y su consecuente PERICH-1989, antecedente relacionado con la protección del patrimonio del Centro Histórico, parte del cual, será declarado BIC en 2003 con la tipología de Conjunto Histórico. Es especialmente reseñable el hecho de que esta declaración parte de la presión ciudadana que fue asumida, de buen grado, por la Consejería de Cultura y el Ayuntamiento, haciendo posible que se culminara el trámite en 8 años, de 1995 a 2003, contando con una amplia participación ciudadana y una aceptable receptividad por parte de las administraciones, así como un buen entendimiento entre Ayuntamiento y Consejería de Cultura. Cabe destacar así mismo, que Baza es la primera ciudad granadina en contar con un PGOU con contenidos de protección, planeamiento general que se empieza a redactar entre 2001-2002 y que fue aprobado definitivamente en 2010 considerando la delimitación del CH declarado en 2003 y un amplio Catálogo de elementos de interés dentro del CH además de los que completan el catálogo urbanístico del término municipal restante.

Del expediente administrativo obrante en la delegación provincial de la Consejería de Cultura y del archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada cabe reseñar lo siguiente:

En 1971 se produce la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana del Territorio Municipal de Baza, cuya redacción se inició en 1968. Este PGOU-1971⁵¹ no propuso protección alguna sobre el patrimonio histórico, y sin embargo sí planteó actuaciones de reforma interior respecto a su casco urbano, en relación a la mejora del tráfico rodado, que de haberse ejecutado hubieran supuesto un grave atentado al casco antiguo. En sus catorce años de vigencia se produjeron pérdidas irreparables para el patrimonio arquitectónico de Baza tales como la demolición en 1982 del convento e iglesia de S. Francisco, parte de cuyo claustro fue trasladado, y toscamente montado, a la Alcazaba de Baza en una operación hoy impensable.

El PGOU-1971 fue sustituido con la aprobación definitiva en 1984 de las Normas Subsidiarias de Baza que consideraron un sector denominado Zona Especial Centro Histórico. Entre sus determinaciones, el Art. 2.8 de su Normativa señalaba la necesidad de redactar un Plan especial para dicho sector. Su ámbito es sensiblemente parecido al aprobado en 2003, englobándolo en su totalidad, y considerando límites nítidos tales como viario de trazado contemporáneo. La aprobación de la Ley 16/1985, de 25 de julio, de Patrimonio Histórico Español en Baza no produjo efecto alguno respecto a su Disposición Adicional Primera puesto que, pese a sus evidentes valores históricos y artísticos, sorprendentemente, no había sido declarada Conjunto Histórico-Artístico, y ni siquiera consta inicio de expediente alguno.

Consecuencia del artículo 2.8 de las NNSS-1984, y cinco años después de su entrada en vigor, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Centro Histórico de Baza (PERICH-1989⁵²), por encargo de la Diputación de Granada, planeamiento que la Junta de Andalucía por defecto de forma no podía considerar y nunca consideró como instrumento adecuado de protección del ámbito delimitado por las NNSS. (Fig. 2.4.01 y Fig. 2.4.02 a 2.4.04)

⁵¹ Este PGOU inició su redacción en 1968. Está publicado en parte en "Baza. Notas de Geografía Urbana" de CANO GARCÍA, Gabriel, Ed. Asociación Cultural de Baza y Comarca. Valencia-1973. Es interesante comprobar los crecimientos propuestos como las Huertas próximas a C/S. Francisco, objeto de la alegación municipal al CH incoado en 2002 (Zona 7).

⁵² La aprobación definitiva fue publicada en el BOP con fecha 08/03/1990. Arquitecta autora: M^ª Dolores Rodríguez Pérez.



Fig. 2.4.01: Plano de Zonificación de las NNSS-1984. En el centro, en trama más oscura, aparece el ámbito calificado como *Zona Especial Centro Histórico*. Fuente: Archivo de planeamiento. Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.



Fig. 2.4.02: PERICH-1990. Plano de Ordenación en el que se fijan las alturas máximas permitidas (solo en fachada), calificación, usos y el nº de ficha de los edificios catalogados. Fuente: Archivo de planeamiento. Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.



Fig. 2.4.03: PERICH-1990. Plano de Áreas de Actuación. El objetivo de Reforma interior frente al de la protección se hace evidente en este plano que refleja las propuestas de ordenación de nuevos volúmenes, apertura de nuevos viales y nuevos espacios públicos, fundamentalmente en los bordes del ámbito. Se echa en falta la delimitación de áreas de rehabilitación integral y de protección arqueológica. Fuente: Archivo de planeamiento. Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.



Fig. 2.4.04: PERICH-1990. Detalle del plano de Áreas de Actuación. UA-09 (Antigua almazara de las Rosas) en calle Agua. Ejemplo de reforma interior en el que la ordenación preveía un espacio público interior y un desarrollo de nuevos volúmenes residenciales a su alrededor. Las expectativas urbanísticas generadas provocaron que el Ayuntamiento solicitara su exclusión del CH, lo cual no fue admitido. Más adelante el PGOU-2010 en su ordenación pormenorizada del Conjunto Histórico volvió a plantear una operación muy semejante de reforma interior (PERICH-01-0a). Fuente: Archivo de planeamiento. Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

Como consecuencia de los desmanes contra el patrimonio arquitectónico que de forma continua se producían en Baza y para evitar que siguiera ese proceso, se presentó en la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Cultura la solicitud a de un particular, Juan Manuel Segura Ferrer, de fecha 23/08/1995 para que fuera declarado el Conjunto Histórico de Baza. Es una solicitud escueta pero clara que aporta además una relación de los edificios de interés histórico, BIC y otros, y denuncia las actuaciones que se vienen produciendo en contra del patrimonio histórico; aporta además bibliografía.

De inmediato se redactó un informe interno de la Delegación a raíz de esta solicitud en la que se daba cuenta del estado de ciertos bienes, remitiendo al ámbito de las infracciones urbanísticas los hechos denunciados, a excepción de los que afecten a los BIC declarados. Así se le comunica al demandante y al Ayuntamiento, y se dan por iniciados en 1995 los trámites para elaborar los trabajos de definición del Conjunto Histórico. Pese a ello, en 1997, siguieron produciéndose nuevas denuncias de atentados al patrimonio bastetano y una nueva solicitud de declaración de Conjunto Histórico presentada ante la Delegación de Cultura y la consecuente contestación en la que se expresa la voluntad de considerarlo en la programación que haga la DG BBCC.

La Delegación de Cultura, considerando insuficiente la protección del patrimonio contenida en el planeamiento urbanístico vigente en BAZA, se planteó en 1998 la incoación del expediente para declaración del CH de Baza y solicita la posición municipal, que el Ayuntamiento acuerda y certifica que es favorable. Se solicitan fondos para el encargo de los trabajos necesarios, dado que aunque la Delegación es competente para ello, no tienen fondos para el encargo. Con fecha 17/09/1998 la CPPH acordó proponer la incoación del expediente de declaración del CH de Baza. Una vez hecho el encargo, en 1999 se entregó en la delegación de Cultura la documentación técnica del expediente para la Declaración de Conjunto Histórico de Baza, redactada por el equipo formado por E. Zurita, J. Cantizani, N. Torices y L. Sánchez. Aun así, se sigue produciendo presión ciudadana en relación a este asunto, y se materializa en algún artículo de opinión en prensa al que la Delegación se ve obligada a responder.

La Ponencia Técnica de la CPPH, de fecha 10/02/2000 emite informe favorable respecto a la documentación técnica presentada y hace ciertas salvedades respecto a la conveniencia de la inclusión de los entornos de Santo Domingo y Palacio de los Enríquez que, sin embargo, en la declaración de 2003, en parte, quedarán fuera. Con fecha 05/05/2000 la CPPH emite informe favorable respecto a dicha documentación ya corregida. En la segunda mitad del año se genera un curioso proceso de participación pública, anterior a la incoación del expediente, a raíz del acuerdo del Pleno municipal de 03/08/2000, proceso que produce alegaciones y sugerencias de diversos colectivos y particulares de la sociedad bastetana. De entre ellos destacan los de Baza Histórica y las de un grupo de arquitectos locales, en el que se incluye el técnico municipal, que solicitan⁵³ *“la suspensión de las medidas que se deriven de la inmediata incoación y piden que se haga coincidir con la tramitación del PGOU”*. Dicha solicitud supone, de nuevo, un mal entendimiento de los objetivos de las leyes de patrimonio y del alcance de la declaración de Conjunto Histórico y una de sus consecuencias, la redacción y aprobación de un planeamiento de protección. En esta línea de mal entendimiento, a final de Agosto el Pleno municipal acuerda *“solicitar la inclusión de la delimitación del casco como figura de protección en el PGOU...con el fin de no ocasionar a los ciudadanos perjuicios innecesarios con las suspensiones en la tramitación del Planeamiento”*

⁵³ Extractos de la documentación citada que se encuentra en el expediente de declaración del Conjunto Histórico de Baza consultado en el Archivo de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Cultura.

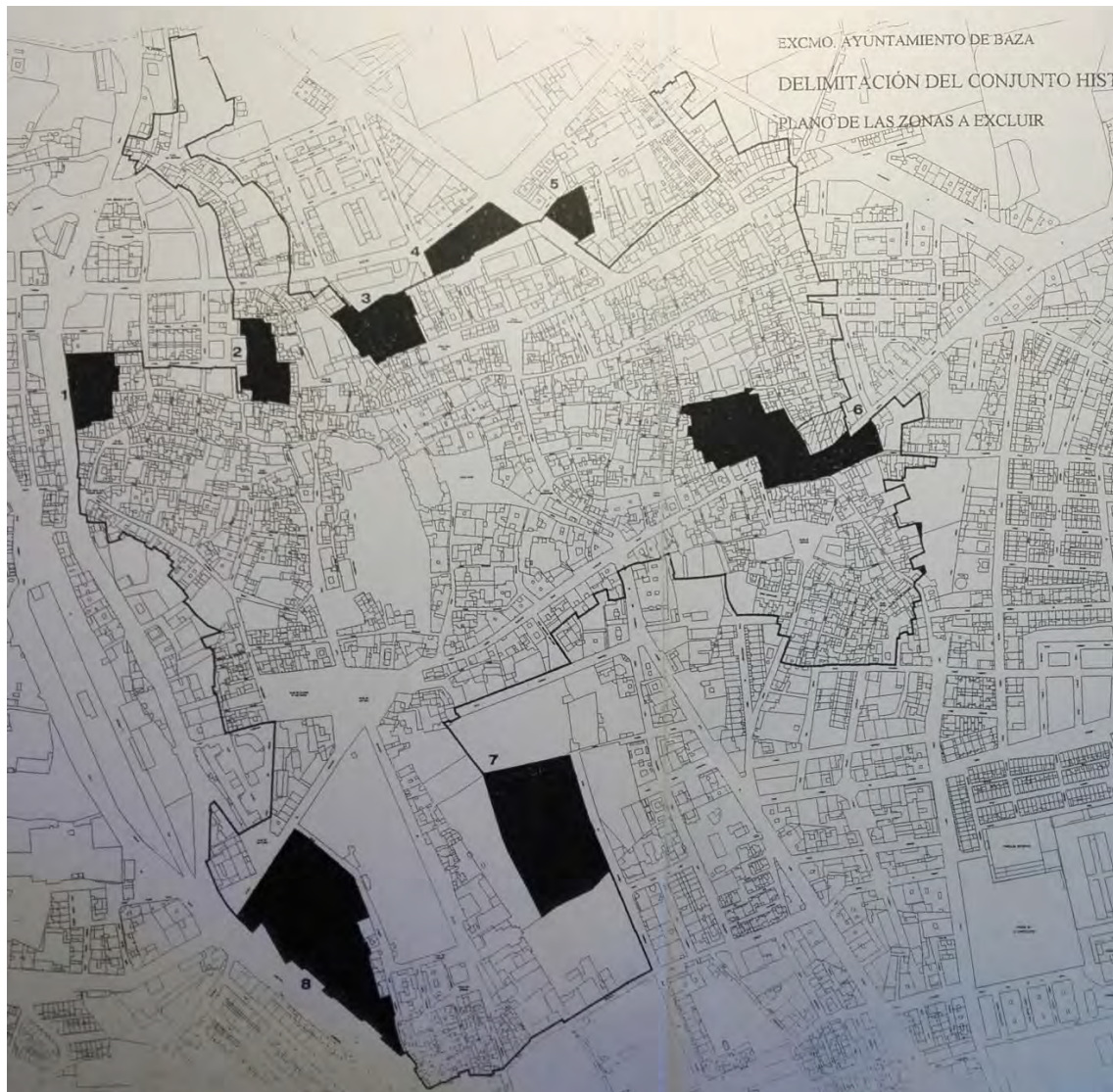


Fig. 2.4.05: Plano de Zonas Excluir de la delimitación del CH incoada en 2001 (BOJA nº 14, 02/02/2002). Esta Propuesta hecha por el Ayuntamiento de Baza a la Consejería de Cultura en Mayo de 2002 sobre 8 ámbitos concretos supuso el final del proceso de declaración, al haberse aceptado la exclusión de todos ellos salvo la nº 6 (correspondiente con la UA-09 del PERICH-1990 comentada en la Fig. 2.4.04). Se justificaba la propuesta municipal en que suponía solo un 11 % de reducción sobre la superficie incoada y que la mayor parte de esa superficie a excluir se encontraba "sin edificar, formando bolsas de suelo entre los edificios de cierta antigüedad existentes en el casco antiguo, por lo que carecen, según el informe del Arquitecto Municipal de elementos de valor histórico artístico". Argumentación muy discutible pero que resultó efectiva a la vista de los resultados. Llama la atención que se admitiera la exclusión de superficies incoadas por no estar edificadas, como si el espacio libre no pudiera tener valores por sí mismo, obviamente distintos a la edificación, pasando por alto otros posibles como el paisajístico, el histórico, el arqueológico, el cultural o el etnológico, que ya por entonces la LPHA-1991 recogía. Las zonas 1,2 y 3 fueron excluidos al argüir que eran Unidades de Actuación del PERICH (de reforma interior) ya desarrolladas mediante proyecto de urbanización, pese a reconocerse que existían restos de edificaciones, de huertas tradicionales e incluso del Caz Mayor de Baza. De la zona 4 se decía que, pese a su proximidad, no tenía relación con el Convento de Sto. Domingo y que el cine Dengra lo separaba funcionalmente, obviando con ello la posible relación que esa zona podría tener como entorno del Convento (BIC al que aún no se había delimitado entorno). La zona 8 también provenía de la delimitación del PERICH e incluso ya estuvo ordenada por el PGOU-1971 de modo que las expectativas urbanísticas dieron al traste con la edificación industrial que estuvo implantada allí, (además del campo de fútbol) siendo ésta y no su proximidad al Palacio de los Enríquez, la causa de su inclusión en la delimitación incoada. Finalmente, la zona 7, formada en su día por huertas de los conventos de S. Francisco y S. Jerónimo, de gran valor histórico, etnológico y paisajístico, fueron objeto de presiones urbanísticas desde los años 60, reflejadas en el PGOU-1971 y continuadas en las NNSS-1984 que, por supuesto, las excluyeron del ámbito del PERICH. La zona 7 se excluyó, pero se mantuvo un mínimo de huerta de S. Jerónimo. Fuente: Expediente de delimitación del CH de Baza. Archivo de la delegación provincial de la Consejería de Cultura en Granada.

Por Resolución de 26 de diciembre de 2001, de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, (BOJA número 14, de 2 de febrero de 2002 y BOE número 21, de 24 de enero de 2002), se acuerda tener por incoado expediente de declaración y delimitación como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, a favor de la población de Baza (Granada). Comunicación al Ayuntamiento de la consecuente suspensión de licencias en el ámbito incoado de acuerdo al art. 16 de la Ley 16/1985.

En febrero de 2002 se remitieron sendos Escritos del Alcalde de Baza, a raíz de la incoación, solicitando la exclusión de la delimitación de CH de varias zonas de Baza, aportando planos y fichas justificativas de cada una de las exclusiones solicitadas. En mayo, vista la publicación en BOJA, se remite propuesta municipal definitiva, documentación (Fig. 2.4.05) muy interesante que finalmente fue considerada casi en su totalidad y que tuvo su reflejo en el texto del Decreto de Declaración publicado en 2003. Se produce el Anuncio de información pública del procedimiento de declaración y delimitación del BIC CH de Baza, publicado en BOJA nº 112 de 24/09/2002. Hay otras solicitudes de exclusión de parcelas del ámbito incoado del CH que no se consideraron (particulares y empresas promotoras-constructoras).

Por fin, en 2003, se aprobó el *DECRETO 138/2003, de 20 de mayo, por el que se declara y delimita como bien de interés cultural, con la categoría de conjunto histórico, el sector delimitado de la población de Baza (Granada)*. Fue publicado en el BOJA nº 174 de 22/07/2003 (Fig. 02.00) y así mismo en el BOE, tras la correspondiente notificación al Ministerio de Cultura para que le fuese asignado al nuevo BIC el código de anotación definitiva en el Registro General de Bienes de Interés Cultural (ver Fig. 2.4.08 y Fig. 2.4.09).

El final de este proceso lo marca la aprobación definitiva en 2010⁵⁴ del vigente PGOU de Baza que incluye un catálogo de elementos de interés y tiene contenidos de protección reconocidos por la Consejería de Cultura para el CH declarado en 2003 (Fig. 2.4.06).

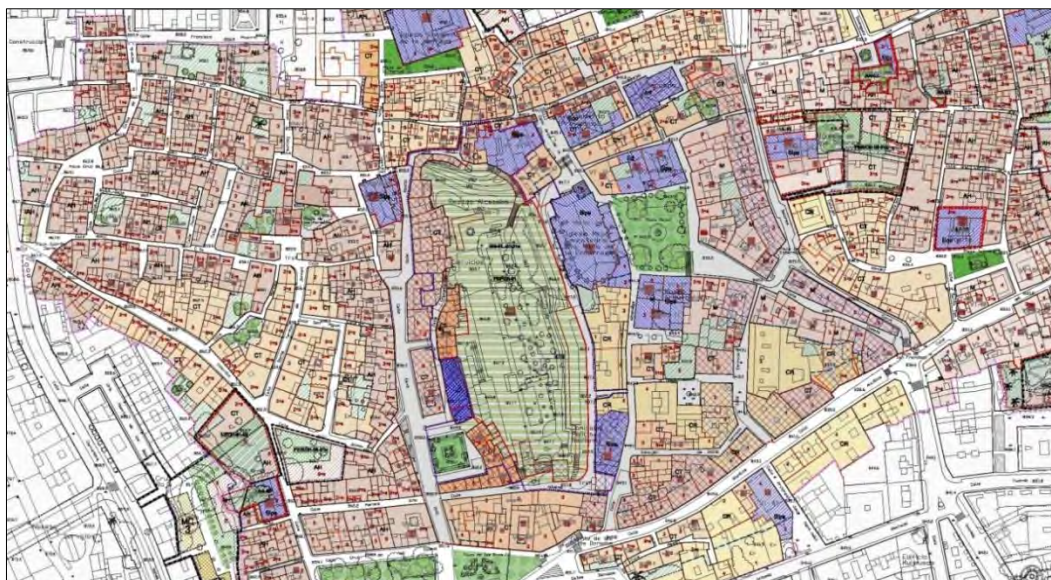


Fig. 2.4.06: PGOU-2010. Detalle. Plano de Ordenación pormenorizada del Conjunto Histórico. CH.OC.01. E.:1/1000. En el centro de la imagen el ámbito del Plan Especial de la Alcazaba, uno de los BIC peor maltratados de Baza, y que ya ha iniciado su recuperación. Fuente: Archivo de planeamiento. Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

⁵⁴ Aprobación Definitiva BOJA (18/11/2010). Incluye contenidos de Protección para su Conjunto Histórico. Autor: CARLOS LÓPEZ CANTO/GR Arquitectos Asociados. Entre los años 2000 y 2001 tuve el honor de participar como arquitecto colaborador del equipo redactor, junto a mi amigo el Arqueólogo municipal D. Lorenzo Sánchez Quirante, en los trabajos de inventario del patrimonio arquitectónico de Baza (el por entonces centro histórico, Vega y Sierra de Baza), luego convertido en Catálogo del PGOU.

Conclusiones del proceso previo y de la delimitación del CH de Baza:

El resultado final de delimitación del CH que fue aprobado y publicado en 2003 supone en general una disminución de la superficie considerada en las NNSS-1984 y su consecuente PERICH (1990). En general supone una reducción de las líneas del crecimiento histórico de Baza hasta lo alcanzado a final del s. XIX.

Respecto al ámbito del PERICH-1990 (ver Fig. 02.00) se producen un leve aumento de la superficie protegida en tres ámbitos: 1) la calle S. Sebastián hasta la ermita, apéndice no considerado ni en NNSS ni en el PERICH. 2) las parcelas al sur de la calle Alamillos hasta la calle Antonio Machado, tampoco consideradas antes de 2003, y 3) La zona de huertas detrás del convento de S. Jerónimo.

La rareza que supone el muy tardío proceso de delimitación de Baza como Conjunto Histórico ha hecho que hasta 2003 haya sido el planeamiento urbanístico el único agente que para bien o para mal ha influido en su protección (ni el PGOU-1971 ni las NNSS-1984, impidieron la demolición de edificios tan importantes como el Convento de S. Francisco o el de la Trinidad). Sin embargo, ciudades de tamaño medio similares a Baza e incluso pueblos más pequeños iniciaron sus procesos de incoación/declaración de conjuntos históricos artísticos entre finales de los 60 y mediados de los años 80 del pasado siglo XX. Esta circunstancia ha propiciado un desentendimiento de los valores que de otra forma se hubieran protegido. Ni siquiera las Normas Subsidiarias de Baza que consideraron un sector denominado *Zona Especial Centro Histórico* y su consecuente Plan especial para dicho sector fueron suficientes. Más bien al contrario: La normativa de las NNSS-1984 con la normativa para esa Zona Especial propició sustituciones de inmuebles, acabados y edificabilidades que trastocaron gravemente la imagen urbana de la ciudad histórica. Pero ni siquiera el consecuente PERICH-1990 sirvió para mejorar la situación, éste fue un planeamiento en el que prevaleció la reforma interior frente a la protección, las Unidades de Actuación frente al catálogo, incluso la simple zonificación frente a la ordenación pormenorizada. El proceso de delimitación de CH se inicia a la par que la redacción del PGOU, que tras diez años de trámites fue aprobado en 2010, siendo el primero de la provincia de Granada en tener contenidos de protección. Aunque tardío y siempre discutible, este PGOU ya empieza a dar los frutos de esa tan necesitada protección.



Fig. 2.4.07: Apunte de los restos arqueológicos de la Alcazaba de Baza. Dibujo del autor de la tesis para el trabajo de levantamiento tipológico de apoyo al Plan Especial de la Alcazaba. Encargo del Ayuntamiento de Baza (2016).

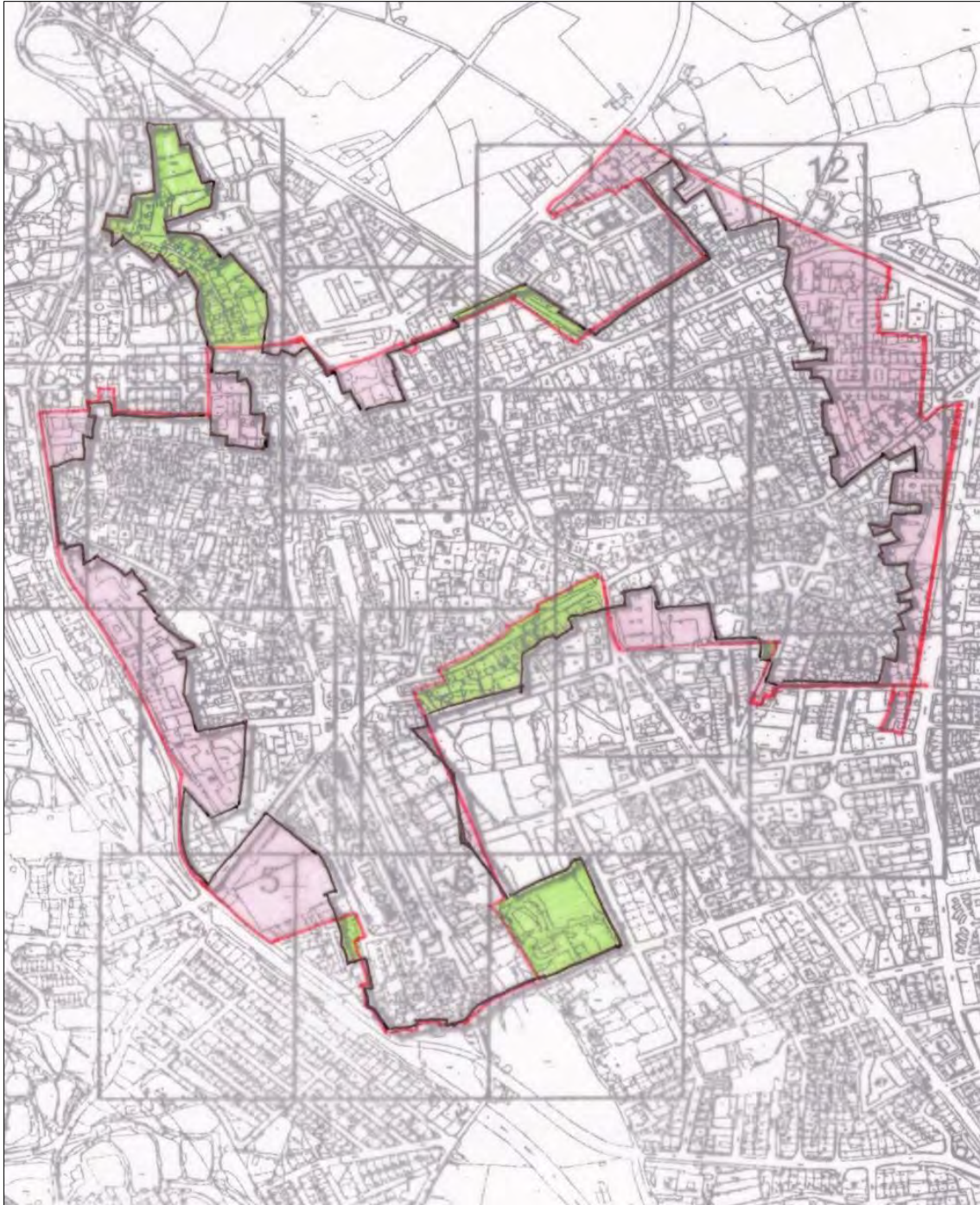


Fig. 2.4.08: Superposición de la delimitación del CH-2003 (línea negra) y la del ámbito del PERICH-1990 (línea roja), dibujado sobre base catastral de la publicación en el BOE. En color verde las superficies añadidas y en color rosa las superficies detraídas respecto al ámbito calificado como *Zona Especial Centro Histórico* por el PGOU-1987, el del PERICH-1990. Fuente: Elaboración propia.

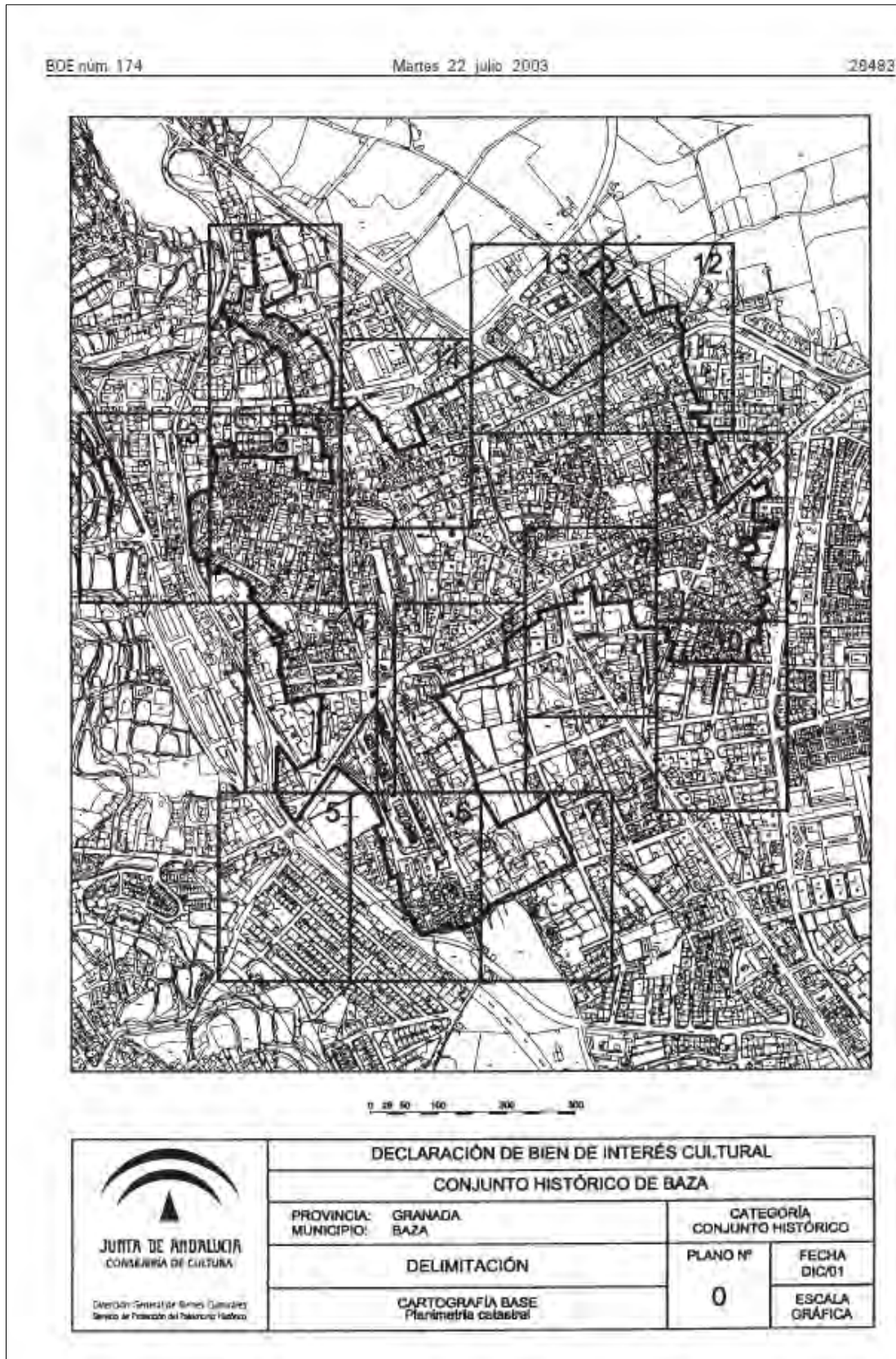


Fig. 2.4.09: Mapa de Delimitación. Hoja 0. Delimitación aprobada por Decreto 138/2003, de 20 de mayo, por el que se declara y delimita como bien de interés cultural, con la categoría de conjunto histórico, el sector delimitado de la población de Baza (Granada). Fuente: BOJA nº 174 de 22/07/2003.

2.05. BUBIÓN, CAPILEIRA Y PAMPANEIRA: Barranco del Poqueira, el gran valor del paisaje.

Desde que en 1982 se publicaron en el BOE nº 286 de 29/11/1982 los Reales Decretos 3235/1982, 3236/1982 y 3237/1882 de 12 de noviembre mediante los cuales se declararon los Conjuntos Históricos Artísticos de Capileira, Pampaneira, y Bubión, no se ha producido ninguna modificación de los mismos, habiéndose tramitado en este tiempo las NNSS del Barranco de Poqueira (1992) que abarcan los tres municipios, y quince años después la vigente Revisión de las mismas (2007). Los tres aparecen inscritos como BIC en el CGPHA con la tipología de Conjunto Histórico sin que en la Delegación de Cultura conste expediente de declaración o de modificación de la producida como CHA en 1982 que haya obtenido Resolución favorable. Aunque se trate de tres declaraciones distintas, una por cada CHA, las tres llevaron desde el inicio una tramitación parecida con escritos comunes y otros referidos específicamente a cada uno de ellos. De forma previa a la declaración, en Mayo de 1972 se solicitó documentación para completar el expediente.

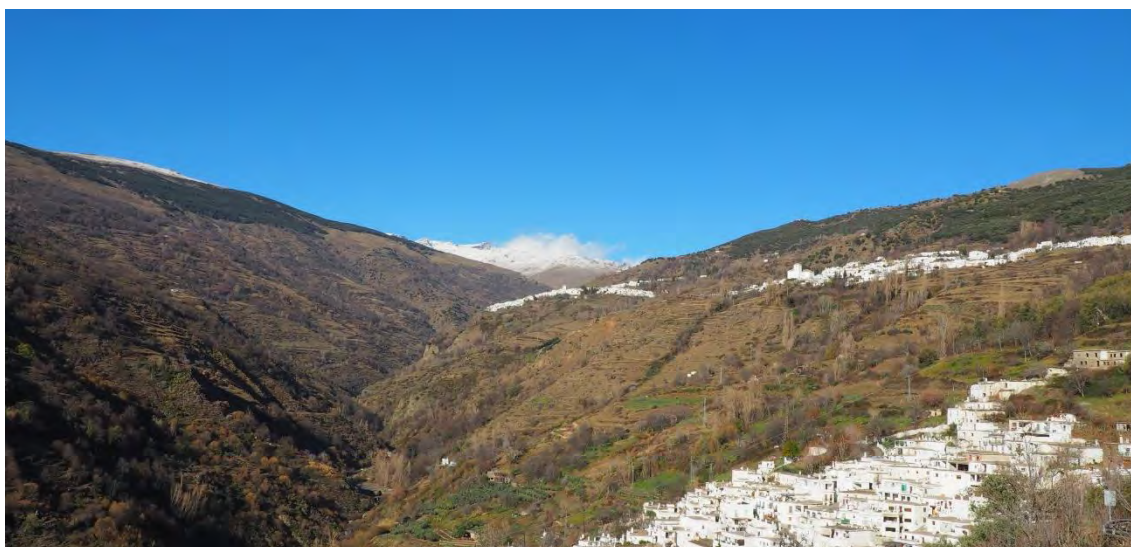


Fig.2.5.01: El Barranco del Poqueira: En su margen izquierda aparecen los pequeños núcleos de población de Pampaneira, en primer plano, Bubión por encima y más arriba Capileira. 2000 m más arriba, sobre ellos, como límite norte del Conjunto Histórico, las cumbres de Sierra Nevada con la nieve de mayo. Fuente: Elaboración propia.



Fig.2.5.02: Bubión y Capileira, detrás las cumbres de Sierra Nevada a casi 3500 msnm. Fuente: Elaboración propia.

Así es, en escrito de fecha 08 de Mayo de 1972 de la Sección 1ª de Patrimonio Artístico se solicitaba al Consejero Provincial la documentación necesaria para la tramitación del expediente de declaración de CHA de la villa de Capileira, es decir: Una memoria sobre los valores históricos, artísticos y arquitectónicos de la Villa, un plano de delimitación y fotografías. En respuesta inmediata a aquella solicitud, se remite un documento de 23 de Mayo de 1982 del Consejero Provincial de Bellas Artes dirigido al Jefe de la Sección Primera de Patrimonio Artístico (DG de BBAA del Ministerio de Educación y Ciencia) en respuesta a aquel, en el que el Consejero afirmaba que *“...no hay en Capileira ni una obra de arte ni recuerdo histórico que merezca la pena.(...)Este Consejero estima que no procede, pues, en absoluto la declaración de Capileira como Conjunto Histórico-Artístico, pero que es de todo punto necesaria la declaración como Paraje Pintoresco del Barranco del Poqueira, con sus citados pueblos de Capileira, Bubión y Pampaneira.”* De 29 de Mayo hay un escrito de esa Sección Primera en el que se recoge la rectificación y se solicita la documentación. Hay un escrito de fecha 06/06/1972 del Consejero Provincial a Sebastián Pérez Linares, Vicepresidente de la Diputación Provincial, para que sea el Aula de Cultura de la Jefatura Provincial del Movimiento quien se haga cargo de esta tarea.

En la misma línea, seis años después, tras la celebración del Consejo de Europa en Granada, se remite un escrito muy interesante del mismo Consejero Provincial fechado el 27 de Abril de 1978 dirigido al Director General del Patrimonio Artístico, del Ministerio de Cultura, en el que se hace una serie de valoraciones, comentarios, y sobre todo una propuesta, que por su interés se reproduce aquí: *“...Mientras tanto, la sensibilización progresiva del país hacia los temas del urbanismo histórico han hecho variar los conceptos anteriores, que habían quedado estrechos, últimamente, en su reunión de Granada de Octubre de 1977, el Consejo de Europa dedicó una especial atención a los valores del Barranco de Poqueira...con estos antecedentes y variada la óptica inicial, propongo...la declaración de Paraje Pintoresco en favor de las tres mencionadas villas de Pampaneira, Bubión y Capileira, así como la Declaración de Conjunto Histórico-Artístico para cada uno de los cascos urbanos de las mencionadas villas.”* Adjunto al escrito se acompañaba la documentación solicitada, o sea, la memoria, fotografías y plano de delimitación con la propuesta de Paraje Pintoresco extendido a los tres términos municipales y los tres cascos urbanos completos como Conjuntos Histórico-Artísticos. Esta documentación fue informada por la Comisión de Protección de Patrimonio Histórico Artístico de 27/05/1978. Ese año desde el Ministerio de Cultura se solicita que el Consejero provincial remita plano con el entorno de protección de cada uno de los pueblos que integran el Paraje Pintoresco.

Desde la Dirección General del Patrimonio Artístico del Ministerio de Cultura en 1979 se instó a que se desdoblaran las incoaciones *“considerando Conjunto Histórico-Artístico cada uno de los tres pueblos que integran el citado paraje.”* A raíz de lo cual se produjo la Resolución de 25 de Noviembre del Director General de Bellas Artes por la que esa DG acuerda tener por incoado el expediente de declaración de Conjunto Histórico Artístico a favor de Pampaneira, se hace saber al Ayuntamiento la obligación de remitir a esa DG los proyectos de todas las obras a acometer dentro de esa delimitación conforme a lo exigido por los art. 17 y 33 de la Ley de 13 de Mayo de 1933 y se acuerda su publicación en BOE, (BOE nº 300 de 16/12/1981 que lleva como Anexo la descripción literal de la citada delimitación). Del mismo modo, a continuación, fueron publicadas las Resoluciones de 27 de Noviembre correspondientes a Capileira y a Bubión (BOE nº 29 de 03/02/1982). En los tres casos se abrió un periodo de información a partir de ser publicado en el BOP ya en 1982.

Tras el periodo de información se produjo la declaración de los tres municipios por separado: En el BOE nº 286 de 29/11/1982 fueron publicados los Reales Decretos 3235/1982, 3236/1982 y 3237/1882 de 12 de noviembre mediante los cuales se declararon los Conjuntos Históricos-Artísticos de Capileira, Pampaneira, y Bubión. Esta Declaración tuvo una gran repercusión

mediática que quedó reflejada en bastantes artículos de opinión y reseñas publicadas por entonces en la prensa granadina, todas alabando el acierto de la medida y remarcando los valores del lugar como zona paradigmática de la Alpujarra, que la hacían merecedora de dicha Declaración.

Tras la declaración, en 1983 se firmó un Convenio con de la Diputación de Granada para la redacción de planeamiento mediante el cual se encargaba la redacción de las NNSS⁵⁵ del Barranco del Poqueira al equipo dirigido por los arquitectos Arturo Abril y J.C. García de los Reyes. Ya por entonces apareció en prensa algún artículo que expone los problemas derivados de la Declaración, quejas puestas en boca de los alcaldes de las tres villas del Barranco (Diario Ideal del 08/11/1983), especialmente la escasez de suelo municipal y de equipamientos.

En aplicación de la Aplicación Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985 (25 de Junio de 1985) de Patrimonio Histórico Español, los Conjuntos Histórico-Artísticos de los tres municipios pasan a ser “Bien de Interés Cultural” (BIC) con la tipología de Conjunto Histórico.

Como en el resto de los Conjunto Históricos de provincia, en 1989, el Delegado Provincial de la Consejería de Cultura dirigió un escrito al Alcalde de cada uno de los municipios del Barranco recordándole el deber que tenían de cumplir la LPHE-1985, y les mostraba su preocupación “*por cuanto en algunas ocasiones no se da cumplimiento a lo preceptuado*” en dicha Ley, a la vez que les exigía la remisión de 2 ejemplares de los proyectos incluidos en el ámbito de cada CHA antes de otorgar licencia de obras. Además de éste, fechado en el mismo mes de julio, hay un escrito de la Historiadora del Arte de la Delegación dirigido como consideración a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en el que se advierte de la fuerte especulación acaecida en estos municipios en los últimos tres años y da unas normas mínimas para las intervenciones de obra nueva, bien evitando la mímesis, bien alejándolas de los cascos antiguos.

La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 25 de Octubre de 1990 acordó la necesidad de hacer la revisión de las declaraciones de los Conjuntos Histórico-Artísticos de Almuñécar, Ízbor, “*así como la delimitación del Barranco del Poqueira.*” Consecuencia de lo cual, por encargo de la DG de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, en 1991 se redactó el documento técnico denominado “*Definición de los Conjuntos Históricos de Capileira, Pampaneira y Bubión*”, firmado por el arquitecto Juan Rodríguez de Lecea. Documento de gran densidad que bebe de diversas fuentes y cuya principal conclusión es mantener la delimitación de Conjunto Histórico para cada municipio extendido a la totalidad de su término municipal tal como ya se había definido en la Declaración de los Conjuntos Histórico-Artísticos publicados en BOE en 1982, y que debe entenderse más como una unidad, el Conjunto Histórico del Barranco del Poqueira, que como la adición de tres conjuntos. No hay constancia de la aprobación de este documento y no consta que haya habido resolución de modificación de la declaración de 1982, por tanto sigue vigente aquella y en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía aparecen inscritos como BIC, por separado, los Conjuntos Históricos de Bubión, de Capileira y de Pampaneira.

⁵⁵ Se trata del primer planeamiento de la provincia de carácter supramunicipal, que incluía tres municipios: Bubión, Pampaneira y Capileira. NNSS redactadas a partir del Convenio de 1983, contienen planimetría fechada en abril de 1989 y fueron aprobadas definitivamente con fecha 20 de Julio de 1992. Publicadas en BOJA (02/09/1994). Incluyeron contenidos de protección para los tres Conjuntos Históricos.

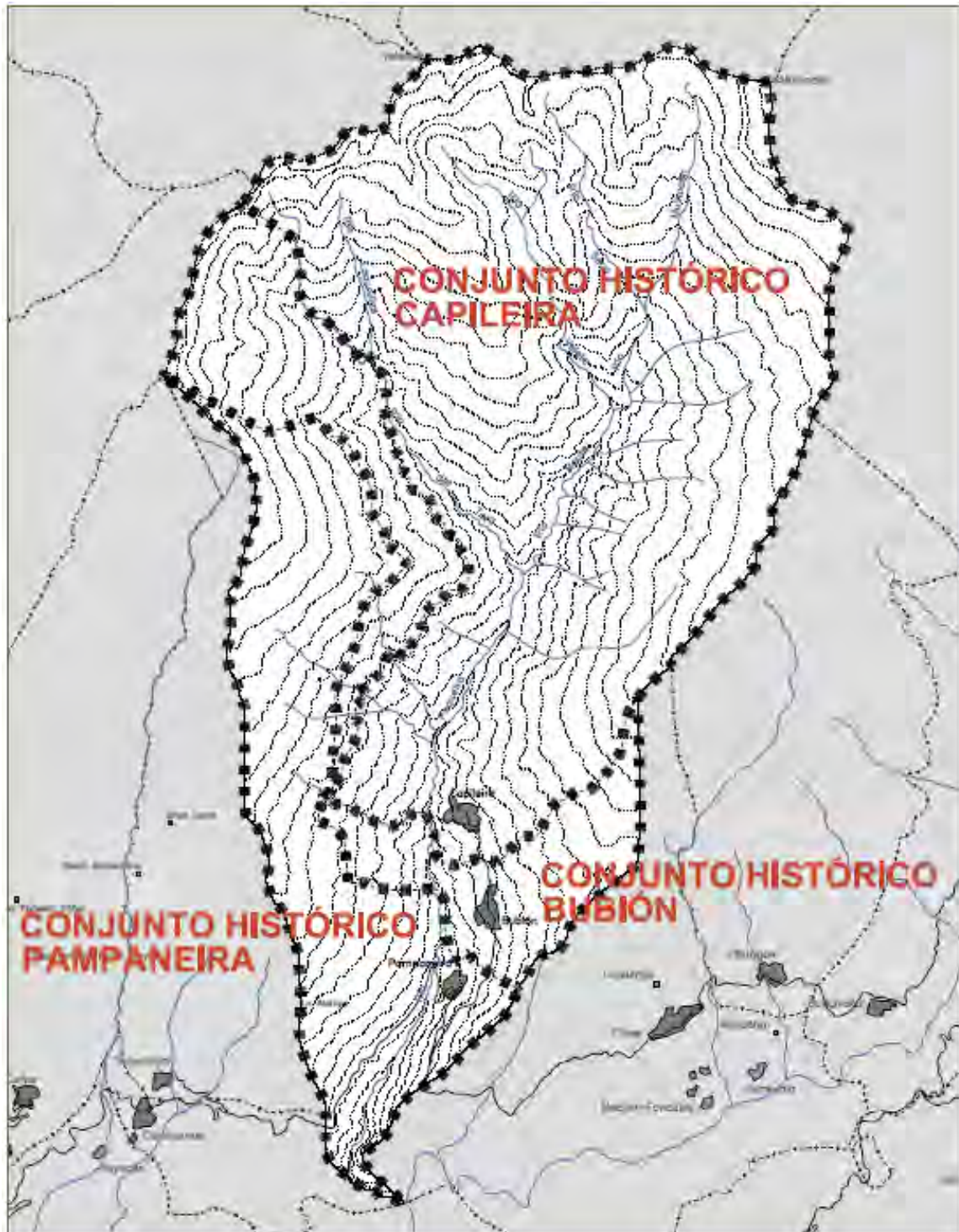


Fig.2.5.03: Representación gráfica de los tres Conjuntos Históricos del Barranco del Poqueira, o sea, la totalidad de los términos municipales de Pampaneira, Bubión y Capileira, la cuenca completa del Barranco del Poqueira. Las líneas de nivel evidencian la abrupta topografía que se salva entre la desembocadura del río Poqueira en el río Trevélez al sur y las cumbres de Sierra Nevada al norte. Los núcleos urbanos ocupan una mínima parte del territorio en su parte más baja. Abajo, a la izquierda aparecen los núcleos integrantes del BIC SITIO HISTÓRICO de La Alpujarra Media Granadina y La Tahá. Fuente: Memoria de Ordenación de la Revisión de las NNSS del Barranco del Poqueira.

Conclusiones del desarrollo del CH de los tres municipios del Barranco del Poqueira:

El caso de estos tres Conjuntos Históricos es especialmente singular, siendo un caso único en España: Tres municipios colindantes, cuyos términos municipales completos fueron declarados Conjunto Histórico. Y aunque la declaración fue hecha por separado (cada uno con su Real Decreto, publicado el mismo día en el BOE, pero de forma independiente), lo cierto es que su desarrollo ha sido como si hubiera sido uno solo. Lo cual es lógico puesto que los tres forman una unidad: Unidad de paisaje natural y antropizado, unidad en el asentamiento de sus mínimos núcleos urbanos, unidad de modo de explotación agraria, misma y singular arquitectura popular que caracteriza toda una comarca tanto en el diseminado como en los núcleos urbanos, ausencia de arquitectura monumental (ni siquiera su tres pequeñas iglesias alcanzan por sí solas ese rango, ninguna de ellas es merecedora de ser consideradas como BIC, Monumento), misma orientación sur, misma ubicación relativa (los tres en la margen izquierda del Barranco del Poqueira) y la única y pequeña diferencia, la altitud de los tres núcleos: Capileira 1.436 msnm, Bubión 1.300 msnm y Pampaneira 1.058 msnm. Unidad geográfica pero con diversas unidades de paisaje comunes: desde las más altas cumbres de Sierra Nevada (casi 3.500 msnm) hasta la desembocadura del río Poqueira en el Guadalfeo (ver Fig. 2.5.01 y 02)

El resultado es una amplia delimitación de Conjunto Histórico de carácter territorial que, con toda propiedad, podría definirse como paisaje cultural. Término éste tal vez más adecuado que el de *Paisaje Urbano Histórico*⁵⁶, que ya hemos empleado para el Conjunto Histórico de Alhama de Granada. Y ello porque en el Barranco del Poqueira, la inmensidad del territorio alpujarreño en el que se asientan sus tres pequeños núcleos de población prevalece sobre lo urbano.

La revisión encargada en 1991 por la DG de Bienes Culturales al arquitecto Juan Rodríguez de Lecea (*Definición de los Conjuntos Históricos de Capileira, Pampaneira y Bubión*⁵⁷) no hizo más que confirmar la delimitación vigente desde 1992, subrayando la unidad de lo protegido en 1982, de modo que aunque no lo propusiera dejó claro que la delimitación debería ser solo una, como suma de los tres municipios, pudiendo haberse denominado "*Conjunto Histórico del Barranco del Poqueira*" tal y como la realidad del planeamiento urbanístico vigente por entonces, las *NNSS del Barranco del Poqueira-1992*, se encargó de hacer y como poco más adelante ratificó la Revisión hoy vigente, las *NNSS del Barranco del Poqueira-2007*, ya con contenidos de protección. Las definiciones de *Conjunto Histórico* tanto de la LPHE-1985⁵⁸ como las sucesivas de las LPHA-1991 y LPHA-2007⁵⁹, así lo permiten al no referirse a término municipal, si no a "*agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa...*" Solo el artículo 20 al fijar la obligatoriedad de redacción de Plan Especial hace referencia "*al Municipio o Municipios en que se encontrara*" ese Conjunto Histórico, por tanto no cabe duda que en la revisión de 1991 podría haberse aprobado la denominación y por tanto el ámbito único de "*Conjunto Histórico del Barranco del Poqueira*".

⁵⁶ Concepto definido en la Conferencia General de la UNESCO de 10 de noviembre de 2011: "*Se entiende por paisaje urbano histórico la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de "conjunto" o "centro histórico" para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico*".

⁵⁷ Expediente de *Definición de los Conjuntos Históricos de Capileira, Pampaneira y Bubión*. Documento técnico firmado por el arquitecto Juan Rodríguez de Lecea, consultado en el Archivo de la Delegación provincial de la Consejería de cultura en Granada.

⁵⁸ LPHE-1985. Art 15.3: *Conjunto Histórico es la agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. Asimismo es Conjunto Histórico cualquier núcleo individualizado de inmuebles comprendidos en una unidad superior de población que reúna esas mismas características y pueda ser claramente delimitado.*

⁵⁹ LPHA-2007. Art. 26.2.: *Son Conjuntos Históricos las agrupaciones de construcciones urbanas o rurales junto con los accidentes geográficos que las conforman, relevantes por su interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con coherencia suficiente para constituir unidades susceptibles de clara delimitación.*



Fig.2.5.04: Hoja guía de la delimitación de Bien de Interés Cultural, con la categoría de SITIO HISTÓRICO, de La Alpujarra Media Granadina y La Tahá, en varios municipios de la provincia de Granada, En oscuro los ámbitos declarados BIC y en trama clara el ámbito delimitado como entorno. Fuente: BOJA nº 86 de 3 de Mayo de 2007 en el que se publicó el DECRETO 129/2007, de 17 de abril.

Se da la circunstancia de que a la par que se tramitaba la Revisión de las NNSS del Barranco del Poqueira⁶⁰ (ver Fig. 2.5.05 y 06) se iniciaba el expediente que dio lugar al DECRETO 129/2007, de 17 de abril, por el que se declaró Bien de Interés Cultural, con la categoría de SITIO HISTÓRICO⁶¹, (ver Fig. 2.5.04) el área delimitada de La Alpujarra Media Granadina y La Tahá, en la provincia de Granada⁶². De este modo, en 2007 se aprobaba el planeamiento con contenidos de protección de un Conjunto Histórico de carácter territorial y colindante con él se aprobaba un nuevo BIC para un ámbito territorial de idénticas características que el primero pero utilizando distinta tipología, la de Sitio Histórico. La diferencia estriba no tanto en la tipología sino en el contenido de ambas declaraciones: la de 1982 que se refería a tres términos municipales sin mayor detalle y la de 2007 que de forma muy prolija delimitó o marcó 32 áreas patrimoniales y el entorno de todas ellas, independientemente de divisiones administrativas.

⁶⁰ Revisión de las NNSS del Barranco de Poqueira (Pampaneira, Bubión y Capileira). Las vigentes NNSS-2007. Aprobación Definitiva BOJA (18/04/2007). Incluye contenidos de Protección para su Conjunto Histórico. Autor: GR Arquitectos Asociados

⁶¹ LPHA-2007. Art. 26.4: *Son Sitios Históricos los lugares vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras humanas, que posean un relevante valor histórico, etnológico, arqueológico, paleontológico, o industrial.*

⁶² El Sitio Histórico de la Alpujarra Media granadina y La Tahá está compuesto por treinta y dos áreas patrimoniales (ámbitos delimitados propiamente como BIC) agrupadas en tipologías temáticas: Tipología A) Ocho poblaciones y/o zonas de cultivos asociadas, Tipología B) Siete acequias, Tipología C) Cinco elementos de carácter minero-industrial, Tipología D) Dos yacimientos arqueológicos, Tipología E) Dos caminos históricos y escahuela, Tipología F) Tres áreas conformadas por elementos patrimoniales, y Tipología G) Cinco Iglesias y torres. A todas ellas, en conjunto se les delimitó su entorno de BIC (que en algunos casos abarcan la totalidad del término municipal).

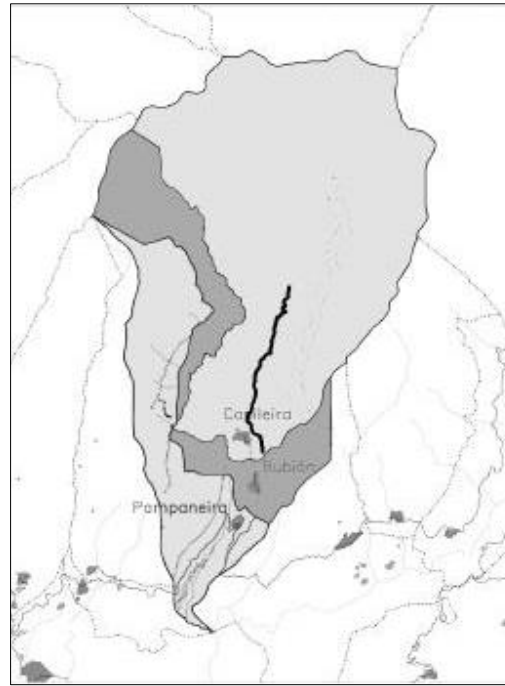


Fig.2.5.05: Fotografía de la “Acequia de los Lugares” y plano de situación, entre los términos de Bubión y Capileira. Esta es una de las acequias integrantes del Catálogo de elementos de interés de la NNSS-2007 (Elemento B-N2-R 8, nivel 2 de protección. Curiosamente es una de las dos acequias que, por DECRETO 129/2007, de 17 de abril fueron declaradas BIC Sitio Histórico (AP-01 y 02) y que, aguas abajo, riegan el término municipal de la Tahá de Pitres. Fuente: Catálogo de protección del Patrimonio Cultural. Revisión de las NNSS del Barranco del Poqueira (2007).

<p>DESCRIPCIÓN</p> <p>Uso actual: Residencia exclusiva</p> <p>Organización general: Edificación de planta original rectangular en esquina y dos alturas. Acceso desde la C/ Barrio Bajo a través de un adarve donde aparece una interesante secuencia de tinacos, el último de los cuales pertenece a la parcela. La puerta de entrada queda bajo el tinaco. En la fachada lateral cuatro ventanas a la altura del suelo y dos grandes ventanillas en planta primera, junto a un balcón. La distribución interior se conserva en gran medida, aunque se han realizado las particiones necesarias para ubicar los baños y cocina, además se ha agregado una estancia que anteriormente pertenecía a la parcela colindante. En planta baja se sitúan el comedor y la cocina y el salón y el dormitorio en planta primera.</p> <p>Elementos constructivos: Muro de mampostería de lajas de pizarra encajadas, cubierta plana de launa y alero de lajas de pizarra con castigaderos sujetando los berles. Tinaco que vuela sobre la calle empujándose en un muro de mampostería perimetral. Forjados de vigas cargaderas, afanillas y lajas de pizarra encajadas. Pilares de mampostería en la terraza sobre el tinaco para sujetar una estructura de vigas de madera donde se entrecruza un parra.</p> <p>Acabados: Fachada de lajas de pizarra encajadas. Carpinterías de madera en ventanas. Puerta de acceso de madera tradicional de una hoja con un pequeño hueco lateral. Sobre los vanos cargaderos de madera vistosa. Balcón lateral volado con barandilla de forja decorada. Dos grandes ventanillas con rejas con resalto. Huecos de planta baja con rejas encastradas</p> <p>Estado de conservación detalle: DETERIORADO, precisa intervenciones de conservación y consolidación.</p> <p>Patologías significativas: Humedades en cubierta y grietas en muros de carga.</p>		<p>Nivel 3 B-N3-U_12</p> <p>Denominación: Ref. cat:53934/23</p> <p>Tipo de elemento: Casa popular destacable</p> <p>Grupo: Arquitectura residencial</p>
<p>VALORACIÓN</p> <p>Valoración general: VALOR SINGULAR TIPOLOGICO, ejemplo notable de arquitectura popular. Cualificación del recorrido urbano bajo el tinaco.</p> <p>Elementos de interés: Muro de mampostería alero de gruesas lajas de pizarra y tinaco de valor notable. Puerta castreana y grandes ventanillas de la fachada lateral. Parra junto al tinaco. Forjados de vigas cargaderas, afanillas y lajas encajadas, escalera y chimenea.</p> <p>Elementos disordnantes: Antena y cables.</p> <p>CONDICIONES DE ORDENACIÓN</p> <p>Intervenciones previstas: Obras de conservación y consolidación estructural. Reubicación de antena y cables.</p> <p>Usos recomendados: El actual. Residencial.</p>		

Fig.2.5.06: Ficha de una vivienda de Bubión catalogada (Nivel 3). Además de esta página con el nivel de protección, la descripción, valoración y condiciones de ordenación; cada ficha contiene otras con fotografías, plantas, alzados secciones, indicativas del valor que este planeamiento de protección concede a la arquitectura popular alpujarreña. Fuente: Catálogo de protección del Patrimonio Cultural. Revisión de las NNSS del Barranco del Poqueira (2007).



Fig.2.5.07: Fotografías del paisaje urbano de Capileira (arriba), de un tinajo de Bubión (abajo izquierda) y de una panorámica de Pampaneira en primer plano y del Barranco del Poqueira de fondo (Abajo derecha) Fuente: elaboración propia.

2.06. CASTRIL DE LA PEÑA: Paisaje natural y quiebra urbana.

Castril de la Peña tuvo incoado un expediente de declaración como Conjunto Histórico-Artístico desde 1982, aunque sus antecedentes se remontan unos años atrás, cuando en 1976 es propuesto por el Presidente de la Comisión Provincial de Patrimonio al Director General del Patrimonio Artístico como una de las muestras más interesantes de la provincia⁶³. Sin embargo es uno de los expedientes más controvertidos al haber sido muy contestado desde el propio Ayuntamiento y haber supuesto uno de los capítulos más enconados⁶⁴ entre La Consejería de Cultura y un municipio, desde su inicio hasta su revisión y aprobación en 2001. Fue uno de los primeros expedientes de Conjuntos Históricos Artísticos en revisarse, sin que, sorprendentemente, la nueva delimitación, declarada e inscrita en el CGPHA, supusiera un cambio sustancial respecto a la incoada en 1982. Del expediente administrativo obrante en la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Cultura y del archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada cabe reseñar lo siguiente:

En 1976, el Presidente de la Comisión Provincial de Patrimonio envió una carta al Director General del Patrimonio Artístico proponiendo continuar con el expediente iniciado, dado que *“el Conjunto de Castril –población y valle- es quizás de los más pintorescos de la provincia. (...) si se consigue esta calificación, cosa muy probable, se habrá encontrado la única vía posible para que puedan ser invertidas cifras en concepto de reparación o restauración del templo....”*, único objetivo éste, intervención en la iglesia parroquial, perseguido por los vecinos de Castril de la Peña firmantes de la solicitud a que se refiere el escrito. Al final del escrito del Presidente, éste expresa su apoyo *“con el máximo interés”* a la declaración como Conjunto Histórico Artístico y Paisajístico. Queda claro que desde el inicio se señala el valor paisajístico y se incluye el valle de Castril como parte de la declaración perseguida. No hay constancia de una solicitud municipal ni tampoco de la ciudadanía para conseguir tal declaración, solo consta la solicitud para la reparación de la iglesia parroquial de Nuestra Señora de los Ángeles.

A aquel escrito, al año siguiente siguió la solicitud del arquitecto inspector técnico al Director General del patrimonio Artístico y Cultural para que la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico aportara la documentación para el expediente de declaración de Castril de la Peña, es decir: 1.-Memoria histórica y descriptiva, 2.-documentación gráfica de los elementos de valor, y 3.- planos del Conjunto y de delimitación. A continuación, desde la DG, se remitió a la Delegación provincial el expediente de declaración de Conjunto Histórico Artístico para que fuese informado *“a la mayor urgencia posible”* por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

Existen escritos de junio y noviembre de 1981 que hacen referencia al expediente que se tramita para la declaración del CHA de Castril de la Peña, en el último se remite documentación a la DG, entre ella, los expedientes para la declaración de Ízbor y de Castril de la Peña y se menciona a D. Pedro Castañeda, como Director del Equipo adjudicatario del trabajo realizado. Existe en el archivo de la Delegación una memoria sin firmar ni fechar, pero que se entiende que forma parte del citado expediente de 1981, en la que se describen los valores que hacían merecedora a la villa de Castril de la Peña de la distinción como Conjunto Histórico-Artístico. Al final de la misma se incluye la delimitación literal que fue publicada en 1982 en el BOE. Por su interés se reproduce lo dicho en su introducción: *“El conjunto de Castril*

⁶³ Se da la circunstancia de haberse tramitado éste a la par que la incoación de Ízbor, Conjunto Histórico Artístico incoado también en ese momento con una fuerte componente paisajística e idéntico al de Castril al haberse incluido también núcleo urbano y paisaje circundante en la misma declaración.

⁶⁴ La CPPH en su sesión de 21/12/1999, previa referencia a las descalificaciones del Alcalde de Castril al Delegado y a los miembros de la Comisión, acordó solicitar: recurrir el acuerdo del pleno de 25/11/1999, incluso estudiar su impugnación y solicitar a la DG de BCC la inscripción del CH de Castril en el CGPHA, con carácter específico.

y concretamente dicho pueblo se nos ofrece como uno de los conjuntos paisajísticos más importantes y “pintorescos” no solo de la provincia de Granada sino de la totalidad del entorno español.” Al final de la Memoria se hace referencia a la *“necesidad de la conservación de estos parajes y reductos rurales que fueron apuntadas en la V Confrontación del Consejo de Europa”* (conclusiones de la reunión que realizó en Granada en 1977 el Consejo de Europa y que fueron considerados en esta Memoria).



Fig.2.6.01: Panorámica de Castril y su Peña (monumento natural).

Fuente: http://www.granadaaltiplano.org/imgElementosEntorno/26_Monumento-de-la-Pena-de-Castril_220.jpg

Con estos antecedentes, la Dirección General de Bellas Artes Archivos y Bibliotecas del Ministerio de Cultura, por Resolución de 1 de julio de 1982 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 271, de 11 de noviembre de 1982), incoó expediente de declaración de Conjunto Histórico-Artístico a favor de la Villa de Castril (Granada), según la Ley de 13 de mayo de 1933 sobre Defensa, Conservación y Acrecentamiento del Patrimonio Artístico Nacional, y acordó seguir con su tramitación según lo previsto en dicha Ley, el Decreto de 16 de abril de 1936 y Decreto de 22 de julio de 1958.

De Febrero de 1985 es el escrito de la Delegación de Cultura al Ayuntamiento de Castril de la Peña concediéndole trámite de audiencia para que éste alegue lo que estime conveniente en relación al expediente que se sigue para la Declaración del Conjunto Histórico Artístico. Se comunica que se abre a su vez el correspondiente periodo de información y se publica en el BOP. El escrito de alegaciones del Ayuntamiento es de Junio y en éste se refleja el acuerdo por unanimidad de la corporación municipal que muestra su disconformidad a la delimitación incoada, arguyendo razones de carácter económico (ya que desde la incoación se exige proyecto de obras, resultando esto un *“auténtico gravamen y no reporta beneficios económicos”*) y razones de dilación en la tramitación y concesión de licencias de obras. No obstante, siendo *“consciente de la belleza de su pueblo”* se acuerda solicitar la declaración de un ámbito más reducido. Con esta delimitación entiende el Ayuntamiento que *“se protege la*

mayor parte del caso urbano de la población y circundante en parte de la Peña e iglesia parroquial del siglo XVI, elementos más significativos de la estética urbanística del pueblo". Se hace ya una aclaración muy significativa, que tendrá una triste continuación años más adelante: *"Se deja (fuera de la delimitación) la parte norte del casco de la población, en cuanto que con anterioridad (a la incoación de 1982)...ya se habían realizado edificaciones con volúmenes y alturas disonantes, rompiendo la armonía del conjunto urbano"*. A partir de estas alegaciones municipales y del reconocimiento municipal de las negativas afecciones que ya se había producido sobre el bien a proteger, el Director General de Bellas Artes pidió un informe del arquitecto de la Delegación respecto a la delimitación incoada en relación a la propuesta municipal. Pero en el archivo de la Delegación no hay constancia de dicho informe. A mitad de ese año, en aplicación de la Disposición Transitoria Sexta de la recién promulgada Ley 16/1985, de 25 de julio, de Patrimonio Histórico Español, el CHA de Castril de la Peña incoado en 1982 debía seguir tramitándose con arreglo a la normativa en virtud de la cual fue iniciado, pero su resolución tenía que hacerse por Real Decreto y con arreglo a las categorías del Art. 14.2 de la LPHE, en el caso de Castril de la Peña era de aplicación la categoría de Conjunto Histórico.

En 1989 se remitió un escrito del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura al Alcalde de Castril de la Peña recordándole el deber que tiene de cumplir la LPHE-1985, mostrando su preocupación *"por cuanto en algunas ocasiones no se da cumplimiento a lo preceptuado"* en dicha Ley y exigiendo la remisión de 2 ejemplares de los proyectos incluidos en el ámbito incoado del CHA antes de otorgar licencia de obras.

Pero aquellas obras que ya distorsionaban el ámbito en 1985, según reconoció el propio Ayuntamiento, no cesaron y en 1990 se firmó un informe técnico de la Delegación de Cultura en el que se ponía de manifiesto que en Castril continúan haciéndose obras sin el preceptivo control de Cultura y *"que degradan los valores arquitectónicos y paisajísticos de este Conjunto."* Y en 1996 otro nuevo Informe técnico de la Delegación de Cultura en el que se reitera que en Castril continúan haciéndose obras sin el preceptivo control de Cultura y que desde que se incoó el expediente de declaración, catorce años atrás, solo se han tramitado en Cultura seis proyectos de obras, dos documentos de planeamiento y dos solicitudes de inspección.

A la oposición municipal al ámbito incoado y a la dilación en el trámite de declaración se sumó el hastío de los vecinos que no veían más que trabas y ningún beneficio para su pueblo y menos para sus intereses particulares. Y es en ese contexto en el que se enmarca el escrito de D^a Juana Elena Granero Gázquez de 1998 referido a una licencia de obras que ha solicitado y que el trámite de control en Cultura ha ralentizado, escrito en el que además de solicitar ampliación de plazo para entregar documentación, y esto es lo principal, denuncia la mora en el expediente de Declaración de Conjunto Histórico-Artístico, del que no habiendo sido resuelto *"habrá de entenderse definitivamente caducado"*. Dado el alcance de la solicitud de mora, se remite a la Dirección General por ser de su competencia. La respuesta de la DG es que *"no ha lugar la denuncia de mora"* pues este expediente se sigue rigiendo por la Ley de 1933 que no preveía caducidad.

Con estos antecedentes, por fin en Marzo de 1999 se produce el encargo de la Delegación Provincial de Cultura al equipo técnico formado por J. Castillo y G. Fernández, de la documentación técnica para la Revisión-Actualización de la delimitación del Conjunto Histórico de Castril. En una primera Fase del trabajo entregado en Julio de 1999, se propuso la delimitación de un nuevo Conjunto Histórico mucho más reducido que el de la incoación de 1982, que incluía la mayor parte del casco urbano y dos grandes zonas de suelo no urbanizable al este y oeste de la Peña, de la que se proponía su declaración como Monumento Natural. A su vez se proponía la delimitación del Entorno de este conjunto histórico cuya delimitación se

hacía coincidir muy aproximadamente con la delimitación incoada en 1982 pero ya ajustada con precisión a elementos reconocibles del paisaje y grafiados con suficiente claridad (ver Fig. Fig.2.6.02). Sin embargo en Noviembre se remite un escrito al equipo técnico en el que se informa que la Ponencia Técnica de la CPPH, reunida el 04/11/1999 acordó que, pese a que se considera que el planteamiento de Conjunto Histórico y un Entorno “es correcto desde el punto de vista teórico, en la práctica y en orden a una mejor gestión del ámbito delimitado es más oportuno hacer coincidir la delimitación del Conjunto Histórico con la del Entorno que se propone en el trabajo”. Se insta al equipo a trabajar en esa línea y se convoca a la Delegación de Obras Públicas para coordinar el planeamiento urbanístico actualmente en redacción (NNSS) y el planeamiento de protección que habrá de redactarse. Y así mismo convocar al Ayuntamiento para consensuar la delimitación de Conjunto Histórico.



Fig.2.6.02: Plano de superposición de la delimitación incoada en 1982 (línea fina discontinua en rojo) y la propuesta (línea gruesa continua en rojo). En verde las de protección del PEPMF y del Parque Natural “Sierra de Castril”. El ajuste de la delimitación se ciñe a la cuenca visual que encierra dentro de sí al núcleo urbano, a la Peña y al río, dejando sin efecto las líneas rectas de la incoación que ignoraban los accidentes geográficos o no se atenían a referencias fijas como caminos o elementos construidos relevantes. El núcleo de población (en el centro, en negro), da buena idea del tamaño del Conjunto Histórico declarado en 2001 y su carácter eminentemente paisajístico, pero que encierra otros valores que aún se mantienen y justifican la ratificación hecha en 2001 precisando los límites de la delimitación incoada en 1982. Fuente: Elaboración propia. Expediente de declaración de CH (Dic-1999).

A la vez, y ante la posible inseguridad jurídica que se pudiera generar por la existencia de algunos pronunciamientos jurídicos favorables a la caducidad de expedientes similares, desde la Delegación Provincial se solicitó a la DG de BBCC que el Conjunto Histórico de Castril se incluyera con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, así, con dicha inscripción o anotación preventiva determinará la aplicación de los procedimientos y medidas de protección previstos en la Ley 1/1991 de PHA. En Diciembre la DG de BBCC se reafirma en que el expediente no está caducado, se desestime la propuesta de inscripción específica en el CGPHA por estar en marcha un procedimiento de declaración de BIC y que una

vez resuelto determinará el ámbito de tutela y la obligación de redacción de un planeamiento urbanístico de protección.

Pero ese año 1999 se cierra recibándose en la Delegación (a su vez remitidos a la DG de BBCC) siete solicitudes de caducidad del expediente de declaración del Conjunto Histórico de Castril, cinco de particulares (uno de ellos el Alcalde, a título personal, como dueño del hostel La Fuente), una de la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, y otra del Ayuntamiento, a ellas se adjunta un informe jurídico relativo al asunto, asumido por el Ayuntamiento, y una sentencia del TSJ de Castilla y León relacionada con todo ello. Todas las solicitudes tienen el mismo formato y hacen referencia a la sesión de 25/11/1999 del Pleno del Ayuntamiento de Castril en el que se acordó la solicitud de la caducidad.

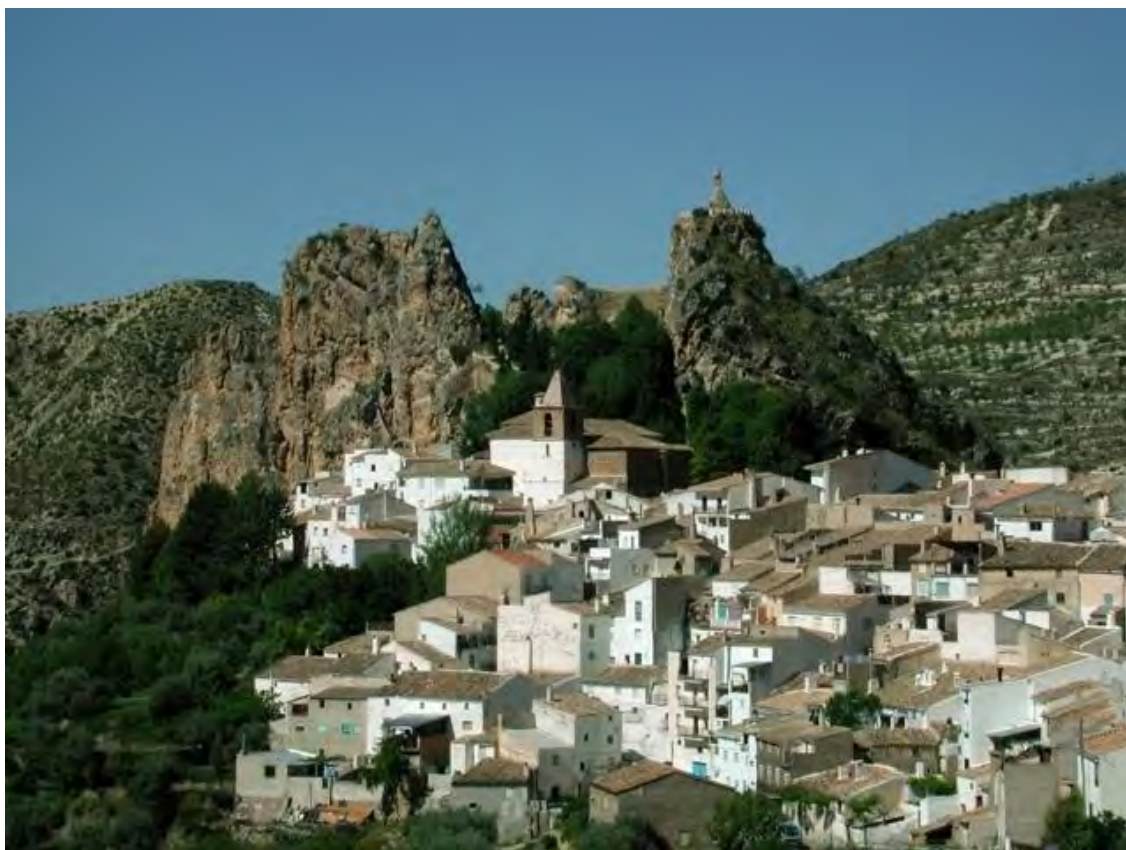


Fig.2.6.03: El PGOU aprobado inicialmente planteaba un Sistema General de Espacios Libres y un gran aparcamiento asociado en esta ladera sureste, bajo la trama urbana más bella de Castril, bajo el castillo, lo que de aprobarse definitivamente supondría una grave agresión al contacto entre la Villa y el paisaje agrícola circundante. Fuente: http://www.casacuevarural.com/fotografiasquevisitar/Castillo-Roquero-y-Monumento-Natural-de-la-Pena_139.jpg

Mediante un escrito del Jefe de Departamento de Protección (Delegación de Granada de la Consejería de Cultura) al redactor de la documentación técnica del expediente de revisión de CH se comunica que la Ponencia Técnica de la CPPH en su sesión de 27/1/99 (se entiende que es un error y se refiere a la sesión de 27/01/2000) acordó *“informar favorablemente la propuesta de delimitación que coincide básicamente con la que se contempla en el expediente incoado en 1982, aunque posee una mayor precisión...”* El día 13/04/2000 la CPPH acordó informar favorablemente la propuesta. El día 27/07/2000 se publica en el BOJA nº 86 el anuncio de la Delegación de Cultura por el que se somete a exposición pública el expediente incoado para la declaración de BIC con la categoría de Conjunto Histórico a favor de Castril de la Peña. En Abril la Delegación de Cultura solicita sendos informes a la Universidad de Granada

y a la Academia de Bellas Artes Nuestra Señora de las Angustias, en calidad de Instituciones Consultivas, respecto al expediente de declaración. Ambas instituciones evacuaron sendos informes favorables a la propuesta técnica de J. Castillo y G. Fernández. En el informe de la UGR se señaló lo acertado de la propuesta y a lo correctamente justificado *“de la alteración sugerida sobre las regulación de los suelos que prescriben las NNSS vigentes desde 1990, así como la desclasificación de la ocupación junto al molino, que debería ser considerada por la Revisión en curso”*. A final de 2000 el Ayuntamiento presentó las alegaciones y consideraciones respecto a la revisión de NNSS en relación a la desclasificación del borde sur, según sugerencia de nuestro documento técnico.

El proceso administrativo concluyó con la publicación en el BOJA nº 177 de 25 de Julio de 2001 (Fig. 2.6.04) del DECRETO 91/2001, de 27 de marzo, por el que se declara bien de interés cultural, el Conjunto Histórico de Castril (Granada). Respecto a la compleja tramitación de este expediente resulta muy interesante la lectura del apartado III del Decreto tal como se publicó en BOJA.

Conclusiones del proceso de delimitación del CH de Castril de la Peña:

Dos cuestiones merecen ser destacadas como conclusiones al proceso de delimitación: 1) El resultado final de la delimitación del CH de Castril declarado en 2001 supone básicamente un ajuste preciso de los límites incoados en 1982 a la realidad geográfica del lugar. 2) A otros efectos, la publicación en BOJA supone el final del más controvertido expediente de incoación y declaración de los de la provincia de Granada.

Respecto a la primera cuestión tal vez lo más relevante sea la propuesta inicial del equipo redactor, la que no llegó a ser admitida y que, pasado el tiempo, nos sigue pareciendo la que hubiera sido preferible. Nos referimos a aquella que apostaba por la reducción del Conjunto Histórico a un ámbito más urbano al que, indisolublemente, debería ir unida la Peña como Monumento Natural, y a la necesaria delimitación de un entorno de protección que entonces proponíamos hacer coincidir con el límite que finalmente fue la delimitación de CH de 2001.

A efectos de la posterior y obligada redacción del planeamiento de protección esta cuestión no hubiera supuesto mayor inconveniente, eso sí, una vez ajustados los límites de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables (ver Fig.2.6.08 y Fig.2.6.09), según se recomendaba en el expediente técnico de revisión.

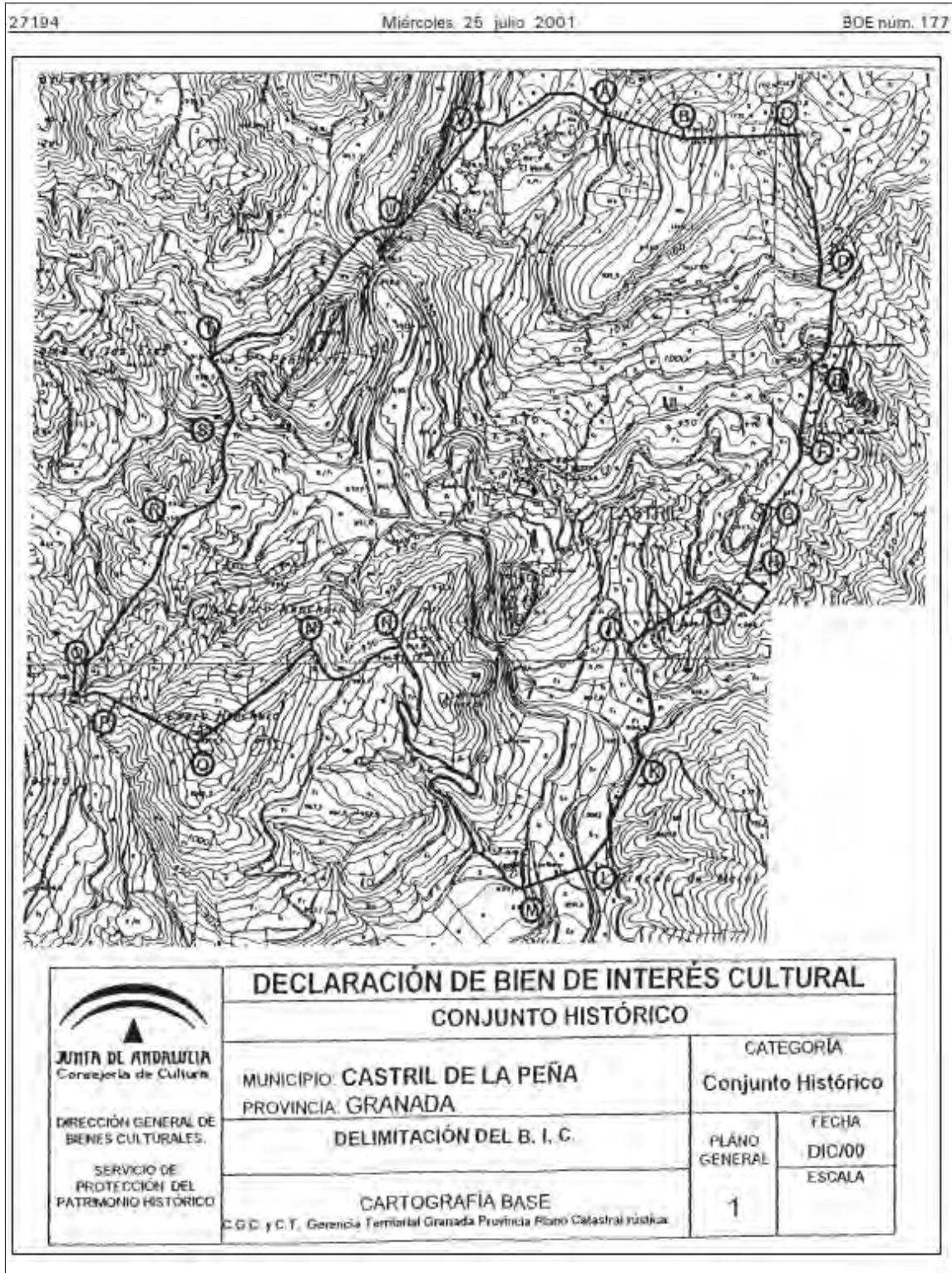


Fig.2.6.04: Plano general de delimitación del BIC. Fuente: BOJA nº 177 de 25 de Julio de 2001. DECRETO 91/2001, de 27 de marzo, por el que se declara bien de interés cultural el Conjunto Histórico de Castril (Granada)



Fig.2.6.05: Panorámica del núcleo urbano de Castril y su Peña, con el valle del río al fondo. Fotografía tomada en Mayo de 1999 desde la Solana. Se aprecia la integración del núcleo histórico con su paisaje circundante, formando la unidad que en 2001 se validó como Conjunto Histórico, ratificando así la incoación de 1982. Fuente: Elaboración propia. Expediente de declaración de CH (Dic-1999).

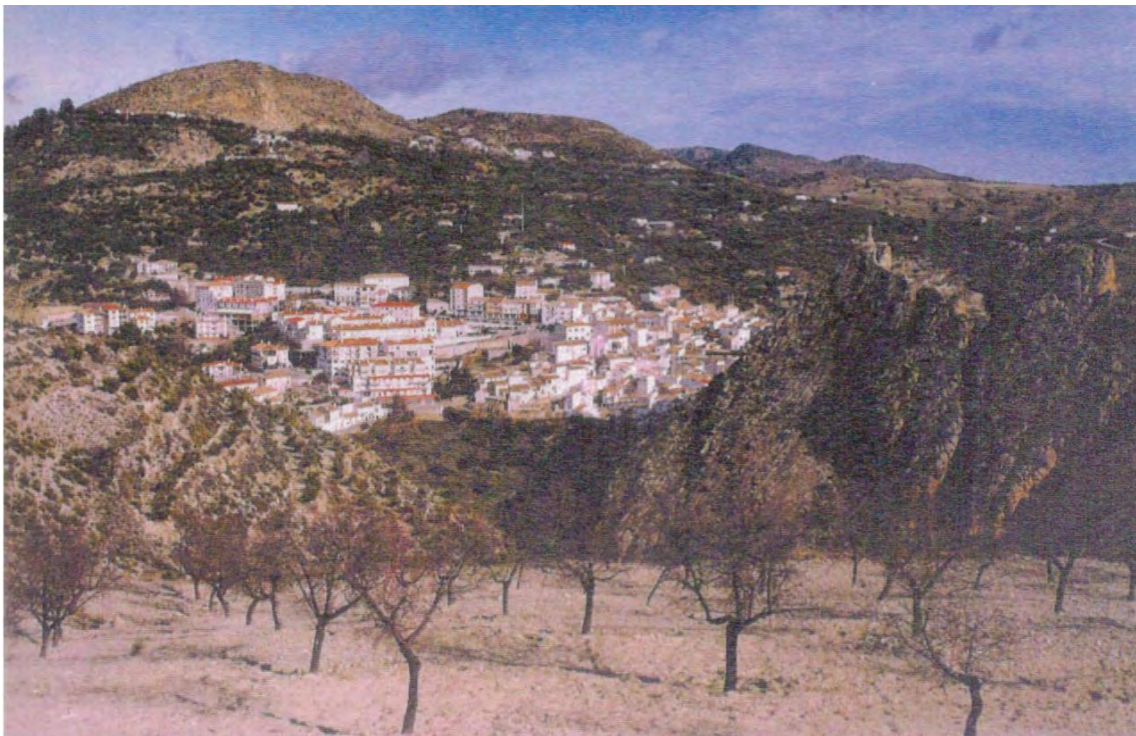


Fig.2.6.06: Panorámica del núcleo urbano de Castril y su Peña (a la izquierda), con La Solana al fondo. Fotografía tomada en 1999 desde el Cerro Henchura. Se aprecian los desafortunados crecimientos urbanos al norte del núcleo de población con tipologías residenciales plurifamiliares en altura o las hileras de viviendas adosadas, todas con teja cerámica roja, que afectaron y afectan tan gravemente a la imagen urbana tradicional del Castril histórico, bien asentado sobre el territorio que lo acoge. Fuente: Elaboración propia. Expediente de declaración de CH (Dic-1999).

Nos parece muy oportuno hacer aquí una breve reflexión acerca de la conveniencia de aquel entorno que proponíamos a la luz de cómo fue justificado en 2007 el entorno del BIC *Sitio Histórico de la Alpujarra Media granadina y la Tahá*, entendiendo que hubiera sido trasladable aquella misma argumentación al caso de Castril.

“La delimitación del entorno está constituida por tres polígonos cerrados denominados A, B y C. El polígono A engloba las treinta y dos áreas patrimoniales definidas, salvo algunos tramos de las acequias de riego (...)

La delimitación del primer polígono (A) del entorno asegura la protección de las Áreas Patrimoniales delimitadas individualmente y posibilita obtener un ámbito continuo de perímetro cerrado, declarado bajo una sola figura de protección. Esto trae consecuencias muy positivas al permitir que se entienda de manera coherente y unitaria el conjunto de elementos patrimoniales que conforman el Sitio Histórico, en el que la idea de territorio se convierte en un relevante elemento cultural en sí mismo. Se disminuye así la posibilidad de realizar tratamientos parciales y sesgados de la realidad patrimonial del Bien de Interés Cultural.”

Al igual que se hizo en dicho Sitio Histórico, en el caso de Castril también hubiera sido factible la definición de Áreas Patrimoniales como método más preciso de protección de los elementos que se ubican dentro de la cuenca visual que se propuso como Entorno. Así, aparte del propio Conjunto Histórico que se propuso (el núcleo urbano histórico asociado a la Peña), se podrían haber delimitado como Áreas Patrimoniales, según distintas tipologías, la Acequia de Tubos, los molinos, los yacimientos Arqueológicos, los restos de arquitectura militar y por supuesto, los núcleos rurales y ermitas (La Solana y el Martín), todo ello dentro de su entorno.

Respecto a la segunda cuestión: El proceso mismo de incoación, y especialmente su última fase, la de declaración a partir de 1999, supone una muestra más del desapego mostrado por algunos gobiernos municipales a todo lo referente a la protección de sus Conjuntos Históricos. Y en este caso, además, mediando el hartazgo de los ciudadanos llevado al extremo de plantear la caducidad del expediente de incoación. Cuestión ésta solventada in extremis por un informe jurídico que determinó la aplicación de la Disposición Transitoria Sexta de la LPHE-1985 que llevaba a la ley de 13 de Mayo de 1933 sobre Defensa, Conservación y Acrecentamiento del Patrimonio Histórico-Artístico nacional, que no preveía plazo de caducidad para los expedientes que se hubieran incoado conforme a ella, aquellos como el CH de Castril iniciados antes de la entrada en vigor de la LPHE-1985.

Esta situación, mezcla de hartazgo e indefinición, se materializó desgraciadamente con episodios tan lamentables como lo sucedido en Castril durante los años 80 y 90 con la construcción de edificios altamente disonantes por tipología, exceso de volumen y de alturas que han roto definitivamente el paisaje urbano de la zona norte del núcleo de población. Alguno de ellos, aún más lamentable por la falta de ejemplaridad, promovido por el Alcalde.

Esta situación puede verse agravada por la tardanza demostrada en aprobar un planeamiento de protección. Han pasado más de 15 años y se ha incumplido sobradamente el plazo fijado por la LPHA para tener aprobado ese planeamiento de protección que habría evitado las tensiones que siguen produciéndose en el Conjunto Histórico de Castril de la Peña.

Las vigentes NNSS-2003 (Ver Fig.2.6.07) finalmente consideraron el ámbito del CH-2001 para redactar un Plan Especial de Protección que, sin éxito, fue iniciado en 2003. Finalmente se optó por la figura de Plan General con contenidos de Protección para el ámbito delimitado como CH. PGOU cuya aprobación inicial se produjo en 2009 y que desde entonces viene

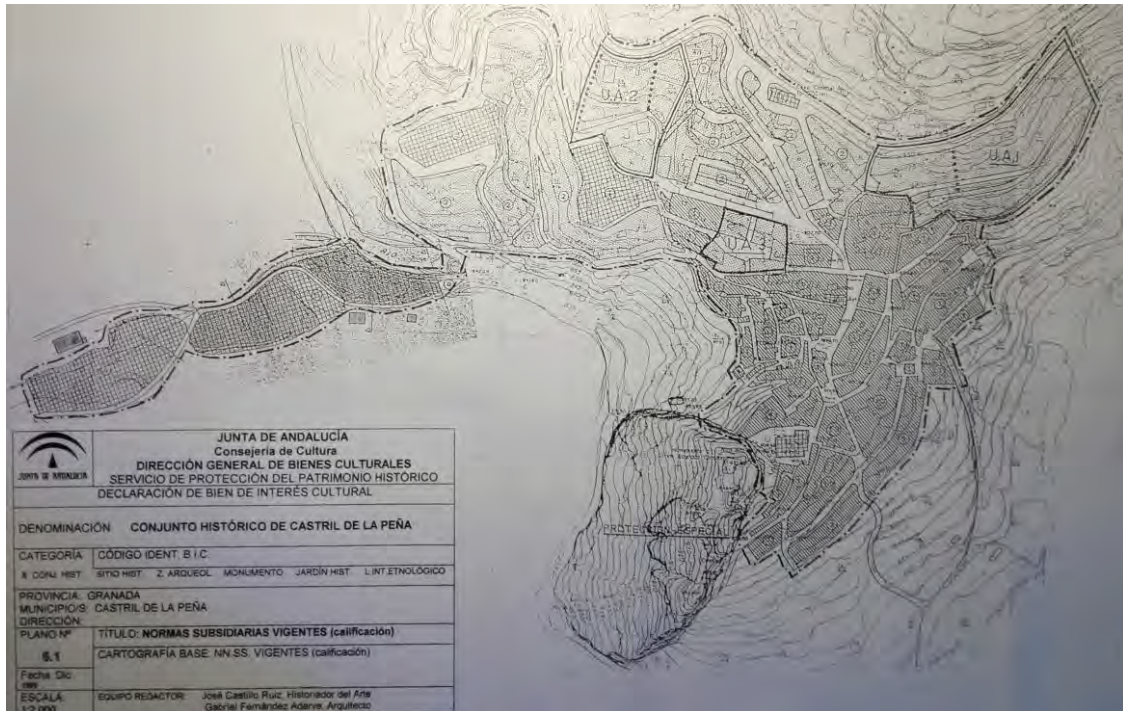


Fig.2.6.08: Plano de Calificación de las NNSS-1994. Aprobación Definitiva (14/06/1994). Autor: Diputación Provincial. Este planeamiento urbanístico, pese a la incoación de CHA de 1982, ni lo consideró, ni tenía catálogo urbanístico. Fuente: Archivo de planeamiento. Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

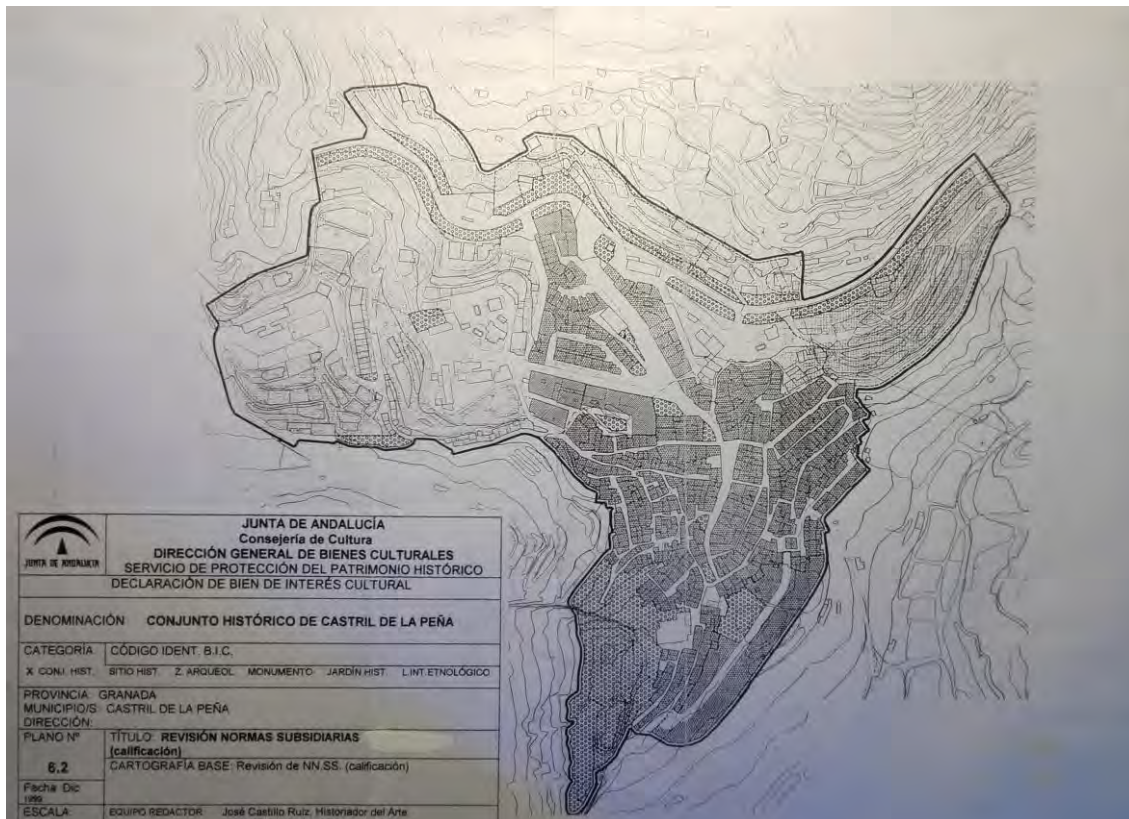


Fig.2.6.09: Plano de Calificación de la Revisión de NNSS-1999/PGOU. Planeamiento vigente inmediatamente después de la declaración del CH-2001. Aprobación Definitiva (30/06/1999) publicadas en BOP (10/05/2003). Autores: Arturo Abril y Eufrasio Jerónimo. Fuente: Archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

2.07. ÍZBOR: Incoación, olvido y destrucción. Queda el paisaje.

Desde la Resolución de incoación del expediente para la declaración del CHA de Ízbor en 1982 (publicada en el BOE nº 271 de 11/11/1982), en la Delegación provincial de Cultura de la Junta de Andalucía, obra una mínima documentación dirigida a la continuación del expediente de declaración, y sin embargo llama la atención una más extensa dedicada a la Desincoación, de la que no hay constancia de Resolución definitiva ni por tanto de publicación de la misma en Boletín alguno. A los efectos de este trabajo de investigación se debe interpretar que no se ha producido tal Desincoación.

Del expediente administrativo⁶⁶ obrante en la Delegación de Cultura cabe reseñar lo siguiente: De 1981 es la Memoria sobre los aspectos físicos, urbanísticos y paisajísticos –monumentales del pueblo de Ízbor (Granada). Es un documento sin firmar y sin fechar en el que se describen los valores que hacían merecedora a la villa de Ízbor de la distinción como Conjunto Histórico-Artístico. Al final de la misma se incluye la delimitación literal que fue publicada en el BOE nº 271 de 11/11/1982. Por su interés se reproduce lo dicho en su introducción: *“El pueblo de Ízbor, por su enclave en una ladera de una colina y por su perfecta adaptación a dicho entorno natural, merece el calificativo de conjunto pintoresco y de interés paisajístico a nivel nacional.”*(...) *“tratando de relacionar, de alguna manera, la dependencia que de forma patente existe entre la estructura de los edificios y el paisaje del entorno”*

Mediante Resolución de 1 de julio de 1982 de la DG de BBAA se acordó la incoación del expediente para la declaración CHA a favor de la Villa de Ízbor. Fue publicada en el BOE nº 271 de 11/11/1982. Existe un documento previo del Ministerio de Cultura de fecha 01/07/1982 en el que se comunica la resolución de incoación y se cita *“la delimitación que figura en el plano unido al expediente”* plano que no obra en el archivo de la Delegación de Cultura. En el mismo BOE se publica la incoación del expediente de Castril de la Peña. Ambas Resoluciones son idénticas en lo acordado y exigen continuar la tramitación del expediente de declaración y exigen el cumplimiento de los artículos 17 y 33 de la ley de 13 de Mayo de 1933, respecto a la aprobación previa de la DG respecto a los proyectos de obras incluidas en la delimitación. Ambos casos se refieren a CHA granadinos en los que se destacan sus valores paisajísticos y cuyas delimitaciones, citadas en BOE como Anexo, discurren fuera de los límites urbanos de ambos pueblos incluyendo la orla de espacios rurales, más o menos antropizados, que junto al núcleo urbano construido, componen el valor paisajístico que, entre otros valores, se quiere proteger. De la lista de CHA de la provincia de Granada hay seis expedientes que incluyen espacios no urbanos y que tienen una fuerte componente paisajística valorada desde su incoación/declaración. Son los casos de Ízbor, los que forman el Barranco de Poqueira, Bubión, Capileira y Pampaneira, el caso de Castril de la Peña y en menor medida el caso de Montefrío. Todos ellos fueron declarados o incoados en 1982, fecha muy temprana en la que la valoración del paisaje como componente propio del patrimonio a proteger resulta aún más llamativa por novedosa⁶⁷.

Hay constancia en el archivo de la Delegación de Cultura de un escrito de 1985 del Delegado de Cultura al Director General de BBA remitiendo los planos y delimitaciones de la provincia de Granada a petición de esa DG. En el caso de Ízbor se dice: *“Incoado expediente para su*

⁶⁶ Expediente 85/81. Incoación del CHA de Ízbor

⁶⁷ Como ya hicimos con las de los tres CHA del Barranco del Poqueira, no es aventurado relacionar esta incoación de 1982 de Ízbor a los pocos años de la celebración del Consejo de Europa en Granada y con aquel escrito del Consejero Provincial fechado el 27 de Abril de 1978 dirigido al Director General del Patrimonio Artístico, del Ministerio de Cultura, en el que se decía: *“...Mientras tanto, la sensibilización progresiva del país hacia los temas del urbanismo histórico han hecho variar los conceptos anteriores, que habían quedado estrechos, últimamente, en su reunión de Granada de Octubre de 1977, el Consejo de Europa dedicó una especial atención a los valores del Barranco de Poqueira....”*

declaración como Conjunto histórico-artístico, con una propuesta de delimitación que no adjuntamos por no tener el plano de la localidad y su entorno, para proceder al dibujo de dicha delimitación. Se han rechazado gestiones con la Excm^a Diputación Provincial al objeto de conseguir dicho plano". A mitad de este año, en aplicación de la Disposición Transitoria Sexta de la recién promulgada Ley 16/1985, de 25 de julio, de Patrimonio Histórico Español, el CHA de Ízbor incoado en 1982 debía seguir tramitándose con arreglo a la normativa en virtud de la cual fue iniciado, pero su resolución tenía que hacerse por Real Decreto y con arreglo a las categorías del Art. 14.2 de la LPHE, en este caso, por tanto, le era de aplicación la categoría de Conjunto Histórico. No obstante, y en cualquier caso, desde el momento mismo de la incoación de 1982, como ya se ha dicho, quedó pendiente la tramitación del expediente de declaración acordada por la Dirección General de BBCC, exigencia que, al poco tiempo, fue traspasada por el Ministerio de Cultura a la Junta de Andalucía.

Consecuencia de ese traspaso de competencias es el escrito firmado en 1989 por el delegado provincial de la Consejería de Cultura al Alcalde de Ízbor recordándole el deber que tiene de cumplir la LPHE-1985, mostrando su preocupación *"por cuanto en algunas ocasiones no se da cumplimiento a lo preceptuado"* en dicha Ley y exigiendo la remisión de 2 ejemplares de los proyectos incluidos en el ámbito del CHA antes de otorgar licencia de obras. Llama la atención que se remita al alcalde de Ízbor cuando ya no existe tal cargo al haberse constituido el Municipio del Pinar en 1976 como unión de Ízbor, Pinos del Valle, Los Acebuches y Tablete.

Al año siguiente la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 25/10/1990 acordó la necesidad de hacer la revisión de las declaraciones de los Conjuntos Histórico-Artísticos de Almuñécar e Ízbor. En ese mismo año se redacta un documento para la revisión de Almuñécar, que no se aprobó, pero no se hizo nada respecto al CHA de Ízbor.

La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 02/03/2006 emitió un informe favorable referido al CHA de Ízbor, cuyo Asunto, literalmente quedó expresado como *"Desincoación como Conjunto Histórico de Ízbor"*. Tal informe se basa en las conclusiones de un documento técnico, sin firma ni fecha, en el que se especifican la pérdida de los valores que justificaron su incoación como CHA en 1982. Dicho informe fue remitido a la DG junto con un Borrador de Resolución por la que se dejaría sin efecto la tramitación de declaración de conjunto histórico del pueblo de Ízbor, debiendo haber ido seguida la firma de dicha Resolución de su correspondiente publicación en BOJA y BOE, sin embargo, de todo ello no existe constancia, por lo que debe entenderse que se mantiene la situación generada con la incoación de 1982.

Conclusiones del proceso de incoación e intento de desincoación del CHA de Ízbor:

Ízbor compartió con los cercanos pueblos de la Alpujarra bastantes similitudes que con el tiempo han desaparecido. En los años setenta los pequeños pueblos de Pampaneira, La Taha de Pitres o Capileirilla, eran muy semejantes a Ízbor, todos ellos eran minúsculos núcleos de población de abigarrada arquitectura popular construida en ladera sobre un bello paisaje rural de paratas de piedra con olivar o con huertas regadas por acequias. Su origen medieval sutilmente transformado tras la expulsión de los moriscos se mantenía en su intrincada morfología urbana en la que solo destacaban las torres de sus pequeñas iglesias parroquiales. Las únicas diferencias entre ellos eran las cubiertas de sus viviendas, en la Alpujarra planas acabadas con launa y en Ízbor de teja árabe y, por supuesto, su posición geográfica, las Alpujarras al pie de Sierra Nevada e Ízbor a 400 msm en un valle al oeste, fuera ya del macizo de Sierra Nevada.

En 1982, cuando se incoa el CHA de Ízbor y se declaran los CHA del Barranco del Poqueira ya se había iniciado el proceso de deterioro de los valores del primero, pero aún entonces hubiera podido frenarse tal como se hizo en la Alpujarra. Sin embargo el hecho de que muy pocos años antes, en 1976, Ízbor fuese unido administrativamente al recién creado municipio de El Pinar no ayudó a mantener esos valores, más bien al contrario, ya que según la queja generalizada de sus habitantes prevaleció el peso de Pinos del Valle sobre los otros núcleos al trasladarse la Alcaldía y la fortaleza administrativa a éste, el mayor de los núcleos. En 1982 la principal queja vecinal iba dirigida a la falta de recursos económicos para su pueblo y se centraba en cuestiones concretas como la necesidad de un puente que no los dejara incomunicados, pero también apuntaba a la complejidad administrativa que suponía la incoación de su Conjunto Histórico-Artístico por cuanto desde ese momento cualquier tipo de intervención⁶⁸ precisaba autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. Los inconvenientes se hacían evidentes y las ventajas no se percibían.

En 1985 con la entrada en vigor de la LPHE, al no haberse declarado el CHA, solo se mantenía abierto el proceso abierto de incoación, pero no pudo llegar a considerarse como BIC Conjunto Histórico, de modo que solo cabía la culminación del expediente abierto, ni se podía exigir la redacción de un planeamiento de protección. Y de hecho así ha sucedido, las NNSS de El Pinar (1996) no establecieron para el núcleo de Ízbor ni para el ámbito de carácter paisajístico del CHA incoado ningún tipo de determinación tendente a la protección de los valores que la justificaron (Fig. 2.7.01).

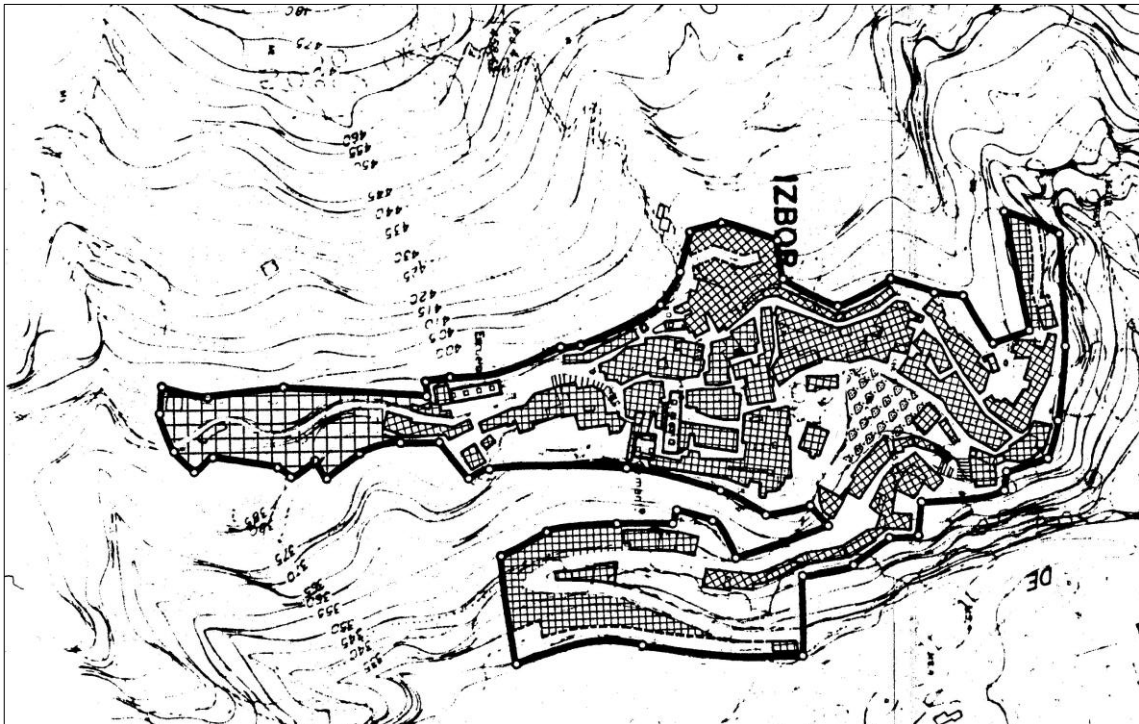


Fig. 2.7.01: Detalle del Plano de Calificación. NNSS de El Pinar Núcleo de IZBOR. A. Definitiva 28/03/1996. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

⁶⁸ En el *Diario de Granada*, el 28 de Diciembre de 1982, F. García Marco publicó un artículo de opinión, "El reverso de un conjunto monumental", en el que ponía de manifiesto este malestar. Un vecino lo expresaba así: "Antes, mal que bien, podíamos construir como queríamos. Ahora hay que sacar un follón de papeles y seguir un montón de normas: Por poner un ejemplo, no se pueden echar los tejados de uralita porque rompen el conjunto".

A partir de 1985, la responsabilidad de terminar el trámite de declaración como Conjunto Histórico pasó de la DG BBAA del Gobierno de España a la DG BBCC de la Junta de Andalucía, y así como el muy parecido caso del CH Castril de la Peña sí consiguió culminar su tramitación en 2001, éste de Ízbor quedó aparcado. Unida a esta dejación de funciones, una serie de circunstancias adversas tales como la debilidad de un pequeño municipio recién creado, El Pinar, con un anejo, Ízbor, aún más pequeño al que se incoó un CHA, los continuos reparos de la Delegación de Cultura a cualquier tipo de intervención y, por supuesto, el hartazgo y la falta de consideración de los propios vecinos del pueblo respecto a su patrimonio hicieron el resto.



Fig. 2.7.02: Iglesia de Ízbor casi escondida entre la edificación que la rodea. A la izquierda se aprecia el forjado que sustituyó la armadura de cubierta. A la derecha imagen actual de la iglesia con la nueva cubierta de teja sobre el forjado. En ambas imágenes se aprecia la progresiva sustitución de los faldones de cubierta de teja por terrazas planas. Fuente: Elaboración propia.

El proceso de sustitución de la edificación y de los sistemas constructivos tradicionales por otros muy inadecuados han acabado por romper la encantadora imagen urbana que caracterizó al núcleo urbano anterior a los años setenta. Las intervenciones más recientes han acabado de distorsionar la lectura del conjunto: En primer lugar, la penosa sustitución de las cubiertas de la iglesia unida a las asfixiantes construcciones que la ocultan (Fig. 2.7.02), en segundo lugar la lamentable intervención sobre una muy probable torre de alquería cuya fábrica de mampostería ha sido revestido por un burdo mortero prefabricado haciéndola desaparecer como parte de una de las anodinas construcciones que la rodean, y por último la sistemática sustitución de cubiertas de teja árabe por terrazas planas (Fig. 2.7.03).

Contrariamente a lo acaecido en Castril de la Peña, en Ízbor sí se ha conservado bien el paisaje circundante, auténtico protagonista de la incoación tanto en uno como en otro CHA. A diferencia de Castril, tampoco en Ízbor los crecimientos urbanos han sido destacables respecto al núcleo tradicional⁶⁹ de modo que se mantienen los valores del paisaje circundante y de la bella implantación del núcleo rural como parte de éste. No obstante las agresiones a este paisaje quedan muy próximas y se hacen muy presentes en su entorno próximo: la presa de Béznar, la profusión de viales asfaltados o no que acompañan al trazado de la Autovía A-44 y los muy impresionantes aerogeneradores del cercano parque eólico que parecen meterse en Ízbor.

⁶⁹ Excepto los muy prescindibles ejemplos de segunda residencia, que también los hay, con todo el catálogo de aberraciones lingüísticas pseudoarquitectónicas propias de ensanches urbanos sin interés alguno.



Fig. 2.7.03: Paisaje urbano alrededor de la Iglesia de Ízbor. Fuente: Elaboración propia.

La “Desincoación como Conjunto Histórico de Ízbor” informada favorablemente en 2006 por la CPPH se basó en las pobres conclusiones de un documento técnico en el que se especifican de forma poco precisa y con evidentes ganas de liquidar el expediente, la que a su juicio supone la pérdida de los valores que justificaron su incoación como CHA en 1982 (ver Fig. 2.7.04 y Fig. 2.7.05). Pero se pasa por encima el que, a nuestro juicio, sigue siendo el principal valor aún inalterado, el paisaje circundante (ver Fig. 2.7.06). Ello unido a que no ha sido rematado el expediente administrativo permitiría retomar la declaración de Conjunto Histórico y proponer un planeamiento de protección que recompusiera la distorsionada imagen urbana y protegiera el paisaje.

En cualquier caso, el papel jugado por la Consejería de Cultura en este expediente no es el que se debería esperar de una administración competente en materia de protección patrimonio histórico. Del simple análisis de la documentación que obra en su archivo se desprende que se limitó a exigir el consabido control de las licencias de obra mediante informes y resoluciones propias, y apenas hizo nada por terminar el expediente de declaración de CH. Sin embargo, llegado el momento y producido ya el daño, sí se ocupó de proponer su desincoación por pérdida de valores. Muy al contrario, entendemos que, en su momento, la Consejería de Cultura con todos los medios a su alcance tenía que haber impulsado la declaración, para, a continuación, propiciar o liderar la redacción del planeamiento de protección de CH de núcleos tan pequeños como éste, dejándolos a cargo de una administración supramunicipal ya sea Diputación Provincial o Junta de Andalucía.



Fig. 2.7.04: Torre de Alquería de Ízbor descrita como tal por L. Padilla Mellado y M. Espinar Moreno en *“Arquitectura Defensiva del Valle de Lecrín”*, y reconocida así mismo por Mariano Martín García y otros en el plano nº 13 de su *“Inventario de arquitectura militar de la provincia de Granada (ss. VII al XVIII)”*. Sea o no una estructura defensiva, lo cierto es que el desafortunado revestimiento al que ha sido sometido (ver imagen inferior derecha) ha dañado gravemente un elemento que antes de la intervención, con toda claridad, cualificaba la escena urbana. Si se demostrara que es una torre de alquería se habría atentado contra un BIC.

Fuente: Fotografías tomadas de <http://www.adurcal.com/enlaces/mancomunidad/guia/pinar/izbor/torre/torre.jpg>

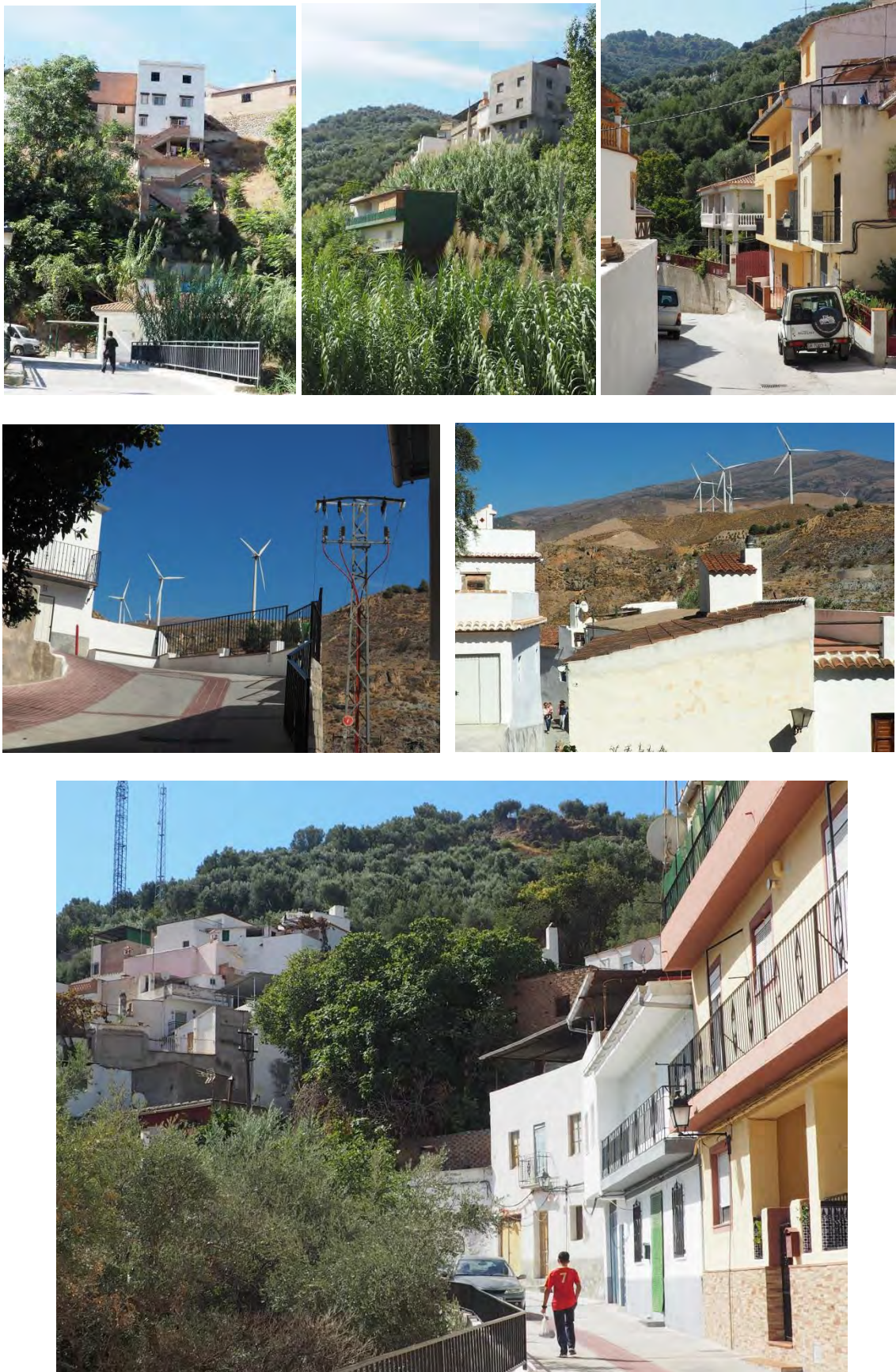


Fig. 2.7.05: Imágenes interiores del pueblo de Ízbor (2016) en las que se muestran diversas afecciones a su imagen urbana: Infraestructuras de telecomunicaciones y aerogeneradores en su entorno, y sobre todo nuevas edificaciones con volúmenes, alturas, cubiertas y, en general, materiales inadecuados. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 2.7.06: Diversas panorámicas de Ízbor (2016) en las que se demuestra que la relación con el paisaje agrícola y natural circundante se ha mantenido inalterado y que las afecciones negativas a la imagen tradicional producida por construcciones desafortunadas se concentran sobre todo en el borde urbano. Fuente: Elaboración propia.

2.08. LOJA: La curación de un CH herido por un agresivo planeamiento urbanístico.

Desde que en 1975 se publicó en el BOE la Resolución de la DG del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia, respecto a la incoación del CHA de Loja, hasta el año 2001 en que se publica en el BOJA el Decreto 6/2001 por el que se declara BIC al casco antiguo de Loja con la categoría de Conjunto Histórico, se produce una serie de hechos, documentados en la Delegación de Cultura, a favor y en contra de dicha protección que suponen una secuencia elocuente y muy expresiva de lo sucedido en otros casos de Conjuntos Históricos.

En Junio de 1975 se presentó la solicitud del Arquitecto Jefe Inspector de Monumentos y Conjuntos para que la CPPH Artístico y Cultural de Granada aportara la documentación técnica para el expediente de declaración del Loja como Conjunto Histórico-Artístico, o sea: una Memoria histórica y descriptiva, documentación gráfica del conjunto y un plano del Conjunto y su Delimitación. Y enseguida se produjo la publicación en el BOE nº 204 de 26/08/1975 de la Resolución de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia respecto a la incoación del Conjunto Histórico-Artístico de Loja. En esta publicación no se hace mención alguna a delimitación literal ni gráfica. Como en Resoluciones similares le es de aplicación el art 13 de la ley 17 de 13 de Mayo de 1933 que obliga a dar conocimiento a esa DG de todas las obras que vayan a realizarse en el Conjunto. En los mismos términos se publica en el BOP nº 199 de 03/09/1975. El día 10 de septiembre el Delegado Provincial firma el escrito mediante el cual se le comunica la Resolución de incoación al Alcalde de Loja.

Contrariamente a lo que ocurrió en otros expedientes de declaración, en éste sí hubo interés por conocer la posible afección del planteamiento vigente en ese momento, de hecho, consta un requerimiento de 19/01/1977 de la Dirección General de Patrimonio Artístico y Cultural al Ayuntamiento de Loja para que éste le remita un ejemplar del Plan General de Ordenación Urbana, que al parecer existe, *“para su estudio y resolución que proceda.”*

Siguiendo con el expediente se presentó la memoria titulada *“Loja, Conjunto histórico monumental”*, firmada en Loja el 15 de Febrero de 1978 por Rafael del Rosal y Pauli, Cronista oficial de la ciudad, memoria que se centra sobre todo en la descripción de los principales monumentos de Loja. Y con fecha 02/03/1978 la Comisión de Protección del Patrimonio Artístico de Granada tomó el acuerdo de enviar la totalidad de la documentación pendiente y necesaria para la declaración de Loja como Conjunto Histórico-Artístico, agradeciendo la entusiasta ayuda y colaboración tanto del Alcalde de Loja, D. Juan María Santaella Godoy, como la del cronista oficial.

En Abril de 1979 se remitió un escrito de la Dirección General de Patrimonio Artístico y Cultural al presidente de la Comisión de Protección del Patrimonio Artístico de Granada por el cual se le remite fotocopia del plano de Loja para que por esa Comisión *“se indiquen por escrito el nombre de las calles y otros puntos de referencia que forman la delimitación del Conjunto Histórico-artístico que se pretende declarar. (...) Siendo este requisito indispensable, ya que debe figurar como anexo a la propuesta de Decreto y encontrándose el expediente completo⁷⁰”*. De lo cual se puede deducir que en ese momento estuvo a punto de ser declarada aquella delimitación, pero no consta que se alcanzara tal hito.

⁷⁰ Hay una nota manuscrita en la parte superior de este oficio que dice: *“El plano se lo lleva el Sr. Consejero de Bellas Artes”*

Sin embargo, en sentido contrario, sí consta que el Pleno del Ayuntamiento de Loja de fecha 31 de Mayo de 1979 acuerda que se reconsidere el expediente instruido en relación a la incoación de su Conjunto Histórico Artístico y que se eleve a la DG de Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia, al objeto de que se reduzca y contemple solamente “los entornos de la iglesia de S. Gabriel y Mayor, por su carácter histórico, la Alcazaba por su carácter pintoresco”. En el texto del acuerdo municipal llaman la atención expresiones referidas a la delimitación de Conjunto Histórico Artístico incoada en 1975 tales como “...se analiza la problemática que encierra la aludida declaración y las incidencias (...) la falta de criterios uniformes, trabas, dificultades de todo orden, que suponen serios entorpecimientos para la vida urbanística de la ciudad...” El 5 de julio, en contestación a dicho acuerdo municipal, la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico acordó remitir la solicitud municipal pero aclaró que, aun aceptándose, las consecuencias para Loja serían las mismas que las derivadas de la incoación de 1975 dado que “la Ley vigente establece un control por Bellas Artes de un kilómetro de diámetro en torno a cada uno de los Monumentos declarados.” Así mismo se reafirma la Comisión en su propuesta inicial que, unos días más adelante, es remitida a la DG del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia. Esta Delimitación, firmada y fechada en junio de 1979, será la vigente desde ese momento y mientras dure el largo proceso administrativo de declaración. Por su importancia se reproduce como Anexo (no hay en el archivo de la delegación documentación gráfica de ésta aunque en 1985 un escrito se refiere a ella). Consta de una delimitación literal por calles que comprende un primer apartado de “Perímetro del casco urbano de Loja delimitado como Conjunto Histórico Artístico” (Fig. 2.8.01:), un segundo apartado dedicado a “una Zona de Respeto” e incluso un tercer apartado dedicado a una “Zona suplementaria de Respeto de carácter especialmente pintoresco y paisajístico” y finalmente un cuarto apartado dedicado al “Paraje Pintoresco de Los Infiernos”

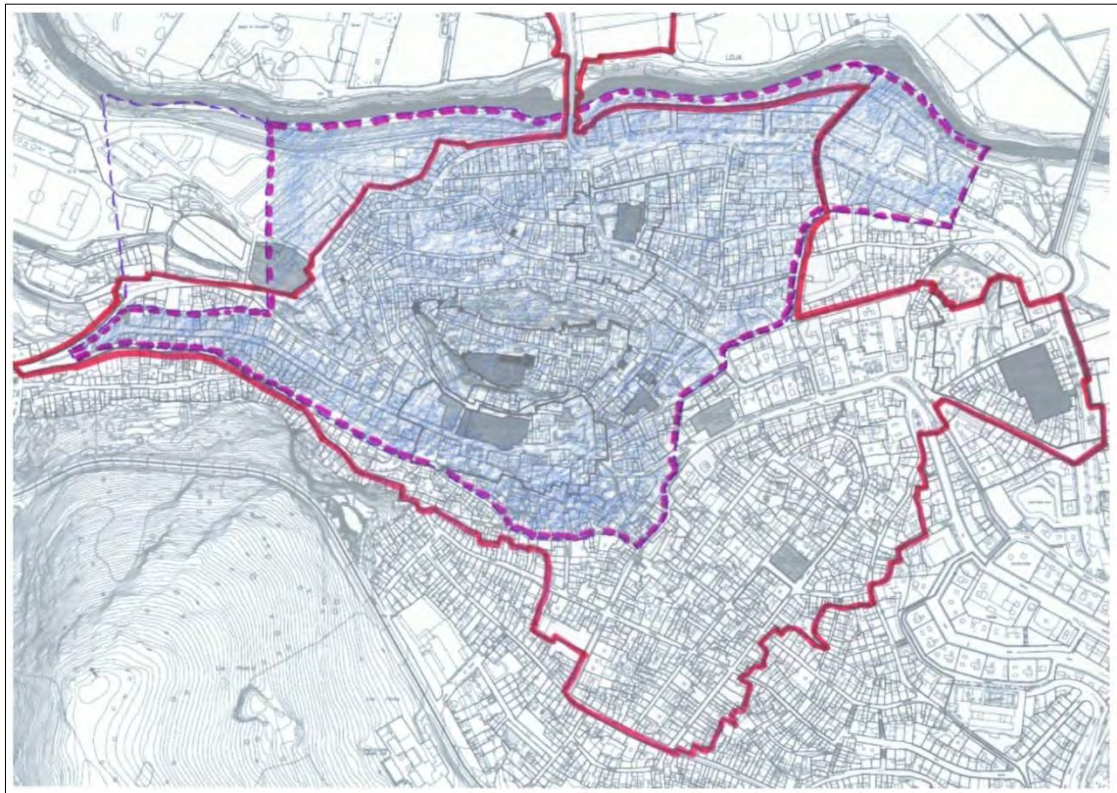


Fig. 2.8.01: Croquis sobre base cartográfica del PEPC-CH de Loja (2011) en el que se han superpuesto las delimitaciones de CHA (1979) coloreado en azul dentro de línea de rayas magenta y la delimitación vigente de CH-2001, línea roja. Los ámbitos de rívera de la margen izquierda del Genil se excluyeron. Fuente: elaboración propia.

El Pleno del Ayuntamiento de Loja de fecha 7 de febrero de 1980 acuerda por unanimidad que la declaración Conjunto Histórico Artístico "sólo se circunscribe a los recintos de la Alcazaba, iglesia Mayor, S. Gabriel y Santa Clara, todos ellos Monumentos Históricos-Artísticos, y que la zona de influencia sólo se concrete exclusivamente a lo circundante a los monumentos nacionales y en tal sentido se acuerda que se remita copia certificado de este acuerdo a dicha Dirección General."

En 1985 el Delegado de Cultura al Director General de Bellas Artes remitió los planos y delimitaciones de la provincia de Granada a petición de esa DG. Respecto a Loja se informa que está incoado el expediente para Declaración de CHA y se aporta la propuesta de delimitación con la que cuenta la Delegación provincial. A mitad de este año, en aplicación de la Disposición Transitoria Sexta de la recién promulgada Ley 16/1985, de 25 de julio, de Patrimonio Histórico Español, el CHA incoado en 1975 debía seguir tramitándose con arreglo a la normativa en virtud de la cual fue iniciado, pero su resolución tenía que hacerse por Real Decreto y con arreglo a las categorías del Art. 14.2 de la LPHE, en este caso, por tanto, le era de aplicación la categoría de Conjunto Histórico.

Como con el resto de CH de la provincia, también al Alcalde de Loja se le remitió en 1989 un escrito del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura recordándole el deber que tiene de cumplir la LPHE-1985, mostrando su preocupación "por cuanto en algunas ocasiones no se da cumplimiento a lo preceptuado" en dicha Ley y exigiendo la remisión de 2 ejemplares de los proyectos incluidos en el ámbito del CHA antes de otorgar licencia de obras.

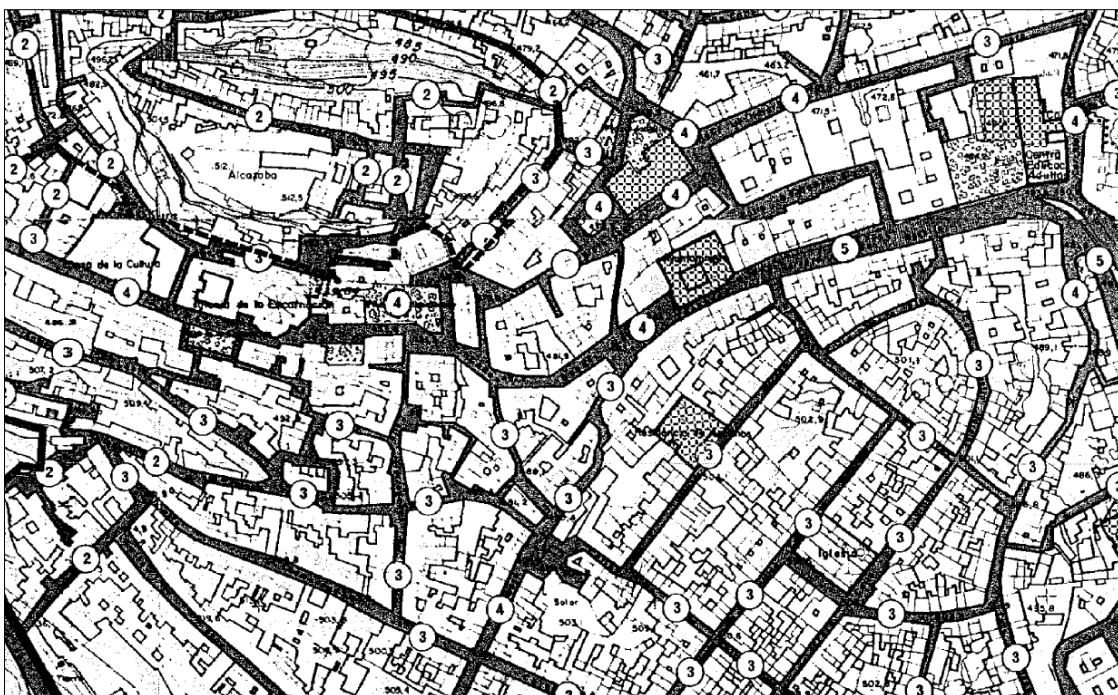


Fig. 2.8.02. Detalle Plano de Alineaciones-Alturas NNSS-1993. Dentro de un círculo se señalan las alturas máximas, nº de plantas permitidas en cada calle. Las 4 y 5 alturas permitidas en Avda. de los Ángeles de ocasionaron un grave daño a la imagen urbana del Conjunto Histórico. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos.

El Ayuntamiento de Loja, ante el proceso de revisión de las Normas Subsidiarias que en 1993 estaba promoviendo el municipio, solicitó vía Fax a la Delegación Provincial de Cultura que se le remitiera información sobre el Conjunto Histórico Artístico de Loja. En Septiembre de ese año la Delegación remitió la información solicitada, pero el día 07 de Mayo ya se había producido la Aprobación Definitiva de la Revisión de las Normas Subsidiarias (Fig. 2.8.02),

planeamiento urbanístico de rango municipal que contemplaba la Delimitación del Conjunto Histórico Artístico de Loja elaborado por los servicios Técnicos de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico (1979).

Como en tantos otros casos tampoco en Loja estuvo acompañado el planeamiento urbanístico y la declaración del Conjunto Histórico: Dos años después de la aprobación de las NNS-1993 se presentó la Documentación para el Expediente de Declaración del Conjunto Histórico fechada en Septiembre de este año y elaborada, por encargo de la DG de BBCC, por el equipo formado por los arquitectos E. Zurita y J. Cantizani y el historiador del arte N. Torices. Y hubo que pasar otros tres años más para que, en 1998, la Delegación de Cultura emitiera su informe favorable sobre dicha Documentación, destacándose que la propuesta hecha de ampliación del ámbito protegido respecto a la delimitación vigente estaba bien fundamentada.

En 1999, la Comisión Informativa de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Loja, tras analizar la Documentación para el Expediente de Declaración del Conjunto Histórico, emitió un extenso e interesante informe favorable. Formaban la Comisión tres representantes políticos (entre ellos el alcalde D. Miguel Castellanos), técnicos municipales y comarcales, así como técnicos de la Delegación de Cultura. En resumen, se congratulan de la propia existencia del documento, de su calidad técnica y de su contenido del que destacan la ampliación del ámbito protegido, y aún más, se sugiere que se aumente el número de elementos protegidos, e incluso yendo más allá de los límites del CH. Se destaca así mismo que *las "Normas Subsidiarias no recogen una protección adecuada"*. Por su interés se reproduce parte de la intervención del Sr. Castellanos: *"Señala, el Sr. Castellanos Gámez, que la protección del Conjunto Histórico requiere dos fases, a saber, una primera de delimitación del mismo lo más ajustado posible a la realidad y, otra, posterior, de plasmación de la protección en las Normas Subsidiarias. Además, es necesario extender entre los ciudadanos el convencimiento de la necesidad de proteger el Patrimonio Histórico, lo cual debe ir acompañado de una gestión administrativa municipal adecuada, asumiendo competencias delegadas, que reduzcan la tramitación de los expedientes y consiguientemente, las posibles cargas y limitaciones que para un propietario individual puede suponer que sus propiedades queden incluidas en la delimitación."* En reiteradas ocasiones se pone de manifiesto la importancia de la revisión de las Normas Subsidiarias de acuerdo al nuevo marco de protección que supone la delimitación del Conjunto Histórico que se está tramitando. Este informe fue aprobado y asumido por el Pleno de la Corporación municipal del 9 de Marzo. La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 20 de Mayo acordó la aprobación de la propuesta de Modificación del Expediente de incoación para la Declaración del Conjunto Histórico de Loja (E. Zurita y N. Torices) y se propone incluir esta nueva Delimitación en el documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Consecuencia de ello es la Resolución de 25 de Mayo de la DG de Bienes Culturales. Se ordena su publicación en el BOE y en el BOJA (nº 79 de 10/07/1999). Finaliza el año con las sugerencias hechas por el Ayuntamiento Pleno en el periodo de información pública (a partir del Anuncio publicado en el BOJA nº 119 de 14/10/1999) y la respuesta que hace la Delegación de Cultura, sugerencias que en resumen vienen a ser expresión de conformidad y no cuestionamiento de la documentación técnica a que se refieren. El informe a las sugerencias hechas por el Ayuntamiento es elaborado por el técnico redactor del Documento (E. Zurita) siendo asumido en su integridad por la Delegación de Cultura.

Tras el periodo de información pública, sin que se hubieran recibido sugerencias en contra, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión de 05/05/2000 hace la propuesta de informe favorable para la Declaración del Conjunto Histórico de Loja. Por fin, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía aprobó el Decreto 6/2001 de 9 de Enero por el que se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, el conjunto Histórico de Loja, publicado en el BOJA nº 81 de 04/04/2001 (Fig. 2.8.03).

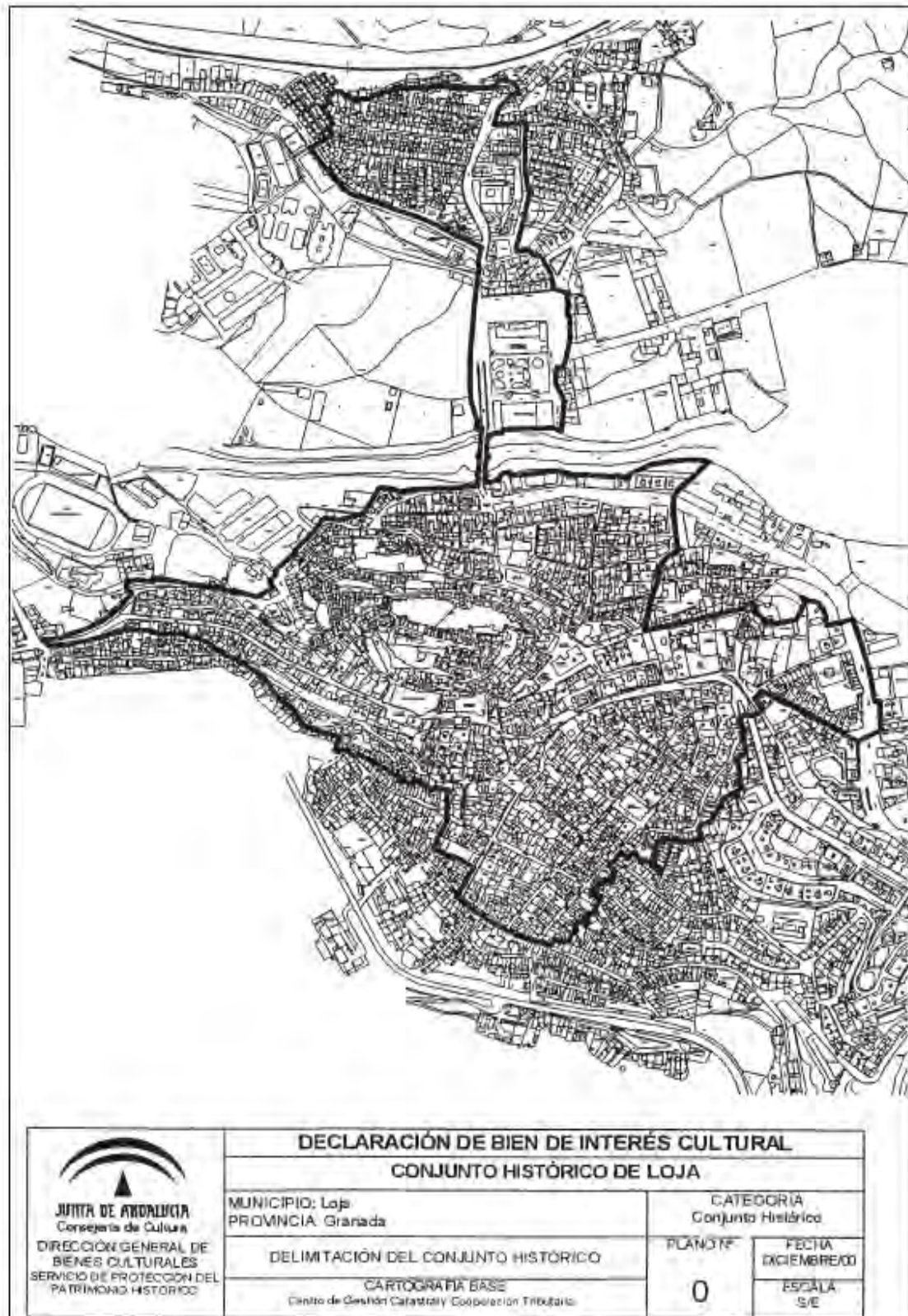


Fig. 2.8.03: Plano nº 0. Guía. Delimitación del Conjunto Histórico. Fuente: BOE nº 81 de 04/04/2001 en el que se publicó el Decreto 6/2001 de 9 de Enero por el que se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, el conjunto Histórico de Loja.

Conclusiones del proceso de declaración del Conjunto Histórico de Loja:

Pese a haberse prolongado durante más de veintiséis años, el proceso de delimitación iniciado en 1975 con la incoación del CHA de Loja, a diferencia de otros casos de la provincia de Granada, apenas tuvo interrupciones. En este largo periodo se sucedieron propuestas de ámbitos que disminuían o aumentaban en función de la actitud municipal ante su CHA. También aquí, como en Guadix (caso muy semejante) hubo un intento en 1979 de disminución del ámbito hasta dejarlo en un mínimo crítico (*“...a los entornos de la iglesia de S. Gabriel y Mayor, por su carácter histórico, la Alcazaba por su carácter pintoresco”*) que dejaba sin protección buena parte del ámbito incoado cuatro años antes. También aquí, como en Guadix, a la indefinición de los límites del Conjunto Histórico Artístico se unían las dificultades de gestión municipal de las licencias de obra para cualquier tipo de intervención en el ámbito incoado para las que desde 1975, de forma previa, se precisaba de un informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio.

La indeterminación de los límites del ámbito fue resuelta mediante una fórmula transitoria por la cual la Comisión provincial de Patrimonio propuso una Delimitación, firmada y fechada en junio de 1979 (Fig. 2.8.01) que sirvió desde ese momento y que de hecho fue incluida en el documento de aprobación definitiva de las NNSS-1993 (no se tiene constancia de que lo hubiera sido en el de las NNSS-1986). De forma inmediata a la propuesta de delimitación de 1979, el Ayuntamiento de Loja volvió a insistir con una nueva propuesta reducida, circunscrita exclusivamente a los *“recintos de los Monumentos Históricos-Artísticos (...), y que la zona de influencia sólo se concrete exclusivamente a lo circundante a los monumentos nacionales.”*

El nefasto planeamiento urbanístico de Loja, vigente durante los años ochenta y noventa del siglo pasado, produjo una notable agresión al Conjunto Histórico y a su entorno. Entorno que aun no habiendo sido nunca declarado, resulta de excepcional importancia en una ciudad como Loja, típica ciudad media de origen medieval (Ciudad-Alcazaba) asentada en una ladera, en este caso con múltiples plataformas de visualización (ver Fig. 2.8.05 y Fig. 2.8.06) desde una y otra margen montañosa del valle del río Genil que aquí empieza a cerrarse⁷¹.

El primer planeamiento de los setenta, las NNSS de 1986, y algo menos las NNSS de 1993⁷² propiciaron la proliferación de edificios construidos en ladera en el mismo borde del CH, cuya altura máxima (justificada solo desde una rasante) produjo alturas y volúmenes excesivos que resultaron muy agresivos para la contemplación del Conjunto (ver Fig. 2.8.04), pero es que además la agresión se produjo también en el interior del ámbito con ordenanzas y planos de alturas máximas que así lo permitían (ver Fig. 2.8.02) consiguiendo un desmán perfectamente legal e incentivando la comisión de otros aún mayores pero ya fuera de ordenación (ver Fig. 2.8.07).

⁷¹ “Pero hay que considerar que los valores del Conjunto Histórico de Loja que lo hacen merecedor de la declaración como BIC no se basan sólo en la existencia de inmuebles de valor o interés individual desde el punto de vista arquitectónico, ni acaban en la consideración de secuencias urbanas de valor, aun existiendo ejemplos de ambas situaciones. En la propia justificación de la declaración como BIC del Conjunto Histórico de Loja se hacía hincapié en los valores del asentamiento histórico como modelo de agrovilla, basado en un modelo de ocupación de las zonas altas en ambas riberas del Genil dejando en el llano la zona fértil para el cultivo, cuestión que ha estado en la fundación y el desarrollo de la ciudad histórica. A esta condición contribuyó de manera decisiva la propia topografía del asentamiento que facultó dicho modelo. La edificación tradicional ha sabido adaptarse a dicha topografía, y ha sido precisamente la ignorancia de las condiciones de la misma la que ha llevado a nuevos modelos de ocupación del territorio gravemente lesivos para la imagen del Conjunto Histórico”. Extracto de la Memoria informativa del PEPC-CH-Loja del documento de aprobación inicial (2011). Autor: Eduardo Zurita Povedano

⁷² Respecto a las NNSS-1986, las NNSS-1993 supusieron una ligera disminución de la altura máxima permitida en nº de plantas en algunas calles y solo en una las aumentó. Aun así el resultado fue tan dramático como el que venía sucediendo desde los años setenta. El PFG de Laura Martínez García tutorizado por el autor de esta tesis en 2014, llegó a identificar 166 fincas catastrales en las que se había excedido el nº de plantas permitido por las NNSS-1993, la mayoría en el ámbito incoado como CHA en 1975.

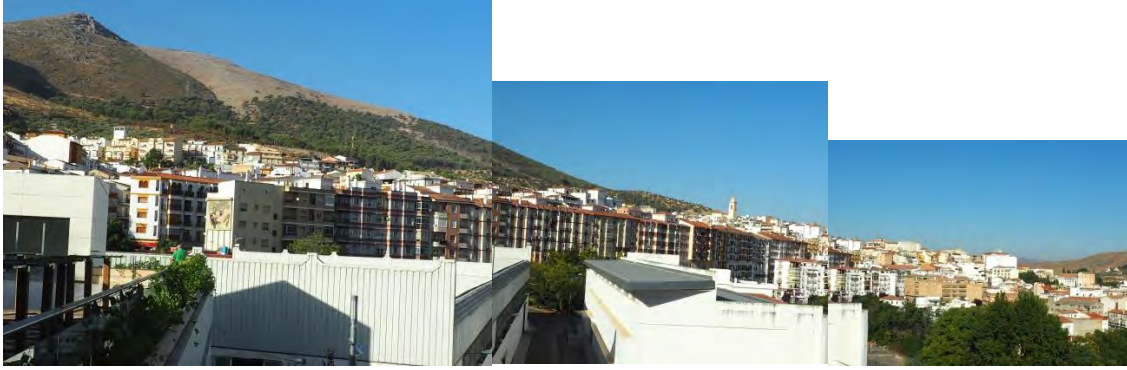


Fig. 2.8.04: Panorámica de Loja desde el mirador construido en la parte superior del Polideportivo de la C/ Rafael Pérez del Álamo. La perspectiva se produce de Este a Oeste teniendo como frente construido la gran barrera de edificios de seis y siete niveles de altura hacia la Avenida ocultando por completo el borde noreste del Conjunto Histórico. A la derecha de la imagen debería de verse el Convento de Sta. Clara hoy desaparecido tras estos inmuebles. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 2.8.05: Panorámica desde el mirador construido en la Avenida de Andalucía (a la izquierda de la imagen) y mirando hacia el sur. En primer plano aparece la Alcazaba y la iglesia de la Encarnación. Al fondo el barrio de S. Francisco. Los equipamientos deportivos de la margen derecha del río ocupan el delicado espacio de entorno del Conjunto Histórico, su notable volumen ha quedado relativamente bien integrado salvo algún mal ejemplo (en el centro de la panorámica que ha perturbado la contemplación del paisaje urbano). Fuente: Elaboración propia.



Fig. 2.8.06: Panorámica de Loja desde el mirador construido en la parte superior del Barrio de S. Francisco, en esta ocasión la perspectiva es en sentido opuesto a la anterior, o sea, de norte a sur. Desde aquí son visibles a la izquierda de la imagen los daños ocasionados con los excesos de volúmenes y alturas construidos al noreste del Conjunto Histórico cerca del Convento de Sta. Clara. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 2.8.07. Plano del Conjunto Histórico de Loja (solo la parte de la margen izquierda del río). En color las parcelas en las que se ha producido un exceso de alturas sobre el máximo nº de plantas permitido por las NNSS-1993. A los tonos más altos de color corresponden mayores excesos en altura. Fuente: *“Análisis crítico sobre la rehabilitación arquitectónica en el Conjunto Histórico de Loja”*. Proyecto de Fin de Grado de Laura Martínez García, tutorizado por el autor de la tesis. (2014).

En defensa y protección del Conjunto Histórico, seguramente, lo más destacable fue el impulso político dado por el propio Ayuntamiento desde 1995. Es en ese momento cuando se propone la nueva delimitación que supera los límites de 1979, pasando a la otra margen del río al incluir el barrio de S. Francisco, y la corporación municipal con su alcalde al frente la defienden e inician el proceso que acabará con la declaración de 2001.

Pero no solo esto, sino que a la par, en 2000 el Ayuntamiento inicia la revisión de las NNSS-1993 en un proceso que ya sí tendrá muy en cuenta la protección del nuevo Conjunto Histórico incoado en 1999. Se inicia la redacción de un planeamiento general con contenidos de protección cuyo Avance se vio interrumpido en 2005 con la entrada en vigor de la LOUA y el POTA.

Pero todo el análisis y diagnóstico hecho sobre el Conjunto Histórico por ese planeamiento interrumpido servirá más adelante para el Plan Especial de Protección y Catalogo del CH de Loja, aprobado inicialmente en 2011 y que también fue redactado por un equipo dirigido por Eduardo Zurita como aquel Avance del PGOU-2000 o la adaptación parcial a la LOUA de las NNSS (PGOU-2009).

Dejando aparte el buen contenido técnico del PEPC-CH de Loja, del documento de aprobación inicial (2011) conviene destacar al menos lo referente a su ámbito, no ceñido exclusivamente al ámbito de CH declarado en 2001, sino que va más allá y, sin que se haya declarado, propone la necesidad de controlar el entorno del Conjunto Histórico (ver Fig. 2.8.08).

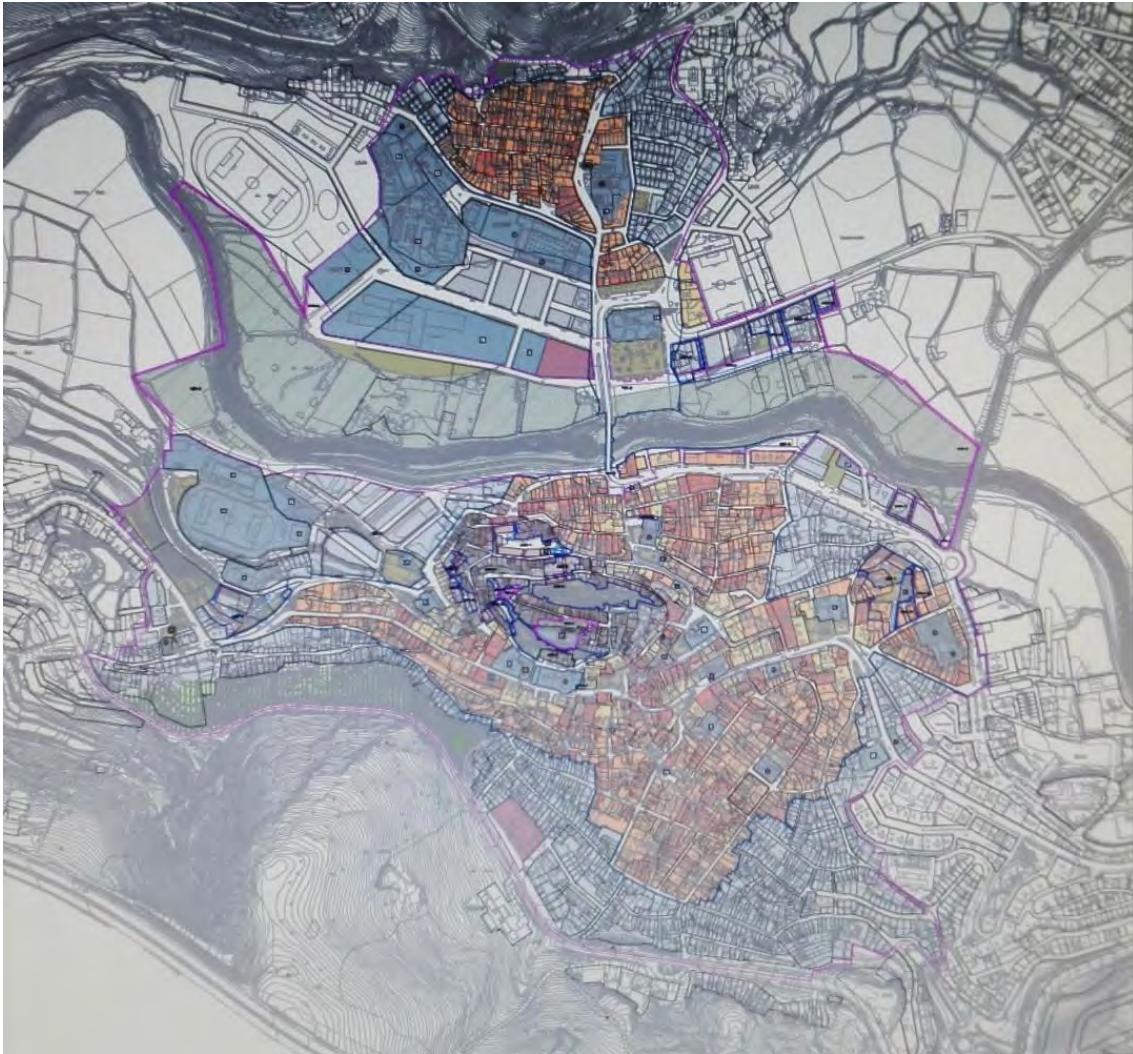


Fig. 2.8.08: Plano O1.ORD_CALIFICACIONES del PEPC-CH de Loja. Documento de aprobación inicial. El ámbito analizado por el Plan Especial (línea magenta) supera al declarado como CH-2001. Fuente: Cortesía del autor, Eduardo Zurita.

Así queda expresado en la Memoria de Información:

“Las condiciones topográficas del asentamiento hacen que los entornos próximos a la zona delimitada como Conjunto Histórico deban considerarse en el estudio del mismo por diversos motivos:

- Son generadores de vistas del Conjunto Histórico, dominadas por los elementos icónicos del mismo: Alcazaba, torre de la Encarnación, torre de Santa Catalina, Iglesia de San Gabriel, cuerpo edificado del antiguo Convento de San Francisco, valle del Genil...

- Las actuaciones que se produzcan en algunos puntos de dichos entornos deben tomarse en consideración de cara a la protección de los valores del Conjunto Histórico.

- La delimitación de la zona declarada como Conjunto Histórico no debe suponer en caso alguno la interpretación de una realidad cerrada y distinta a la de algunas de sus zonas próximas, pues siempre la ciudad debe ser analizada y comprendida como un continuo sin solución de continuidad, ni histórica ni física.

“Es por ello que el trabajo de información se extiende también hasta las zonas limítrofes del Conjunto Histórico delimitado, incluyendo las áreas que participan en las visuales principales del mismo, o que forman continuidad con sus zonas más periféricas, o cuyo conocimiento es necesario para el entendimiento del propio Conjunto Histórico, cual es el caso de las riberas sur y norte del Genil a su paso por la ciudad, verdadera charnela natural de las dos zonas de asentamientos históricos, y razón de ser de la fundación de la ciudad.”



Fig. 2.8.09: Arriba, panorámica de Loja desde la carretera, abajo, desde el mirador de la barriada de San Francisco. Fuente: Elaboración propia.

La importancia concedida a la percepción del CH y de su entorno y la preocupación por limitar las afecciones que pudieran serle ocasionadas se materializa bellamente hoy en los miradores que el Ayuntamiento de Loja ha dispuesto estratégicamente alrededor de la ciudad, o en las partes altas de la misma, demostrando con ello que a pesar del daño ocasionado treinta años atrás, la ciudad histórica ha emprendido un proceso de regeneración patrimonial que vuelve a lucir sus valores (ver Fig. 2.8.05-06 y Fig. 2.8.09).

2.09. MONTEFRÍO: Historia y paisaje unidos como ejemplo de conservación.

Desde la incoación del expediente de declaración de *Conjunto Histórico-Artístico* publicada en BOE en 1982, se ha producido solo un inicio de expediente de modificación/revisión de la delimitación, al parecer, a instancia de la Consejería de Cultura. Antes de 1982 hubo una serie de pasos previos en los que ya se tenía dibujada la delimitación publicada 32 años después. El vigente PGOU-2013 recoge aquella delimitación de CHA de 1982 y la transcribe como delimitación del Conjunto Histórico.

Del expediente obrante en el archivo de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura sobre el Conjunto Histórico Artístico de Montefrío se hace el siguiente resumen cronológico:

El primer documento del que se tiene constancia es el plano de 1970 a escala 1/1000 firmado por el topógrafo Eugenio Gracia titulado *“Plano levantado siendo Alcalde de esta Villa D. José Guzmán Coca para proyectos de Saneamiento y Abastecimiento de Aguas y delimitación de propiedades de este Ayuntamiento”* (Fig. 2.9.01 y Fig. 2.9.07- 08). Se trata pues de un encargo municipal con un fin muy determinado pero en el que, además, se dibujó la delimitación del Conjunto Histórico Artístico que se declarará en 1982 y señala 7 edificios destacables (del Castillo al Pósito). Se puede entender que el plano formó parte de los documentos preparativos para el expediente de incoación. De hecho, a este plano se hace mención expresa en la delimitación literal del CHA publicado como anexo en el BOE nº 43 de 19/02/1982

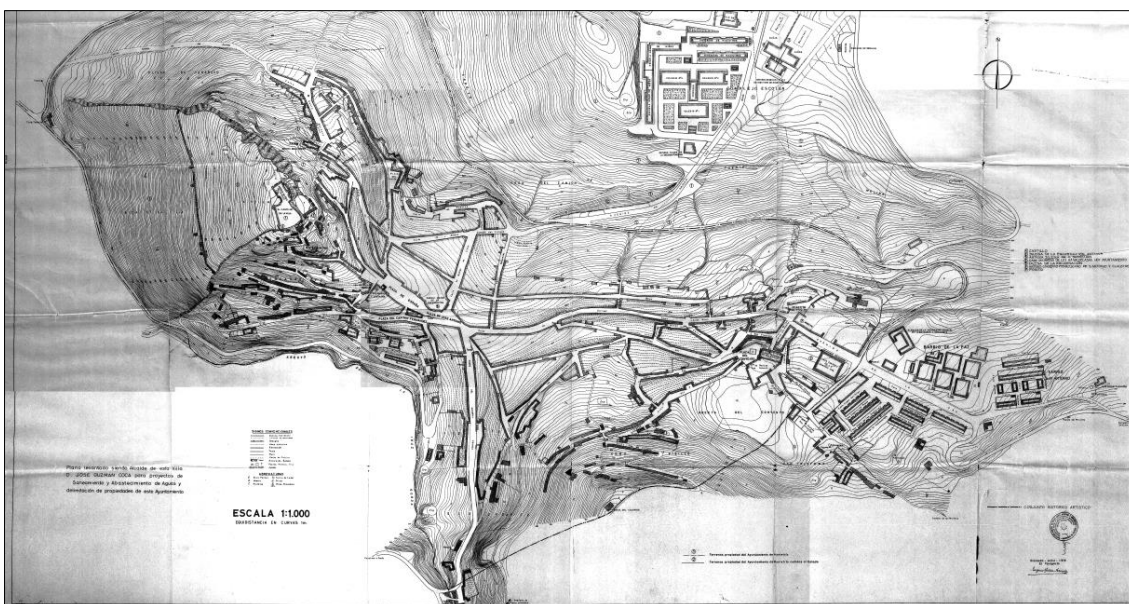


Fig. 2.9.01: Plano a escala 1/1000 firmado por el topógrafo Eugenio Gracia en 1970, y titulado *“Plano levantado siendo Alcalde de esta Villa D. José Guzmán Coca para proyectos de Saneamiento y Abastecimiento de Aguas y delimitación de propiedades de este Ayuntamiento”*. Incluye la línea de delimitación del Conjunto Histórico Artístico que se declaró en 1975. Fuente: Expediente de CH de Montefrío. Archivo de la Delegación provincial de Cultura.

En 1973, desde la DG de BBAA del Ministerio se requiere al Consejero Provincial de Bellas Artes (Gobierno Civil de Granada) la documentación necesaria (planos, memoria *“sobre los valores artístico, históricos y arquitectónicos de la Villa”* y alguna foto) para tramitar el expediente de declaración del Conjunto Histórico Artístico de Montefrío. De los cuatro años siguientes se conservan varios recordatorios de la DG BBA respecto a lo solicitado en 1973 al Consejero Provincial. Pero no es hasta 1978 cuando desde la Delegación Provincial se remite a la DG BBAA la documentación requerida, aclarando que la *“zona de respeto que rodea al casco histórico-artístico es, simultáneamente, Paraje Pintoresco”*.

La Resolución de la DG BBAA de 23/12/1981 respecto al acuerdo de incoación del expediente de declaración del CHA se publica ese año y de forma inmediata se publica en el BOE nº 43 de 19/02/1982 el REAL DECRETO 1752/1982 de 18 de junio, por el que se declara Conjunto histórico-artístico a Montefrío (Granada). Pero en el texto de la declaración publicada en BOE no se hace referencia alguna a la Zona de Respeto ni al Paraje Pintoresco a los que se refería la Delegación Provincial en 1978 (ver Fig. 2.9.02).

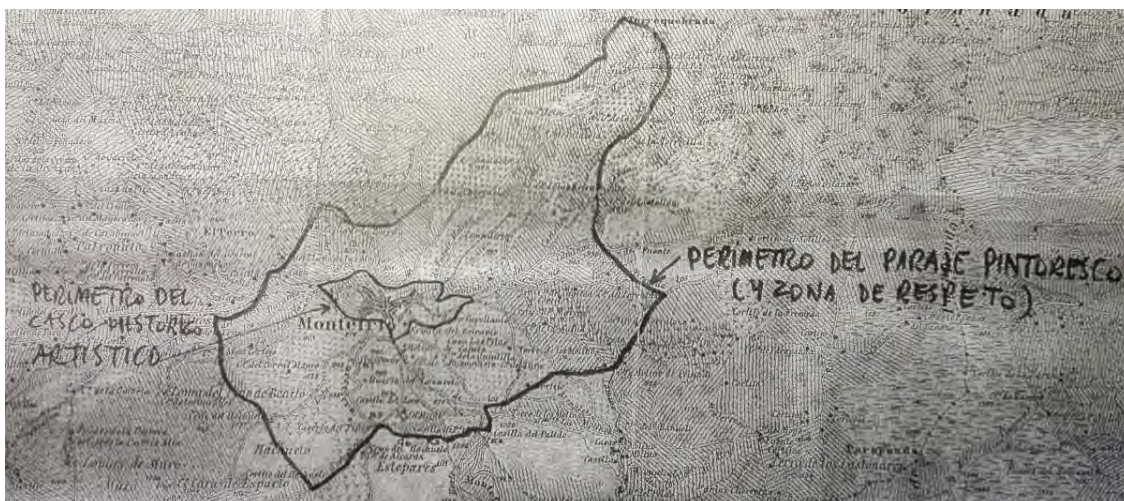


Fig. 2.9.02. Plano topográfico, sin escala ni fecha, en el que se han grafiado y escrito a mano los perímetros del “Casco Histórico Artístico” y el del “Paraje Pintoresco (y Zona de Respeto).” Aunque carece de validez, llama la atención que el perímetro de respeto se haya dibujado considerando las cuencas visuales que convergen sobre el ámbito declarado CHA en 1982. Fuente: Expediente de CH de Montefrío. Archivo Delegación Provincial de Cultura.

El control de la Consejería de Cultura empieza a materializarse de inmediato sobre el Conjunto Histórico Artístico a la vez que comienzan a producirse los primeros incumplimientos de particulares. Valga como muestra el Acuerdo de 1983 de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico para que dos arquitectos visiten e informen respecto a la denuncia de D. Federico Bermúdez Cañete referida a las *“actuaciones incompatibles en su carácter de Conjunto Histórico-Artístico...que pudiera tratarse más bien de no cumplimiento de instrucciones recibidas de esta Comisión en relación a los proyectos respectivos.”*

En aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de julio, de Patrimonio Histórico Español, el Conjunto Histórico Artístico de Montefrío pasó a ser considerado “Bien de Interés Cultural” (BIC) con la tipología de Conjunto Histórico. Y como en los demás CH de la provincia, en 1989, se remite un escrito del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura al alcalde de Montefrío recordándole el deber que tiene de cumplir la LPHE-1985, mostrando su preocupación *“por cuanto en algunas ocasiones no se da cumplimiento a lo preceptuado”* en dicha Ley y exigiendo la remisión de 2 ejemplares de los proyectos incluidos en el ámbito del CHA antes de otorgar licencia de obras.

Durante veinte años no hay constancia de modificación de delimitación de CH declarada en 1982 ni de informe al respecto del planeamiento urbanístico de Montefrío en relación a su Conjunto Histórico. Al menos en su expediente no hay referencia alguna al trámite previo de aprobación de las NNS de Montefrío vigentes desde 1988.⁷³

⁷³ NNS de Montefrío -1988. Aprobación Definitiva (26/02/1988) BOP (16/03/1988). Arquitecto autor: Gabriel Rodríguez Jiménez y Ana Margarita.

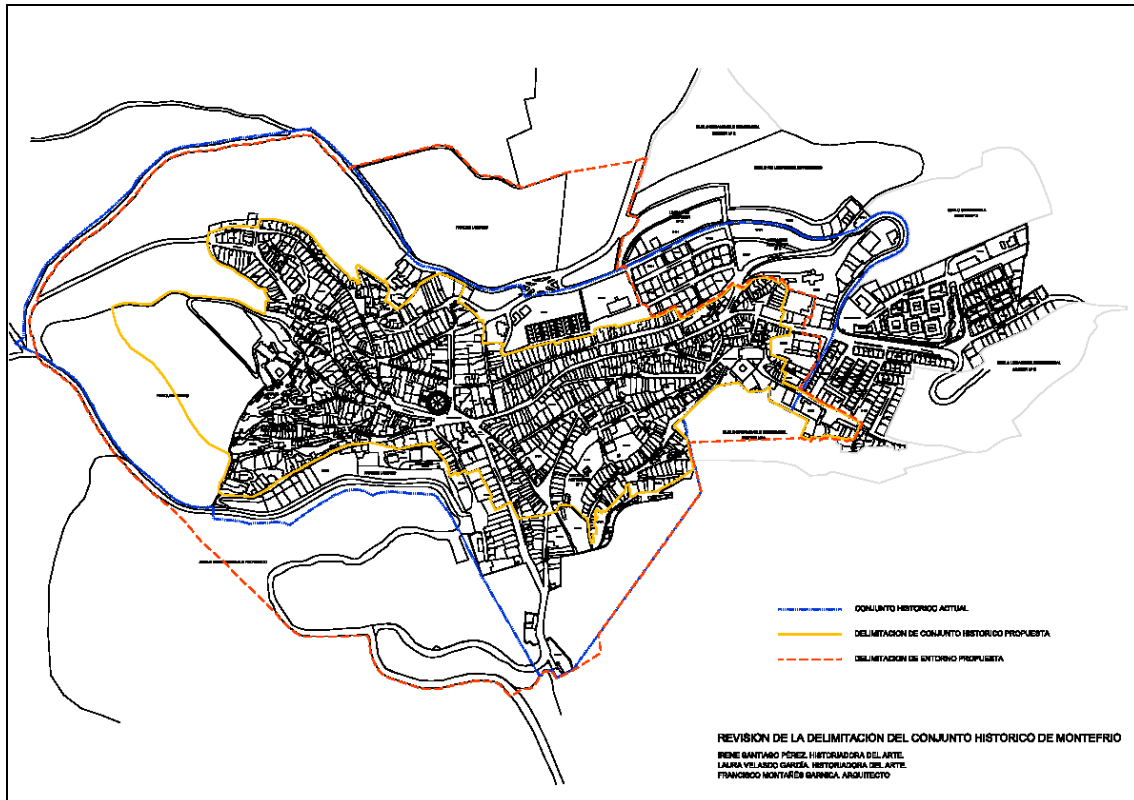


Fig. 2.9.03. Plano sin fecha en base catastral: “Revisión de la delimitación del Conjunto Histórico de Montefrío” y con los nombres de sus autores (Irene Santiago Pérez y Laura Velasco García, historiadoras del arte, y Francisco Montañés Garnica, arquitecto). Fuente: Expediente de CH de Montefrío. Archivo Delegación Provincial de Cultura.

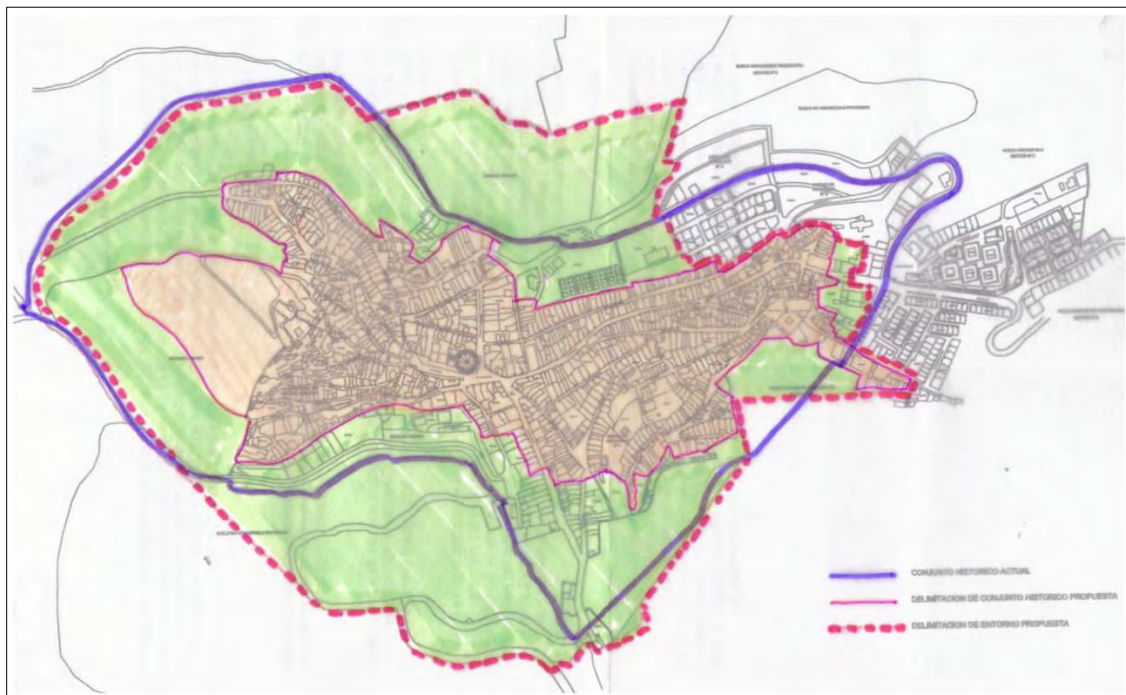


Fig. 2.9.04: Sobre el plano anterior se ha redibujado en línea continua morada gruesa la delimitación de CH vigente desde 1975, en línea continua fina de color rojo la delimitación de CH propuesta por ese equipo técnico, (habiendo coloreado de color crema el ámbito que encierra), y por fin, en línea discontinua roja la delimitación de entorno propuesta (habiendo coloreado de color verde el ámbito que encierra). En definitiva, esta propuesta de 2005 (no tramitada) suponía una cierta novedad al definir un entorno de CH que al norte y al sur superaba los límites protegidos del CHA-1975; coincidía con ella al pie del Cerro de la Villa y al este reducía el ámbito. La propuesta de 2005 incluye solo las tramas urbanas históricas y, al oeste, el espacio libre de la Villa. Fuente: Elaboración propia.

En el archivo de la Delegación de Cultura consta una documentación fechada en 2005 sin firmar titulada *“Síntesis de valores patrimoniales del CH de Montefrío (Granada)”* con cuatro apartados: 1) Valor paisajístico, 2) valor histórico artístico, 3) valor arqueológico y 4) valor etnológico. Además *“Líneas Generales seguidas en la delimitación del CH de Montefrío (Granada)”* que incluye la Delimitación del Bien (con cinco ámbitos en función de sus valores predominantes: Cerro de la Villa, Zona de Erillas y Solana, Borde norte del CH, Zona de S. Antonio-Pósito y Zona Coro-Visillo) y la Delimitación del Entorno.

Relacionado con lo anterior, tres planos sin fecha a modo de borrador, dos de ellos de base catastral con el título *“Revisión de la delimitación del Conjunto Histórico de Montefrío”* (Fig. 2.9.03) y con los nombres de sus autores (Irene Santiago Pérez y Laura Velasco García, historiadoras del arte, y Fco. Montañés Garnica, arquitecto), pertenecientes a la única documentación a la que se ha tenido acceso en la Delegación de Cultura identificable como expediente de modificación/revisión de la delimitación.

Es interesante la propuesta dibujada en uno de ellos a escala 1/2.500, con comentarios escritos a lápiz, en la que se plantea la reducción del ámbito del CH y se grafía un Entorno de ese CH disminuido, que en su mayor parte corresponde con la vigente delimitación de CHA. No obstante, queda excluida, y sin protección, la zona correspondiente a la UA-3 y próxima al Pósito, de la que se escribe (a lápiz) que puede quedar en el entorno de este inmueble (no declarado BIC), junto a ella, hay otra pequeña zona que sí se propone como entorno. Hay 3 zonas, de ampliación, que se proponen dentro del Entorno del CH y que no están dentro del vigente CHA (1.- al norte, “cuencas visuales” escrito a lápiz, Parque Urbano rotulado en el plano, 2.-al suroeste, por la entrada de la carretera de Tocón, y 3.-al sureste, “entorno del Convento de S. Antonio” y a su lado “almazara y pilar trama con valores” todo ello escrito a lápiz). En relación a esto último, al final de este apartado y en el capítulo de conclusiones se hace una reflexión sobre la conveniencia o no de la delimitación de entorno de los CH. En ciertos casos se concluye como conveniente, o incluso necesario, y se aportan criterios a seguir para su determinación.

No hubo resultado alguno de aquella propuesta de 2005 y ya no será hasta 2011, a raíz de los trabajos ya muy avanzados del PGOU de Montefrío, cuando se produzca la remisión del plano de la Delimitación vigente del CHA de Montefrío, desde el Ministerio de Cultura a la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía y a instancia de ésta.

Después de un larguísimo proceso⁷⁴ de casi 13 años de duración empleados para la redacción y aprobación del PGOU de Montefrío, por fin la publicación de su Aprobación Definitiva se produjo en 2013. Es este un planeamiento general, que inicialmente fue redactado con el objetivo de que incluyera contenidos de protección para el ámbito vigente de su Conjunto Histórico, el declarado como CHA en 1982, pero que finalmente no los ha incluido y en consecuencia programa a futuro la redacción de un Plan Especial de Protección y Catálogo para ese mismo ámbito. El vigente PGOU-2013 incluye solo un catálogo urbanístico para todo el municipio sin entrar en el detalle de los elementos de interés patrimonial que debería contener el catálogo de protección de su Conjunto Histórico. Del mismo modo tampoco entra

⁷⁴ En el año 2000 participé, como arquitecto colaborador, en el equipo de redacción del PGOU en tareas de inventariado de elementos de interés en el suelo no urbanizable. A lo largo del largo proceso de redacción hubo loables intentos para dotar al PGOU de contenidos de protección, pero finalmente se abandonó este objetivo por agotamiento, ya que las continuas exigencias de la Consejería de Cultura eran incompatibles con la urgente necesidad de tener un PGOU aprobado. Como solución final (en aplicación del Art. 31.3 de la LPHA-2007) se programó a tres años máximo desde la Aprobación Definitiva del PGOU, la redacción de un Plan Especial de Protección y el Catálogo para su Conjunto Histórico, lo cual fue aceptado por la Consejería de Cultura. Por fin, la Aprobación Definitiva se produjo doce años después, el 28/03/2012, habiendo sido publicada en el BOP de 15/02/2013. En todos estos años se ha mantenido como equipo redactor: GR Arquitectos Asociados. Pasado ya ese plazo de tres años desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU-2013 se ha vuelto a incumplir la obligación del Ayuntamiento de Montefrío respecto a la redacción y aprobación del Plan Especial de Protección de su Conjunto Histórico.

a precisar la ordenación pormenorizada del ámbito del Conjunto Histórico, y se queda solo en la definición de los usos, calificaciones y alturas por manzanas, sin descender al detalle de la parcela y menos aún al de los volúmenes interiores de cada edificación dentro de su parcela que sería exigible para un planeamiento general con contenidos de protección (Fig. 2.9.04 y Fig. 2.9.05).

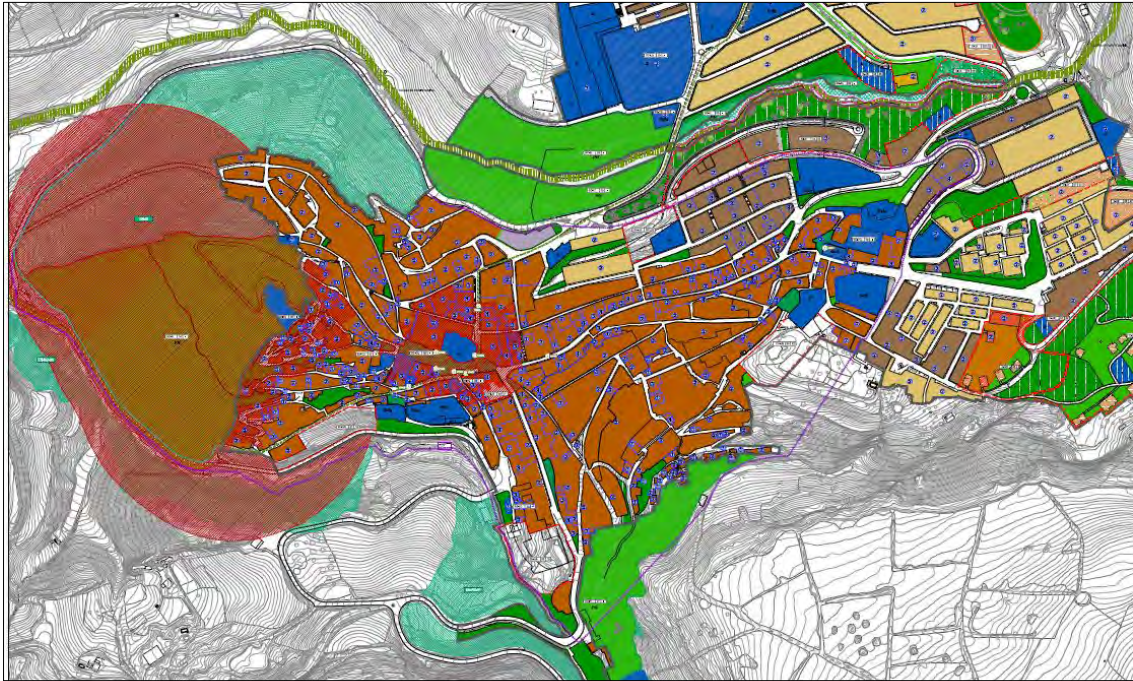


Fig. 2.9.05. Plano N.OC.1.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Núcleo de MONTEFRÍO. Escala 1/2000. Plan General de Ordenación Urbanística de Montefrío (2013). Aparece grafiada en color magenta la misma línea de delimitación que aparecía 43 años antes, el CHA dibujado por Eugenio García en su plano de 1970, hoy CH. Ámbito sobre el cual el PGOU-2013 ha programado la redacción de un Plan Especial de Protección, planeamiento que el Ayuntamiento de Montefrío debería haber redactado mucho antes en aplicación de la LPHE-1985, diez años después de la declaración del CHA. A la izquierda, en trama de color rojo aparece el ámbito de entorno automático de 200 en suelo no urbanizable del Castillo y Villa de Montefrío, que supera un poco el ámbito delimitado por el CH. Fuente: Gentileza del autor, GR-Arquitectos Asociados.



Fig. 2.9.06. Detalle del área central del Plano N.OC.1.1 ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Núcleo de MONTEFRÍO. Escala 1/2000. Plan General de Ordenación Urbanística de Montefrío (2013). Fuente: Gentileza del autor, GR-Arquitectos Asociados.

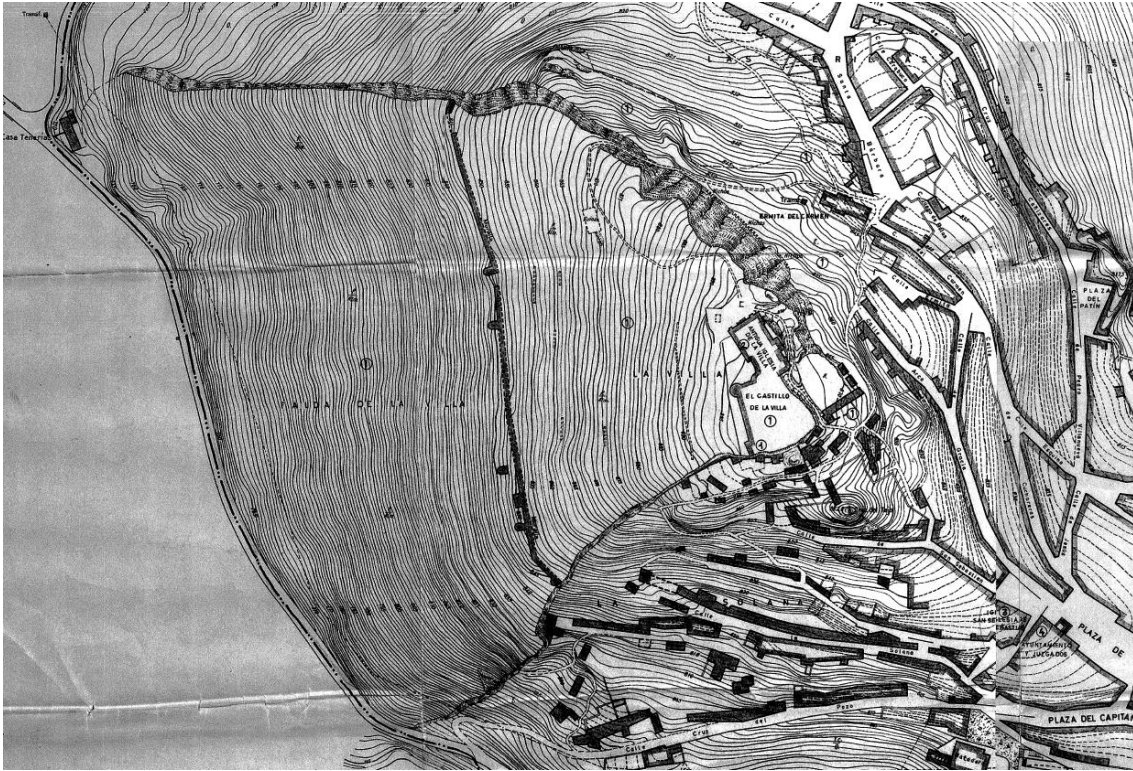


Fig. 2.9.07. Detalle del Plano a escala 1/1000 firmado por el topógrafo Eugenio Gracia en 1970: Cerro de la Villa. En el centro de la imagen, a media ladera, la cerca amurallada de la Villa bajo el Castillo. La delimitación del CHA se llevó al pie del Cerro. Fuente: Expediente de CH de Montefrío. Archivo de la Delegación provincial de Cultura.



Fig. 2.9.08. Detalle del Plano a escala 1/1000 firmado por el topógrafo Eugenio Gracia en 1970: Ladera norte del CHA, abajo a la izquierda la iglesia de la Encarnación y a la derecha la iglesia y Convento de S. Antonio. Hacia el norte por debajo de la calle Baja aún no hay dibujadas calles ni edificios, Fuente: Expediente de CH de Montefrío. Archivo de la Delegación provincial de Cultura.

Conclusiones del proceso cerrado de declaración del Conjunto Histórico de Montefrío:

Montefrío es un ejemplo no muy común de Conjunto Histórico relativamente bien conservado tanto en su interior como en su entorno pese a que nunca ha tenido aprobado ningún tipo de planeamiento de protección. Además, sin habersele declarado entorno de protección, es también un buen ejemplo de conservación de los valores paisajísticos que hicieron que en 1982 fuese declarado Conjunto Histórico Artístico habiéndose aludido en el proceso de incoación, con toda la razón, a una *Zona de Respeto* y a un *Paraje Pintoresco*. Son pocos los casos de afección paisajística en el entorno o en el borde del CH (ver Fig. 2.9.09 y Fig. 2.9.10).



Fig. 2.9.09: Carretera de Tocón, desde la Villa y hacia la Villa. La necesidad de delimitar un Entorno para el Conjunto Histórico lamentablemente se hace evidente en esta ladera por la que serpentea la carretera a Tocón dado que ya se ha permitido, por acción u omisión, la construcción de un almacén de materiales de construcción que daña la percepción del Conjunto protegido en uno de sus valores más destacables, su paisaje circundante. El vigente PGOU, no reconociendo su existencia (ni siquiera aparece grafiado en su totalidad en la planimetría base), lo deja en situación de fuera de ordenación, pero el daño ya está hecho a la espera de una improbable demolición y a la aún menos probable reparación paisajística. La agresión al Conjunto Histórico se produce tanto desde dentro como hacia fuera, quedando incluso en primer plano desde uno de los miradores de la ciudad con más consumo visual gracias a la magnífica panorámica que desde aquí se tiene de la ciudad. La propuesta de 2005 de redefinición de CH dibuja toda esta ladera como Entorno siendo de nuevo su superficie inferior a la cuenca visual que por el Sur se propuso, de forma no oficial, como Paraje Pintoresco y Zona de Respeto. Fuente: Elaboración propia (2014).



Fig. 2.9.10: Panorámica del Conjunto Histórico de Montefrío desde el norte, junto a los equipamientos escolares de la ciudad: en el centro, la iglesia de la Encarnación, a la derecha el Castillo y la iglesia de la Villa. Se observa cómo los crecimientos urbanos que se han producido desde 1975 en esa ladera sur no han perturbado los valores paisajísticos que fueron protegidos entonces. El planeamiento urbanístico que ha tenido Montefrío en todo este periodo no ha supuesto un impacto negativo en la conservación del Conjunto Histórico. Fuente: Elaboración propia (2014).

Los tres pueblos alpujarreños del Barranco del Poqueira (también declarados CHA en 1982) podrían asemejarse como ejemplo de lo dicho, pero el pequeño tamaño de estos núcleos serranos no puede compararse con el de Montefrío y su extenso y rico patrimonio arquitectónico. Tampoco es comparable el ejemplo de Castril de la Peña (CHA-1982 y CH-2001) porque, por desgracia, los desaforados crecimientos urbanos de su borde le ocasionaron un daño irreparable. Si acaso, el Conjunto Histórico de Castril es asimilable al de Montefrío en cuanto a modelo de delimitación. Tanto la de CHA-1982 de Castril como la redefinición del mismo como CH-2001 se referían a un núcleo urbano con ciertos valores arquitectónicos (alguno monumental y sobre todo ambientales) en el que destaca un alto contenido en valores paisajísticos propiciado por un asentamiento urbano histórico sobre una colina que se corona por una estratégica Peña, y todo ello en una amplia cuenca de visualización que justifica las muy similares declaraciones de 1982 y 2001.

Lo dicho hasta aquí enlaza con la queja expresada en alguna ocasión en cuanto a la supuesta escasez del ámbito protegido de Montefrío en 1982: Es cierto que no se llega a la amplitud del ámbito de Castril y que la superficie urbana predomina sobre la rural/natural; no obstante, en Montefrío muy bien hubiera podido justificarse una delimitación de entorno como la grafiada en la Fig. 2.9.02 gracias a la cual se hubieran podido evitar agresiones al paisaje circundante que, siendo escasas, se han dado en estos años (ver Fig. 2.9.09 y Fig. 2.9.10). De nuevo aquí cabría hablar de paisaje cultural para el caso de una hipotética revisión de la delimitación de CH en la que, en nuestra opinión, no sería necesario cambiar la delimitación actual sino que lo único conveniente sería definir el entorno del CH actual para, sobre éste, establecer cautelas que preservaran las cuencas visuales y evitaran agresiones al bien protegido. El Plan Especial de Protección mantendría el ámbito del CH al que se refiere el PGOU-2013 (ordenándolo pormenorizadamente) y, en todo caso, cabría hacer un análisis-diagnóstico del entorno sobre todo para detectar posibles amenazas y plantear medidas cautelares (control de alturas y volúmenes en suelo urbano y urbanizable) y limitación de las edificaciones y de las intervenciones sobre el paisaje en el suelo no urbanizable.

En relación a la falta de concreción de los límites del CH (queja también manifestada en alguna ocasión), en nuestra opinión, muy al contrario, entendemos que Montefrío sería ejemplo de definición precisa, expresada desde la incoación mediante el plano de 1970 (Fig. 2.9.01) al que se refirió la declaración de 1982, delimitación que se ha mantenido invariable hasta hoy, y que no pudiendo ser de otro modo, ha sido considerada por el vigente PGOU-2013, informado favorablemente por la Consejería de Cultura en su día.

Las diversas plataformas de visualización desde las que se disfruta de la visión del Conjunto Histórico (Fig. 2.9.11 a Fig. 2.9.14) demuestran que, pese a las contadas y muy puntuales agresiones interiores, la tónica de estos años ha sido la de una acertada conservación de los valores que justificaron aquella declaración de 1982 (los múltiples valores paisajísticos, los artísticos, históricos, arqueológicos y, aunque no se nombraran entonces, también todos los valores etnológicos que atesora). Y ello pese a no haber tenido planeamiento de protección alguno (a lo cual se estaba obligado desde 1985 por mandato de la LPHE), y a que el planeamiento general vigente desde entonces hasta 2013 no se haya ocupado de forma expresa de su Conjunto Histórico. Es por tanto digno de reseñar el papel que en este sentido, el de la protección de esos valores, ha jugado el Ayuntamiento de Montefrío y más concretamente la oficina técnica municipal. Como ejemplo de ello, el estricto cumplimiento de la normativa que ha exigido la utilización de cubiertas inclinadas de teja árabe tanto en las obras nuevas como en las de rehabilitación, cuestión ésta muy importante en un Conjunto en el que las vistas desde puntos elevados, desde dentro o desde su entorno, son tan numerosas. (Fig. 2.9.15 a Fig. 2.9.16).



Fig. 2.9.11: Vista de Montefrío desde la carretera de Íllora a Puerto Lope. Queda patente la importancia del valor paisajístico del pueblo desde esta entrada en alto en la que el perfil del Cerro de la Villa se recorta sobre el fondo de olivares. Panorámica ésta en la que se alinean los tres edificios religiosos más emblemáticos del Conjunto Histórico: de izquierda a derecha, la iglesia de S. Antonio, la iglesia de la Encarnación y la iglesia de la Villa. Desde este punto de observación se hace evidente la necesidad de preservar la imagen del Conjunto Histórico aún limpia de cualquier tipo de contaminación visual relevante. Es por ello razonable la propuesta de delimitación del Perímetro del Paraje Pintoresco (y Zona de Respeto) que se barajó con la incoación previa a la Declaración de CHA de junio de 1982, y que posteriormente, de forma mucho más reducida, se volvió a plantear ya como Entorno, en la propuesta de redefinición de Conjunto Histórico fechada en 2005. Fuente: Elaboración propia (2014).



Fig. 2.9.12: Izquierda: Falda suroeste del Cerro de la Villa. Derecha: Perfil sur del Cerro de la Villa. Tanto la vigente delimitación (CHA-1982) como la propuesta de redefinición de la delimitación de CH de 2005, protegen esta ladera del Cerro de la Villa, pero con una diferencia: la primera la incluye completa dentro del CHA y la segunda la divide en CH y Entorno de CH, sirviendo la muralla a media ladera como línea divisoria. También el pinar de repoblación marca hoy en el paisaje dicha división (foto derecha), quedando enterrados los restos arqueológicos de la villa medieval bajo éste. En cualquier caso el vigente PGOU recoge el entorno “automático” de 200 m en suelo no urbanizable a que obliga la LPHA para todos los BIC. Quedan también protegidos “Los Tajillos” (en primer plano de la foto de la izquierda) bajo la figura de Patrimonio Natural - Elemento Natural, al igual que todo el Cerro de la Villa clasificado como Suelo no Urbanizable. En mi opinión, en una posible revisión, sería conveniente mantener la vigente delimitación, o sea, llevando la línea de CH al cauce del arroyo, sin Entorno, y ello por sus valores históricos y paisajísticos, y sobre todo reconociendo el valor del Cerro como elemento natural no divisible. Fuente: Elaboración propia (2014).

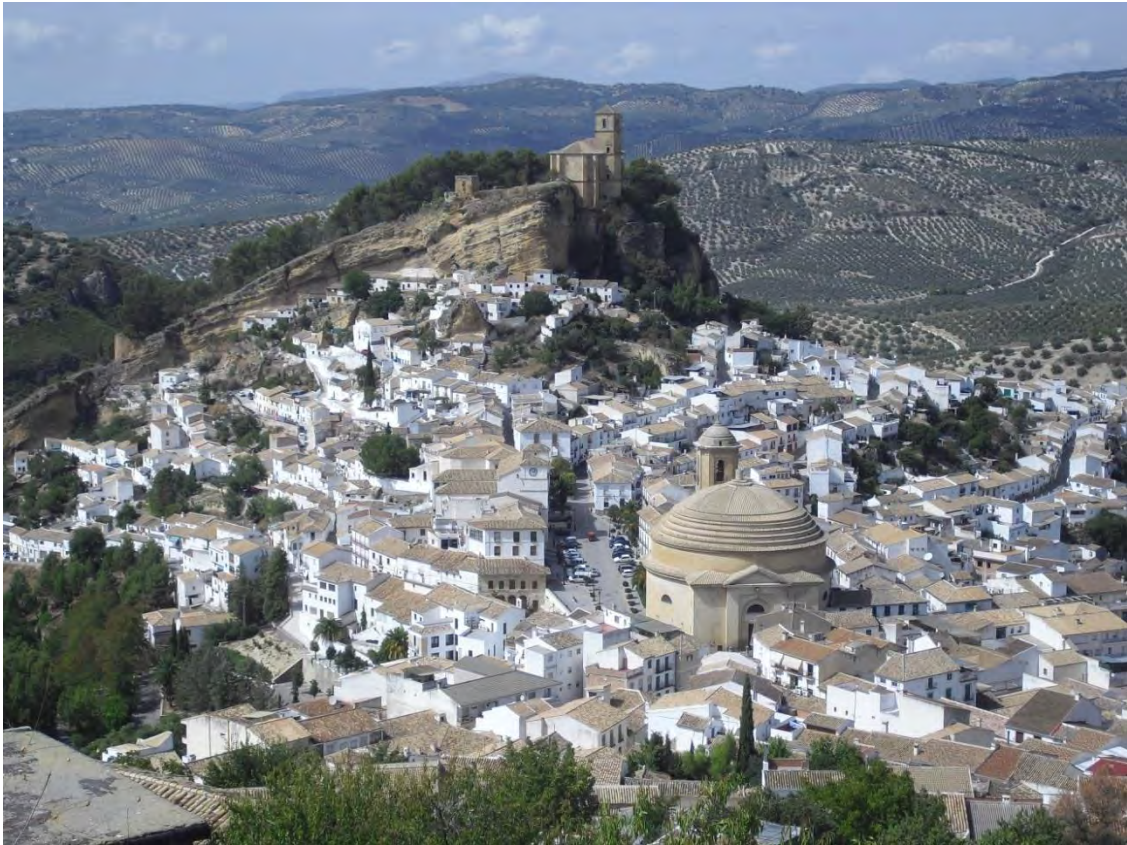


Fig. 2.9.13: Panorámicas del Conjunto Histórico de Montefrío desde el Cerro del Calvario, que junto con su ermita quedan incluidos en el ámbito protegido. Arriba: En primer plano el rotundo volumen neoclásico de la iglesia de la Encarnación, y al fondo el Castillo y la Iglesia de la Villa. Imagen paradigmática de Montefrío con el fondo de lomas de olivar. Es patente lo bien conservada que en líneas generales se ha mantenido la imagen del Conjunto Histórico observada desde este privilegiado mirador. No obstante, abajo a la izquierda empiezan a aparecer cubiertas con materiales discordantes que deben ser objeto de intervención para evitar la contaminación perceptiva sobre el BIC, tal como lo exige la LPHA-2007. Fuente: Elaboración propia (2014).



Fig. 2.9.14: Panorámicas del Conjunto Histórico de Montefrío desde el Cerro del Calvario. Izquierda: Una de las cruces de piedra del Calvario con la Villa al fondo. Derecha: La misma cruz de piedra del Calvario con la iglesia y el Convento de S. Antonio en primer plano, al fondo, se repiten los perfiles alomados repletos de olivar. Fuente: Elaboración propia (2014).



Fig. 2.9.15: Panorámicas del borde norte del Conjunto Histórico de Montefrío desde el Cerro de la Villa. A la izquierda, el entorno (nunca declarado) del CH a media ladera del borde norte y a partir del arroyo de Fuente Molina: Los crecimientos urbanos mediante hileras de vivienda unifamiliar y espacios libres arbolados no han supuesto un impacto muy negativo para la conservación de los valores paisajísticos del Conjunto Histórico. Quedan pendientes actuaciones de regeneración y acondicionamiento para uso público de las márgenes del arroyo (parte inferior izquierda de la foto). Fuente: Elaboración propia (2014).



Fig. 2.9.16: Panorámica del área central del Conjunto Histórico desde el Castillo. Fuente: Elaboración propia (2014).

2.10. SALOBREÑA: Un largo e inconcluso proceso administrativo con graves consecuencias.

Desde que en 1965 se produjo la Resolución de la DG del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia, por la cual se produjo la incoación del expediente de declaración del Conjunto Histórico Artísticos de Salobreña se han sucedido una serie de acontecimientos tendentes, la mayoría de las veces, a la desincoación del expediente de Declaración, lo cual no ha llegado a suceder. Por tanto, aún se mantiene el régimen de protección derivado de aquel acto administrativo de 1965. Desde entonces, de forma oficial, solo ha habido una propuesta de modificación de la delimitación de CH y su entorno (2009) aún pendiente de declaración. Del archivo de la Delegación de Cultura, del archivo municipal de Salobreña y del archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada se deduce el siguiente análisis cronológico:

En efecto, este largo proceso administrativo se inició en 1964 con el escrito⁷⁵ que el Ayuntamiento de Salobreña remitió con fecha 14 de Agosto a la DG de Bellas Artes en el que se solicitaba la Declaración de "*Paisaje Turístico*" (curiosa tipología inexistente en la legislación de patrimonio). Existe un escrito de recepción en la DG de fecha 21/08/1964 y un certificado del Acta de la Sesión de 29/08/1964 en la que se acuerda elevar instancia al Excmo. Sr. Director General de BBAA solicitando para Salobreña y sus alrededores la Declaración Oficial de "*Paisaje Turístico*". Un nuevo escrito del Ayuntamiento (10/09/1964) solicitando lo mismo y por fin un escrito de la DG de BBAA en el que, por fin atendiendo aquellas solicitudes, se propone la incoación de expediente de Declaración como Conjunto Histórico-Artístico para las poblaciones de Almuñécar, Salobreña (Granada), Frigiliana, Mijas y Benalmádena (Málaga).

Por Resolución⁷⁶ de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia de fecha 3 de Diciembre de 1965, se tiene por incoado el expediente de declaración de Conjunto Histórico Artístico de Salobreña.

Existe el archivo de Delegación un escrito dirigido a la Dirección General de Urbanismo en el que se comunica esta incoación (junto con la del CHA de Almuñécar y otros de Málaga), y en el que se hace mención al Plan General de Ordenación de la Costa del Sol (Occidental y Oriental) que en esos momentos se estaba redactando para que dicho Plan considerara estos CHA. En ese mismo año, por Orden ministerial de 22 de junio de 1965 se aprueban las Normas Subsidiarias de la Costa del Sol Oriental.

Siguiendo el proceso ordinario para la declaración del CHA incoado en 1965 se presentó un escrito de fecha 04/05/1971 de la Sección 1ª de Patrimonio Artístico solicitando al Consejero Provincial la documentación necesaria para la tramitación del expediente de declaración de

⁷⁵ Estos documentos fechados en 1964 están relacionados como existentes en el archivo de la Delegación de Cultura, y así mismo en el archivo municipal. En Agosto de 1964 hay constancia de dos visitas al Castillo de Salobreña del Director General de BBAA, con el Rector de la Universidad de Granada y el arquitecto conservador de la Alhambra, D. Francisco Prieto Moreno, a raíz de las cuales se tramita la citada instancia municipal de septiembre de 1964. En Salobreña, de forma verbal, se nos ha informado que esta iniciativa partió del propio alcalde al objeto de preservar sus intereses personales turísticos (y así, también, al parecer, los del propio pueblo) con la intención de evitar la construcción de hoteles u otros edificios de uso turístico distintos del *Hotel Salobreña* (de su propiedad y que por entonces se construyó fuera del núcleo urbano, sobre un acantilado frente al mar incluyendo la Torre del Cambrón, con vistas hacia el pueblo, su peñón y su vega - Fig. 2.10.01-), elementos éstos que acabaron conformando parte de la delimitación que aparece grafiada en documentos posteriores de la Delegación de Cultura y que es consecuencia de aquella incoación.

⁷⁶ La Resolución de Incoación del expediente del CHA de Salobreña parece que no llegó a publicarse en el BOE, al menos no se ha encontrado registro de ella en el Archivo de la Delegación ni consta en ningún documento urbanístico de Salobreña. Sin embargo el CHA del expediente de Ízbor, de algún modo similar al de Salobreña y con un proceso de desincoación abierto, sí vio publicada su incoación (BOE nº 271 de 11/11/1982). Este aparente defecto de forma ha creado dudas sobre la legalidad de aquella incoación de 1965 y los efectos de inseguridad jurídica que pudiera haber llevado consigo. No obstante el hecho de que haya habido al menos un expediente de Revisión de la Delimitación de CH de Salobreña confirma que para la Consejería de Cultura no cabe duda de la validez de aquella incoación. Y antes, por supuesto, el trámite de audiencia al Ayuntamiento (03/04/1981) la respuesta con sus alegaciones al expediente de Declaración de CHA de Salobreña (08/05/1981) y la información pública en el BOP (18/05/1981).

CHA de Salobreña: 1.-Memoria sobre los valores históricos, artísticos y arquitectónicos de la Villa, 2.-Plano de delimitación y 3.-Fotografías. En Julio de este año se aprueba definitivamente el primer Plan General de Ordenación Urbana del Término municipal de Salobreña, PGOU-1971⁷⁷ (Fig. 2.10.02).



Fig. 2.10.01: Salobreña y su Peñón (2016) vistos desde un acantilado próximo a la Torre del Cambrón en el recinto del Hotel Salobreña, lugar desde el que se divisa el paraje pintoresco, el “paisaje turístico” que en palabras del Alcalde de Salobreña (1963) se quiso preservar a instancia municipal. Fuente: elaboración propia

Continua con un escrito de fecha 13/10/1972 de D. Vicente González Barberán, recién nombrado Consejero Provincial, al presidente de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico para que los servicios técnicos elaboren y remitan la documentación necesaria requerida el año anterior para la tramitación del expediente de declaración de CHA de Salobreña. Escrito de fecha 21/11/1972 del presidente de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico al Jefe de la Sección 1ª de Patrimonio Histórico de la DG de BBAA del Ministerio comunicando la imposibilidad de cumplimentar aquella solicitud “*por falta de recursos de la Comisión para financiar el trabajo solicitado*”. Escritos de la de la Sección 1ª de Patrimonio Histórico de la DG de BBAA del Ministerio dirigidos al Ayuntamiento de Salobreña, como promotor de la incoación en 1965, de la documentación necesaria para tramitar el expediente de declaración de CHA de Salobreña (22/03/1972). Y aún más, otros nuevos escritos de la Sección 1ª de Patrimonio Histórico de la DG de BBAA del Ministerio insistiéndole al Ayuntamiento de Salobreña, solicitando la documentación necesaria para tramitar el expediente de declaración de CHA de Salobreña (23/03 y 14/07/1973). Para finalizar con un escrito de 16/05/1973 de D. Vicente González Barberán, Consejero Provincial de BBAA al Director General en el que solicita la Declaración de toda la franja costera de Salobreña como Paraje Pintoresco.

⁷⁷ Aprobado por ORDEN de 18 de julio de 1971 de la DG de Urbanismo del Ministerio de Vivienda (BOE nº 239 de 07/10/1971).



Fig. 2.10.02: “Clasificación de Suelo del PGOU de 1971, plan comarcal de la Costa del Sol oriental”: Detalle del Plano de análisis de planeamiento previo al PGOU-1989, Autores: F. Alcón, R. Bajo y S. Oliveras. En tramas de puntos todo el suelo clasificado como no Urbanizable agrícola. Rayado oscuro los núcleos urbanos de Salobreña y la Caleta y sus ensanches. Rayado claro el suelo urbanizable del Plan Parcial de uso turístico, banda paralela a la playa desde el Peñón hasta la desembocadura del río Guadalfeo. Fuente: Archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

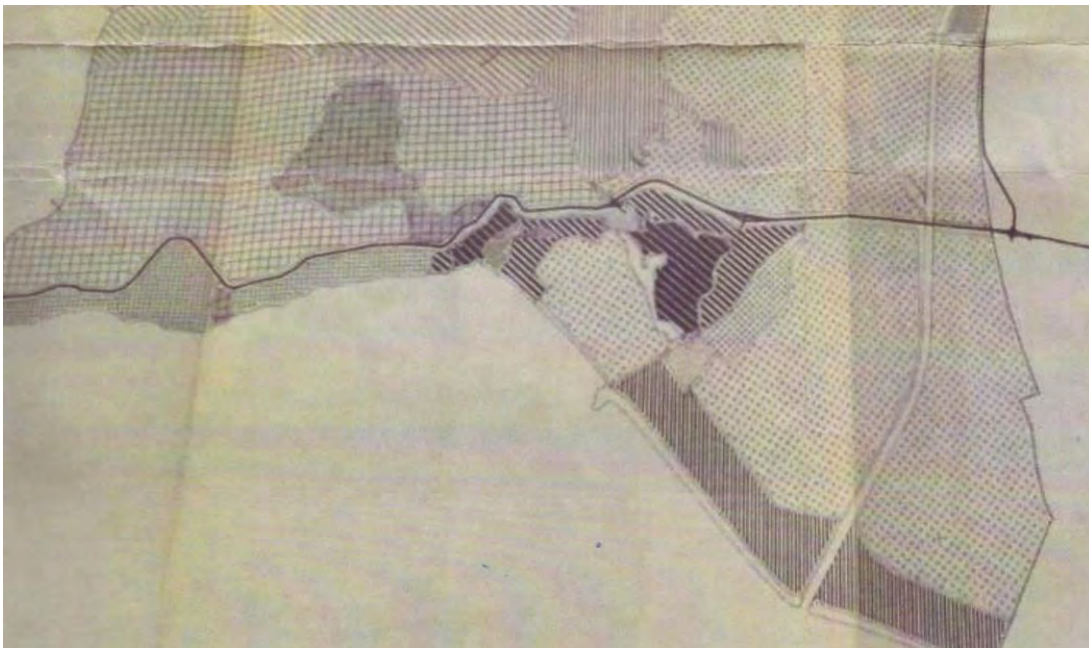


Fig. 2.10.03: “Clasificación de Suelo del PGOU de 1978”: Detalle del Plano de análisis de planeamiento previo al PGOU-1989, Autores: F. Alcón, R. Bajo y S. Oliveras. En tramas de puntos todo el suelo clasificado como no Urbanizable agrícola. Rayado oscuro los núcleos urbanos de Salobreña y la Caleta y sus ensanches. Rayado claro el suelo urbanizable del Plan Parcial de uso turístico, en paralelo a la playa desde el Peñón, superando la desembocadura del río Guadalfeo, hasta llegar al límite del término municipal. Se mantiene la especial protección de la Vega del Gambullón al pie del Castillo y hasta la playa, entre La Caleta-La Guardia y el Peñón. Fuente: Archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

Hasta el año 1977 se suceden varios escritos de la Sección 1ª de Patrimonio Histórico de la DG de BBAA del Ministerio al Ayuntamiento de Salobreña y a la Comisión Provincial de Patrimonio, solicitando la documentación necesaria para tramitar el expediente de declaración de CHA de Salobreña.

Entre tanto, en 1978, se produce la aprobación de la Revisión del primer PGOU de Salobreña, que sin considerar el ámbito de protección del CHA incoado en 1965, al menos en la normativa urbanística sí tenía alguna referencia a cuestiones relacionadas con la protección del casco antiguo (Fig. 2.10.03)

Por fin en 1979 se recibe en la DG de BBAA, en respuesta a los solicitudes hechas desde 1971, la publicación "*Salobreña: datos para su historia*" de D. Enrique Pareja López, como "Memoria" para el expediente de declaración, y se queda a la espera de recibir las fotografías y el plano de propuesta de delimitación solicitados tantas veces. Y ya en 1980, la Subdirección General de Patrimonio Histórico del Ministerio de Cultura, da traslado del expediente de Declaración, para su informe, a la Academia de Bellas Artes de S. Fernando. Es en este momento cuando se remite una declaración literal firmada por el Jefe del Servicio de la Inspección Técnica de Monumentos que contiene la siguiente relación de calles y de sitios: Cuesta de Caracho, calle del Portichuelo, calle del Cristo, calle de la Pontanilla, plaza de la Pontanilla, calle de la Fábrica Nueva, calle de Fuente Baja y Camino de la Vega del Gambullón. Tanto en la Delegación de Cultura como en el Ayuntamiento de Salobreña existe copia del plano firmado por dicho Jefe de Servicio, que tiene dibujada esta delimitación. (Fig. 2.10.04).

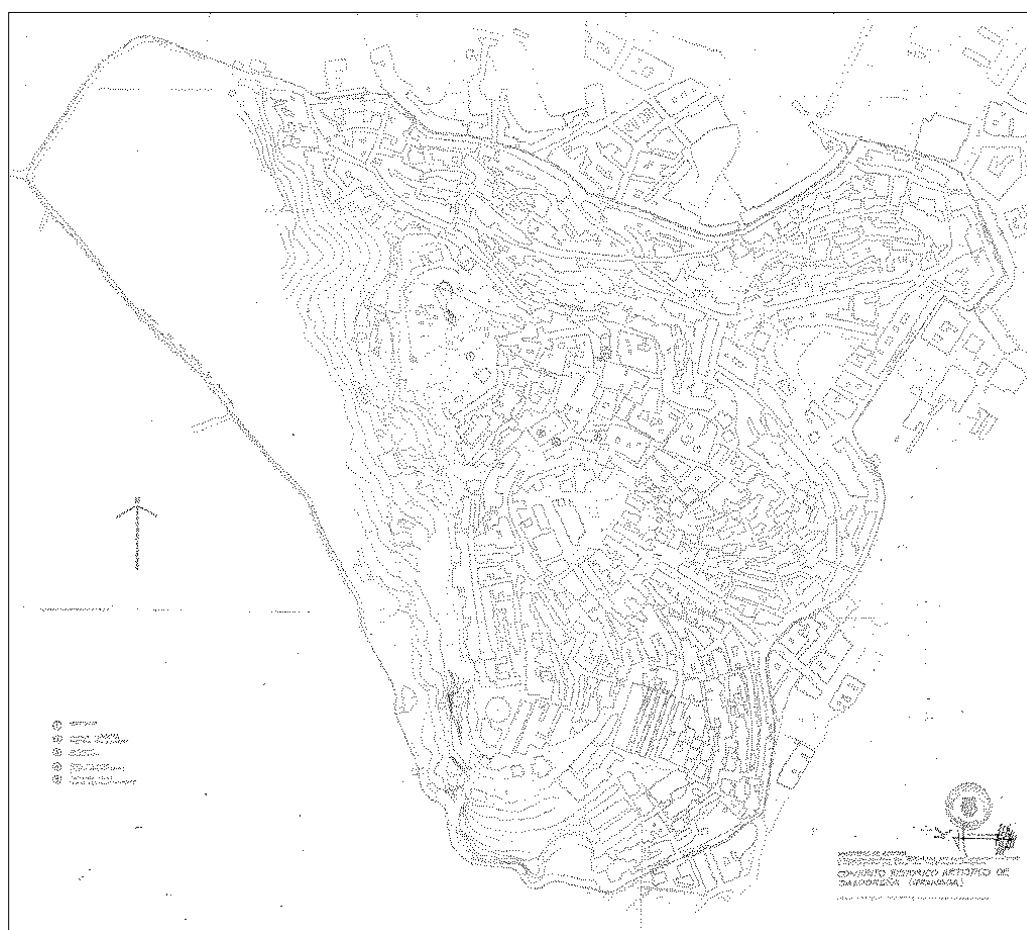


Fig. 2.10.04. Plano firmado sin fecha, titulado *Conjunto Histórico Artístico de Salobreña (Granada)*, con delimitación de la "Zona Histórico Artística". Subdirección General de Patrimonio Artístico. DG de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos. Ministerio de Cultura. Fuente: Expte. CH de Salobreña. Archivo de la DP de la Consejería de Cultura.

Sigue el Informe favorable de la Academia de Bellas Artes de S. Fernando (17/03/1981), el trámite de audiencia al Ayuntamiento (03/04/1981) y la respuesta con las alegaciones del Ayuntamiento al expediente de Declaración de CHA de Salobreña (08/05/1981). Información pública en el BOP (18/05/1981). Se publica en el diario Patria y en el Ideal la noticia de la oposición del Ayuntamiento al Declaración de CHA de Salobreña (25/06/1981). Existe copia del Acta 126 de la Comisión de Patrimonio de fecha 28/05/1981 en la que se da cuenta del informe del Consejero acerca de marcha del expediente de Declaración de CHA, *“cuyo Ayuntamiento, según noticias publicadas, se opone a dicha declaración (...)La Comisión espera que pueda prosperar (...) estimando que dicha declaración no se opone en modo alguno, sino más bien al contrario, al desarrollo económico y social del Conjunto urbano más interesante de la Costa del Sol.”*

Es de 1985 el escrito del Delegado de Cultura al Director General de Bellas Artes remitiendo los planos y delimitaciones de la provincia de Granada a petición de esa DG. Respecto a Salobreña se informa que *“existe propuesta de incoación para su Declaración como CHA y delimitación de la misma pero sin aprobación, al parecer por paralización del ayuntamiento de la localidad.”*⁷⁸ A mitad de año, en aplicación de la Disposición Transitoria Sexta de la recién promulgada Ley 16/1985, de 25 de julio, de Patrimonio Histórico Español, el CHA de Salobreña incoado en 1965 debía seguir tramitándose con arreglo a la normativa en virtud de la cual fue iniciado, pero su resolución tenía que hacerse por Real Decreto y con arreglo a las categorías del Art. 14.2 de la LPHE, en este caso, por tanto, le era de aplicación la categoría de Conjunto Histórico.

En 1989⁷⁹ se aprobó la Revisión del PGOU de Salobreña que, por supuesto, se redactó sin contenidos de protección para su Conjunto Histórico aún pendiente de declaración, pero que al menos preservó como suelo no urbanizable lo que, a nuestro juicio, debería formar parte del entorno del Conjunto Histórico: Una vez aprobada la Revisión del nuevo PGOU de Salobreña (24/02/1989), en cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 24/11/1989 se exigió a este PGOU-1989 una documentación complementaria para el ámbito del CHA incoado en 1982: A raíz de ello se definieron cuatro Planes Especiales: 1) Recinto del Castillo, 2) Plan Especial de Conservación de la ladera occidental de Salobreña (coincidente con los escarpes rocosos en suelo no urbanizable), 3) Plan Especial del Recinto del Barrio de la Villa (ámbito coincidente con la trama medieval, algo inferior al que más adelante, en 2009, se propuso como CH) y 4) ámbito de Planes Especiales de Reforma Interior (el resto de suelo dentro del ámbito incoado en 1982). Ninguno de estos Planes fue desarrollado. Pese a que este PGOU no tenía contenidos de protección para su CHA, mantuvo aún como único suelo turístico el desarrollado a partir del Plan Parcial de la playa de Salobreña de los años setenta, y lo más importante respecto a lo que consideramos que debería ser entorno del CHA, mantuvo como suelo no urbanizable especialmente protegido el de la Vega del Gambullón entre el pie de las laderas del castillo y la playa entre la Guardia y el Peñón de Salobreña (Fig. 2.10.05).

En el Acuerdo de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico de 25 de Octubre de 1990 se dice: *“La Historiadora del Arte ante las actuaciones negativas de los últimos años en la localidad de Salobreña que afectan a la delimitación del castillo y al carácter paisajístico de la zona, pregunta, si procedería la solicitud de declaración de BIC....La Comisión acuerda incluir en el estudio de delimitaciones que se va a hacer de varias localidades”.*

⁷⁸ Documento importante por cuanto en él se relacionan los expedientes activos en Marzo de 1985, fecha de la solicitud, inmediata a la aprobación de la nueva LPHE. La respuesta se produce un año después detallándose el estado de cada expediente y al parecer remitiéndose los planos de delimitación con los que contaba la Delegación en ese momento. Están todos los que forman este trabajo de investigación salvo Baza, único caso entre los Conjuntos Históricos granadinos que no contó con el antecedente ni de declaración ni de incoación de CHA

⁷⁹ PGOU-1989. Aprobación Definitiva (24/02/1989). BOP (20/07/1989) Autor: Francisco Alcón García de la Serrana/ Ricardo Bajo/Santiago Oliveras

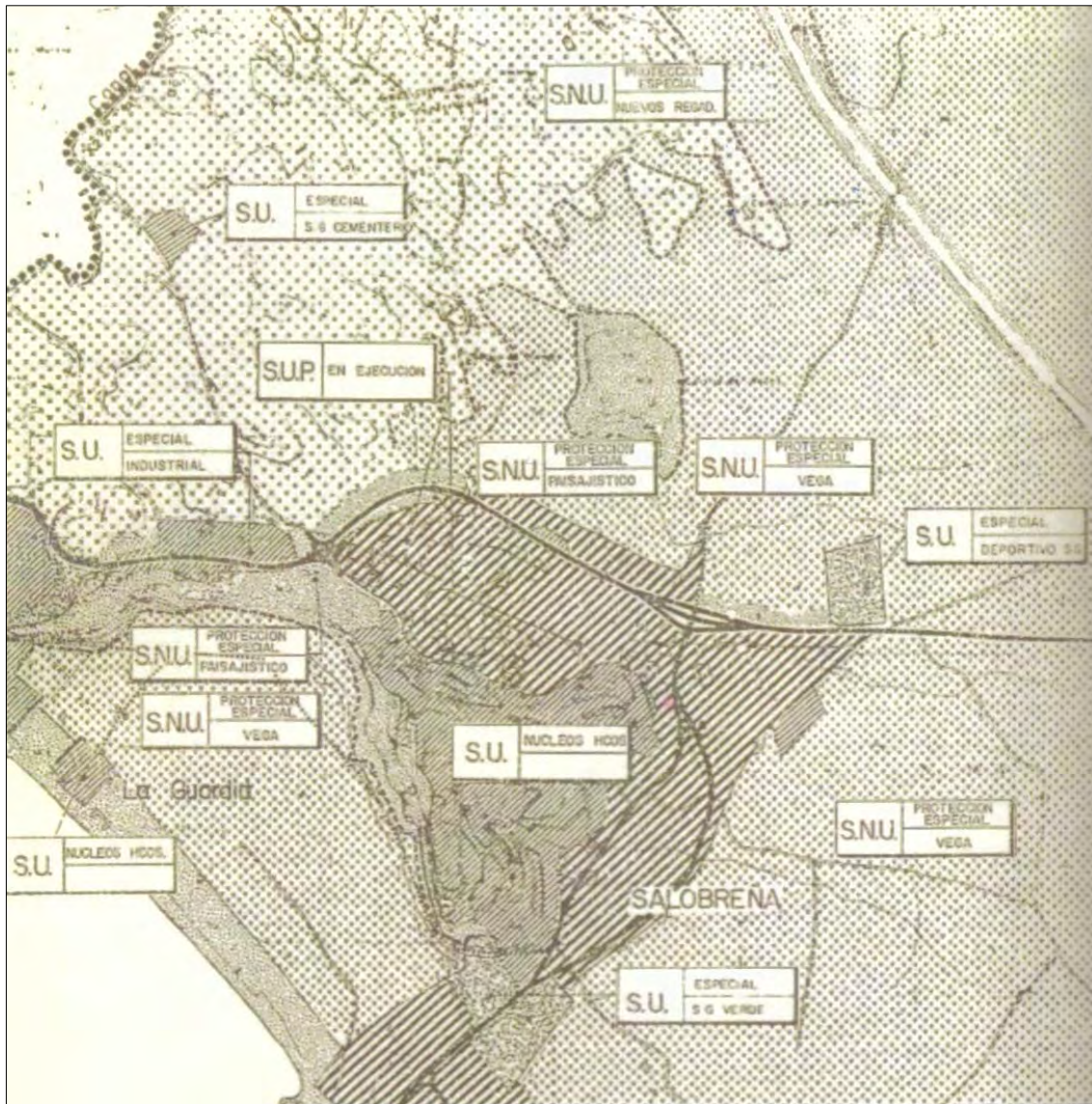


Fig. 2.10.05. Detalle del Plano 1. Estructura General y Orgánica del Territorio. PGOU de 1989. Autores: F. Alcón, R. Bajo y S. Oliveras. En trama de rayado denso el Suelo Urbano (SU) de los Núcleos históricos (sin diferenciar el CHA de Salobreña respecto a los núcleos de la Caleta y La Guardia). En rayado oscuro menos denso los ensanches anteriores ahora clasificados como Suelo Urbanizable Programado en ejecución. En la Vega del Gambullón se mantiene la clasificación de Suelo No Urbanizable (SNU) de especial protección (VEGA) y a su alrededor, destaca al norte la clasificación de Suelo No Urbanizable (SNU) de especial protección (PAISAJÍSTICO) que se corresponde con las laderas del Castillo y su extensión hasta La Caleta. Esta situación conservacionista respecto al entorno de Vega del Conjunto Histórico de Salobreña durará hasta la aprobación definitiva del PGOU-2001. Fuente: Archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

Los veinticuatro años de vigencia del PGOU-1989 acabaron con la publicación en el BOJA (22/10/2003) del aún hoy vigente PGOU-2001 (Aprobación Definitiva 02/03/2001). Plan que tampoco tiene contenidos de protección para el CHA incoado en 1965, pero que a falta de declaración por parte de la Consejería de Cultura, propone un ámbito reducido de Conjunto Histórico con calificación propia y otro con otra calificación para el resto del ámbito de CHA-1965 (la suma de ambos es lo que se define como Núcleo Histórico de Salobreña, ver Fig. 2.10.08). Para el ámbito del Núcleo Histórico de Salobreña propone la intervención mediante Programas de Rehabilitación Integral (9 PRI) a desarrollar mediante Planes Especiales. Pero la determinación de este PGOU que a nuestro juicio tiene mayor incidencia en el CHA es la clasificación del suelo de la Vega del Gambullón, que hasta entonces estuvo especialmente

protegido. Uno de los parajes más bellos de Salobreña, al pie del Castillo (ladera occidental de Salobreña) entre la Caleta y el Peñón y que desde ese momento pasó a estar clasificado como Suelo Urbanizable de uso Turístico Hotelero-TH-01- (Fig. 2.10.06 y 07).

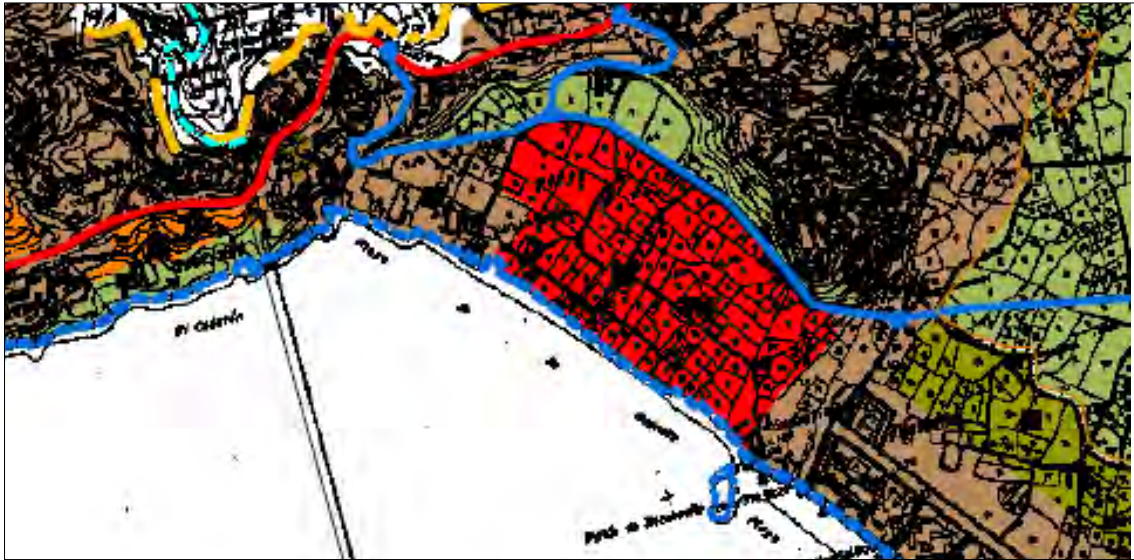


Fig. 2.10.06. Detalle del Plano O.1.- Estructura General del Territorio. Escala 1/10.000. Plan General de Ordenación de Salobreña (2001). En el centro, con trama roja, el Suelo clasificado como Urbanizable de uso Hotelero Turístico ocupando la mayor parte de la Vega del Gambullón, desde los pies del Castillo hasta la playa y desde el Peñón de Salobreña hasta el núcleo de la Guardia, todo el ámbito agrícola de vega protegido por el planeamiento anterior y desde 2008 (ya tarde) declarado entorno del BIC Castillo de Salobreña. Fuente: Archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.



Fig. 2.10.07. Detalle del Plano O.2.- Determinaciones para el suelo Urbano y Urbanizable (Hoja 16-11) Escala 1:2000. Plan General de Ordenación de Salobreña (2001). Delimitado por una línea verde discontinua el Suelo Urbanizable (no sectorizado) de uso Turístico Hotelero (SUE - TH1) correspondiente a la Vega del Gambullón, entre el núcleo de la Guardia y Salobreña, quedando protegida como SG Zona Verde la banda de 100 m de Servidumbre de Costas. Solo se mantiene como SNU-PP de Protección Paisajística el estrecho espacio de vega entre el Camino del Gambullón y el pie de la ladera del Castillo (PRI-9) delimitado como Plan de Rehabilitación Integral, al igual que toda la ladera hasta el núcleo de la Guardia (PRI-10). Con esta ordenación urbanística se transforma radicalmente este bello espacio, entorno natural del CH. Fuente: Archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

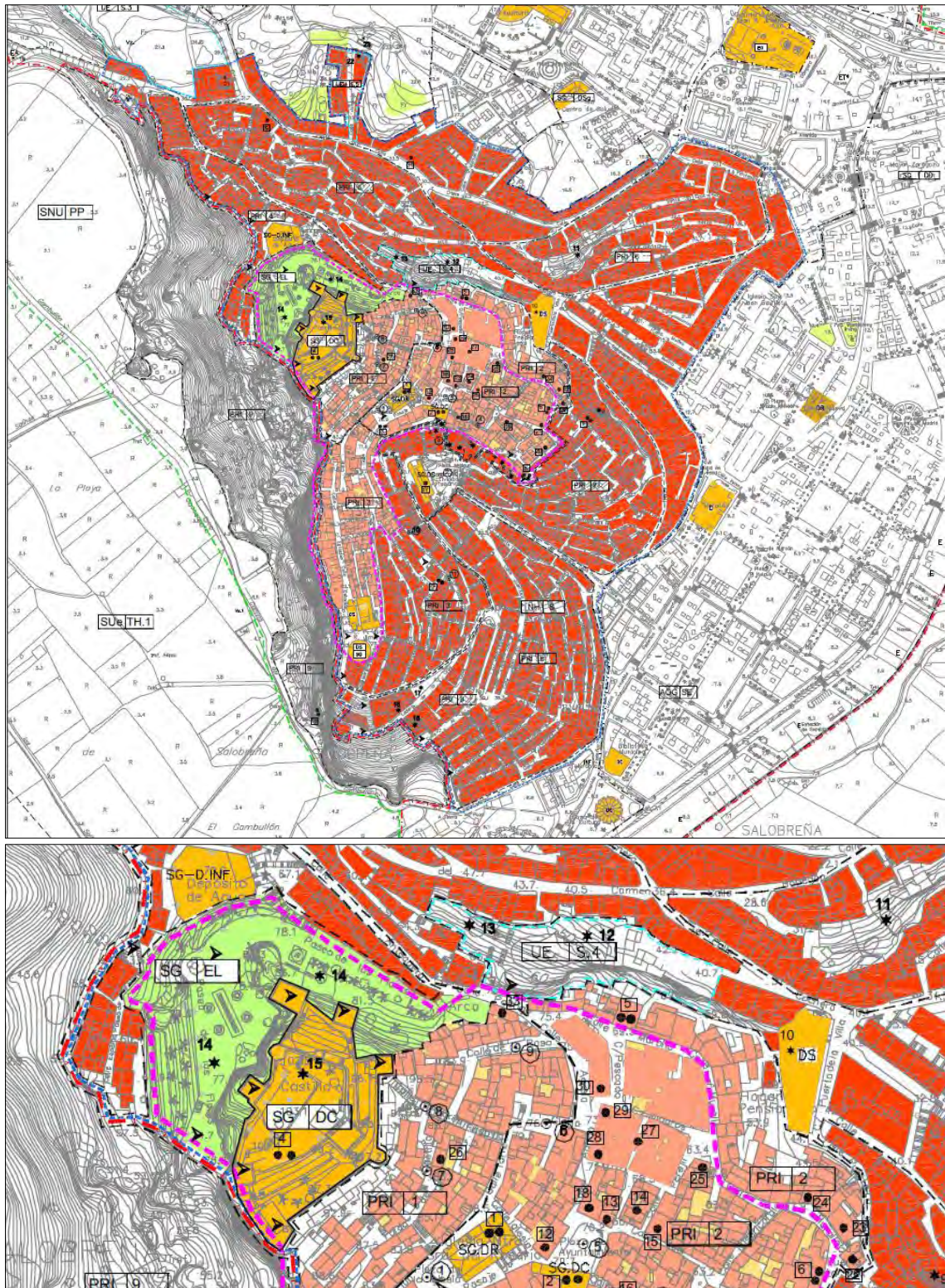


Fig. 2.10.08. Plano O.3. Determinaciones para el Núcleo Histórico. Escala 1:2.000. Plan General de Ordenación de Salobreña (2001). Arriba el plano completo y abajo detalle del mismo en el que se aprecia el bajo nivel de detalle de la escala 1:2000 que no permite la ordenación pormenorizada exigible a un planeamiento de protección. Éste no lo es, sin embargo sí llegó a proponer un ámbito de Conjunto Histórico distinto al incoado en 1965 (sin validez alguna) y que se representa con línea de rayas de color magenta. Línea que delimita el ámbito con uso global residencial que calificado como “ocupación en conjunto histórico”. El PGOU propone un somero catálogo de elementos de interés, más de carácter urbanístico que de protección, en el que solo se establecen dos niveles: Protección integral y protección ambiental. Fuente: Archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

Aunque no es un trabajo relacionado directamente con la incoación del expediente para Declaración del CHA, por su interés y por tener cierta vinculación con éste, se da cuenta del encargo realizado en 2006 por la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Cultura para la elaboración de la documentación técnica del expediente de *“Delimitación de la Muralla de Salobreña”* al equipo formado por el Dr. Antonio Malpica, catedrático de la Universidad de Granada, y su colaborador D. José M^º Martín Civantos. El resultado es tal que la superficie ocupada por la muralla más su entorno de protección quedan dentro del CHA incoado en 1982, sin embargo, hay parte que queda fuera del CH propuesto en 2009 (en cualquier caso dentro del entorno propuesto para ese CH-2009).

Como el resto de castillos españoles, el de Salobreña estaba protegido desde 1949 por el Decreto de 22 de abril que, independientemente de su estado de conservación, incluyó todo tipo de fortalezas. Con la aprobación de la LPHE-1985 pasó a tener la consideración de Bien de Interés Cultural gracias a la disposición adicional segunda que incluye la misma, en la que todos los castillos recogidos por el citado Decreto pasan a tener esta protección. Dada su importancia y en aras de un mejor ejercicio de la tutela, resultaba necesario la delimitación precisa del Bien declarado y la concreción de un entorno de protección del mismo. Iniciado el trámite en 2006, de forma llamativamente rápida, al año siguiente se produce la Declaración del Castillo de Salobreña como BIC y de su Entorno (BOJA nº 18 de 25/01/2008). Hay que destacar que la declaración del entorno del Castillo abarca toda la vega del Gambullón incluyendo el Peñón de Salobreña y llegando hasta la Caleta (Fig. 2.10.09), yendo así más allá de la delimitación del CHA incoado en 1965 (basándose en datos arqueológicos e históricos contrastados por el equipo de Antonio Malpica y otros). La declaración del entorno del castillo, a nuestro juicio tiene relación directa con el trámite (sin concluir a final de 2015) de declaración del CH de Salobreña y de su propio entorno, puesto que el del castillo puede entenderse como complemento o parte natural del que le correspondería al Conjunto Histórico.

En la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico de 12/03/2009 se presentó la Propuesta de Delimitación tanto del Conjunto Histórico como de su Entorno. Por unanimidad se informó favorablemente dicha propuesta de Delimitación de Conjunto Histórico de Salobreña y de su Entorno y se elevó a la Dirección General de Bienes Culturales.

Existe una documentación fechada en Diciembre de 2009 firmada por el arquitecto Alberto Javier García Martos de la que, por la fecha, no se tiene constancia que se haya tramitado. En ésta, según el modelo oficial exigido e las Instrucciones para los expedientes de declaración de BIC, se incluye la delimitación literal de la propuesta de delimitación tanto del CH como de su Entorno.

Existe un plano de la Oficina Técnica de Bienes Culturales de la Delegación provincial de Granada en el que se grafían Conjunto Histórico de Salobreña y Entorno (ver Fig. 2.10.10 y Fig. 2.10.11). Lo más destacado de esta propuesta es la reducción del Conjunto Histórico hasta los límites de lo que puede ser considerado como núcleo urbano construido antes de los años 50 del pasado siglo (ver Fig. 2.10.12), incluyendo por tanto todo el barrio del Albaicín, y además incluyendo el suelo no urbanizable de las laderas del Castillo teniendo como límite occidental el camino que baja hasta la vega del Gambullón. La Resolución de la CPPH destaca sobre otras consideraciones los valores históricos de la trama urbana del nuevo CH propuesto y, en parte, se apoya en los entornos declarados del Castillo y la muralla, BIC recientemente delimitados (declarados y publicados en 2008 y 2009). La propuesta de entorno de Conjunto Histórico es la otra gran novedad. De declararse, sería el segundo entorno de CH de la provincia de Granada, tras el del CH de Alhama de Granada. Entorno que se hace coincidir con el ámbito del CHA incoado en 1965.

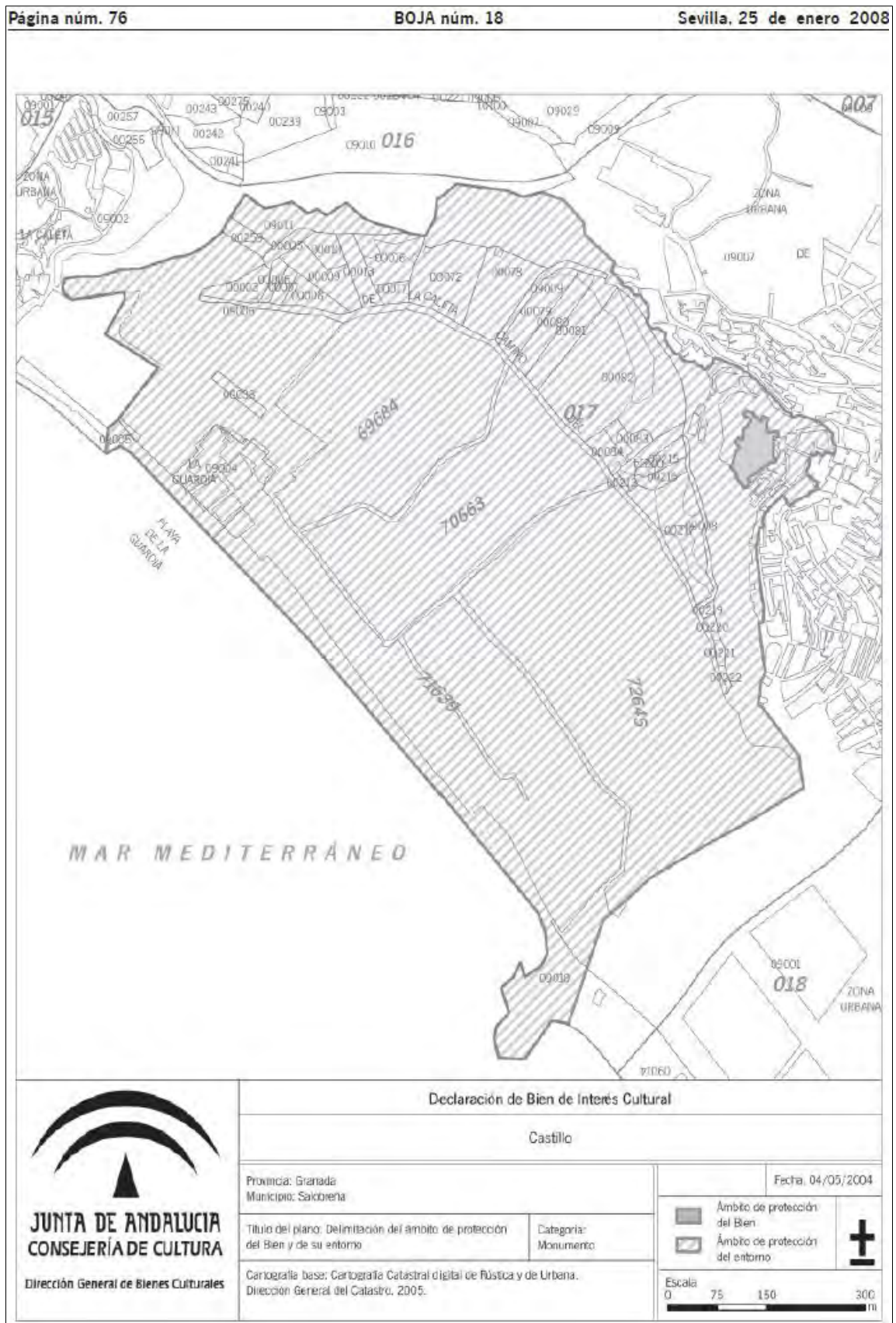


Fig. 2.10.09. Plano de *Delimitación del ámbito de protección del bien y de su entorno*. Declaración del Bien de Interés Cultural (categoría: Monumento) Castillo de Salobreña. Cartografía catastral digital de Rústica y de Urbana. DG de Catastro de fecha 2005. Fuente: BOJA nº 18 de 25/01/2008.

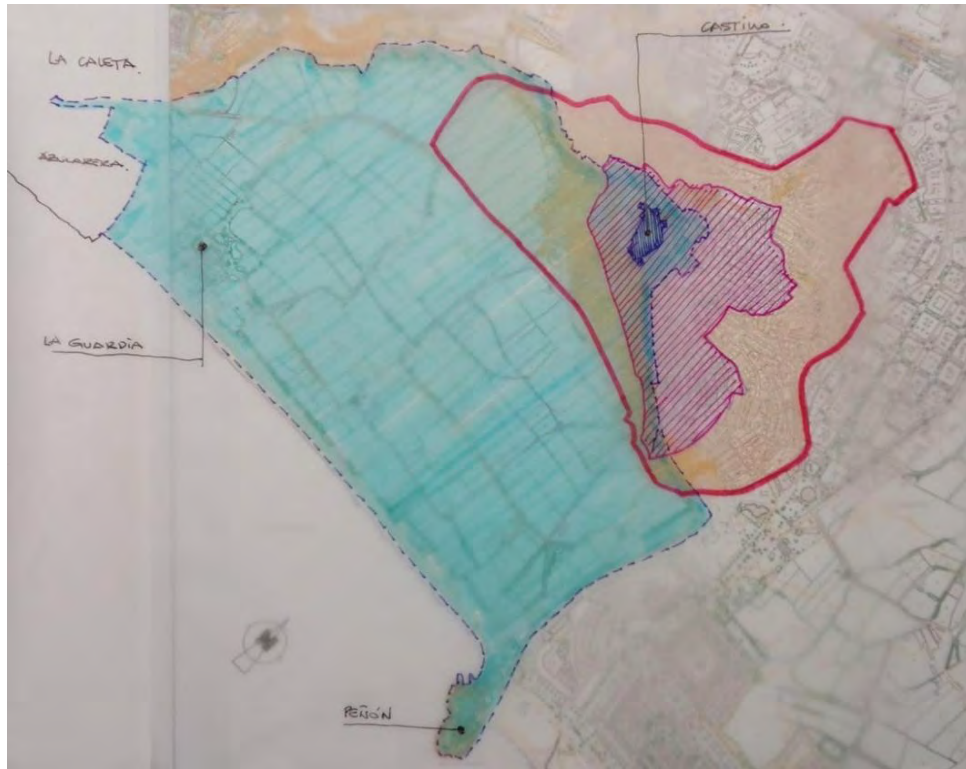


Fig. 2.10.10. Superposición de la delimitación del BIC Castillo de Salobreña (azul oscuro) con su entorno, delimitado con línea de rayas azules (fondo azul claro) y de la delimitación del CH de Salobreña propuesto en 2009 (ámbito con trama rayada de color magenta) y su entorno (línea roja continua gruesa) que coincide exactamente con la línea de delimitación del ámbito incoado como CHA en 1965 (plano de arriba). Fuente: Elaboración propia.

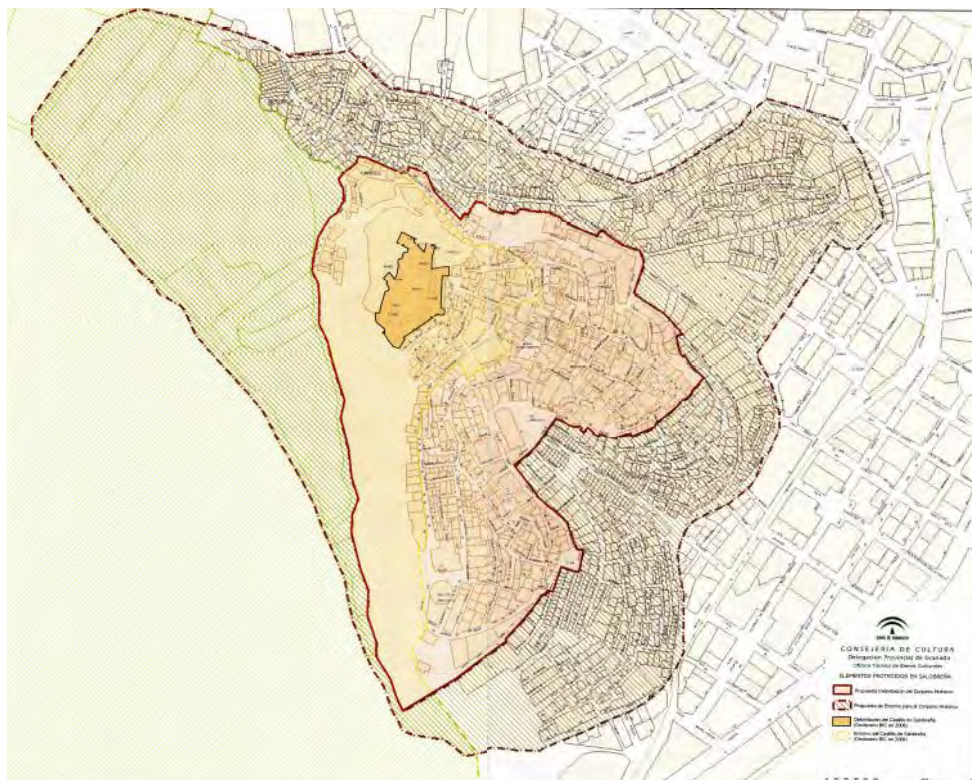


Fig. 2.10.11. Plano titulado "Elementos Protegidos en Salobreña". La propuesta de CH en línea roja, la de propuesta para su Entorno (línea discontinua de rayas). En el centro, con línea negra e interior en color naranja, la delimitación del Castillo (declarado BIC en 2008). Fuente: Expte. CH de Salobreña. Archivo de la DP de la Consejería de Cultura.

Conclusiones del proceso no concluido de declaración del Conjunto Histórico de Salobreña:

Del largo y todavía inconcluso proceso de delimitación del Conjunto Histórico de Salobreña hay que destacar la incapacidad demostrada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía para terminar el expediente incoado en 1965, incapacidad alimentada por la oposición de algunos gobiernos municipales de Salobreña durante estos 50 años, oposición que en absoluto puede justificar tal falta de diligencia desde 1985, año de entrada en vigor de la LPHE y en el que la Junta de Andalucía ya tiene asumidas las competencias en materia de bienes culturales.



Fig. 2.10.12. Fotografías de la maqueta original de Salobreña a final de la Edad Media. Arriba: En primer plano, la cerca medieval de la Villa (la medina) con el castillo arriba. Al fondo, a la izquierda, el arrabal amurallado del Albaicín. Abajo: vista cenital en la que se aprecia como la ladera del castillo sirve de defensa natural frente al mar que llegaba al mismo pie y en el que se hallaba un embarcadero defendido por una torre albarrana (parte inferior derecha de la fotografía). Fuente: Museo Histórico Municipal de Salobreña (MHM). Cortesía del director del Museo D. Domingo Armada Morales.



Fig. 2.10.13. Arriba: Salobreña (1950) Bajo el barrio del Albaicín no hay nada construido. Abajo: Salobreña (1963) dos años antes de la incoación ya construida toda la vaguada. Al fondo, sobre un acantilado, la torre del Cambrón al poco tiempo incluida dentro del jardín del Hotel Salobreña. Fuente: MHM de Salobreña. Cortesía de D. Armada.

La delimitación de CHA incoada en 1965 (grafiada en el plano de 1980) hizo hincapié en los valores históricos y paisajísticos del núcleo urbano y su espectacular enclave geográfico, pero dejó sin atender los valores intrínsecamente paisajísticos (y como se verá, también históricos) de lo que en su día se solicitó y se hubiera denominado como Zona de Respeto y que hoy se llamaría entorno de BIC. Nos referimos a la Vega del Gambullón que hasta la edad Media fue mar⁸⁰ (el Peñón fue isla y Salobreña se construyó sobre lo que entonces era una península), y que por una acción combinada de la naturaleza y sobre todo por la acción del hombre, durante más de ochocientos años ha sido fértil vega, habiendo sido hasta hoy uno de los enclaves más bellos de la Costa del Sol granadina (ver Fig. 2.10.12)

De nuevo en Salobreña, como en tantos otros casos, tras la iniciativa municipal (más o menos interesada), al poco tiempo se produjo un movimiento de oposición a la declaración de CHA de ese mismo Ayuntamiento, justificada en el freno que según, se argumentaba, suponía tal declaración respecto a las expectativas de desarrollo urbano y turístico de Salobreña. Los años fueron pasando, la declaración de CH seguía sin producirse y el planeamiento urbanístico fue ocupando su lugar.

El planeamiento que desde 1971 se fue aprobando supuso un cambio en la imagen urbana del núcleo histórico: A partir de los años 50 se producen densos crecimientos en ladera más allá de la trama histórica heredada (ver Fig. 2.10.13), manteniendo unas alturas comedidas pero con una tipología no acorde con lo anterior, y a partir de los años 80 se inicia la ocupación ordenada del llano, de la vega oriental, pero dejando protegida (hasta 2001) la Vega del Gambullón y habiendo desarrollado un vasto y a veces especulativo Plan Parcial en la playa entre el Peñón y el río Guadalfeo (ver Fig. 2.10.14 y 15). Son los años en los que la edificación de la colina inicia un proceso de sustitución progresiva de las cubiertas de faldones de teja árabe por las cubiertas planas con terrazas y el color blanco de las fachadas empieza a tintarse levemente apareciendo el blanco con un toque azulado de añil. Se crea así, en muy pocos años, una imagen urbana que, reconociendo su calidad plástica, no se corresponde con la histórica que aparece en las fotos de mediados de siglo XX. El tímido acercamiento del planeamiento al hecho de los valores de su nunca declarado conjunto histórico ha supuesto una pobre conservación de los mismos, lo que unido a la indiscriminada actuación de la Delegación de Cultura mediante los preceptivos informes de las obras situadas en el ámbito incoado han sido los causantes de las pérdidas continuas de esos valores. Todo ello, por desgracia, hizo que durante mucho tiempo planeara la idea de la desincoación.

Las prisas de los últimos años para delimitar los BIC y los entornos de la muralla urbana (2008) y del Castillo (2009) han puesto de manifiesto la negligencia de la administración competente en materia de conservación del patrimonio que durante 50 años no ha sido capaz de concluir el proceso de declaración del CH de Salobreña, aquel que en 1964 dio sus primeros pasos como consecuencia de unas visitas del DG de BBAA al Castillo. La propuesta de 2009 para la delimitación de CH y su entorno, además de no tramitarse más allá del informe favorable de la CPPH de 12/03/2009 llegaba muy tarde (al igual que el entorno declarado del Castillo), puesto que el PGOU-2003 ya había clasificado la Vega del Gambullón como suelo urbanizable de uso turístico hotelero. Al menos, la delimitación del ámbito incoado como CHA en 1965 ha servido

⁸⁰ Para un adecuado estudio de este fenómeno deben consultarse textos de diverso carácter (histórico, arqueológico o geológico-ambiental) tales como: J. NAVAS RODRÍGUEZ, J. M^º GARCÍA-CONSUEGRA FLORES, *“La incidencia humana en el paisaje costero de la desembocadura del río Guadalfeo (Granada)”*, M. MÁRQUEZ CRUZ *“La Salobreña romana (siglos I-IV d.C.): un acercamiento a su concepción urbanística”*, F. ALCALDE RODRÍGUEZ, *“DEL DELTA A LA VEGA. La transformación humana del paisaje en el Delta del Guadalfeo”* Revista Guadalfeo nº0 (2009), y los trabajos del Grupo de Dinámica de Flujos Biogeoquímicos. Sección de Ríos y Embalses. Centro Andaluz de Medio Ambiente (CEAMA) Junta de Andalucía-Universidad de Granada, y M^º E. MARTÍN-VIVALDI CABALLERO. *“Estudio Hidrológico de la cuenca del río Guadalfeo”*.

de límite para la clasificación de este suelo turístico hotelero, aunque esto suponga solo una mínima parte conservada gracias a la acción heredada de la administración competente en materia de conservación de patrimonio de aquellos años 60, que quedó reflejada en el plano de CHA dibujado en 1980.



Fig. 2.10.14. Urbanización Salomar (1973) una de las primeras construidas en el Plan Parcial Playa. Arriba a la derecha, el mogote construido de Salobreña rodeado por completo por la vega: blanco sobre verde puro. Arriba, a la izquierda, el núcleo urbano de la Caleta. Fuente: MHM de Salobreña. Cortesía de D. Domingo Armada Morales.



Fig. 2.10.15. Salobreña (1990). Ya se empiezan a ver las parcelas urbanizadas de los planes parciales del PGOU-1989 al pie del pueblo (zona oriental). En primer plano el Plan Parcial Playa con las hileras de viviendas adosadas con dos plantas de altura, apenas sin edificación junto al Peñón. Fuente: MHM. Cortesía de D. Domingo Armada Morales.

Ya se ha empezado a urbanizar la Vega (ver Fig. 2.10.16 y 17) espacio agrícola que con todo merecimiento debería haber seguido especialmente protegido, por su relación directa con el Conjunto Histórico y, obviamente, con el Castillo, pero sobre todo por sus propios y muy relevantes valores históricos, paisajísticos y etnológicos. Espacio que a nuestro juicio debería haber sido declarado mucho tiempo atrás Entorno del Conjunto Histórico de Salobreña.



Fig. 2.10.16. Vistas aéreas de Salobreña (2008). Fotografías realizadas por Juan Carlos Guardia en vuelo con paracaidista. Ya se ven construidas al pie del núcleo histórico todas las parcelas del planeamiento parcial derivado del PGOU-1989. En el núcleo histórico es evidente el predominio de los volúmenes cúbicos y de las cubiertas planas frente a las tradicionales cubiertas inclinadas de teja. En la Vega del Gambullón, al pie de las laderas occidentales del castillo, aún se mantenía en 2008 el verdor de los cultivos tradicionales de la vega tropical granadina. Fuente: MHM de Salobreña. Cortesía de D. Domingo Armada Morales.

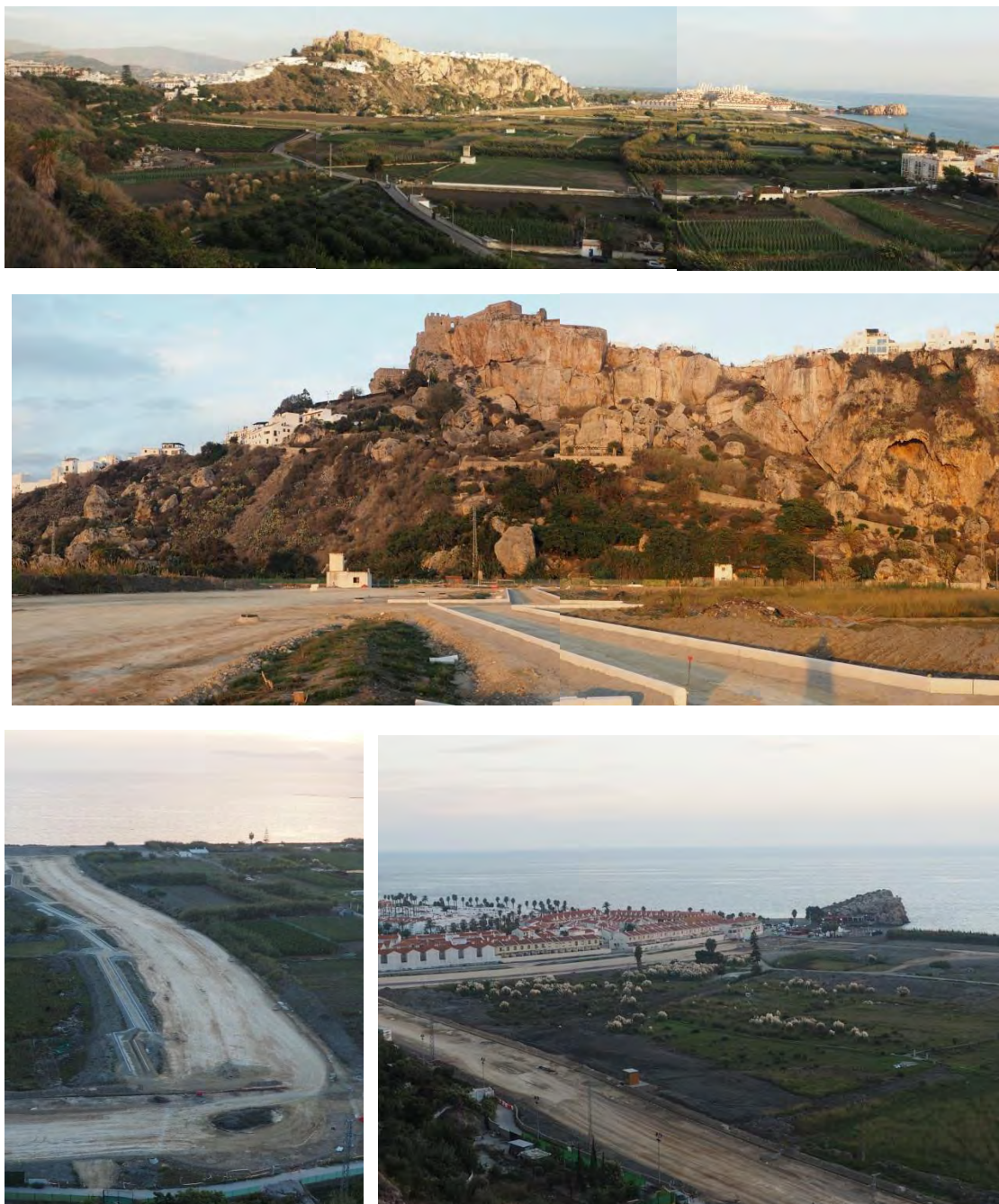


Fig. 2.10.17. Fotografías del estado actual de la Vega del Gambullón (2016). Arriba: Panorámica desde la chimenea de la azucarera de la Caleta, desde empiezan a divisarse al pie del Castillo los primeros movimientos de tierra de la urbanización hotelera del SUE-TH1. A la derecha La Guardia. Centro: Panorámica de la primera calle en obras con el Castillo de fondo. El gran valor paisajístico e histórico de este ámbito va a pasar a ser de uso y disfrute privado dentro de las grandes parcelas turístico hoteleras que se han aprobado. Abajo: panorámicas desde uno de los miradores públicos existentes bajo el Castillo de las obras de urbanización del Plan Parcial SUE-TH1. A la derecha la parte oriental colindante con la urbanización macizada de hileras de viviendas turísticas detrás del Peñón. Fuente: Elaboración propia.

A pesar de todo lo dicho, dado que se mantienen muchos de los valores que se tuvieron en cuenta en la incoación de 1965 y habiendo otros que existen todavía y que no fueron considerados entonces, sigue siendo muy necesario y (aunque sea vergonzante para la administración competente y cause rubor escribirlo después de haber pasado más de 50 años de su incoación) resulta surgente, finalizar el expediente de declaración del Conjunto Histórico de Salobreña y de su Entorno. Y por fin, la redacción de su planeamiento de protección.



PARTE II

3.

Planeamiento: ámbitos y protección efectiva.

Cuatro ejemplos granadinos.

3. PLANEAMIENTO: ÁMBITOS Y PROTECCIÓN EFECTIVA. CUATRO EJEMPLOS GRANADINOS

3.1. Introducción: Desarrollo del planeamiento de protección de los Conjuntos Históricos de Andalucía. El Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos de Andalucía. Grandes ciudades frente a ciudades medias: Sevilla y Antequera como ejemplo.

El día 2 de abril de 1986 se celebró en la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura una reunión¹ convocada por la DG de Bellas Artes para tratar sobre el asunto de las “Delimitaciones de los Conjuntos Históricos” A raíz de la promulgación, unos meses antes de la LPHE-1985 y en cumplimiento de su Art. 20.1, algunos Ayuntamientos ya podrían haber iniciado los trabajos de redacción de los Planes Especiales de Protección de sus CH. Pero lo que realmente ya se había iniciado desde las Delegaciones Provinciales fueron los trabajos de delimitación o revisión/actualización de los antiguos Conjuntos Históricos Artísticos. Era pues momento de coordinar y de establecer unas normas comunes para toda Andalucía en relación a lo que se propuso llamar llamó “Definición de los Conjuntos Históricos” andaluces y para tener unas referencias básicas para la posterior redacción y aprobación de los consecuentes Planes Especiales de Protección. Bajo la presidencia de Román Fernández-Baca Casares, por entonces Jefe de Servicio del Patrimonio Histórico de la DG BBAA, asistieron arquitectos de todas las Delegaciones Provinciales de Andalucía y los arquitectos redactores de algunos expedientes de delimitación de CH.²

Esta reunión se puede considerar como antecedente temprano del *Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos de Andalucía (1994)*, puesto que en ella se trataron aspectos relacionados con la redacción de los futuros planes especiales y otros de suma importancia para casos como los que se verán en este capítulo (Alhama de Granada, Guadix o Granada) relacionados con la delimitación de esos Conjuntos Históricos atendiendo a “*las relaciones con el ámbito territorial al que pertenece, así como la protección de accidentes geográficos y parajes naturales que conforman su entorno*”

Más adelante se señalaba la posible incompatibilidad de las nuevas delimitaciones de CH de las revisiones de las existentes de CHA respecto a los Planes Especiales de Protección que ya había iniciado la Dirección General de Urbanismo, y a la que en este asunto se le pide máxima coordinación con la Dirección General de Bellas Artes que era por entonces la encargada de la delimitación de los CH. Es a partir de entonces, en coherencia con la LPHE-1985, cuando los Ayuntamientos pasaban a ser los encargados de la redacción de sus planes especiales y se ponía especial acento en la competencia que deberían asumir los municipios en la tutela de tales bienes (siendo ya competentes en la autorización de las obras en esos ámbitos, excepto las referidas a los BIC o las que se ubicaran en sus entornos).

Se hace también una puntualización a lo establecido por la LPHE en relación a la obligación de determinar el entorno de protección de todos los BIC que se declaren, y por tanto, también la obligación de determinar el entorno de los Conjuntos Históricos, y consecuentemente a la necesaria extensión del ámbito de tales planes hasta el Entorno de los Conjuntos Históricos y la obligación de elaborar catálogos que incluyan los elementos de interés de esos entornos.

¹ En el Archivo de la Delegación Provincial de Granada, en el expediente de Declaración y revisión/ampliación del CH de Granada se conserva una copia del Informe Resumen de esta reunión.

² Eduardo Martín Martín acudió como Arquitecto de la Delegación de Granada (más tarde acabó siendo el redactor del expediente del CH de Granada aprobado en 1993). Fernando Villanueva Sandino, en calidad de Arquitecto asesor en las delimitaciones de los CHA. Como arquitectos redactores de expedientes de CHA acudieron entre otros los siguientes arquitectos: Miguel Suárez Cantón (CHA de Cádiz), Felipe de la Fuente Darder (CHA de Córdoba), Ricardo Bajo Molina (CHA de Granada), José Garduño Vallecillo (CHA de Huelva), Fernando Magdalena Layos (CHA de Baeza), Javier Fernández García (CHA de Úbeda), Salvador Moreno Peralta (CHA de Málaga), Rafael Martín Delgado (CHA del castillo de Gibralfaro-Málaga) y Fernando Mendoza Castell (CHA de Sevilla).

Mediante la Orden³ de 9 de mayo de 1994 de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura y Medio Ambiente se aprobó el *Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos (PRPCH)*, del que en primer lugar hay que señalar en positivo que fuera una Orden conjunta de dos Consejerías que se comprometían para coordinar esfuerzos en esos ámbitos tan complejos. En segundo lugar, y en relación al ámbito de colaboración, llama la atención que la Orden se refiriera a los Centros Históricos de forma genérica y que no se utilizara en su título la tipología BIC de “Conjunto Histórico” de la LPHE-1985.

Aunque la consecución de sus objetivos no fue todo lo exitosa que se podría haber esperado sin embargo, puesto que se aprobaron muy pocos planeamientos durante su vigencia (ninguno en la provincia de Granada), solo el hecho de su formulación ya merece ser destacada. Pero es que además, es muy interesante el análisis que hace de la situación del planeamiento de los Centros Históricos en 1994 y la estrategia coordinada entre ambas Consejerías (previo acuerdo con la Federación Andaluza de Municipios y Provincias) planteada para resolverla manteniendo como objetivo principal “*la revitalización y protección de estos centros urbanos*”.

El nexo establecido entre la legislación urbanística y la de Patrimonio Histórico (a nivel estatal con la LPHE-1985 y enseguida a nivel andaluz con la LPHA-1991) es el punto del que se parte reconociendo al planeamiento urbanístico (ordenación física y programación de actuaciones) como único instrumento válido para dar respuesta a la complejidad de los centros históricos. La coordinación entre las administraciones regionales competentes en materia de Urbanismo y Patrimonio Histórico, y con los ayuntamientos, en relación a los procesos de redacción y ejecución del planeamiento en los centros históricos quedó materializada con este Programa Regional.

Aunque la referencia genérica a “centros históricos” se hizo para incluir casos diversos (municipios con centros históricos de interés o con problemática singular) lo cierto es que en primer lugar, y sobre todo, el PRPCH iba destinado a los Conjuntos Históricos declarados o incoados según lo establecidos por la LPHE-1985. Y tanto en la parte de análisis como en la propositiva, el Plan estableció distintas formas de acercarse y resolver la problemática en función del tamaño del municipio: 1) los centros históricos de las capitales de provincia y grandes ciudades, 2) los de las ciudades medias que “*podrían constituir la Red de Centros Históricos*”⁴ y 3) y los de los pequeños municipios “*cuya problemática adquiere además una importante dimensión territorial.*”

Se refería el PRPCH tanto al planeamiento especial como al planeamiento general, decidiéndose en cada caso, y en coordinación con el municipio, cuál de ellos convendría aplicar y si se hacía como revisión del existente o como planeamiento de nueva redacción, durante su plazo de vigencia que abarcaba tres periodos bianuales hasta final de 1999. Como línea general de trabajo se propuso que para las grandes ciudades cupiera la posibilidad de redactar un plan marco del Centro Histórico, opción que ya había indagado en 1993 Granada con el Avance del Plan Especial de su Conjunto Histórico y que Sevilla sí llegó a materializar con su Plan Especial del Conjunto Histórico de 1994. Se propuso favorecer los procesos de revisión del planeamiento general o especial de las ciudades medias (que en la provincia de Granada no tuvo reflejo alguno y cuyo ejemplo más claro podrá ser la redacción del PE), y respecto a los

³ Orden publicada en el BOJA nº 111 de 20 de Julio de 1994.

⁴ La “Red de Centros Históricos” a la que aludía la Orden fue finalmente adaptada por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006), que estableció: 1) Red de ciudades patrimoniales principales formada por Córdoba-Granada-Sevilla), 2) Redes de ciudades patrimoniales (las que se asemejan a esa “Red de Centros Históricos” de la Orden de 1994) y que incluían ejemplos tales Jaén-Úbeda-Baeza, Baza-Guadix o Loja-Archidona-Antequera-Ronda-Arcos de la Frontera, y 3) Redes de centros históricos rurales de mayor variedad que incluyen no solo CH sino otros centros/ciudades históricos o poblaciones con un número destacable de BIC (es el caso de todas las poblaciones de la Alpujarra granadina y almeriense).

pequeños municipios se propuso dotar de planeamiento adecuado o la mejora del mismo, ejemplo de lo cual podría haber sido la redacción de la NNSS del Barranco de Poqueira (1994), que como se ha dicho abarcan los municipios de Pampaneira, Bubión y Capileira en la Alpujarra granadina, pero cuya redacción y tramitación fue justo anterior a la publicación del PRPCH.⁵

Mediante la firma de convenios marcos, que lo englobaban todo, o específicos de solo una o varias partes se podían coordinar las siguientes actividades:

- Convenio de redacción del Planeamiento
- Convenio de seguimiento de la redacción
- Convenio de Gestión y Ejecución del Planeamiento

En coherencia con lo anterior se establecieron las siguientes líneas de actuación:

- Apoyo a la redacción del planeamiento municipal.
- Apoyo a la gestión y ejecución del planeamiento.
- Seguimiento de la redacción y tramitación del planeamiento.

Las modalidades de redacción eran, con carácter general, del Ayuntamiento o de la Diputación Provincial y excepcionalmente de la Junta de Andalucía. En cualquier caso se fomentaba la creación de una Oficina Técnica Municipal, frente a la adjudicación de la redacción a un equipo técnico externo, sobre todo para los municipios de más de 25.000 habitantes.

Las ayudas económicas para la redacción, gestión o ejecución del planeamiento se repartían al 50 % entre las dos consejerías implicadas en el Plan, habiéndose previsto el siguiente gasto bianual:

- Bienio 1994-1995: 275.000.000 pts.
- Bienio 1996-1997: 325.000.000 pts.
- Bienio 1998-1999: 400.000.000 pts.

En caso de que se montaran, las Oficinas Técnicas Municipales podían encargarse de la redacción y de la gestión y ejecución del Planeamiento de Protección. En relación a este último apartado podían ocuparse de la Restauración y obras sobre BIC, actuaciones de rehabilitación pública, actuaciones de rehabilitación privada, política de vivienda y equipamiento cultural en el Centro Histórico, actuaciones de mejora urbana y espacios públicos y programas arqueológicos.

Por otro lado, los Programas de Apoyo a la Redacción del Planeamiento tenían las siguientes Líneas de Actuación: a) Estudios Monográficos (informe/diagnóstico, delimitación del CH y mixtos de ambos), b) Cartografía (elaboración de cartografía básica específica del CH a escala 1/500 y 1/1000, y recopilación de cartografía histórica) y c) participación pública en la tramitación del planeamiento.

Por fin con el apartado de Apoyo a la Difusión y Divulgación se desarrolló mediante las siguientes líneas de actuación: 1) Publicaciones (de estudios y monografías, de documentos de planeamiento aprobados, de Actas sobre seminarios, ornadas, etc.), 2) Difusión institucional sobre la intervención en Conjuntos Históricos, y 3) Apoyo a la formación del personal docente.

⁵ En el resto de Andalucía sí existen ejemplos de planes aprobados durante los seis años de vigencia del PRPCH entre 1994 y 1999: El PEPCH de Marchena (1994), el que fuera plan piloto PEPCH de Montoro (1995), el PEPRI del CH de Jaén (1996) y el PEPRI del CH de Alcalá la Real (Jaén).

Como ejemplos de planeamiento especial de protección aprobados durante el periodo de vigencia del PRPCH se hace ahora una breve semblanza de uno referido al Conjunto Histórico de una gran ciudad, Sevilla, y otro al de una destacada ciudad media como es Antequera, en la provincia de Málaga. Sin embargo tanto uno como el otro surgen de los PGOU que esas ciudades se dieron a mediados de los ochenta, y en el caso de Antequera (como también sucedió con el plan piloto de Montoro en la provincia de Córdoba) es resultado de un programa previo al PRPCH (1994), el programa específico de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, que fue iniciado en 1985 en desarrollo inmediato de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

EL *Plan Especial del Conjunto Histórico de SEVILLA*⁶ es consecuencia del PGOU de Sevilla de 1987 que estableció la necesidad de la redacción de un Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Sevilla, ajustado a la Ley de Patrimonio Histórico Español y la elaboración de un Catálogo que perfeccionase el existente y ajustase su régimen de protección al nuevo marco legal. Para ello, en 1992 se firmó el “Convenio sobre el Proceso para la Redacción del Planeamiento del Conjunto Histórico de Sevilla” entre la Gerencia de Urbanismo y la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. Y acogiéndose a la excepción prevista en el artículo 32.2 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía, se acordó la división del CH a los efectos de la redacción de planeamiento parcial por áreas homogéneas pero partiendo de un plan marco, el PECH.

El PGOU-1987 preparó la ciudad que debía acoger la Exposición Universal de 1992: *“Además de la importante reestructuración del sistema general de comunicaciones de Sevilla, otra de las grandes transformaciones que le espera a la ciudad va a ser la recuperación del Centro Histórico. El Plan se pone por objetivo la rehabilitación del Centro Histórico, dentro del cual trata por separado el Casco Antiguo, San Bernardo y Triana. Dentro de las transformaciones que opera el plan, San Bernardo va a ser el sector más afectado por la reestructuración del sistema general de comunicaciones, mientras que la estructura interna de San Luis, va a sufrir la mayor reforma del conjunto”*.

El Avance del PEPCH de Sevilla se presentó en Mayo de 1994 y se remitió a la Consejería de Cultura conteniendo una sectorización a partir de la cual se realizarían los Planes Especiales de Protección de cada zona, una clasificación de estos PEP y unos objetivos y directrices básicas que abarcaba la delimitación del Conjunto Histórico que había sido declarada previamente por la Consejería de Cultura y Medio Ambiente por Decreto 1339/1990, de 2 de noviembre, por el que se aprobó la ampliación del Conjunto Histórico de Sevilla, declarado por Decreto 2803/1964, de 27 de agosto.

El Avance aprobado por la Consejería de Cultura en septiembre de 1994 contiene, además de la sectorización del Conjunto Histórico, una serie de directrices genéricas de aplicación en que cada uno de los PEP de cada sector: Para la reforma y la rehabilitación, para la protección del patrimonio arqueológico, para la elaboración del catálogo, para la ordenación del tráfico, transporte y aparcamientos y para la ubicación de actividades y equipamientos.

Al igual que ocurrió en Granada en 1993 el PECH de Sevilla tampoco pasó de la Fase de Avance.

Se pretende la protección de los grandes ejes históricos de la ciudad, especialmente el de San Luis y Bustos Tavera, y en éste y en el de Macarena-Feria se marcan los de la recuperación histórica y ambiental (ampliación de acerados, la recuperación de arbolado y su potenciación

⁶ Los datos de este apartado y los textos en cursiva han sido tomados del artículo DÍAZ PARRA, I. (US) titulado “PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE SEVILLA. ¿PLAN DE PROTECCIÓN O PLAN DE REFORMA INTERIOR?”. Publicado en 67 ESPACIO Y TIEMPO, Revista de Ciencias Humanas, No 22-2008, pp. 67-84.

como zonas comerciales y de paseo). Se entiende la protección del patrimonio histórico al servicio de la actividad turística y comercial, dado que la mayor parte de los objetivos se dirigen a la movilidad y a la permeabilización del Conjunto Histórico, potenciando el transporte rodado y los aparcamientos para residentes. Y sorprende que solo se proteja el parcelario del barrio de San Bernardo y el situado entre la calle González Cuadrado y la Alameda de Hércules. Las zonas desprotegidas coinciden con las operaciones de reforma interior del PGOU-1987 que supusieron modificaciones en el viario, como San Julián, Triana y San Luis. El propio Avance del PECH admite que *“dentro de la ciudad intramuros, en la zona norte, existen tramas poco evolucionadas, de origen islámico, y que o bien se ha redactado un planeamiento especial solucionando los problemas detectados o son propuestas para la redacción del mismo con posterioridad”*. Pasado el tiempo en esa misma zona fue declarada el Área de Rehabilitación Concertada del Casco Norte de Sevilla, declarada por Orden de 20 de noviembre de 2007.

Los sectores del PECH fueron clasificados en tres grupos: 1) Aquellos que ya tenían aprobado un instrumento de planeamiento de protección o de reforma y que una vez aprobado el Avance se procedería a su convalidación definitiva como planeamiento sectorial, Art. 31 de la Ley 1/1991 (caso de los planes especiales de San Luis y San Bernardo que se consideraron fundamentales para el desarrollo urbanístico del sector), 2) Sectores en los que se consideró que el planeamiento vigente era el idóneo y que permitía la protección y desarrollo de sus ámbitos (caso de San Gil-Alameda), y 3) sectores que requerían de un análisis en profundidad del que podrían derivarse alteraciones tipo-morfológicas (caso de Santa Paula, Santa Lucía y Triana).

En 2004 su extenso Conjunto Histórico se encontraba dividido en 27 sectores de los que 19 contaban con planeamiento de protección convalidado por la Consejería de Cultura. Para incentivar y agilizar la redacción del resto de sectores ese año se promovió un Convenio entre Consejería y Ayuntamiento. A Enero 2017 ya eran 32 los convalidados⁷. Son los siguientes:

- San Gil – Alameda PEPRI 2002
- San Luis PEPRI 1995
- Sta. Paula -Sta. Lucía PEPRI 2000
- San Bartolomé PEPRI 2004
- Reales Alcázares PEPRI 2005
- S. Lorenzo-S. Vicente PEPRI 2000
- Los Humeros PEPRI 1999
- Macarena PEPRI 1999
- Hospital de 5 Llagas PGOU 2005
- Arrabal S. Bernardo PEPRI 1995
- Arenal- Casa Moneda PEPRI 2005
- Arenal- Pza. de Armas PEPRI 2000
- Triana PEPRI 1999
- La Cartuja PEPRI 2004
- San Julián PEPRI 2001
- La Trinidad PEPRI 1999
- San Roque PEPRI 1996
- Estación S. Bernardo PEPRI 1996
- Prado de S. Sebastián PEPRI 1994
- Huerta de la Salud PEPRI 1994

⁷ Consultado <http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/Delegacion-Competencias-Conjuntos-Historicos-Enero-2017.pdf>

- Pirotecnia Cross PEPRI 1997
- El Porvenir PEPRI 2003
- La Palmera PEPRI 2003
- Exp. Iberoamericana PGOU 2005
- Puerto lámina de agua PEPRI 2002
- Torneo PEPRI 2004
- Sta. Catalina/Santiago PEPRI 2011
- Calzada/Fca. Artillería PEPRI 2011
- Encarnación PEPRI 2011
- S. Andrés/ S. Martín PEPRI 2016
- El Duque/El Salvador PEPRI 2015
- Magdalena PEPRI 2016

En opinión de Díaz Parra, el desarrollo del Avance del PECH de Sevilla mediante los PEP de sus distintos sectores, no ha sido precisamente ejemplar en relación a la protección de los valores del Conjunto Histórico:

“...respecto de los sectores de San Luis o San Bernardo, difícilmente se puede hablar de un plan de protección, se trata en todo caso de planes de reforma interior sumados a un catálogo del patrimonio inmueble. Resulta contradictorio que planes de protección del patrimonio destruyan el parcelario, la trama medieval, rompan la composición y la fachada urbana de los sectores (especialmente en el caso de San Bernardo) y promuevan la sustitución de la edificación histórica a través de agregaciones de parcelas, ensanches y nuevas alineaciones.

Si la ejecución del PGOU de 1987 se vio fuertemente condicionada a la hora de cumplir sus determinaciones, en un primer momento, por la necesaria redacción del PEPCHS, los PEP de los diferentes sectores del Conjunto Histórico, a su vez, se han visto fuertemente condicionados por las determinaciones que el PGOU había establecido. Parece que se pervirtiera el art. 30 de la Ley de Patrimonio, y en lugar de adaptarse el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección del patrimonio, es la protección del patrimonio la que se acaba adaptando al planeamiento urbanístico, en contra de la filosofía de la Ley del Patrimonio Andaluz.”

El Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de ANTEQUERA (1995) es fruto del programa de la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, iniciativa iniciada en 1985 como desarrollo de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español. Pero sus antecedentes se remontan a los años 70 con el primer Plan General de Ordenación aprobado en Noviembre de 1972 y revisado en el año 1978. Al año siguiente, en 1973, mediante el Decreto 1341/1973, es declarado el Casco Histórico de Antequera como Conjunto Histórico-Artístico. En 1982, mediante Resolución del Ministerio de Cultura, es incoada su ampliación.

En 1984 la Diputación de Málaga publicó el documento *“Metodología para el desarrollo del Plan Especial de Ordenación del Casco Histórico de Ronda y Antequera”*, redactado por la Jefatura de Inspección de los Servicios de Urbanismo, siendo su arquitecto director Luis Machuca Santa-Cruz. En este documento se hizo constar que el Centro Histórico de Antequera constituía un elemento con vida propia, recomendando acometer el estudio del mismo basado en la búsqueda de soluciones rentables evitando las demoliciones dentro de dicho Casco Histórico, favoreciendo la reutilización de los edificios que lo conformaban. Se propuso como metodología de trabajo:

- Obtener información sobre el contexto, marco de referencia y objetivos.
- Realizar un análisis de la información y valoración de los impactos.

- Realizar un estudio de las opciones y el impacto de su puesta en práctica.
- Segundo ajuste y aproximación a los objetivos.
- Elaborar una normativa, unas ordenanzas, la descripción y el programa para las distintas áreas. Elaborar un estudio económico con su correspondiente plan de etapas y fases.
- Diseñar posibles soluciones en áreas, manzanas o edificios concretos. Elaborar un Catálogo de edificios y conjuntos de interés.

Como objetivos destacados a desarrollar en la elaboración del PE se tuvieron en cuenta los siguientes:

- Conservar y mejorar los edificios que forman parte del Patrimonio Histórico Artístico y de los espacios singulares del mismo, con la Catalogación de dichos edificios, teniendo en cuenta los distintos grados de protección y la elaboración de ordenanzas enfocadas a la conservación y a la rehabilitación.
- Integrar el Conjunto Histórico-Artístico con la problemática que presenta la ciudad, conservando dicho Conjunto Histórico-Artístico a través de su rehabilitación.
- Realizar una evaluación y un ajuste de los objetivos propuestos, estudiándose también el encaje que dichos objetivos con los propuestos en el Plan General, u objetivos de la política existente, ya fuera a nivel nacional, regional o provincial.
- Acciones de reutilización, conservación, rehabilitación integral, si bien se consideraba que, debido al buen estado de conservación del casco antiguo, la rehabilitación no era estrictamente necesaria en la ciudad de Antequera, salvo en algún caso puntual.

El PGOU-1985 contempló la redacción y aprobación de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior como instrumento para mantener el Patrimonio Histórico. De nuevo el PGOU de 1987, retomó la necesidad de elaborar un Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) destinado al mantenimiento del Patrimonio Histórico. Contemplo además la elaboración de un pre-catálogo y unas Normas de Protección de Edificios, además de la confección de unas Ordenanzas Estéticas. En el citado PGOU-1987 se define como una de sus actuaciones fundamentales, la conservación de las tipologías históricas en los barrios populares, vivienda unifamiliar adosada, y en el centro burgués, conformado por monumentos y casas-palacios. Así en su Título 11 de la Normativa se proponen una serie de actuaciones encaminadas a proteger los edificios y el entorno urbano, manteniendo el tejido social que habita y dota de vitalidad al centro histórico.

Se establecen tres categorías, en función del interés histórico, para las distintas tipologías edificatorias, así como dos categorías de tipo general. Dichas categorías son:

- Categorías específicas:
 - o Categoría A o Protección Integral
 - o Categoría B o Protección Tipológica.
 - o Categoría C o Protección Parcial.
- Categorías de tipo general:
 - o Protección Ambiental.
 - o Entorno de Monumentos.

El Plan General elaboró unas Ordenanzas particulares de aplicación al Conjunto Histórico-Artístico que hacían referencia a la Ordenación de Usos, Alturas, Equipamientos y Sistema Viario, además de los objetivos a tener en cuenta a la hora de elaborar el Plan Especial de Conservación y Protección.

El PGOU-1987, en el Título 10 de su Normativa, definió los objetivos generales a desarrollar por el Plan Especial de Conservación y Protección para el Conjunto Histórico-Artístico de Antequera. Dichos objetivos eran:

- Delimitar el ámbito de actuación, existiendo la posibilidad de modificar el ámbito propuesto por el Plan General.
- Conservar y mejorar los edificios y espacios singulares afectados.
- Realizar un estudio pormenorizado del patrimonio inmobiliario existente.
- Realizar un estudio del equipamiento existente, haciendo especial incidencia en la reutilización de edificios singulares.
- Realizar un estudio de las ordenanzas de uso y fiscales a fin de fomentar los usos cívicos y comerciales dentro del Conjunto Histórico-Artístico.

El objetivo fundamental del Plan Especial es mantener el carácter de la ciudad de Antequera, su paisaje urbano y sus hitos. Para tal fin se diseñan una serie de “acciones positivas” que tienen como finalidad servir de guía para la mejora urbana y ambiental, estudiando, a su vez los criterios y baremos que se llevarán a cabo para elaborar la catalogación de espacios y edificios de interés.

En la publicación *“Antequera. Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico Plan Especial”*, en su página 114, se recogen las metas propuestas para la intervención en el casco histórico, que son:

- Conservar el Casco Histórico Artístico dentro del contexto urbano y comarcal.
- Mantener el carácter de la ciudad.
- Proteger el Patrimonio Histórico Artístico.
- Conseguir la colaboración entre iniciativas pública y privada.
- Conseguir la modificación y/o coordinación de legislaciones concurrentes.
- Creación de una corporación o Asociación de Ciudades o Conjuntos Históricos-Artísticos.
- Mejorar las condiciones de vida de los habitantes.
- Mantener una actividad que permita obtener unos beneficios de prestigio, sociales y económicos.
- Que los ciudadanos tengan sentido de pertenencia y conseguir interesar a la población para que se ayude a sí misma.

En la misma publicación, en las páginas 114 y 115, se establecen los objetivos a conseguir:

- Delimitar el ámbito de aplicación del Plan Especial. El ámbito propuesto forma parte las recomendaciones recogidas en del Informe-Diagnóstico y el Pliego de Condiciones de Prescripciones Técnicas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
- Potenciar la situación de Antequera como cabeza de comarca.
- Mantener la vida del centro y su población.
- Proteger y conservar el patrimonio edificado y los espacios singulares con propuesta de un Área de Rehabilitación Integrada (ARI).
- Catalogación de los edificios, conjuntos o espacios y elementos de interés.
- Mantener las invariantes y las líneas maestras para que las actuaciones armonicen con el entorno.
- Permitir una rehabilitación o renovación de edificios encajada en el carácter del Área.
- Mantener usos mezclados compatibles con el residencial.
- Apoyo a las actividades turísticas, universitarias y artesanales.

- Mejora de la oferta hotelera.
- Conseguir los espacios para equipamientos
- Actuación en espacios públicos.
- Utilizar algunos edificios a proteger o conservar para equipamientos
- Organización de las circulaciones de vehículos y personas.
- Estudiar las infraestructuras y servicios existentes.
- Establecer un marco jurídico para el control de las acciones de demolición y sustitución, las de rehabilitación.
- Participación activa de los ciudadanos.
- Creación de un órgano de cooperación y gestión.
- Detectar las necesidades y deseos de la población.
- Que la declaración y catalogación de un monumento a BIC y su entorno sea un beneficio para la ciudad y para los propietarios o vecinos afectados.
- Dar cumplimiento a lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico Español.

En Noviembre del año 2011 se sometió a información pública el procedimiento para la declaración de la ampliación del Conjunto Histórico de Antequera. Por Decreto 5/2013, de 15 de enero, ha sido inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz como Bien de Interés Cultural la ampliación del Conjunto Histórico de Antequera.

Pese a la reciente ampliación del CH aún se mantiene vigente el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Centro Histórico de Antequera (1995) y se puede afirmar que se encuentra en muy buenas condiciones, gracias a la aplicación rigurosa que el Ayuntamiento ha hecho de este Plan Especial.

No obstante hay que lamentar la pérdida de algunos edificios antes de la promulgación de la LPHE-1985, y estando vigentes los PGOU de los años 70. Así mismo hay que desatacar en negativo que en la Ciudad Alta todavía hay zonas donde no se ha actuado, y que a pesar de merecerlo no se ha actuado mediante la declaración de Área de Rehabilitación Concertada como de hecho sí ha ocurrido en otras ciudades medias semejantes del resto de Andalucía tales como Úbeda y Baeza en Jaén o, aun siendo un poco menor, la citada ciudad de Montoro.

Por suerte se puede decir que en Antequera son raros los casos de inmuebles catalogados por el Plan Especial que presenten estado de ruina. Y son pocas también las visuales en las que interfieran elementos discordantes o edificaciones que fueron construidas antes de la entrada en vigor del Plan Especial y antes de la LPHE-1985. Y se puede afirmar que las determinaciones del Plan Especial, su adecuada gestión y ejecución por parte del Ayuntamiento de Antequera, y por supuesto gracias al celo de sus ciudadanos, en general, han conseguido mantener los valores de la ciudad que la hicieron merecedora de su declaración como Conjunto Histórico-Artístico y de su reciente ampliación.

Para terminar este apartado se hace aquí una breve valoración de los datos⁸ del planeamiento de protección de los Conjuntos Históricos de Andalucía. (Entre paréntesis aparecen las fechas de delegación de competencias no siempre coincidentes con la aprobación definitiva del plan):

ALMERÍA:

Los tres Conjuntos Históricos de la provincia tienen planeamiento de protección aprobado por la Junta de Andalucía, habiéndose delegado competencias a sus respectivos Ayuntamientos. Uno es el PEPRI del CH de Vélez Rubio (1995) y los otros dos los PGOU de Almería (1999) y Vélez Blanco (2004).

⁸ Consultado <http://www.juntadeandalucia.es/export/drupaljda/Delegacion-Competencias-Conjuntos-Historicos-Enero-2017.pdf>

CÁDIZ:

De los 27 Conjuntos Históricos de la provincia solo 17 tienen planeamiento de protección aprobado por la Junta de Andalucía, habiéndose delegado competencias a sus respectivos Ayuntamientos. De ellos, solo 5 son PEPRI, el resto es planeamiento general que incluye contenidos de protección para sus Conjuntos Históricos: 5 son NNSS y 7 son PGOU, entre los que se encuentra el de la capital, PGOU-Cádiz (1994) que es el más antiguo y el PGOU de Jerez de la Frontera (2015) que es el más reciente.

CÓRDOBA:

De los 12 Conjuntos Históricos de la provincia solo 8 tienen planeamiento de protección aprobado por la Junta de Andalucía, habiéndose delegado competencias a sus respectivos Ayuntamientos. De ellos 5 son PEPRI, incluyendo el de la capital el PEPRI del CH de Córdoba (2003) y el más veterano, el ya citado PERICH de Montoro (1994), los otros 3 son planeamiento general que incluye contenidos de protección para sus Conjuntos Históricos: El PGOU d Dos Torres (2014) y las NNSS de Aguilar de la Frontera y de Zuheros, ambas de 2004.

GRANADA:

De los 14 Conjuntos Históricos de la provincia solo hay 4 con planeamiento de protección aprobado por la Junta de Andalucía que además tengan delegadas las competencias a sus respectivos Ayuntamientos. De ellos 3 son los PEPRI de las áreas homogéneas de la capital: Albaicín (1993), Alhambra-Alijares (que vigente desde 1989 es el más veterano de Andalucía) y Área Centro (2002); y además la Revisión de las NNSS del Barranco del Poqueira (2007) que abarca el ámbito de los tres CH de Pampaneira, Bubión y Capileira. Ni con el PGOU de Baza (2010) con contenidos de protección, ni con el PEPRI de Almuñécar (2013) el más reciente de los planes de protección granadinos, se ha conseguido aún que se deleguen las competencias a sus municipios.

HUELVA:

De los 21 Conjuntos Históricos de la provincia solo 6 tienen planeamiento de protección aprobado por la Junta de Andalucía, habiéndose delegado competencias a sus respectivos Ayuntamientos. De ellos, solo un PEPRI, el de Aracena (2002), el resto es planeamiento general que incluye contenidos de protección para sus Conjuntos Históricos: Las veteranas NNSS de Corteconcepción (1993) y las NNSS de Zufre (1998) y los PGOU de los Marines (2004), el PGOU de la Palma del Condado (2005) y el PGOU de la Aldea del Rocío (2006).

JAÉN:

Es el caso más llamativo junto con el de la provincia de Huelva por la escasez relativa de planeamiento de protección. De los 24 Conjuntos Históricos de la provincia solo 3 tienen planeamiento de protección aprobado por la Junta de Andalucía, habiéndose delegado competencias a sus respectivos Ayuntamientos. Son los PEPRI del CH Baeza (1990 revisado en 2016), PERICH de Úbeda (1995) y PEPRICH de Jaén (1995).

MÁLAGA:

De los 10 Conjuntos Históricos de la provincia solo 4 tienen planeamiento de protección aprobado por la Junta de Andalucía, habiéndose delegado competencias a sus respectivos Ayuntamientos. Son los PEPRI del CH Antequera (1995 revisado en 2007), PEPRI del CH de Málaga (1992), PEPRI del CH de Maro-Nerja (2015) y el PEPRI del CH de Vélez Málaga (2010) Úbeda (1995) y PEPRICH de Jaén (1995).

SEVILLA:

Tanto Sevilla como Granada, tal como se ha dicho, son las únicas ciudades andaluzas cuyos Conjuntos Históricos han sido divididos en Áreas Homogéneas habiendo desarrollado planeamiento de protección para cada Sector. En Sevilla los 32 sectores de su CH tienen planeamiento de protección aprobado por la Junta de Andalucía, habiéndose delegado competencias al Ayuntamiento hispalense, de ellos, solo dos lo han sido a partir de las determinaciones del PGOU-2005, el resto han desarrollado sus propios PEPRI. De los 18 restantes Conjuntos Históricos de la Provincia solo 7 tienen planeamiento de protección aprobado por la Junta de Andalucía, habiéndose delegado competencias a sus respectivos Ayuntamientos. De ellos solo dos son planeamiento general con contenido de protección, las NNSS de Guadalcanal (1997) y las NNSS de Fuentes de Andalucía (2002). Los 5 restantes son PEPRI, entre los que se encuentra el del CH de Carmona (2011) o el más reciente, el PEPRI del CH de El Arahál (2016).

En resumen, se puede afirmar que el nivel de desarrollo de planeamiento de protección de los Conjuntos Históricos de Andalucía es bastante escaso pese a los incentivos que se han puesto en práctica. En primer lugar desde la Dirección General de Urbanismo que entre 1985 y 1994 redactó o impulsó la redacción de los primeros planes especiales de protección de ciudades medias tales como Úbeda, Baeza, Antequera o Montoro, y ello independientemente de la redacción del promovido por los Ayuntamientos de las grandes ciudades como Granada, Sevilla o Cádiz. En una segunda fase por el planeamiento puesto en marcha o impulsado por el ambicioso Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos de Andalucía entre 1994 y 1999.

Pues bien, aun así, de los 130 Conjuntos Históricos de Andalucía solo 40 tienen planeamiento de protección aprobado por la Junta de Andalucía, habiéndose delegado competencias a sus respectivos Ayuntamientos. Lo que significa que el resto, o sea casi el 70 % de los Conjuntos Históricos andaluces continúa sin su correspondiente planeamiento de protección aprobado por la Junta de Andalucía, condición indispensable para conseguir la citada delegación de competencias. Y esto tiene como nefasta consecuencia la dilatación de los procesos de autorización de obras en sus respectivos ámbitos a causa de la obligación que tienen los Ayuntamientos de obtener autorización previa de la Delegación territorial de la Consejería de Cultura. Autorización, que como ya se ha visto, en ausencia de planeamiento de protección queda al albur del informe técnico que se redacte para cada caso.

En este sentido es patente el fracaso de las legislaciones de patrimonio, en primer lugar de la LPHE-1985 cuyo Art. 20.1 no fijó plazo para dar cumplimiento a la redacción del planeamiento de protección para los Conjuntos Históricos que se declararan. A continuación la ausencia de un Reglamento que desarrollando la Ley estatal lo hubiera podido establecer. Finalmente el fracaso de las consecutivas leyes de patrimonio andaluzas que ni en 1991 ni en 2007 asumieron esa ya por entonces más que comprobada necesidad.

3.2. Alhama de Granada: Conjunto histórico y entorno, instrumentos para la protección de la dimensión urbana y territorial de las ciudades históricas.

3.2.1. Introducción: Singularidad y modernidad de la declaración de Alhama de Granada como Conjunto Histórico, ejemplo del nuevo concepto de Paisaje Urbano Histórico.

Aunque el proceso de declaración del Conjunto Histórico (CH) de Alhama se inició en el año 2001, una década antes de su declaración definitiva en el 2011, la delimitación del mismo presenta una serie de novedades y avances en la caracterización de los conjuntos históricos que podemos considerarla como pionera en el reconocimiento e introducción de los nuevos parámetros patrimoniales, especialmente los referidos al concepto de paisaje cultural y, en particular, al de paisaje urbano histórico. Esta modernidad en cuanto al reconocimiento patrimonial sin embargo no ha sido correspondida en lo referido a los instrumentos previstos para su ordenación, los de la planificación urbanística y, en particular, la redacción de un plan especial de protección. A este proceso de declaración y, sobre todo, de elaboración de las sucesivas figuras de planeamiento dedicaremos la mayor parte de este subcapítulo, aunque antes analizaremos cuáles son las principales novedades patrimoniales que incorpora la delimitación del Conjunto Histórico y el contexto teórico y legal con el que se corresponde.

En este sentido, cabe señalar que hay tres grandes novedades en la declaración de Alhama de Granada como Conjunto Histórico: la principal el entendimiento del Conjunto Histórico como un asentamiento humano tanto urbano como territorial, por lo que se incluyen en una única y unitaria delimitación todos aquellos espacios y elementos naturales o culturales que conforman este asentamiento, en especial los impresionantes Tajos del río Alhama. Otra de las novedades es la delimitación de un entorno de protección. Si bien esta delimitación es una exigencia legal ineludible desde la ley de Patrimonio Histórico Español de 1985 (LPHE) para todos los inmuebles declarados bien de interés cultural (BIC), la novedad radica en dos hechos: que en el ámbito andaluz suelen ser escasas las delimitaciones de entornos de conjuntos históricos al imponerse como práctica oficial el denominado "entorno cero" (Castillo Ruiz, 1997) y que esta delimitación de entorno se hace a pesar de que el ámbito espacial circundante (el que generalmente suele ocupar el entorno) ya está incluido en la delimitación del conjunto histórico propiamente dicho, lo que nos lleva realmente a la delimitación del entorno de un paisaje cultural, hecho éste inaudito y un tanto contradictorio incluso con esta figura de paisaje (Castillo Ruiz, 2007). La tercera novedad radica en el hecho de que la Alhama histórica la componen dos asentamientos urbanos diferentes y separados espacialmente, el núcleo histórico donde tiene originariamente su asentamiento, el surgido a partir del denominado Barrio Árabe y el Barrio de la Joya, la nueva Alhama construida tras el devastador terremoto de 1884. La inclusión de estas dos áreas en el conjunto histórico declarado planteaba la disyuntiva de incluir o no como parte del conjunto las nuevas áreas urbanas construidas recientemente entre ambas zonas como lógico sellado de una realidad urbana histórica dual. La inclusión de estas áreas nuevas⁹ intermedias, que fue la decisión finalmente adoptada, en aras del entendimiento unitario de todo el asentamiento de Alhama, supone una apuesta indiscutible por la integración, visión ésta muy acorde con la idea de asentamiento humano unitario que preside toda la declaración y que tanto se corresponde con el nuevo concepto de paisaje urbano histórico, ahora tan reclamado como veremos a continuación.

El concepto de Paisaje Urbano Histórico (PUH) ha surgido principalmente en el ámbito de la UNESCO con la intención de establecer un marco teórico y propositivo que permitiera abordar los nuevos retos planteados en la conservación de las ciudades históricas, especialmente las

⁹ Comparada con la delimitación de 1975, la declarada en 2011, además del Barrio de la Joya, incorpora además el Barrio Alto, o sea, la trama urbana de época moderna que desarrollada hacia el sur llega hasta el convento de S. Diego, el comentado vacío urbano del barranco del Aserradero entre el Barrio Árabe y el Barrio de la Joya, e incluso alguna trama urbana contemporánea.

derivadas del turismo cultural de masas, los efectos del cambio climático o, y esta es la razón principal, la construcción de grandes equipamientos e infraestructuras en las inmediaciones de esas ciudades históricas o, en general, de los sitios declarados Patrimonio Mundial, lo cual está provocando numerosos conflictos en el seno del Comité del Patrimonio Mundial (Catedral de Colonia, Torre de Londres, San Petersburgo, Dresde, Sevilla, Salamanca, etc.). Surge por tanto como una revisión y avance de los conceptos ya instituidos en la normativa internacional auspiciada por la UNESCO, en especial el concepto de ciudad histórica, establecido, entre otros documentos, en la Carta de Washington de 1987 o, y aunque no sea un documento surgido en la órbita de la UNESCO, el concepto de conservación integrada instituido en la Carta de Ámsterdam de 1975.



Fig. 3.2.01. Vista panorámica del valle del río Alhama. En primer plano la masa de choperas del pago del Baño y al fondo la ciudad de Alhama. Baño, paisaje y ciudad forman una unidad reconocida por la vigente delimitación de Conjunto Histórico de Alhama de Granada. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 3.2.02. Panorámica de la ciudad de Alhama de Granada desde la tapia sur del cementerio municipal. La torre de la iglesia es el hito arquitectónico que domina el paisaje urbano. En el centro, el barranco del Aserradero dividiendo la ciudad de origen medieval de la moderna generada a partir del Barrio de la Joya (s. XIX). A la izquierda de la imagen destacan algunas edificaciones disonantes. El Barranco desemboca en el río, que después de dejar atrás los Tajos sirve de nexo de unión entre la ciudad y el Baño. Fuente: Elaboración propia.

A partir de 2005, tras la publicación del denominado Memorándum de Viena, se han ido celebrando una serie de reuniones de expertos auspiciadas por la UNESCO en diversas partes del mundo que han culminado con la aprobación en la 36ª reunión de la Conferencia General de la UNESCO de 10 de noviembre de 2011 de la *Recomendación sobre el Paisaje Urbano*

Histórico (Bandarin y Van Oers, 2014). En esta recomendación queda definido el PUH de la siguiente forma: "Se entiende por paisaje urbano histórico la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de "conjunto" o "centro histórico" para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico".(UNESCO, 2011). Definición ésta que se completa así: "Este contexto general incluye otros rasgos del sitio, principalmente su topografía, geomorfología, hidrología y características naturales; su medio urbanizado, tanto histórico como contemporáneo; sus infraestructuras, tanto superficiales como subterráneas; sus espacios abiertos y jardines, la configuración de los usos del suelo y su organización espacial; las percepciones y relaciones visuales; y todos los demás elementos de la estructura urbana. También incluye los usos y valores sociales y culturales, los procesos económicos y los aspectos inmateriales del patrimonio en su relación con la diversidad y la identidad". (UNESCO, 2011).

A pesar del enorme apoyo y reconocimiento que este nuevo concepto está teniendo en el ámbito del Patrimonio Mundial, tanto a nivel institucional como científico¹⁰, coincidimos con José Luis Lalana en que esta nueva caracterización de las ciudades históricas apenas si hace aportaciones realmente novedosas respecto a los conceptos e instrumentos ya existentes, por lo que más que avanzar o clarificar, lo que viene es a generar más confusión y desasosiego en un ámbito necesitado de mucha claridad y contundencia, ya que "convierten a la aproximación basada en el concepto de paisaje urbano histórico en algo muy difícil de aplicar, que interfiere con otras categorías existentes en el Patrimonio Mundial, concretamente con la de paisaje cultural, y, lo que es peor, se presta a interpretaciones interesadas y a la institucionalización de una retórica vacía y banal" (Lalana, 2011:17). En esta misma línea de denuncia de la confusión conceptual, y de forma menos sutil, se expresa Begoña Bernal: "Si sustituimos ciudad histórica por paisaje histórico urbano, si sustituimos el sustantivo ciudad por el sustantivo paisaje, aunque parezca una perogrullada, lo que se pierde es la ciudad y todo lo que ella significa: sus ciudadanos, sus múltiples funciones, sus edificaciones, sus usos y tradiciones, su espacio físico, la identidad... El paisaje histórico urbano no existe" (Bernal, 2010:133).

Al margen de lo poco novedoso que pueda resultar este concepto, con lo cual coincidimos, el PUH incorpora como elementos claves en el entendimiento de las ciudades históricas los siguientes: la consideración integrada de la ciudad tanto desde la perspectiva temporal (incluyendo los elementos materiales e inmateriales tanto de las áreas históricas como las de nueva construcción) como desde la perspectiva territorial y ambiental y, muy especialmente, la concepción de la ciudad como un ente dinámico y cambiante.

Si trasladamos estos presupuestos a la delimitación de Alhama de Granada nos encontramos, como ahora detallaremos, con una declaración perfectamente acorde con los mismos, la cual, no obstante, es el resultado de la aplicación de los principios recogidos en la legislación española del momento, en particular la LPHE de 1985, que es el marco legal en el que se inicia la incoación de su Conjunto Histórico, el cual recoge los presupuestos de la doctrina y normativa internacional anterior a la Recomendación de la UNESCO de paisaje urbano histórico. Entre estos aspectos destacamos especialmente la consideración de Alhama de Granada como una ciudad histórica en la que quedan integradas e interrelacionadas todas sus fases históricas y evolutivas y, muy especialmente, su dimensión territorial a través, por un lado, de la inclusión del espacio natural de los Tajos dentro de la declaración como tal y, por otro lado, de la delimitación como entorno de una amplia zona espacial cuya alteración (como se puso de manifiesto con el proyecto de construcción de un campo de golf) podría afectar a la contemplación o entendimiento del conjunto histórico, aspecto éste crucial (y casi propiciador) de toda la construcción teórica de la UNESCO en torno al PUH.

¹⁰ Es interesante señalar que una de las instituciones que más está apoyando este nuevo concepto es el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, el cual ha impulsado diversos proyectos en torno a él (Fernández-Baca, Sanz y Salmerón, 2011).

Esta valoración patrimonial de Alhama de Granada no pretende quedarse tan sólo en un reconocimiento formal del mismo, sino que requiere su desarrollo y validación real a través de los instrumentos que consideramos que son los más acordes con esta visión global e integradora de la ciudad, la de los planes urbanísticos. Su articulación prevista en nuestras leyes de Patrimonio Histórico a través del Plan Especial de Protección, perfectamente inserto en los planes jerárquicamente superiores con los que se vincula, sobre todo el Plan General de Ordenación, nos ofrece una vía muy adecuada y ya muy consolidada en nuestra praxis patrimonial para el reconocimiento y aplicación de los presupuestos de la ciudad integrada reclamados en el PUH. Lamentablemente es aquí, como ahora veremos, donde la modernidad de la visión patrimonial de Alhama no se ha visto refrendada en la práctica a pesar de contar con todos los mecanismos y oportunidades para ello.

3.2.2. Antecedentes: De la declaración de Conjunto Histórico Artístico de 1975 a la de 2011 de Conjunto Histórico y Entorno. El largo proceso de revisión de 2001 a 2011.

La ciudad de Alhama de Granada fue declarada como Conjunto Histórico-Artístico en 1975, siendo por tanto uno de los primeros conjuntos de la provincia de Granada en obtener tal protección¹¹. Ese año se publica en el BOE nº 284 de 26/11/1975 el DECRETO 2973/1975 de 31 de octubre, por el que se declaró “conjunto histórico-artístico el casco antiguo de la ciudad de Alhama de Granada y paraje pintoresco los Tajos de dicha ciudad”.

En la delimitación de 1975 destacaba la incorporación de la figura de *paraje pintoresco* acompañando a la de conjunto histórico-artístico. Pero en esta delimitación no se describieron con precisión los bienes protegidos ni se dibujaron los ámbitos afectados por la declaración en términos suficientes e inequívocos. En dicha publicación no se hacía mención alguna a representación gráfica o plano de delimitación. No obstante, en 2011, la Delegación en Granada de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía solicitó al Ministerio de Cultura una copia del plano de aquella delimitación, y el Archivo Central del Ministerio remitió un plano a escala 1/2500 sin fecha ni firma ni carátula (salvo una anotación manuscrita que dice “NUCLEO DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO”) sobre base cartográfica del Servicio de Valoración Urbana del Ministerio de Hacienda, Clave 18/014, en el que aparece dibujado a manoalzada una línea fina de color azul correspondiente a lo que se denomina “Casco Antiguo” y otra en color rojo que se llama “Zona de Respeto” en la cual, junto a dos líneas rectas discontinuas sin referencia física grafiada, aparece la denominación “TAJOS”. Es por tanto un plano impreciso y poco fiable. Además de éste, en la Delegación de Cultura¹², se conserva otro denominado “PLANO GENERAL DE SITUACIÓN DE LAS REFERENCIAS” de ALHAMA DE GRANADA, con el Sello del Archivo Central del Ministerio de Cultura, a escala 1/10.000, sin fecha, ni firma, ni carátula, salvo unas referencias manuscritas que dicen “CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO” y “PARAJE PINTORESCO”, en el que aparecen dibujadas a manoalzada las correspondientes líneas. Por tanto, de nuevo, un plano impreciso y poco fiable. (Ver Fig. 3.2.03)

¹¹ Sólo tres fueron los conjuntos históricos-artísticos declarados antes que Alhama: La capital, Granada, que, propiamente, fue declarada en 1929 como *Ciudad Artística*, Salobreña (1965) y Santa Fe (1970) que lo fueron a propuesta de sus Ayuntamientos. Las de Loja (1975), Almuñécar (1976) y Guadix (1976) son declaraciones coetáneas a la de Alhama de Granada. Será poco después, en 1982, cuando se declaren o incoen los conjuntos históricos-artísticos de seis pueblos con una destacada componente paisajística, similar a la que caracteriza a Alhama de Granada: Montefrío, Ízbor, Castril de la Peña, Capileira, Bubión y Pampaneira. Baza, único caso sin declaración previa como conjunto histórico-artístico, fue el último conjunto histórico de la provincia de Granada en ser declarado (2003).

¹² Expediente de revisión de la declaración de conjunto histórico de Alhama de Granada. Archivo de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Granada.

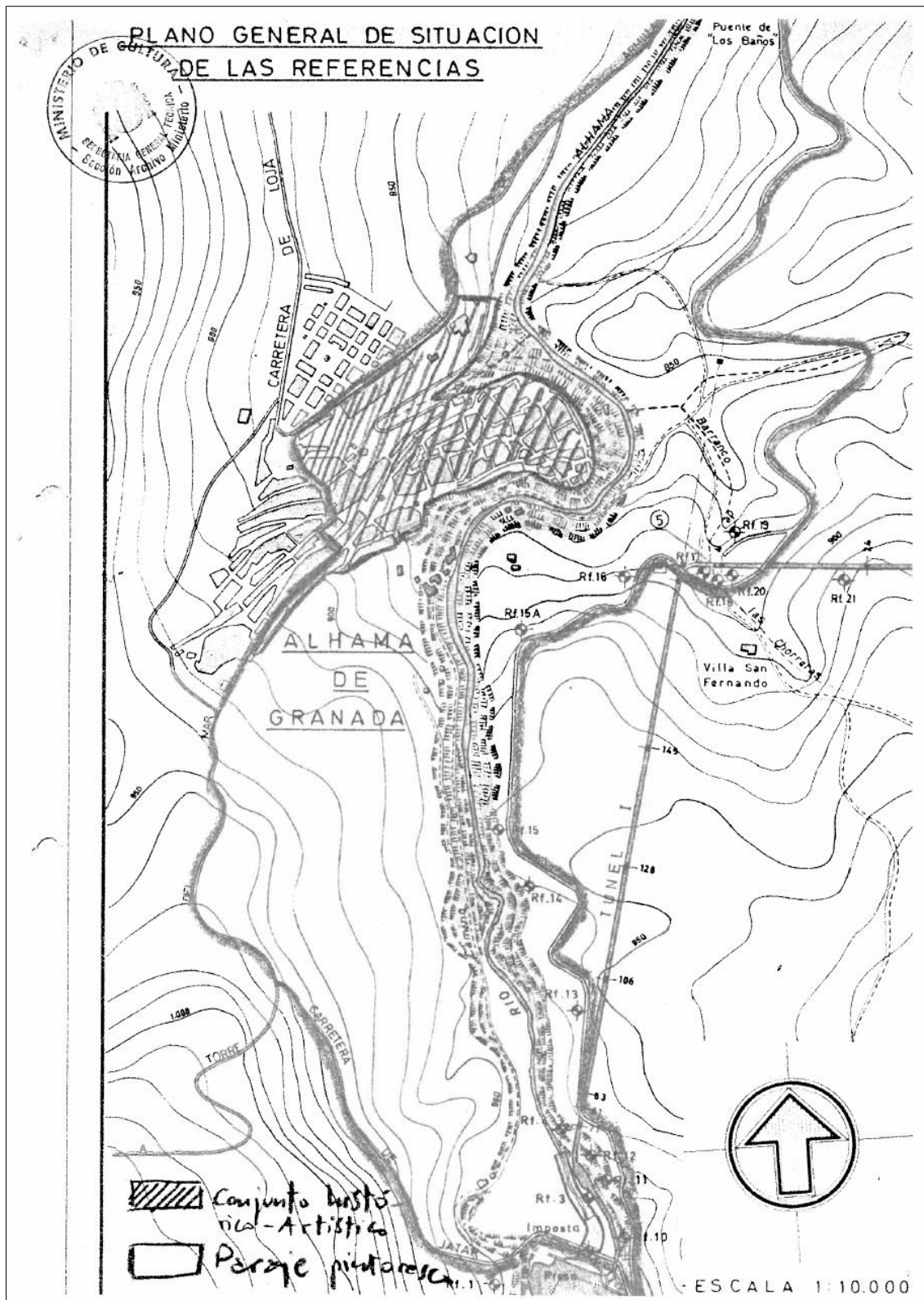


Fig. 3.2.03. "PLANO GENERAL DE SITUACIÓN DE LAS REFERENCIAS" de ALHAMA DE GRANADA, con el Sello del Archivo Central del Ministerio de Cultura, a escala 1/10.000. Fuente: Archivo de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Granada.

La declaración de 1975 presentaba la particularidad de incluir dos declaraciones diferentes para dos ámbitos indisolubles de la realidad cultural de Alhama de Granada: la de conjunto histórico-artístico para lo que entonces se consideró el núcleo urbano histórico y la de paraje pintoresco para los Tajos.

Comparado con el de los conjuntos históricos-artísticos de la provincia de Granada, éste de Alhama también es el único en cuya declaración publicada en BOE, se reconoce de forma expresa el valor paisajístico: “(...) Junto a este carácter histórico y monumental de indudable valía, Alhama presenta al modo de Ronda o Cuenca una extraordinaria belleza por razón de su paisaje inmediato y en concreto, por los profundos Tajos que prácticamente rodean todo el casco antiguo.”

Los tres pueblos del Barranco de Poqueira son un caso que presenta cierta similitud en cuanto al reconocimiento de su valor paisajístico. Valor que se consideró casi de forma exclusiva en los pasos previos a su declaración, tanto que, en 1972, el Consejero Provincial de Bellas Artes llegó a escribir que “...no hay en Capileira ni una obra de arte ni recuerdo histórico que merezca la pena(...)no procede, pues, en absoluto la declaración de Capileira como Conjunto Histórico-Artístico, pero que es de todo punto necesaria la declaración como Paraje Pintoresco del Barranco del Poqueira, con sus citados pueblos de Capileira, Bubión y Pampaneira”. Finalmente, en 1982, se produjo la declaración¹³ de conjunto histórico-artístico de todo el término municipal de cada municipio, lo que se puede entender como una declaración de hecho de aquel Paraje Pintoresco del Barranco del Poqueira, pero bajo la curiosa fórmula de declarar uno a uno la suma de los tres municipios, con sus pueblos, sus cortijos y su paisaje todo. Similar es el caso de la delimitación de los conjuntos histórico-artístico de Castril de la Peña y de Ízbor, incoados en 1982¹⁴, en la que también sin nombrarlo expresamente, se incluyó el paisaje circundante de ambos pueblos al haber declarado un amplio Conjunto Histórico que integraba tanto al núcleo urbano como a un amplio alfoz de suelo no urbano, de carácter natural o agrícola. Acertada decisión, que ponía de manifiesto que lo valorado no era cada parte de forma independiente sino la suma inseparable de ambas: el paisaje urbano engarzado en su paisaje natural o rural, ambos resultado de un largo proceso de antropización sobre la base de un territorio, de una geografía física determinada, y en algún caso con excepcionales valores naturales, como lo es la Peña de Castril, del mismo modo que lo son los Tajos de Alhama de Granada.

Diez años después, en 1985, el Delegado de Cultura escribió un informe al Director General de Bellas Artes remitiéndole los planos y las delimitaciones de la provincia de Granada a petición de esa DG. Respecto a Alhama se informaba: “Conjunto Histórico Artístico declarado, sin delimitación aprobada. Se incluye en plano adjunto la propuesta existente de la misma.” A mitad de este año, en aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de julio, de Patrimonio Histórico Español, el Conjunto Histórico-Artístico de Alhama de Granada pasa a ser BIC con la tipología de Conjunto Histórico.

Sin embargo no habiendo cumplido el Ayuntamiento la obligación de aprobar un Plan Especial para dicho ámbito, en 1989 se remite un escrito del delegado provincial de la Consejería de Cultura al Alcalde de Alhama de Granada, con idéntico contenido que el remitido al resto de casos de la provincia, recordándole el deber que tiene de cumplir la LPHE-1985, mostrando su

¹³ BOE nº 286 de 29/11/1982 en el que se publican los Reales Decretos nº 3235, 3236 y 3237/1982 de 12 de Noviembre por los que se declaran los conjuntos históricos-artísticos de Capileira, Pampaneira y Bubión, respectivamente.

¹⁴ BOE nº 271 de 29/11/1982 en el que se publicaron las Resoluciones de 1 de julio de 1982 de la Dirección General de Bellas Artes por las que se incoan los expedientes de declaración de los conjuntos históricos-artísticos de Castril de la Peña (29423) y de Ízbor (29424). Parte de lo referente a la declaración de Castril está en: CASTILLO RUIZ, José. “Castril construido y habitado: los valores urbanísticos y arquitectónicos”. En TERUEL MALLORQUÍN, Antonio (dir.). Castril. Visiones de un paisaje. Castril (Granada): Ayuntamiento, Centro José Saramago, 2006, pp. 139-162

preocupación *“por cuanto en algunas ocasiones no se da cumplimiento a lo preceptuado”* en dicha Ley y exigiendo la remisión de 2 ejemplares de los proyectos incluidos en el ámbito de cada CHA antes de otorgar licencia de obras. El resultado también fue el mismo que para el resto de la provincia: Una discutible presión de la Delegación de Cultura que durante más de treinta años ha sido ejercida mediante informes de manifiesta discrecionalidad que, con criterio variable para cada proyecto con el que se solicitara licencia de obra dentro del ámbito protegido, ha traído consigo inseguridad jurídica y consecuencia de ella numerosas obras no del todo legales que así obviaron el largo e incierto procedimiento administrativo impuesto.

Tampoco ayudó nada que en 1990 fuesen aprobadas las NNSS de Alhama en cuya planimetría de ordenación no hay referencia alguna al Conjunto Histórico-Artístico, no habiendo previsto ni un mínimo contenido de protección.

En 2001, la Consejería de Cultura hizo el encargo de redacción de la documentación¹⁵ técnica para la revisión de la delimitación del Conjunto Histórico de Alhama de Granada, cuyo primer Avance es entregado en 2002. No siendo hasta 2004 cuando se produzca la incoación del mismo mediante el Acuerdo de fecha 24/06/2004 de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico sobre la incoación de la delimitación del conjunto histórico de Alhama de Granada. El acuerdo incluyó como propia la justificación y fundamentación de la delimitación propuesta en la documentación técnica de revisión del CH que, como novedad destacable, consideró la figura de su Entorno de protección. En el certificado consta la propuesta para informe favorable de la CPPH. Aparte existe otro certificado referido a la misma sesión de la Comisión en el que se hace constar el informe favorable de la misma respecto a la *“división del Conjunto Histórico de Alhama en tres Áreas Homogéneas”*. Dicha división no es una propuesta de la citada documentación técnica y tampoco queda grafiada en ningún plano ni delimitada literalmente como documento anexo a dicho certificado. Finalmente esta división no se materializó ni en la incoación del expediente ni en la declaración de CH inscrita en el CGPHA. En este procedimiento aparece la curiosa solicitud de información del Alcalde de Alhama a la Delegación de Cultura respecto a los BIC de su municipio, por desconocer los datos de los mismos y *“máxime cuando existe una parte considerable de la ciudad declarada Conjunto Histórico Artístico”*.

A la creciente oposición municipal respecto a la delimitación incoada se sumó en 2007 el Convenio Urbanístico *“Lomas del Balneario”*, que entre otros objetivos planteaba un proyecto de actuación en el actual Balneario, por tanto dentro de la nueva delimitación de CH propuesta. De este Convenio existe copia en el citado expediente del archivo de la Delegación de Cultura sin que conste petición del Ayuntamiento, ni de particulares, ni tampoco informe de la Delegación al respecto.

En una documentación interna de la Delegación de Cultura, sin firmar, de fecha Junio-2010 denominada Justificación de la Delimitación del BIC y Entorno del Conjunto Histórico de Alhama de Granada se hizo un resumen de la documentación técnica que, aparte del Entorno propuesto, pone de manifiesto las 4 zonas ampliadas respecto a la delimitación de CHA de 1975: a) Los Tajos, b) Baños árabes, c) Barrio alto y d) Barrio de la Joya. Resolución de la DG BBCC de 15/07/2010 por el que se incoa el procedimiento para la inscripción en el CGPHA de la Modificación de la delimitación del BIC, con la tipología de CH de la población de Alhama, publicado en el BOJA nº 153 de 05/08/2010. En Noviembre de 2010 el Ayuntamiento presentó sus alegaciones a la incoación, (Ver Fig. 03.02.00) tres respecto al Conjunto Histórico y dos respecto a su Entorno, que incluye la consecuente propuesta para reducir sus ámbitos: 1) CH-

¹⁵ Revisión del expediente de delimitación del conjunto histórico de Alhama de Granada (2001). CASTILLO RUÍZ, José y FERNÁNDEZ ADARVE, Gabriel. Dirección General de Bienes Culturales, Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Archivo de la Delegación Provincial de Granada. Expte. BC-012/2001

Barrio de la Joya, 2) CH-Barrio del Aserradero, 3) CH-Barrio de S. Diego, 4) Entorno-Zona Lejío y 5) Entorno-Sector O.

La Delegación de Cultura comunicó al Ayuntamiento de Alhama el acuerdo de la CPPH de fecha 10/02/2011 por el que se desestimaban sus alegaciones. A continuación el Ayuntamiento las reiteró pero ya referidas al trámite de audiencia previo a la inscripción del BIC en el CGPHA, añadiendo una SEXTA como consideración general, en la que se hace un alegato a favor de la autonomía y competencia municipal frente a lo que considera extensión de los “dominios” de la Consejería de Cultura “*subyugando las potestades amparadas constitucional y legalmente a los gobiernos locales*”, en un nuevo y claro ejemplo de un mal entendimiento del alcance y objetivos de las leyes de patrimonio, consecuencia de un largo periodo de incumplimiento de éstas por parte de todas las administraciones competentes (presiones políticas incluidas), en cuanto a la obligación de una delimitación precisa del bien, la obligación de tramitar y aprobar su correspondiente planeamiento de protección, la posible delegación de competencias y en definitiva la necesaria protección y tutela del patrimonio que no tiene porqué resultar contraria al desarrollo del ámbito protegido.

Tras un largo periodo de tramitación administrativa, a los diez años del inicio del expediente, por fin en 2011 se produce la declaración mediante el *Decreto 192/2011, de 7 de junio, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Alhama de Granada (Granada)*, publicado en el BOJA nº 126 de 29/06/2011. (Fig. 3.2.05).



Fig. 3.2.04: Vista idealizada de Alhama de Granada desde el Baño: Grabado coloreado a partir del original “Alhama” realizado en 1535 por J. Hoefnagle

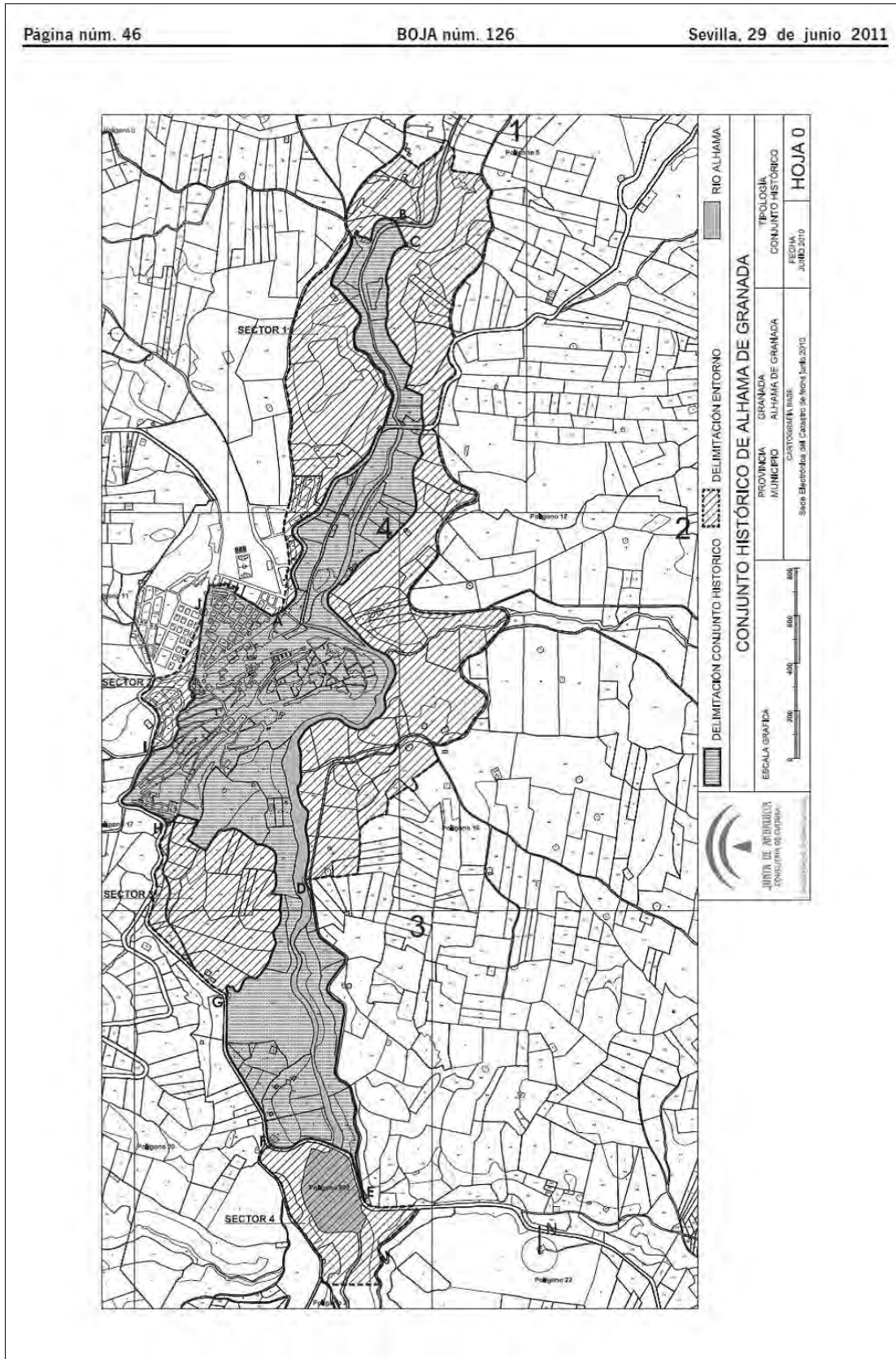


Fig. 3.2.05: Hoja 0: Delimitación de Conjunto Histórico de Alhama de Granada y de su Entorno. Fuente: BOJA nº 126 de 29 de Junio de 2011

El resultado final de la delimitación del CH que se publicó en 2011 supone una excepción entre los Conjuntos Históricos granadinos declarados hasta la fecha dado que es el único al que se le ha delimitado un Entorno.

La declaración de 1975 presentaba la particularidad de incluir dos declaraciones diferentes para dos ámbitos indisolubles de la realidad cultural de Alhama de Granada: la de *Conjunto Histórico-Artístico* para el núcleo urbano histórico y la de *Paraje Pintoresco* para los Tajos. La razón que motivó la revisión del expediente de declaración fue la indefinición tanto de sus valores como, sobre todo, de su ámbito concreto de protección. En este sentido, el aspecto que presentaba más problemas era la imbricada conexión entre el núcleo urbano y su paisaje circundante, especialmente el representado por los Tajos, motivo de la confusa declaración de 1975 como suma de Conjunto Histórico-Artístico y Paraje Pintoresco. Confusión que se veía acentuada al no existir un plano bien definido. La delimitación del BIC y su entorno de 2011 se hace en base al reconocimiento en Alhama de sus valores históricos, sus indiscutibles valores artísticos, arquitectónicos y urbanos, puestos ya de manifiesto en la declaración de 1975, sus valores paisajísticos tanto de visualización desde la ciudad al paisaje de los Tajos, como desde el paisaje circundante hacia los Tajos y por encima de ellos la ciudad, y finalmente la existencia de los Baños, como valor en sí misma, que aun estando fuera de la ciudad tienen una fuerte vinculación a ella que va desde la toponimia (Alhama) hasta la convicción social de que Baños y núcleo urbano constituyen un ente territorial unificado y único que no es posible separar físicamente pese a la distancia entre ambos y que gráficamente se expresa con claridad con la famosa representación de Alhama realizada en 1535 por J. Hoefnagle.

Como conclusión final se puede afirmar que la delimitación del Conjunto Histórico de Alhama de Granada y la de su Entorno supone una novedad en las declaraciones granadinas porque aun estando basada en los usuales valores históricos, artísticos, o culturales, va más allá al subrayar los valores paisajísticos. Considerando el bien a proteger como un Bien Patrimonial, sin más adjetivos, por incluirlos a todos de forma que no hay prevalencia de unos sobre otros, y afirmando su carácter territorial estructurado por el río Alhama que ha esculpido el paisaje de los Tajos sobre los que se asienta la ciudad, incluyendo un bello paisaje antropizado que abarca desde la pantaneta al sur, hasta los Baños al norte.

Y, por supuesto, excepcional al proponer un Entorno que se incluye en esa envolvente alargada, protegiendo al Conjunto Histórico, con una componente, esta sí, claramente paisajística con la intención de orientar y controlar la relación del Conjunto con su territorio, en especial, con respecto a las posibles modificaciones que se pudieran producir, o sea, manteniéndolo a salvo de futuros desarrollos urbanos incompatibles con los valores protegidos y que pudiesen desvirtuar de manera muy sustancial la percepción del resto del bien, como fue, la anunciada en su día, construcción de un campo de golf.

El resultado es una delimitación de Conjunto Histórico y Entorno territorial de la que, como ya se ha dicho, cabe hablar con toda propiedad de paisaje cultural, o mejor, de *Paisaje Urbano Histórico*.



Fig. 3.2.06: Diversas panorámicas de los Tajos de Alhama de Granada, entorno declarado de su Conjunto Histórico. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 3.2.07: Diversas panorámicas del entorno de la iglesia mayor de Alhama de Granada, protagonista de su Conjunto Histórico. Fuente: Elaboración propia.

3.2.3. El entorno del Conjunto Histórico de Alhama de Granada: Una breve reflexión respecto a los entornos de los conjuntos históricos andaluces.

La publicada en 1975 no era una delimitación precisa lo que motivó que en 2001 se iniciara el expediente de revisión analizado más arriba, que ha sido uno de los de mayor duración en su tramitación administrativa de la provincia de Granada y que, como en otros casos, no ha estado exenta de polémica en cuanto a sus límites.

La razón que motivó la revisión del expediente de declaración fue la indefinición tanto de sus valores como, sobre todo, de su ámbito concreto de protección. En este sentido, el aspecto que presentaba más problemas era la imbricada conexión entre el núcleo urbano y su paisaje circundante, especialmente el representado por los Tajos, motivo de la confusa declaración de 1975 como suma de conjunto histórico-artístico y paraje pintoresco. Confusión que se veía acentuada al no existir un plano bien definido gráficamente (tan solo se ha localizado el citado plano a escala 1/2500 sobre el que se dibujó, a mano a alzada y con gran imprecisión, los límites del conjunto histórico-artístico de la ciudad y el del paraje pintoresco de los Tajos).

Por su interés para la protección de los valores del BIC y de su entorno, y que deberían considerarse en el planeamiento de protección, se hace aquí una breve reseña de los motivos tenidos en cuenta tanto para la ampliación del límite del conjunto histórico como para la definición de su entorno en contraposición a la indefinición de los límites del Conjunto Histórico-Artístico y el paraje pintoresco de la declaración de 1975.

La delimitación del BIC y su entorno de 2011 se hace en base al reconocimiento en Alhama de sus valores históricos (el pasado romano de Astigi, la Alhama musulmana medieval, la Conquista de 1482 como hito clave en su historia, la etapa moderna transitando desde el S. XVI al XVIII, incluso la trágica fecha del terremoto de 1884), sus indiscutibles valores artísticos, arquitectónicos y urbanos, puestos ya de manifiesto en la declaración de 1975, sus valores paisajísticos tanto de visualización desde la ciudad al paisaje de los Tajos, como desde el paisaje circundante hacia los Tajos y por encima de ellos la ciudad, y finalmente la existencia de los Baños, como valor en sí misma, que aun estando fuera de la ciudad tienen una fuerte vinculación a ella que va desde la toponimia (Alhama) hasta la convicción social de que Baños y núcleo urbano constituyen un ente territorial unificado y único que no es posible separar físicamente pese a la distancia entre ambos y que gráficamente se expresa con claridad con la famosa representación de Alhama realizada en 1535 por J. Hoefnagle. (Ver Fig. 3.2.04)

Conjunto histórico: La ampliación del conjunto histórico, justificada y recogida en el Decreto de Declaración, se hace en cuatro ámbitos (ver Fig. 03): 1) Los Tajos, que se incluyen en su totalidad como accidente geográfico indisoluble con la ciudad, dados sus evidentes valores paisajísticos, históricos (asentamientos humanos anteriores a la fundación del pueblo, conexiones relacionadas con el abastecimiento y asedio de la localidad, construcción de ermitas, etc.) y etnológicos (acequias y molinos fundamentalmente), contenidos que relacionan culturalmente ambos espacios, configurando una inseparable unidad de asentamiento. 2) Baños Árabes monumento con valor propio, pero que junto al núcleo urbano constituye un ente territorial único, imposible de separar físicamente. 3) Barrio Alto, calles entre el barrio árabe y el convento de San Diego, incluido tanto por su trazado urbano como por la coherente correspondencia arquitectónica que éste presenta, reconociendo su valor cultural. 4) Barrio de la Joya, al que se le reconoce su gran valor urbanístico basado en la regularidad de su trazado y en la correspondencia de éste con las tipologías arquitectónicas y constructivas, todo ello tan bien conservado desde su erección a partir del terremoto de 1884.



Fig. 3.2.08: Vista de Alhama desde el campanario de la iglesia de la Encarnación hacia el sur: En primer plano el convento (hoy Ayuntamiento) e iglesia del Carmen, a la izquierda Los Tajos, y en la parte superior el barrio de S. Diego y el Silo. La margen derecha del río es entorno del Conjunto Histórico que queda delimitado por el cauce fluvial, incluyendo los Tajos y la ciudad. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 3.2.09: Vista de Alhama desde el campanario de la iglesia de la Encarnación hacia el oeste. En primer plano las cubiertas del Barrio Árabe, en el centro el Barranco del Aserradero (vacío urbano aún a le espera de una adecuada ordenación) y la ermita de S. Antón. Por encima del Barranco la rotunda trama triangular del Barrio de la Joya. Todo ello incluido en el Conjunto Histórico. Fuente: Elaboración propia.

Entorno: Por su claridad se transcribe lo dicho en el Decreto de Declaración publicado en BOJA. *“El criterio fundamental utilizado para la delimitación del entorno de Alhama de Granada es la existencia de una interrelación visual relevante entre el conjunto histórico y su territorio circundante. Especialmente significativas son las visuales desde el norte, en los accesos desde la carretera de Granada.”* Es importante destacar lo referido a la protección pretendida con el Entorno: *“...se quiere proporcionar una herramienta funcional para la protección de los bienes integrantes del Conjunto Histórico, favoreciendo así un desarrollo coherente de las intervenciones previstas en dicho Conjunto y su planeamiento urbanístico”*... y en el segundo punto se acuerda: *“...Concretar un entorno en el cual las alteraciones pudieran afectar a los valores propios del Bien, a su contemplación, apreciación o estudio.”* Todo lo cual deja clara la exigencia que se le deriva al planeamiento urbanístico que se analiza más adelante.

La comparativa entre el ámbito del Paraje Pintoresco declarado en 1975 y el de la delimitación de Entorno de Conjunto Histórico en 2011 demuestra el proceso de afinamiento y precisión llevado a cabo para el ámbito de protección de Alhama de Granada (Fig. 3.2.15).



Fig. 3.2.10: Vista de Alhama desde el entorno del CH, con un primer plano de las medianeras de las edificaciones del Plan Parcial O (NNSS-1991), ámbito incluido en el entorno del Conjunto Histórico (2011). Es evidente el impacto producido en la contemplación de la ciudad histórica. Fuente: Elaboración propia.

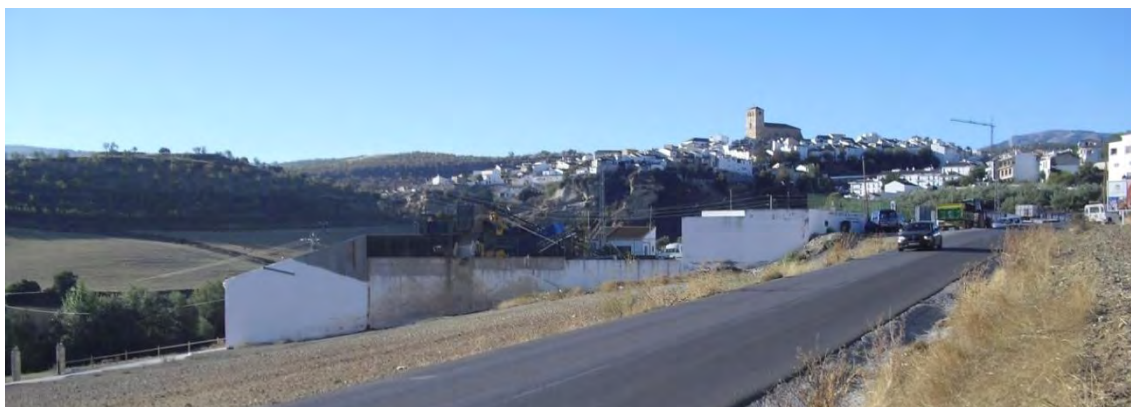


Fig. 3.2.11: Vista de Alhama desde el entorno del CH, la carretera de acceso por el norte. A la izquierda los cultivos incluidos en el entorno del CH, frente al Barrio Árabe y en la margen derecha del río. En el centro de la imagen, en primer plano y dentro del CH delimitado en 2011, aparece una fábrica de aceite que afecta de forma notable a la contemplación del Conjunto Histórico formado por Tajos, río y borde norte de la ciudad histórica. A la derecha de la carretera comienza el entorno del CH en el ámbito correspondiente al Plan Parcial O de las NNSS-1991. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 3.2.12. Vista del entorno del CH desde el borde del Barrio Árabe. En este caso la afección a vistas se produce en sentido opuesto, desde el bien protegido hacia su entorno en que se han levantado unas naves agrícolas que afectan desde la otra margen del río. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 3.2.13. Vista del entorno del CH desde el borde de la ciudad. En este caso, la explanada detrás del Convento del Carmen ofrece una de las mejores vistas de los Tajos. Al fondo aparecen los escarpes rocosos y sobre ellos los cultivos de almendros en la margen derecha del río Alhama, entorno del Conjunto Histórico, aquí sí, bien conservado y sin afecciones ni en un sentido ni en el otro. Fuente: Elaboración propia.

Es reseñable el proceso de oposición municipal a la delimitación del nuevo conjunto histórico y su entorno finalmente materializada en la presentación de cinco alegaciones (Ver Fig. 04) tras la incoación de 2010, tres respecto al Conjunto Histórico y dos respecto a su Entorno, alegaciones que se acompañaban de la consecuente propuesta para reducir el ámbito protegido por ambos. No obstante, hay que indicar que la propuesta municipal admitía sin

problema toda el ámbito de conjunto histórico y entorno incoada al Este de la población y en la margen derecha del río Alhama, no así al Oeste, por donde Alhama había crecido desde que se erigiera el Barrio de la Joya en 1884 y donde se ha seguido creciendo sobre todo en el último tercio del s. XX, con el refrendo de las Normas Subsidiarias (NNS) de 1991, y como se verá, tendencia mantenida y aumentada con el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente en 2014. Las alegaciones (ver Fig. 3.2.14) y su desestimación por parte de la Consejería de Cultura, de forma resumida, son:

1) Conjunto Histórico (CH) Barrio de la Joya: Se propone su exclusión basándose en que “el barrio ha sufrido una gran transformación mediante actuaciones puntuales... agrupación parcelaria en algunos casos, el aumento de plantas y la construcción de viviendas plurifamiliares.” Y se desestima porque “los valores históricos y urbanísticos recogidos en el escrito de alegaciones coinciden con los empleados por la Delegación (...) y las modificaciones llevadas a cabo no desvirtúan la visión global de este ámbito donde tanto la tipología edilicia como el trazado reticular del viario aún dan unidad y coherencia al barrio”.

2) Conjunto Histórico (CH) Barrio del Aserradero: Se arguye por parte del Ayuntamiento que con la erección del Barrio de Joya “*quedan diferenciadas la ciudad antigua y la ciudad nueva con el condicionante físico del Barranco del Aserradero (...) sin que exista una continuidad espacial, arquitectónica o urbanística con el asentamiento histórico de Alhama de Granada*”. Partiendo del mismo argumento pero utilizándolo a favor, la Delegación de Cultura rechazó la alegación dado que “*la inclusión de este sector dentro del Conjunto Histórico surge a partir de la construcción ex novo del barrio de La Joya, esta zona ha sido el núcleo de conexión entre dos áreas o zonas de un mismo núcleo urbano. Esta condición de conexión y la necesidad de abordar actuaciones que ordenen dicha zona, desde la comunicación histórica de dos áreas pertenecientes a una única realidad urbana cultural*”.

3) Entorno (E) Barrio de S. Diego: Se refiere la alegación a la promoción de VPO de los años ochenta “cuya estructura parcelaria, configuración de volumen, composición de fachadas, diseño, materiales utilizados, nada tienen que ver con el Conjunto Histórico” a lo que en coherencia con lo argumentado en el documento técnico para revisión de la delimitación, Cultura denegó contestando que su “inclusión dentro de estos límites resulta necesaria para poder garantizar los futuros crecimientos de este sector que rodea al Convento de San Diego” y porque “el conjunto edificado de viviendas, viales y zonas verdes posee además,(...), gran unidad y dignidad arquitectónica”

4) Entorno (E) Zona Lejío: En línea con la anterior pero ya referida a un ámbito urbano del entorno incoado, el Ayuntamiento argumentaba en su alegación que “*este barrio es de reciente construcción, realizándose su urbanización a finales de los años noventa...y se diferencia claramente del resto del municipio*”. Pero la Comisión de Patrimonio haciendo suyo el argumento del documento técnico desestimó la alegación porque “*...este ámbito mantiene una relación muy directa, casi de confrontación, con las áreas históricas del Conjunto*” y en coherencia con la definición que hace del entorno la LPHA-2007 “*este espacio se dispone tendente a proteger el Conjunto de futuros desarrollos urbanos incompatibles con los valores protegidos y que pudiesen desvirtuar de manera muy sustancial la percepción del resto del bien*”

5) Entorno (E) Sector O: Del mismo modo que en la anterior, en ésta el Ayuntamiento recurre al argumento de la reciente construcción de este barrio, uno de los pocos suelos urbanizables propuestos por las NNS-1991 que se han desarrollado. Y termina la alegación con un párrafo que pone de manifiesto el mal entendimiento de lo que realmente debe significar la protección de los valores de un conjunto histórico contraponiéndolos a innovación arquitectónica y suponiendo, erróneamente, que su inclusión supondrá “*...imitar, mediante*

intentos desastrosos, a arquitecturas anteriores.” Sin embargo la desestimación no entra en valoraciones de este tipo y se ciñe estrictamente a los motivos en los que se basa el documento técnico de revisión, o sea que la Delegación “...considera esencial incluir esta parte del territorio que rodea al Conjunto Histórico como fondo de la imagen visual generada de Alhama desde el Norte”.

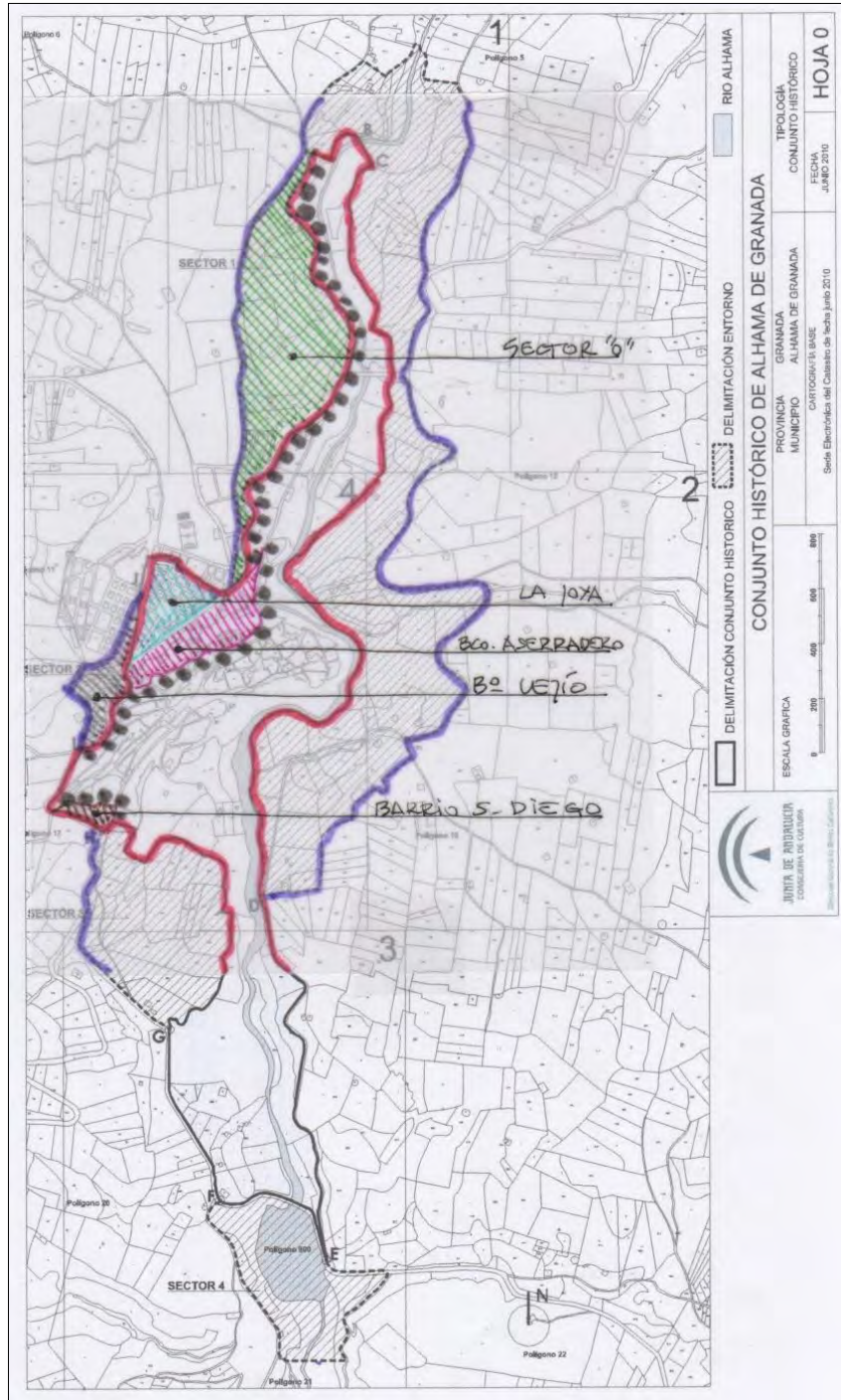


Fig. 3.2.14. Ámbitos de las cinco alegaciones presentadas en 2010 por el Ayuntamiento de Alhama de Granada en contra de la delimitación incoada de Conjunto Histórico y Entorno. La línea de puntos negros es la propuesta de línea de CH que se deduciría de dichas alegaciones. La línea roja es la de delimitación de CH incoada y la azul la de su entorno. Croquis sobre la base cartográfica de la publicación del Decreto de Declaración (BOJA 126 de 29 de Junio de 2011). Fuente: Elaboración propia

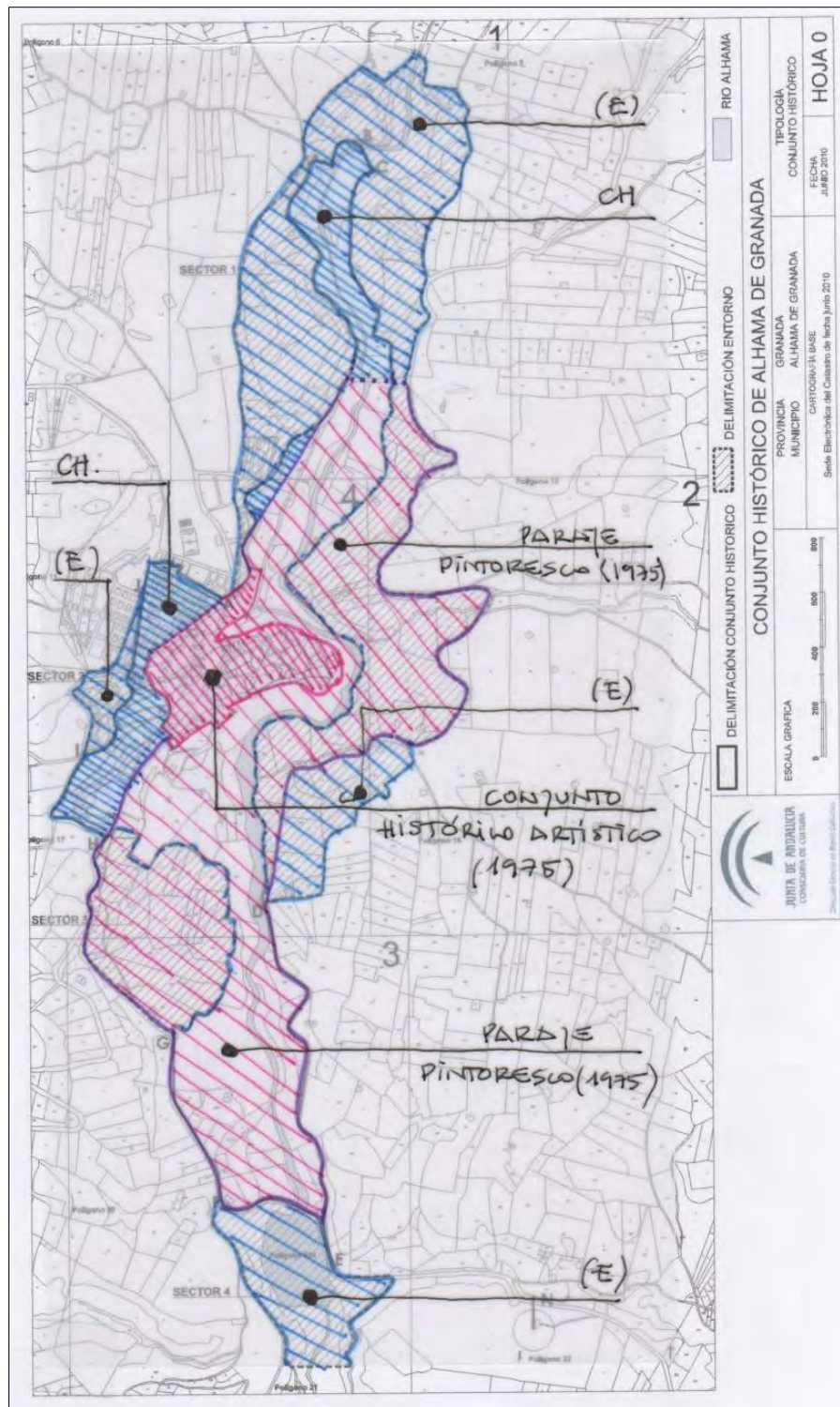


Fig. 3.2.15. Croquis comparativo entre la declaración de CH+E de 2011 y la de CHA de 1975, sobre la base cartográfica de la publicación del Decreto de Declaración (BOJA 126 de 29 de Junio de 2011). En azul los suelos no incluidos en la de 1975: En rayado azul denso (CH) los incluidos en el Conjunto Histórico (2011) y en rayado azul poco denso (E) los incluidos en su Entorno (2011). En rayado rojo denso el ámbito de Conjunto Histórico-Artístico declarado en 1975, hoy en su integridad dentro del Conjunto Histórico (2011), y en rayado rojo poco denso la delimitación del Paraje Pintoresco declarado en 1975, desde 2011 con una parte dentro del Conjunto Histórico y el resto en su Entorno. Fuente: Elaboración propia

Efectivamente la Declaración de 2011 de delimitación del Conjunto Histórico de Alhama de Granada y de su entorno, supone una novedad entre las declaraciones granadinas (incluso entre las andaluzas, o más, entre el resto de las españolas, en las que no es frecuente encontrar tal protección añadida) porque aun estando basada en los usuales valores históricos, artísticos, o culturales, va más allá al subrayar los valores paisajísticos. Considerando el bien a proteger como un Bien Patrimonial, sin más adjetivos, por incluirlos a todos de forma que no hay prevalencia de unos sobre otros, y afirmando su carácter territorial estructurado por el río Alhama que ha esculpido el paisaje de los Tajos sobre los que se asienta la ciudad, incluyendo un bello paisaje antropizado que abarca desde la pantaneta al sur, hasta el Baño Árabe al norte, dibujando una figura alargada de casi 5 Km de longitud. Y, por supuesto, excepcional al proponer un entorno que se incluye en esa envolvente alargada, protegiendo al conjunto histórico, con una componente, esta sí, claramente paisajística con la intención de orientar y controlar la relación del conjunto con su territorio, en especial, con respecto a las posibles modificaciones que se pudieran producir, o sea, manteniéndolo a salvo de futuros desarrollos urbanos incompatibles con los valores protegidos y que pudiesen desvirtuar de manera muy sustancial la percepción del resto del bien, como fue, la anunciada en su día, construcción de un campo de golf. El resultado es una delimitación de Conjunto Histórico y un Entorno de carácter claramente territorial del que cabría hablar con toda propiedad de *paisaje cultural*.

Para contextualizar la declaración de Entorno del CH de Alhama de Granada conviene considerar que de los 133 Conjuntos Históricos declarados en las ocho provincias andaluzas, solo 16 de ellos tienen delimitado entorno de protección¹⁶. O sea, en el 88 % de los casos, la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía no ha visto conveniente la protección de los ámbitos colindantes con estos BIC, ya fueran ámbitos urbanos o rurales/naturales. Destacan en número los 6 casos de los Conjuntos Históricos con Entorno de los 25 declarados en la provincia de Huelva. Y en el extremo opuesto la provincia de Almería en la que ninguno de sus 3 Conjuntos Históricos tiene entorno de protección; así como los casos de las provincias de Jaén, Córdoba y Granada en los que, por cada provincia, solo existe un caso de Conjunto Histórico con entorno, contrastando por el número la provincia de Jaén en el que Baños de la Encina es el único caso con entorno entre sus 24 Conjuntos Históricos declarados.

Es reseñable también lo reciente de las fechas de declaración o de revisión de la misma en las que se ha considerado el entorno de protección de Conjunto Histórico, desde el último caso, el de Frigiliana (Málaga) declarado mediante el Decreto 183/2014 hasta el más antiguo, el de Zuheros (Córdoba) declarado mediante el Decreto 190/2003. Por tanto todos muy recientes, y la gran mayoría declarados a partir de 2007, ya sea mediante la revisión de declaraciones anteriores a la LPHE-1985 (los Conjuntos Históricos–Artísticos), ya sea mediante declaraciones nuevas. En cualquier caso todos estos entornos, menos uno, han sido declarados con la nueva LPHA-2007 en su última fase de trámite o recién aprobada.

La justificación más frecuente para la delimitación de entorno de los Conjuntos Históricos andaluces es la existencia de “razones de contemplación, interpretación e identificación” del

¹⁶ **ALMERÍA**, 3 CH, ninguno con entorno. **CÁDIZ**, con 24 CH, de los que 2 tienen declarado entorno: Arcos de la Frontera (Decreto 105/2004 de 16 de marzo) y Castellar de la Frontera (Decreto 73/2006 de 21 de marzo). **CÓRDOBA** con 11 CH, de los que solo 1 tiene declarado entorno: Zuheros (Decreto 190/2003 de 24 de junio). **GRANADA** con 14 CH de los que solo 1 tiene declarado entorno: Alhama de Granada (Decreto 192/2011 de 7 de junio). **HUELVA** con 26 CH de los que 6, todos en la Sierra de Aracena, tienen declarado entorno: Aljár (Decreto 282/2007, de 27 de noviembre), Almonaster la Real (Decreto 307/2007, de 26 de diciembre), Aroche (Decreto 288/2007, de 4 de diciembre), Castaño de Robledo (Decreto 5/2008, de 8 de enero), Fuenteheridos (Decreto 31/2008, de 29 de enero) y Linares de la Sierra (Decreto 70/2005, de 8 de marzo). **JAÉN** con 24 CH de los que solo 1 tiene declarado entorno: Baños de la Encina (Decreto 50/2011, de 1 de marzo). **MÁLAGA** con 10 CH de los que solo 2 tienen declarado entorno: Frigiliana (Decreto 183/2014, de 23 de diciembre) y Carratraca (Decreto 370/2004, de 25 de mayo). Y por fin **SEVILLA**, con 19 CH de los que 3 tienen declarado entorno: Constantina (Decreto 421/2004, de 1 de junio), Cazalla de la Sierra (Decreto 172/2002, de 4 de junio) y Sanlúcar la Mayor (Decreto 202/2006, de 14 de noviembre).

propio BIC. La mayor parte de los entornos considerados tienen en común la fuerte imbricación de cada Conjunto Histórico con el paisaje natural circundante, así en el CH de Cazalla de la Sierra Sevilla, su entorno declarado queda justificado porque *“...esta relación, muy íntima entre medio geográfico y edificación, se considera consustancial a la historia de la población”*. En otros casos son elementos concretos del paisaje los protagonistas, así ocurre en el entorno del CH de Sanlúcar la Mayor en el que se destacan *“...las cárcavas como una formación geográfica de máxima importancia condicionante de los procesos de morfogénesis del Conjunto Histórico. Representadas en la cartografía histórica de forma detallada reiteradamente, son entendidas como un elemento consustancial al área poblada, inevitables en la percepción del paisaje en el que se mantiene, además de un evidente valor estético”*, y tal vez el caso más parecido al de Alhama de Granada, sea el del entorno del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera, del que se dice que *“El Conjunto se extiende a lo largo del alto perfil de una montaña que emerge de los Llanos, formados por uno de los meandros del río Guadalete. Esta vega, que se ensancha a medida que se aleja del barranco, es parte constitutiva del hermoso paisaje del núcleo urbano. Se hace necesario proteger el original núcleo amurallado y la primera zona de crecimiento, así como tener en cuenta que el valle, el barranco y la ondulada topografía sobre la que se levanta el caserío, forman una unidad, un conjunto indivisible, constituido por elementos naturales y contruidos, haciendo que el Bien de Interés Cultural y su entorno sean inseparables, formando una unidad que debe ser protegida.”* Esta última frase se considera fundamental y del todo coherente con la argumentación que exponemos en esta investigación. Es esta declaración de Arcos de la Frontera (Decreto 105/2004, de 16 de marzo) coetánea con la incoación del CH y entorno de Alhama de Granada (2004). En ambos casos entendemos que BIC y entorno son inseparables debiendo ser protegidos como unidad indisoluble, por tanto debiendo redactarse un único planeamiento de protección para la unidad descrita.

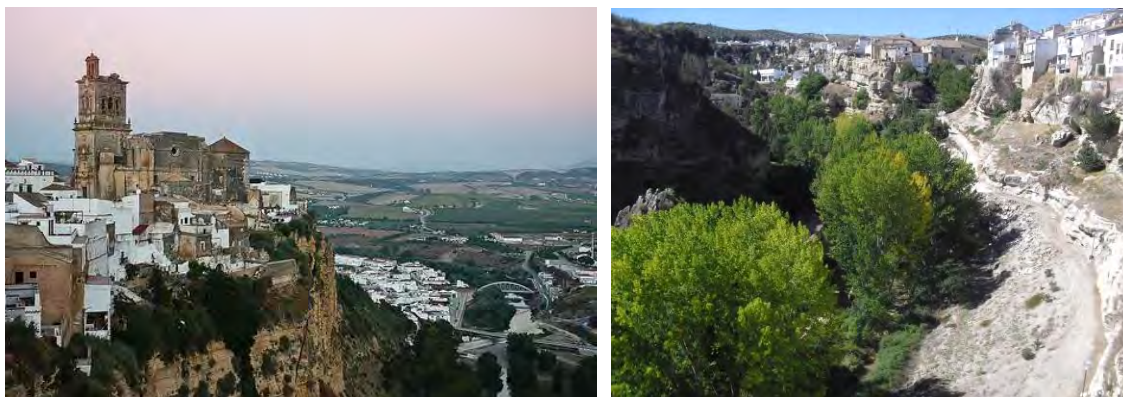


Fig. 3.2.16: Comparativa de los tajos del río Guadalete (a la izquierda) y del río Alhama (a la derecha), accidentes geográficos que caracterizan respectivamente los entornos de los Conjuntos Históricos de Arcos de la Frontera y de Alhama de Granada. Fuente: Arcos de la Frontera de la Revista digital *Laciudadviva* (fotografía de Jell Oostrom). Tajos de Alhama de Granada. Fotografía de elaboración propia.

Los últimos casos de entorno declarados afinan en su justificación, así ocurre con el entorno de los Conjuntos Históricos de Alhama de Granada, Arcos de la Frontera (ver Fig. 3.2.16), Baños de la Encina y Frigiliana.

En el caso de Frigiliana (Málaga) se va más allá al considerar que el *“auge sin precedentes de la construcción de viviendas en los límites mismos del casco antiguo demanda una figura de protección y la formulación de unas instrucciones particulares, que ayuden a preservar los valores del bien”*, instrucciones particulares que son publicadas con el Decreto de Declaración y que son de obligado cumplimiento hasta tanto no se redacte el preceptivo planeamiento de protección y el Ayuntamiento no obtenga la delegación de competencias.

3.2.4. Planeamiento urbanístico: Antecedentes, situación actual y consecuencias.

En el momento de la declaración de 1975 de Conjunto Histórico-Artístico y Paraje Pintoresco, en Alhama de Granada no existía ningún planeamiento urbanístico vigente. Será cuatro años después cuando se apruebe una sencilla Delimitación de Suelo Urbano¹⁷ (DSU) y a posteriori una revisión de ésta. Dado lo elemental de estas figuras de planeamiento, ninguna de ellas consideró la declaración de 1975, y por tanto ni aportaron nada respecto a la protección del Conjunto Histórico-Artístico, ni siquiera hicieron mención alguna a éste.

Una vez aprobada la LPHE-1985, en aplicación de la Disposición Adicional 1ª de la LPHE-1985, el Conjunto Histórico-Artístico pasó a tener la consideración de Bien de Interés Cultural, quedando declarado el BIC Conjunto Histórico de Alhama de Granada (1985). Desde ese momento, en aplicación del Art. 20 LPHE-1985, quedaba determinada la obligación para el Municipio de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por tal declaración. Sin embargo, en estos treinta años, esta obligación nunca ha sido cumplida.

Se da la circunstancia de que dos años antes de la aprobación de la Ley 16/1985, en abril de 1983, se estaba redactado el documento de Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias¹⁸ de Alhama de Granada, que promovidas por la Diputación de Granada, y tras un largo periodo de tramitación, el 2 de Marzo de 1991 alcanzaron su Aprobación Definitiva por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, habiendo sido publicadas el 28 de marzo de 1991. Tampoco en ese largo periodo de tramitación hubo iniciativa municipal alguna respecto a la obligada protección del conjunto histórico. Y las NNSS vigentes desde ese momento hasta 2014, o sea durante más de 23 años, tampoco abordaron ni siquiera de forma somera protección alguna sobre el conjunto histórico. No existe ni en su planimetría (ver Fig. 3.2.18) ni en su Normativa Urbanística ninguna referencia a aquella declaración; ni a la de Conjunto Histórico-Artístico y Paraje Pintoresco de 1975 vigente en el momento de la Aprobación Inicial de 1983, ni a la consecuente de conjunto histórico (1985) cuando fueron definitivamente aprobadas en 1991.

Las NNSS-1991 clasificaron como Suelo Urbanizable cuatro Sectores (*M*, *L* y *N* al oeste, y *O* al norte de la trama urbana consolidada hasta ese momento). Solo el *Sector O* quedó integrado más adelante dentro del Entorno del Conjunto Histórico declarado en 2011 (ver Fig. 3.2.18 y Fig. 3.2.19). No había, por tanto, afección alguna al Paraje Pintoresco delimitado de forma tan imprecisa en 1975 (ver Fig. 3.2.03). El Suelo Urbano que se clasificó en 1991 en el núcleo de Alhama de Granada incluía las tramas históricas que aparecen fotografiadas en el vuelo de 1956 incluido el Barrio de la Joya (ver Fig. 3.2.17), además de los pequeños ensanches posteriores que incluían equipamientos y nuevas tramas residenciales iniciadas veinte años atrás, entre los años 60 y los inicios de los 80 del pasado siglo XX. Respecto a las tramas residenciales, la Normativa Urbanística de las NNSS, distinguía entre las tramas históricas la Zona A (Calles Alta y Placeta), Zona B (Barrio Árabe), Zonas C y D (bordes del Barranco del Aserradero) y F (Barrio de la Joya), pero sin referencia a normas de protección y sí con unas ordenanzas que permitían modificaciones parcelarias, sustituciones y obras nuevas con volúmenes (alturas, ocupaciones y edificabilidades) no siempre acordes con lo existente y con los valores que propiciaron la declaración de 1975.

¹⁷ DSU con Aprobación Definitiva de fecha 31/05/1979 (Autor: Hortelano, A) y su revisión, la DSU-Casco Urbano con Aprobación Definitiva 19/01/1988 (Autor: López Espinar, F.)

¹⁸ NNSS promovidas por la Diputación de Granada y redactadas por el equipo profesional formado por el Arquitecto Germán del Castillo y por el Geógrafo Miguel Ángel Sánchez del Árbol.

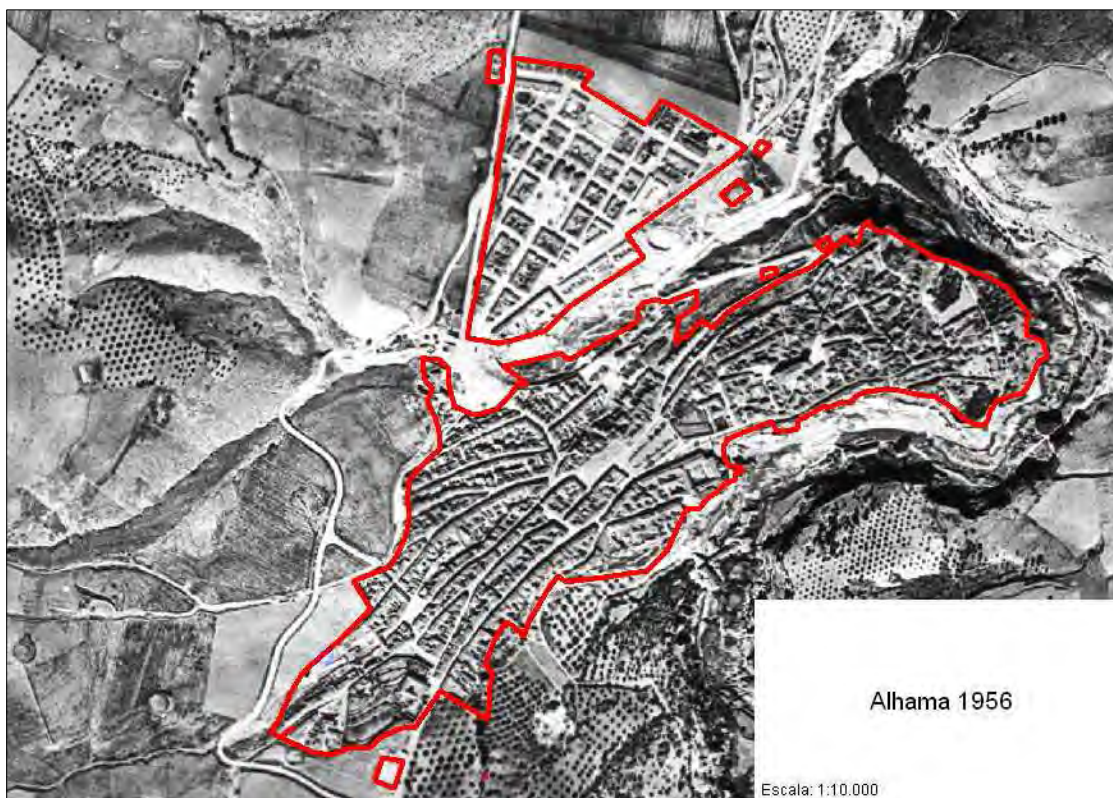


Fig. 3.2.17. Fotografía aérea de Alhama de Granada (Vuelo americano de 1956). La foto retocada está tomada de la Memoria Justificativa del PGOU-2014: el trazo de color rojo delimita el suelo urbano consolidado a mitad del siglo XX. Fuente: PGOU-2014.

En aquel momento se produjo lo que hoy sería inviable, nos referimos a que tales NNSS fueron aprobadas sin que por parte de la administración competente en materia de tutela del Patrimonio Histórico, al menos que nosotros conociéramos, se emitiera informe alguno. Cierto es que el art. 20 de la LPHE solo exigía al Municipio la redacción de un Plan Especial de Protección para aquellos ámbitos que se hubieran declarado como conjunto histórico, por tanto nada podría objetarse en contra de la no emisión de ese informe respecto a la ordenación urbanística de todo el municipio. No obstante sí se puede decir que siendo la superficie del Conjunto Histórico de Alhama de Granada una parte muy importante de lo clasificado como suelo urbano por las citadas NNSS en el núcleo de Alhama, al menos alguna referencia a ello podría haberse exigido desde la administración provincial como encargante de las NNSS y también desde la administración autonómica, ya competente por entonces en materia de patrimonio histórico. Como mínimo la identificación en los planos de ordenación de tal delimitación, vigente desde 1975 y redefinida como conjunto histórico desde 1985, y el reconocimiento expreso, en su Normativa Urbanística y en su Memoria de Ordenación, de la obligación de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración.

En cualquier caso la obligación era y sigue siendo del municipio. La ley 1/1991 de 3 de junio de Patrimonio Histórico de Andalucía, llegó unos meses después sin que ya cupiera, por tanto, su aplicación.



Fig. 3.2.18: Arriba, plano de Calificación y Usos de las NNSS de 1991. Abajo detalle del mismo en el que, a la derecha, aparece grafiado el Plan Parcial O, único suelo urbanizable de aquel planeamiento municipal que en 2011 quedó en el entorno de CH. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

Con estos antecedentes, la Consejería de Cultura, ha venido estimando razonablemente que estas NNSS no tenían “*contenido de protección*”.

Esta irregular situación¹⁹ dura ya 30 años desde la promulgación de la LPHE, 40 años si nos remontamos a la declaración de 1975 de Conjunto Histórico-Artístico y Paraje Pintoresco de

¹⁹ Esta situación, de alegalidad o irregularidad, por desgracia ha sido muy común en Andalucía desde la aprobación de la ley de 1985. Son mayoría los casos de los conjuntos históricos andaluces declarados en los que nunca ha estado vigente planeamiento alguno de protección. En la provincia de Granada son muy llamativos los casos de ciudades medias como Santa Fe, Loja o Guadix, de gran riqueza patrimonial, en las que todavía se mantiene esta situación. Especialmente llamativo es el caso de Guadix en el que se han llegado a tramitar hasta cuatro diferentes Planes Especiales de Protección de su Conjunto Histórico, que como máximo han llegado a su aprobación inicial, desde el primero de 1990 de Santiago R. Jimeno (tan correcto como el también suyo PEPRI-Albayzín), hasta el último PEPC del Casco Antiguo de 2011 de Gr-Arquitectos. A la evidente desprotección urbanística de nuestros conjuntos históricos se suman los casos como el del Castril de la Peña en el que llegó a haber demandas y condenas judiciales referidas a construcciones realizadas dentro del CH sin la autorización pertinente.

Alhama de Granada. Y como en otros casos con las perniciosas y contradictorias consecuencias para la pretendida protección que se repiten aquí, como en tantos casos similares. Es decir, la indeterminación normativa de protección en cuanto a las obras permitidas en el ámbito declarado, pero aún no protegido por planeamiento específico. Situación que en muchos casos puede suponer la indefensión en la que quedan los agentes promotores (sean públicos o privados) de pretendidas intervenciones en el ámbito protegido. Y desde 2011 debiendo haberse extendido tal cautela y sus consecuencias al entorno del Conjunto Histórico. La sencilla normativa urbanística de las vigentes NNSS resulta muy insuficiente para proteger los valores del Conjunto Histórico y su Entorno: la determinación de unos simples factores de volumetría que no consideran ni la complejidad de una trama urbana histórica ni, por ejemplo, tampoco las visuales paisajísticas, es evidente que no garantizan protección alguna. Al ser obligatoria, previa a la concesión municipal de licencia de obra, la remisión de cada proyecto a la Delegación de Cultura, se queda al arbitrio de la decisión que, en cada momento y actuación por actuación, adopte la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. Esta indefensión genera múltiples frustraciones en los propietarios de inmuebles o de solares que pretendan rehabilitar o promover obra nueva, y a la larga provoca que se puedan producir algunas obras ilegales, y por tanto sin el debido control, lo que repercutirá negativamente en la conservación del bien declarado, y no debidamente protegido.

El largo periodo de vigencia de la NNSS-1991, más de 23 años, ha supuesto a la vez un continuo desarrollo de propuestas de planeamiento que ya sí contemplaban la protección del Conjunto Histórico y cuyo primer paso se produjo en el año 1997, cuando se elaboró una propuesta de Revisión de las NNSS. Primer planeamiento éste con un pretendido contenido de protección que planteó cuatro operaciones que resultaron básicas para las propuestas de planes posteriores: En primer lugar se ordenaba el crecimiento o Ensanche Norte *“con un criterio integrador”*; a continuación, se delimitaban dos ámbitos concretos objeto de planeamiento especial, de menor extensión que los aprobados en 2014; en tercer lugar, se protegía el Paraje de los Tajos (de forma coherente con la declaración de 1975); y finalmente se introducían medidas tendentes a potenciar el Barrio Árabe como *“una parte de la ciudad donde se hiciera atractivo vivir”*.

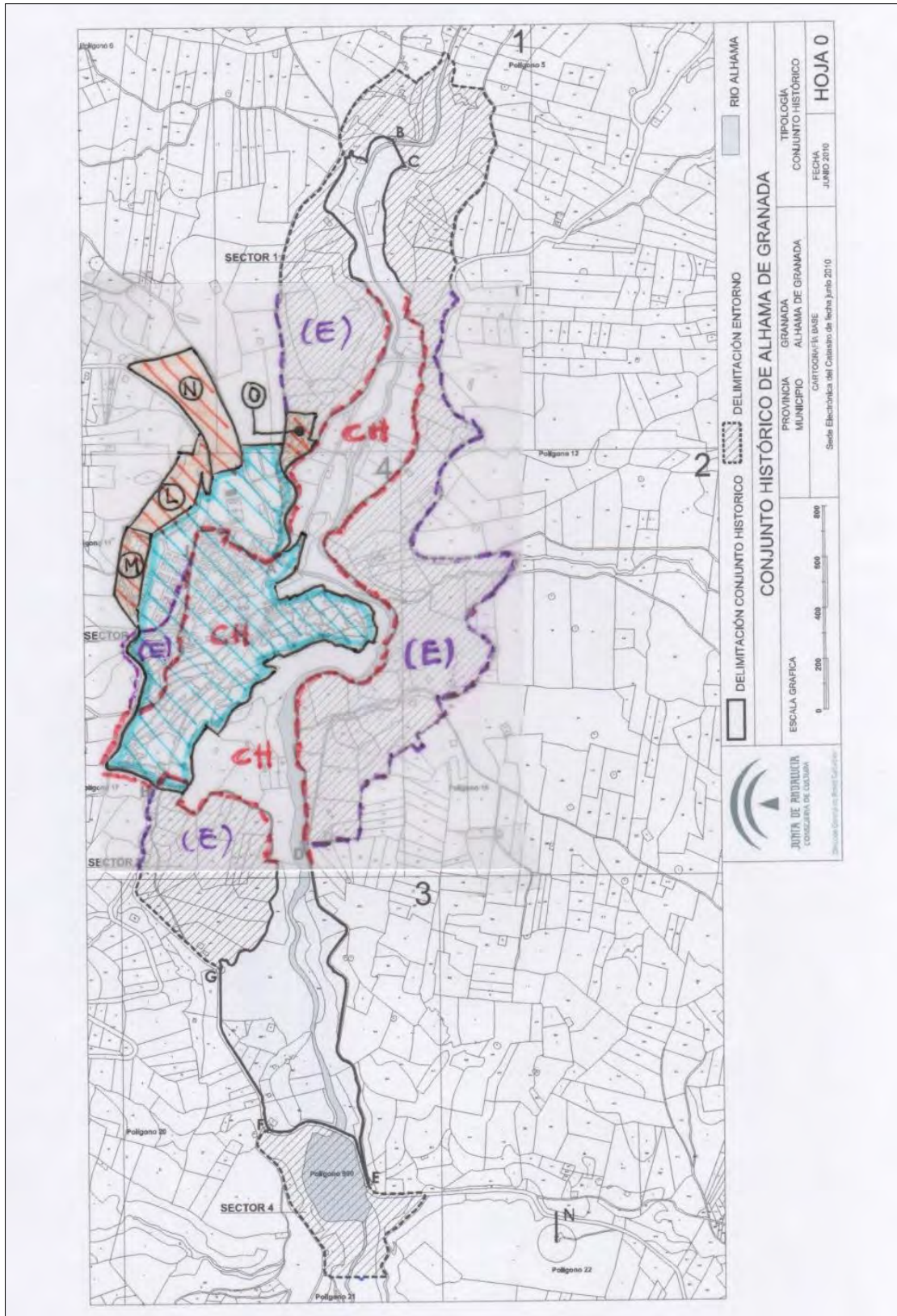


Fig. 3.2.18: Comparativa entre el suelo clasificado por las NNSS-1991 (Suelo Urbano en trama rallada en azul y Suelo Urbanizable en trama rayada naranja) y la delimitación de Conjunto Histórico (CH) y Entorno (E), incoado en 2004 y Declarado en 2011. Solo el Plan Parcial O y el Barrio del Lejío quedaron dentro del Entorno del CH por su proximidad y posibles afección, y la casi totalidad del Suelo Urbano pasó a formar parte del CH, excepción hecha de los suelos urbanizados en las últimas décadas del S. XX que quedan fuera. Croquis sobre la base cartográfica de la publicación del Decreto de Declaración (BOJA 126 de 29 de Junio de 2011). Fuente: Elaboración propia

Además, se clasificaba un sector dotacional y terciario donde se ubicaba un Campo de Golf asociado a una instalación hotelera de alto nivel. Durante más de dos años se paralizó la tramitación del PGOU debido a la inicial pretensión municipal de clasificar suelo especialmente sensible en los Tajos, en teoría dentro del indeterminado BIC-Conjunto Histórico (1985). Tras múltiples informes, prohibiciones y objeciones de las Consejerías de Cultura y Medio Ambiente y hasta del propio equipo redactor, la Corporación acordó no clasificar dichos suelos. Pero en 2001, sí se llegó a aprobar inicialmente una propuesta que, condicionado, planteaba un sector destinado a albergar un Campo de Golf y un hotel. Es en este contexto en el que la Consejería de Cultura (2001) encarga la redacción de la documentación técnica para la *Revisión de la Delimitación del Conjunto Histórico de Alhama de Granada*.

Desde 2002, con la aprobación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), hasta final de 2006 con la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), se suceden continuos cambios en las determinaciones del Plan General de Alhama en redacción, algunas con incidencia directa sobre el Conjunto Histórico y se suceden aprobaciones, iniciales e incluso se llega a una aprobación provisional.

En este periodo, Ayuntamiento y Consejería de Cultura acordaron delimitar tres zonas homogéneas²⁰, se entiende que ateniéndose al nuevo perímetro incoado en 2004 (expediente de Revisión de la Delimitación de Conjunto Histórico de Alhama de Granada), consensuando la continuación de la tramitación del PGOU. En 2007 *“se acuerda²¹ que los ámbitos urbanos objeto de Planeamiento Especial de Protección y Reforma interior (una parte del Barrio Árabe y el Barranco del Aserradero²²) y toda la ciudad histórica (Barrio Árabe y Ciudad Cristiana) pasen a formar parte de un único Ámbito para cuya ordenación se habrá de redactar un PEPR, denominado ahora Ciudad Histórica. Se reconsidera la delimitación de un Parque Periurbano “Parque de los Tajos”, que se transforma en objeto de un Plan Especial de Protección en el suelo no urbanizable incorporando así la totalidad del ámbito de la propuesta del Conjunto Histórico-Artístico de Alhama de Granada.”*

La aprobación del nuevo trazado de la carretera A-402 en el tramo de Alhama de Granada (ver Fig. 3.2.20) dejó obsoleta la ordenación del Ensanche Norte prevista en el PGOU en redacción y afectó tanto al Conjunto Histórico como al Entorno de éste incoado en 2004. Junto a este hecho surgieron otras propuestas urbanísticas en otros ámbitos que planteaban la suscripción de Convenios Urbanísticos de planeamiento que, sensatamente, no llegaron a aprobarse. El Plan General de Ordenación Urbanística de Alhama de Granada fue sometido a Aprobación Inicial, en sesión plenaria el 30 de abril de 2007 (BOP nº 103, de 30 de abril de 2007). Documento que fue informado por la Dirección General de Bienes Culturales con fecha 19/02/2008. A partir de este momento se inicia una serie de informes de la Consejería de Cultura respecto a posteriores documentos del PGOU en trámite: 29/04/2010 (CPPH), 02/09/2010, 02/12/2010 y 03/01/2011.

²⁰ Zonas homogéneas que, como ya se ha dicho, no aparecían en el documento técnico de revisión del CH encargado en 2001.

²¹ Extractos de la Memoria Justificativa PGOU de Alhama, documento de Aprobación Provisional (Octubre-2010), en los que aún se confunden los términos de Conjunto Histórico Artístico y de Conjunto Histórico.

²² Aún no se menciona el Barrio de la Joya como parte integrante del mencionado PEPR.

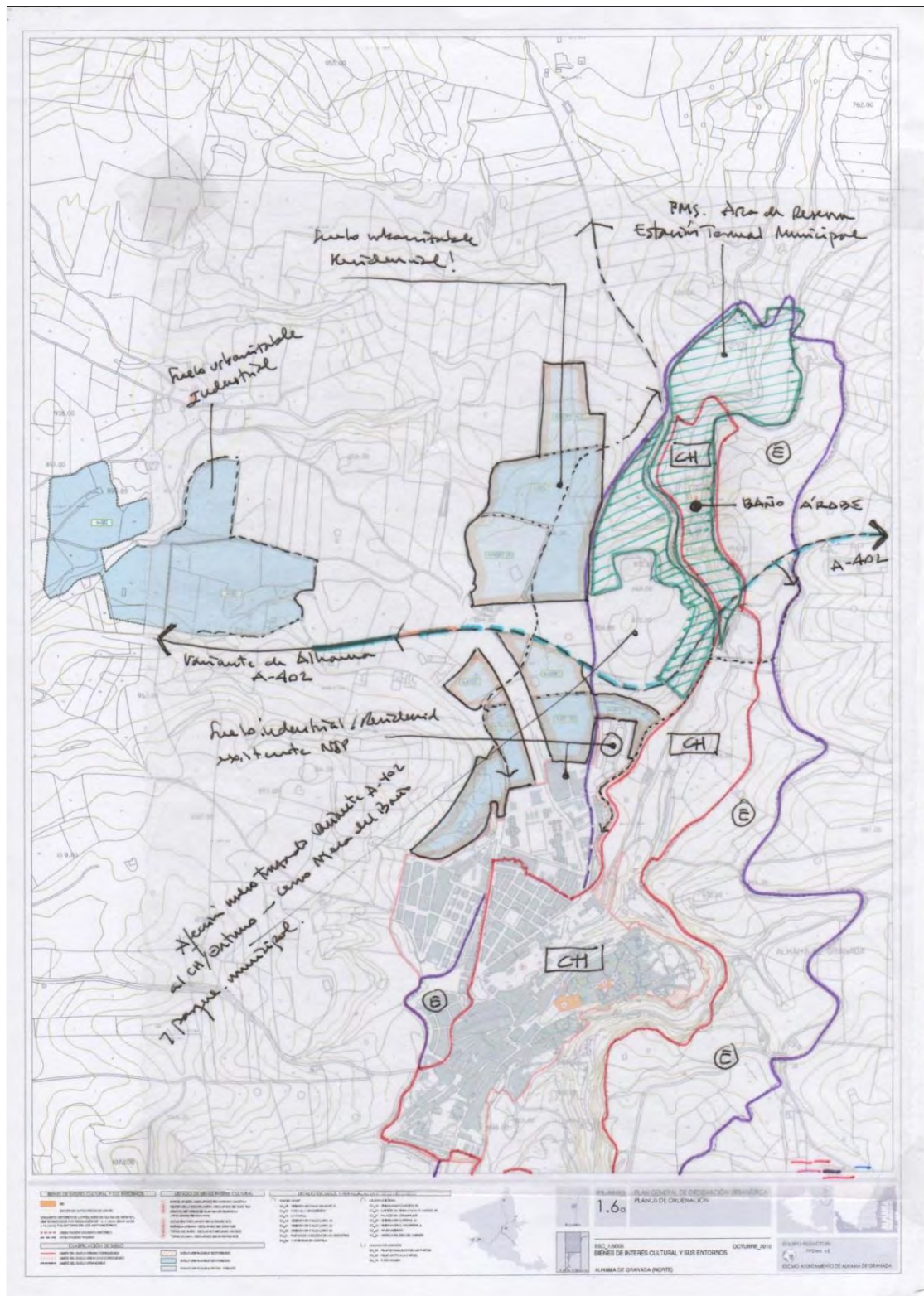


Fig. 3.2.20: Afecciones de los suelos urbanizables del PGOU-2014 respecto a la delimitación de Conjunto Histórico (CH), línea roja, y entorno (E), línea azul. Excepto una pequeña ampliación del anterior Plan Parcial O que vuelve a quedar en el entorno, el resto de suelos urbanizables clasificados por el PGOU quedan fuera, pero completamente pegados y adaptados a la línea de delimitación del entorno por el oeste. Dentro del CH y entorno en el extremo norte, junto al Baño Árabe, se delimita una amplia zona (rayada en verde) como Área de Reserva para Estación Termal Municipal. El nuevo trazado en variante de la carretera A-402 afecta directamente al CH y su entorno, en un lugar tan delicado como éste con el río, el puente romano y el pie de la Mesa del Baño. La nueva carretera a Loja se proyecta por fuera del entorno (dibujada con trazo de rayas negras). Fuente: Elaboración propia. Croquis sobre base cartográfica del PGOU de Alhama de Granada. Aprobación provisional 2010.

El documento del PGOU (aprobación inicial 2007) fue informado por la Consejería de Cultura valorando, sin discutirlo en principio, la división del Conjunto Histórico en dos zonas homogéneas, Zona I (Barrio árabe y zona de Aserradero), y Zona II (Barrio de la Joya), que era el único ámbito regulado desde el propio PGOU con normativa específica. Y del mismo modo valorando la propuesta de protección del ámbito de Paraje Pintoresco de los Tajos, basada en la entonces vigente delimitación de Conjunto Histórico Artístico en Suelo no Urbanizable y remitiendo a una posterior redacción de un PEPRI. Todo lo cual suponía no considerar buena parte del Conjunto Histórico incoado en 2004, tanto del suelo urbano como del no urbanizable, cuestión ésta curiosamente obviada por la propia Consejería. No obstante, y pese a esa indiscutida valoración inicial, el citado informe fue desfavorable ya que se entendió que aquel PGOU no cumplía ni el Art 20.1 de la Ley 16/1985 (LPHE) ni el consecuente Art. 32.1 de la Ley 1/1991 (LPHA) puesto que no tenía contenidos de protección ni delimitaba un Plan Especial de Protección para la totalidad del ámbito declarado en ese momento, o sea, el del Conjunto Histórico Artístico de Alhama. Y, además, se dijo que no cabía aplazar a la posterior redacción de un PERI la ordenación del Suelo Urbanizable que constituía por entonces el Paraje Pintoresco de los Tajos. Con claridad, el informe exigía que *“Las especiales características topográficas de Alhama de Granada hacen que todo el conjunto urbano y su entorno formen una unidad geográfica de indudable valor paisajístico por lo que su ordenación debe resolver tanto su protección como su integración con el resto de la trama urbana y el paisaje que lo rodea.”*²³

En 2008, antes de la aprobación definitiva del PGOU y antes de la Declaración de la Revisión del Conjunto Histórico y Entorno, el Ayuntamiento de Alhama contrató la redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la Ciudad Histórica, que no incluía todo el ámbito incoado, documento que solo llegó a alcanzar la fase de Avance. Aunque más adelante se amplió el ámbito del Plan Especial a las barriadas de La Joya y San Diego, incorporando así todo el ámbito urbano incluido en la incoación de Conjunto Histórico de 2004, quedaron fuera los Tajos y el Baño árabe de los que ya se conocía su pertenencia al Conjunto Histórico según la propuesta incoada. De modo que estos primeros intentos de redacción de un Plan Especial de Protección nacieron con una carencia básica: desatender la indisoluble unión de los valores del ámbito urbano y los del rural-natural en el común valor de paisaje cultural, en todo caso el más característico del bien a proteger.

Con la revisión del documento de PGOU aprobado inicialmente en 2007, fueron atendidos alegaciones e informes sectoriales, y se dibujaron cambios sustanciales que supusieron una nueva exposición al público y un nuevo informe de la Consejería de Cultura de fecha 29 de Abril de 2010. En este nuevo documento se amplía el ámbito del PEPRI Ciudad Histórica, incluyendo ya el Barrio de la Joya y el de S. Diego, con lo que se extiende a todo el ámbito urbano del Conjunto Histórico incoado en 2004. En el punto 5.3.3 de la Memoria se establecía la “división del Conjunto Histórico en zonas homogéneas, siendo la Zona A: PEPRI CIUDAD HISTÓRICA, la que recoge todo el ámbito propuesto para la delimitación del Conjunto Histórico”, lo cual no era cierto ya que como se ha dicho el incoado abarcaba suelos urbanos y no urbanizables. Por tanto, se sigue manteniendo la, a nuestro parecer, errónea estrategia de tratar de forma diferente el ámbito de suelo urbano y el de suelo no urbanizable del mismo Conjunto Histórico. Y además con la arriesgada propuesta de mantener vigentes las ineficaces e inapropiadas ordenanzas de las NNSS en el ámbito del PEPRI hasta tanto no fuese aprobado éste.

²³ Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio y posterior Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de fecha 19 de febrero de 2008 por la que se informó el documento de aprobación inicial (30/04/2007) de Alhama de Granada .

Este informe no discutió el ámbito del Plan Especial de los Tajos sino que se limitó a indicar la necesidad de definir y concretar ciertas intervenciones (estación termal, parque edificios de uso terciario/hotelero), y a exigir que el Área de Reserva para la Estación Termal Municipal estuviera íntegra dentro del ámbito de dicho Plan Especial de Protección. Por tanto dando por buena la delimitación del Plan Especial en Suelo no Urbanizable que como en 2007 volvía a obviar los límites del Conjunto Histórico y Entorno incoados en 2004, y rompía la unidad del valor común de ese Conjunto Histórico, o sea el de paisaje cultural formado por la unión indisoluble de lo urbano y lo natural/rural, paisaje en el que quedan vinculados la ciudad de Alhama con sus Tajos, con el Baño árabe, con sus numerosos restos arqueológicos y con elementos etnológicos tales como molinos y acequias.

El PGOU revisado y aprobado provisionalmente en mayo de 2011, fue informado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en septiembre de ese año, no habiéndose hecho modificación alguna respecto a los límites de los Planes Especiales de Protección propuestos por el PGOU (Ver Fig. 08), que sin informe en contra se entiende que fueron asumidos por la Consejería de Cultura. A final de 2010 y en Enero de 2011, la Consejería informa el documento de aprobación definitiva del PGOU y emite unas aclaraciones a los reparos de ese informe último para que sean incluidos en el Texto final de Aprobación Definitiva para su publicación en BOJA. Tampoco en esta última ocasión se cuestiona tales límites y solo se insiste en que ambos Planes Especiales (uno en Suelo Urbano y otro en Suelo Urbanizable) deberán desarrollar una normativa de control de la contaminación visual conforme a lo exigido por la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Finalmente el PGOU alcanzó su Aprobación Definitiva (con reparos subsanables) por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de fecha 30/03/2011. La publicación del documento de Aprobación Definitiva se produce tres años después, a partir de la Resolución de 03/10/2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por la que se hace público el Acuerdo de 30/03/2011, de la CPOTU, en el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Alhama de Granada, y se publica en el BOJA nº 201 de 15 de Octubre de 2014.

Se da la circunstancia de que el complejo y largo trámite de Declaración del Conjunto Histórico se termina con la publicación en el BOJA nº 126 de 29/06/2011 del DECRETO 192/2011, de 7 de junio, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de conjunto histórico, de la población de Alhama de Granada (Granada); por lo que es posterior al Acuerdo de la CPOTU respecto a la Aprobación Definitiva del PGOU, y por tanto la línea de CH y Entorno que aparece en el PGOU aún no estaba aprobada ni publicada.

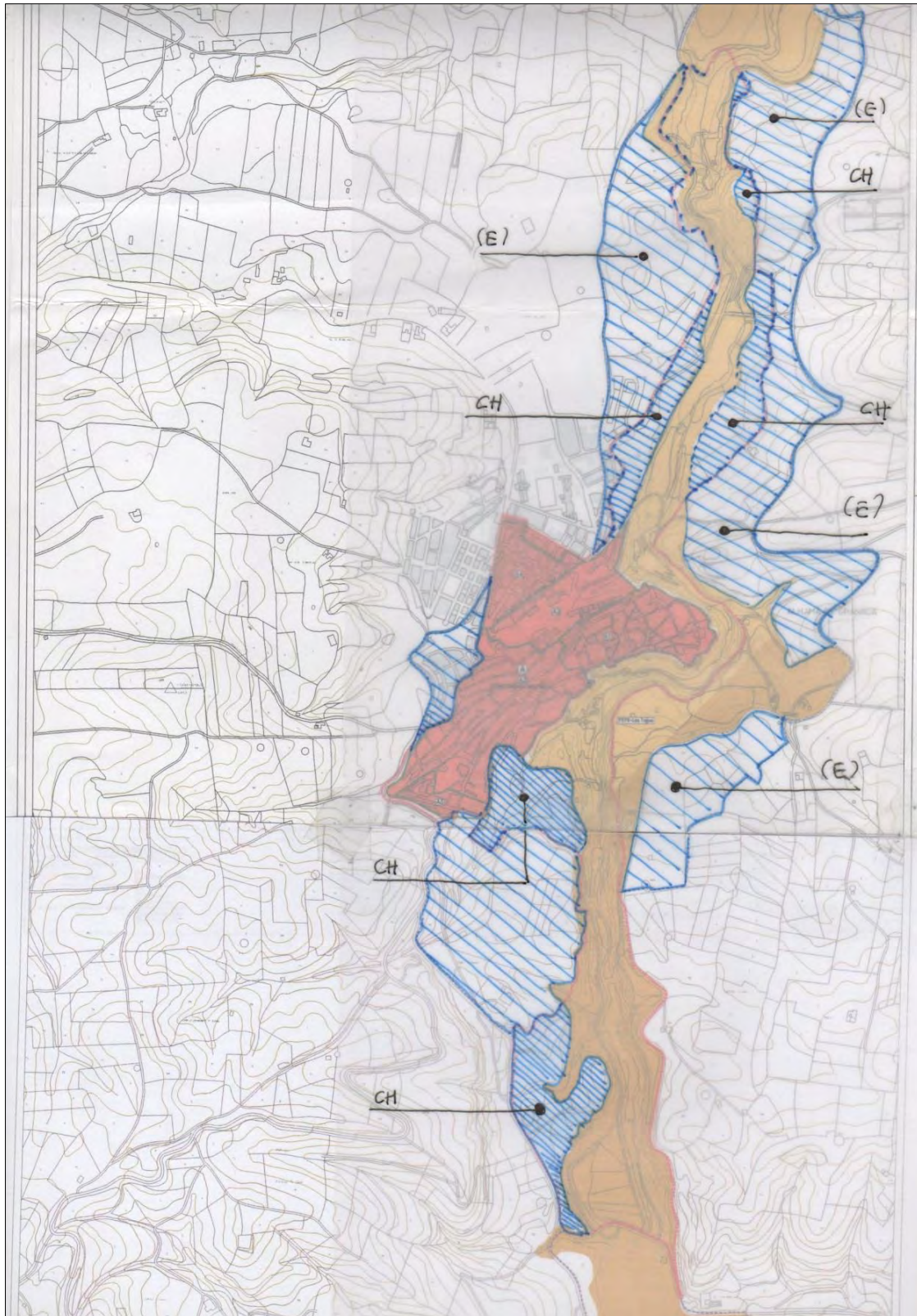


Fig. 3.2.21. Comparativa entre la delimitación de Conjunto Histórico (CH, rallado azul denso) y Entorno (E, rallado azul poco denso) incoado en 2004 y Declarado en 2011, y la delimitación de los Planes Especiales de Protección propuestos por el vigente PGOU-2014, PEPR Ciudad Histórica en trama roja, y PEP de los Tajos en trama de color crema. Por tanto, todo lo rayado en azul quedaría excluido de la protección que pudiera llegar a otorgar dichos planes especiales. (Croquis sobre base cartográfica del PGOU de Alhama de Granada. Aprobación provisional 2010). Fuente: Elaboración propia.

3.2.5. Conclusión: Un planeamiento de protección único, necesidad y oportunidad. El paisaje natural y urbano con su componente histórica, como motor de desarrollo

Finalmente el PGOU aprobado delimita dos Planes Especiales de Protección que no abarcan la totalidad del Conjunto Histórico publicado en BOJA. A saber: 1) El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la “Ciudad Histórica” que abarca exclusivamente los suelos urbanos del Conjunto Histórico y 2) El Plan Especial de los Tajos, delimitado todo en Suelo No Urbanizable y que abarca solo una parte del Conjunto Histórico y parte del Entorno. (Ver Fig. 3.2.21)

Lo cual podría entenderse como un incumplimiento de la exigencia legal de redacción de un planeamiento de protección para todo el ámbito del Conjunto Histórico declarado (Art. 20 LPHE y Art. 30 y 31 de la LPHA). Y efectivamente, así lo entendemos, ya que el resultado de la propuesta aprobada es tal que la suma de los ámbitos de los Planes Especiales propuestos no abarca la totalidad del Conjunto Histórico (tanto el incoado en 2004, como el declarado en 2011, ambos prácticamente idénticos). No cabe argumentar que la Aprobación Definitiva del PGOU se produce unos meses antes de la Declaración de Conjunto Histórico publicada en BOJA, puesto que, por simple precaución y coherencia, debería haberse tenido siempre de referencia los límites incoados en 2004. Ni siquiera cabría justificar tal decisión en la indeterminada declaración de Conjunto Histórico Artístico y de Paraje Pintoresco de 1975, puesto que aun así, tampoco con la suma de ambos Planes Especiales se abarcaría la totalidad del aquel ámbito declarado hace cuarenta años.

Por otro lado es llamativa la desatención que se demuestra desde el PGOU²⁴ aprobado, con la figura del entorno del Conjunto Histórico, tanto la incoada en 2004 como la declarada en 2011 cuya delimitación es coincidente. Es decir, aunque erróneamente²⁵ pudiera entenderse como no obligatoria la redacción de un plan especial de protección para el entorno de un conjunto histórico a nuestro entender, nos parece del todo necesario (y obligatorio) que tales planes especiales tengan como límites la suma del Conjunto Histórico de Alhama de Granada y el de su Entorno, para actuar, además, de acuerdo con lo expresado en el Decreto de Declaración: *“...se quiere proporcionar una herramienta funcional para la protección de los bienes integrantes del Conjunto Histórico, favoreciendo así un desarrollo coherente de las intervenciones previstas en dicho Conjunto y su planeamiento urbanístico”*... y en el segundo punto se acuerda: *“...Concretar un entorno en el cual las alteraciones pudieran afectar a los valores propios del Bien, a su contemplación, apreciación o estudio.”* Qué mejor herramienta de protección que la de un plan especial que analizara pormenorizadamente esas relaciones y propusiera actuaciones tendentes a la conservación y potenciación de esos valores, ya que el PGOU no lo acomete, aunque podría haberlo hecho.

La estrategia de definir Áreas Homogéneas dentro de un conjunto histórico es perfectamente viable puesto que así ha sido recogido por el legislador en la LPHA-2007, pero siempre y cuando estas áreas estén suficientemente justificadas y, por supuesto, siempre que todas las que se propongan, sumadas, den la totalidad del conjunto histórico, que no es lo que propone el PGOU-2014. En cualquier caso, en Alhama de Granada, según nuestra opinión, no cabe justificación alguna que separe lo que entendemos como unidad.

²⁴ Desatención demostrada también por la propia administración competente en materia de tutela del Patrimonio Histórico en tanto que no se pronuncia sobre la clasificación de Suelo no Urbanizable que en el ámbito del CH y entorno incoado (o al menos del CHA y paraje pintoresco declarados en 1975) no se define como de especial protección por legislación específica, en este caso, de patrimonio histórico.

²⁵ El artículo 20.1 de la LPHE-1985 dice que la aprobación del plan especial será para el *“área afectada por la declaración”*, o sea para la totalidad del espacio declarado por lo que no cabe distinguir entre el conjunto y su entorno, pues ambos forman parte del bien declarado. La ley no diferencia el régimen de protección del BIC propiamente dicho y el de su entorno.

Por último, aunque no de menor calado, nos parece del todo inconveniente la propuesta de protección e intervención en el Conjunto Histórico mediante la división en dos planes especiales basándose en un parámetro de carácter exclusivamente urbanístico tal como es la Clasificación de Suelo. Es decir la delimitación de un plan especial para la parte del Conjunto Histórico clasificado como Suelo Urbano y otro para una porción de ese mismo Conjunto Histórico que está clasificado como Suelo no Urbanizable. Pasando por alto el valor realmente característico y sustantivo del Conjunto Histórico de Alhama de Granada, es decir el del paisaje cultural que constituye la indisoluble unión de paisaje urbano histórico y el paisaje natural en el que se asienta y que le da carácter, y en el que se han desarrollado históricamente otros valores patrimoniales, antrópicos y naturales. Y sin olvidar el entorno territorial que tienen los conjuntos históricos de nuestras ciudades medias andaluzas, como es con claridad el caso de Alhama de Granada, con la importancia que tiene y que cada vez está siendo más reconocida.

El motor de desarrollo que supone este rico y múltiple patrimonio entendemos que no puede activarse de forma segregada sino que el planeamiento de protección que lo desarrolle fijando las intervenciones propuestas y las actuaciones permitidas, lo hagan con una visión unitaria de lo urbano y del paisaje natural con el que se relaciona históricamente y lo ha conformado. No caben visiones ni planteamientos segregados sobre un mismo bien. No caben dos velocidades para el desarrollo de un mismo elemento dinamizador.

El ejemplo de la Alhambra en Granada es elocuente: no cabría pensar un Plan Especial de Protección del Sector Alhambra que no incluyera su territorio y el paisaje circundante que le da acomodo, geografía física que en última instancia es causa/origen de la fundación allí de la ciudad palatina y de sus barrios adyacentes. No cabría pensar en división entre suelo urbano y urbanizable, entre el pequeño fragmento de ciudad que supone la Alhambra, su bosque y sus barrios adyacentes, y su territorio, el paisaje del valle del Darro y el del Genil abrazando a la Dehesa del Generalife.

Del mismo modo Alhama es el resultado del trabajo de modelado de su río que ha formado los Tajos sobre los que se asienta la ciudad, el mismo río que aguas abajo ve la surgencia de las aguas termales que produjeron la explotación histórica de las mismas y que finalmente han dado nombre a la propia ciudad. Todo es paisaje e historia compleja y bellamente engarzados. Por todo ello pensamos que pese a la delimitación hecha por el PGOU de dos planes especiales de protección independientes cabe, y se debe, redactar un único plan especial de protección. Lo contrario supondría no haber entendido la condición unitaria del paisaje cultural de Alhama de Granada que responde a una nueva concepción de los conjuntos históricos. Para ello se hace necesario un instrumento nuevo acorde a esta visión integral: El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Entorno de Alhama de Granada²⁶.

²⁶ En Enero de 2016 el Ayuntamiento inició el "Procedimiento negociado sin publicidad para la redacción del Plan Especial de Protección y Reforma del BIC Conjunto Histórico de la población de Alhama de Granada" que por fin incluye la totalidad del CH ; y a la par el "Procedimiento negociado sin publicidad" para redactar la necesaria innovación al planeamiento general (PGOU) "para la delimitación del Bien de Interés Cultural, Conjunto Histórico de la población de Alhama de Granada (Granada) y para el establecimiento de los contenidos de protección necesarios".

Fuente: <http://news.alhamadegranada.info/ayuntamiento/perfil-del-contratante/>



Fig. 3.2.22: Fotografía del borde urbano de Alhama de Granada sobre los Tajos desde el mirador que existe en la parte trasera de la iglesia del Carmen. En primer término, una de las imágenes más representativas del Conjunto Histórico de Alhama de Granada indisolublemente formado por la unión de la trama urbana y de los Tajos, al fondo y a la derecha, su Entorno. Todo lo cual forma una unidad patrimonial, paisaje cultural o “paisaje urbano histórico”, que debe ser protegida mediante un único planeamiento: *El Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Alhama de Granada y de su Entorno*. Fuente: Elaboración propia.

3.3 GUADIX: El hasta ahora frustrado y largo proceso de protección de un singular conjunto histórico. Conveniencia o inoportunidad de dos áreas homogéneas: casco antiguo frente a cuevas.

3.3.1. De la declaración de Conjunto Histórico-Artístico de 1975 a la revisión del Conjunto Histórico de Guadix de 2009: Confrontación entre delimitaciones de CHA/CH y planeamiento urbanístico.

Desde que en 1976 se publicó en el BOE el Real Decreto 2236/1976 de 24 de agosto por el que se declaraba “conjunto histórico-artístico el casco antiguo de la ciudad de Guadix”, RD que no incluía ni planimetría ni descripción literal de la delimitación, se han elaborado tres expedientes para la delimitación Conjunto Histórico. El primero, denominado “Definición del Conjunto Histórico de Guadix” redactado en 1989 por encargo de la Consejería de Cultura; el segundo redactado en 1999 por Santiago Rodríguez Jimeno por encargo del Ayuntamiento de Guadix (que reduce el ámbito del CHA de 1976); y el tercero, fechado en 2002, por encargo de la DG de BBCC que fue redactado por Francisco Jesús Sánchez Martínez y que sirvió para la declaración vigente publicada en BOJA en 2009 (uno de los documentos técnicos de su tramitación incluyó una propuesta, no considerada de forma oficial, para la delimitación de áreas homogéneas: 1.- Área de edificación tradicional y 2.- Área de cuevas).

Del expediente administrativo obrante en la delegación provincial de la Consejería de Cultura y del archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada cabe hacer un relato de la confrontación aún no resuelta entre la delimitación de CHA/CH y el planeamiento urbanístico de Guadix.

La primera referencia conservada y consultada en la Delegación de Cultura sobre la protección de la trama histórica de Guadix es del año 1973, cuando el Consejero Provincial de Bellas Artes remitió un escrito al presidente de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de Granada en la que se hace mención a la incoación del expediente para la declaración de Conjunto Histórico-Artístico de Guadix y se remiten ciertos proyectos para su informe por dicha Comisión.

Al año siguiente se hizo la propuesta que se refería a una *Zona Histórico-Artística* (Puerta de S. Torcuato, Torreón del Ferro, C/ S. Miguel, Alcazaba, Plaza de la Gloria, C/ Santiago, y C/ Mira de Amezcuca) y una *Zona de Respeto* como banda de protección de la primera, completando el esquema cuatro núcleos de interés pintoresco en torno a la Ermita Nueva, la Ermita Vieja, las Cruces y Santa Ana. Existe escrito del Consejero Provincial de Bellas Artes al Jefe de la Sección Primera del Patrimonio Histórico-Artístico, en el que se dice que desde dicha Sección se han pedido “planos de delimitación del casco antiguo y zona de respeto”, desprendiéndose del texto que esa documentación existe y ya ha sido enviada a Madrid para completar el expediente de declaración de CHA de Guadix.

La incoación de 1973 derivó en la publicación en el BOE nº 229 de 23/09/1976 el Real Decreto 2236/1976 de 24 de agosto por el que se declara “conjunto histórico-artístico el casco antiguo de la ciudad de Guadix.” Como en otras de la época, esta publicación no contiene definición gráfica de delimitación y ni siquiera literal en términos suficientes e inequívocos.

El Ayuntamiento de Guadix, a partir de la delimitación establecida en ese Real Decreto, comenzó a redactar un PGOU en la década de los 80 que, al principio, abordó la situación intentando dar un contenido de protección a su Conjunto Histórico-Artístico. Durante su proceso de redacción, en Junio de 1985, en aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español, el Conjunto Histórico-Artístico pasa a ser “Bien

de Interés Cultural” (BIC) con la tipología de Conjunto Histórico, quedando aún pendiente una delimitación literal y gráfica inequívoca. El PGOU, finalmente fue aprobado en 1989 y publicado en 1990, pero no consiguió la aprobación de la Consejería de Cultura en relación a las determinaciones establecidas para el conjunto histórico-artístico.

En paralelo, y de forma previa a la aprobación del PGOU-1989, el Ayuntamiento de Guadix comenzó los trámites para la redacción de un documento urbanístico de protección que fue desarrollado a mediados de la década de los años 90. Documento que era consecuencia del *Programa de Planeamiento de Protección de Conjuntos Históricos* cuyo objeto era ayudar a dar cumplimiento a la exigencia del artículo 20.1 de la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Español, por el que los municipios con Conjunto Histórico declarado están obligados a redactar un Plan Especial o cualquier otro instrumento de planeamiento que respondiera a las exigencias de la Ley.

Aquella indefinición de la declaración de 1976 se quiso paliar y para ello, en 1989, por encargo de la Consejería de Cultura se redactó un documento denominado *“Definición del Conjunto Histórico de Guadix”* que no llegó a terminar su tramitación. Aquel frustrado documento hacía referencia a la unidad y vinculación histórica, a los accidentes geográficos, a la homogeneidad edificatoria y a la presencia de edificios catalogados. Y concretaba el ámbito: *“Medina (ciudad amurallada), Cerro de San Cristóbal, Cerro de la Magdalena, Barrios de: S. Miguel, Huerta Milla, Osario, S. Marcos, S. Diego y Sta. Ana, S. Francisco y Santiago, zona de huertos, c/ Ancha y Arco de S. Torcuato”*.

En este mismo año se remite un escrito del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura al Alcalde de Guadix recordándole el deber que tiene de cumplir la LPHE-1985, mostrando su preocupación *“por cuanto en algunas ocasiones no se da cumplimiento a lo preceptuado”* en dicha Ley y exigiendo la remisión de 2 ejemplares de los proyectos incluidos en el ámbito de cada CHA antes de otorgar licencia de obras. Al poco tiempo se publicó la aprobación definitiva del PGOU-1989 de Guadix.

A partir de aquella iniciativa municipal, entre los años 1995 a 1998, se redactó el *“Plan Especial de protección y reforma interior del conjunto histórico y zonas adyacentes de cuevas y del catálogo de Guadix”*, dirigido por el arquitecto Santiago Rodríguez Jimeno, que obtuvo la aprobación inicial de la corporación municipal en pleno con fecha 30 de julio de 1998. Este documento, que incluyó un extenso y muy pormenorizado catálogo, no incluía completo el ámbito de Cuevas del CHA de 1976, y no tuvo desarrollo posterior de modo que nunca llegó a aprobarse definitivamente.

Casi a la vez y sorprendentemente por encargo del Ayuntamiento de Guadix sin competencia para ello, se empieza a redactar la documentación técnica para la revisión de la Delimitación de Conjunto Histórico redactada también por Santiago Rodríguez Jimeno, el mismo arquitecto del fallido Plan Especial. Documentación encargada con el objetivo de hacer coherente ámbito de CH y de Plan Especial y por tanto proponiendo del mismo modo la reducción del ámbito del CHA declarado en 1976, con la exclusión del área de cuevas perseguida por el Ayuntamiento (ver Fig. 3.3.01). Obviamente tampoco fue aprobada por la Delegación de Cultura.



Fig. 3.3.01: Delimitación de Conjunto Histórico reducido propuesta por el Ayuntamiento de Guadix en Mayo de 1999. Autor: Santiago Rodríguez Jimeno. Arquitecto. Montaje, hecho por el autor de la investigación, de las hojas correlativas en formato A4 que contenía el citado documento técnico. El vacío interior que aparece en la imagen es consecuencia del montaje de las hojas sueltas, se corresponde con el corazón de la ciudad y por supuesto entra en la delimitación propuesta. Fuente: Archivo de la Delegación Provincial de Cultura.

Asumidas los fracasos del plan especial y de la propuesta de reducir el ámbito declarado de CH, el Ayuntamiento de Guadix, en el pleno municipal de 28 de diciembre de 2000 acordó que, a través de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Guadix S.A., se redactara, nuevamente, como instrumento de planeamiento el *“Documento de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Zona de Cuevas Adyacentes y Catálogo”*. La Empresa de Vivienda y Suelo de Guadix S.A. en consejo de administración el día 26 de marzo de 2001, acuerda emprender las actuaciones necesarias para realizar dicho encargo. Este documento ha pasado por las manos de dos equipos redactores, el segundo de los cuales, durante la vigencia de la relación contractual, elaboró un documento equiparable a un Diagnóstico y Avance. Todo ello se analiza en detalle más adelante.

La revisión del PGOU-1989 no cambió nada respecto a la protección del CH de Guadix y en 2002 se produjo la aprobación definitiva del vigente PGOU. Este Plan General no contiene ninguna delimitación de Conjunto Histórico, si bien define un ámbito para su posterior desarrollo mediante un Plan Especial, entendiendo acertadamente que la delimitación del Conjunto Histórico es competencia de la Comunidad Autónoma. El vigente PGOU-2002 en su Disposición Transitoria Quinta recoge: *“QUINTA: PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTORICO. El Ayuntamiento de Guadix está tramitando simultáneamente el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Zona de Cuevas Adyacentes, cuyo ámbito aparece definido claramente en este Plan General, en la medida que su tramitación y aprobación no se produzca simultáneamente, una vez aprobado definitivamente el Plan General y hasta tanto se apruebe definitivamente el Plan Especial citado, en su ámbito seguirá rigiendo la normativa del anterior Plan General de 1989, debiendo los expedientes que resulten afectados por el perímetro del Conjunto Histórico remitirse en la Comisión Provincial de Cultura a efecto de informe previo y vinculante para la concesión de la licencia, sin perjuicio de aplicarse en su ámbito las previsiones que éste Plan General haya previsto.”*

Vistos los intentos municipales fallidos de 1998 y 1999, y el propio fracaso de la “*Definición del Conjunto Histórico de Guadix*” propuesta diez años antes por encargo de la Consejería de Cultura, ésta retoma en 2002 aquel objetivo, encargando la DG de BBCC la redacción de la documentación técnica (ver Fig. 3.3.02) para la Revisión del Expediente de Declaración de Conjunto Histórico. Encargo hecho al arquitecto accitano D. Francisco Jesús Sánchez Martínez.

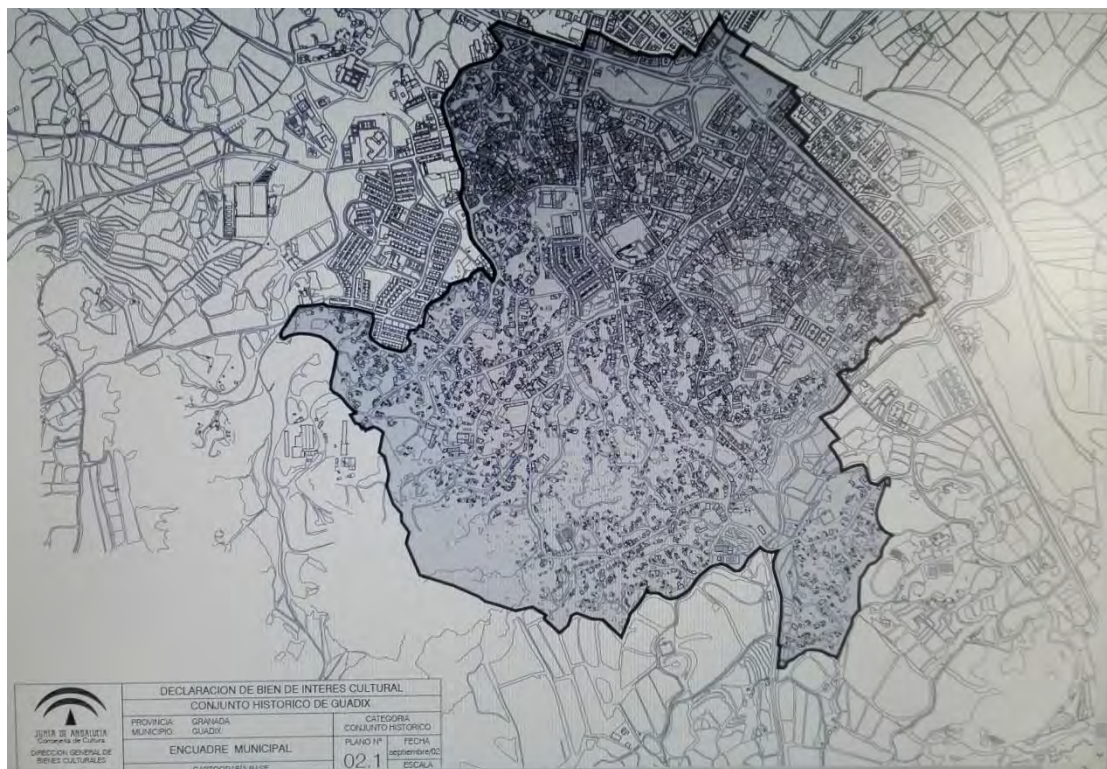


Fig. 3.3.02: Plano 02.1 *Encuadre Municipal*. Septiembre de 2002 La delimitación de CH que aparece reflejada aquí es la que se proponía en el expediente de redefinición del CH de Guadix, en ese momento de la tramitación. Coincide exactamente con la aprobada y publicada en BOJA siete años después. Fuente: Expediente BC 08.19/02 de Revisión de la Declaración de Conjunto Histórico, por encargo de la DG de BBCC, redactada por Francisco Jesús Sánchez Martínez. Archivo de la Delegación Provincial de Cultura

El documento técnico fechado en 2002 incluye el plano nº 5 denominado *Propuesta de ÁREAS HOMOGÉNEAS* (ver Fig. 3.3.03) en el que se grafían dos: 1.- Área de edificación tradicional y 2.- Área de cuevas; propuesta que sin embargo no se refleja en la memoria y por tanto de la que no se hace descripción literal. La nueva delimitación propuesta, en teoría, se hace según las Instrucciones elaboradas en 1996 por la DG de BBCC, relativas a la documentación de los Expedientes de Declaración de BIC (categoría de Conjuntos Históricos y Sitios Históricos), sin embargo la delimitación gráfica propuesta no se hace en base cartográfica catastral²⁷ lo que genera una notable inconcreción en las partes de la misma que no discurren por viario, fundamentalmente en las zonas de cuevas.

²⁷ Se utilizó como cartografía base la planimetría de Revisión del PGOU de Guadix.



Fig. 3.3.03: Detalle del *Plano 05. Propuesta de ÁREAS HOMOGÉNEAS*. Septiembre de 2002. En gris oscuro, al noreste, la que se definió como Área de Edificación Tradicional. En gris claro, al suroeste, la que se definió como Área de Cuevas. Este plano ni fue considerado y por tanto no fue publicado en el Decreto de Declaración de CH de 2003. Fuente: Expediente BC 08.19/02 de Revisión de la Declaración de Conjunto Histórico, por encargo de la DG de BBCC, redactada por Francisco Jesús Sánchez Martínez. Archivo de la Delegación Provincial de Cultura.

Casi de forma inmediata se produjo el Acuerdo de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico de fecha 20/02/2003 por el que se propone la incoación de la Delimitación del Conjunto Histórico de Guadix en base a la documentación técnica elaborada por F.J. Sánchez Martínez. Y basado solo en este Acuerdo, en 2005, se redactó el documento para aprobación inicial del *Plan Especial de Protección del Área de Edificación Tradicional del Conjunto Histórico de Guadix*, a cargo del equipo coordinado por el arquitecto Francisco Alcón G^a de la Serrana. Abarca todo el CH aunque ordena preferentemente el Área de Edificación Tradicional a la que se refirió la documentación de revisión redactada en 2002. Finalmente no alcanzó ninguna aprobación.

En 2008 se redacta lo que se denomina Avance del Plan Especial de Protección del Área de edificación tradicional del Conjunto Histórico de Guadix, que es un reformado del redactado en 2005. También es del equipo coordinado por el arquitecto Francisco Alcón G^a de la Serrana, y aunque no obtuvo ninguna aprobación, fue informado por la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía con fecha 29/10/2008 detallándose los reparos detectados. Un mes antes se firmó la Resolución de la DG de BBCC de 15/09/2008, por la que se incoaba el procedimiento para la *Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico de la población de Guadix*. Fue publicada en el BOJA nº 200 de 07/10/2008 sin referirse expresamente a áreas homogéneas, y por tanto sin haber sido delimitarlas. En la justificación de la delimitación del texto publicado solo se dice que *“La ocupación cristiana, y sobre todo a partir del siglo XVI, comprenderá dos ámbitos bien definidos que envuelven el núcleo romano-musulmán. El primero comprendería el casco antiguo de la ciudad (...) El segundo es la singularidad de la ciudad que aparece rodeada de un arco de cuevas...”*

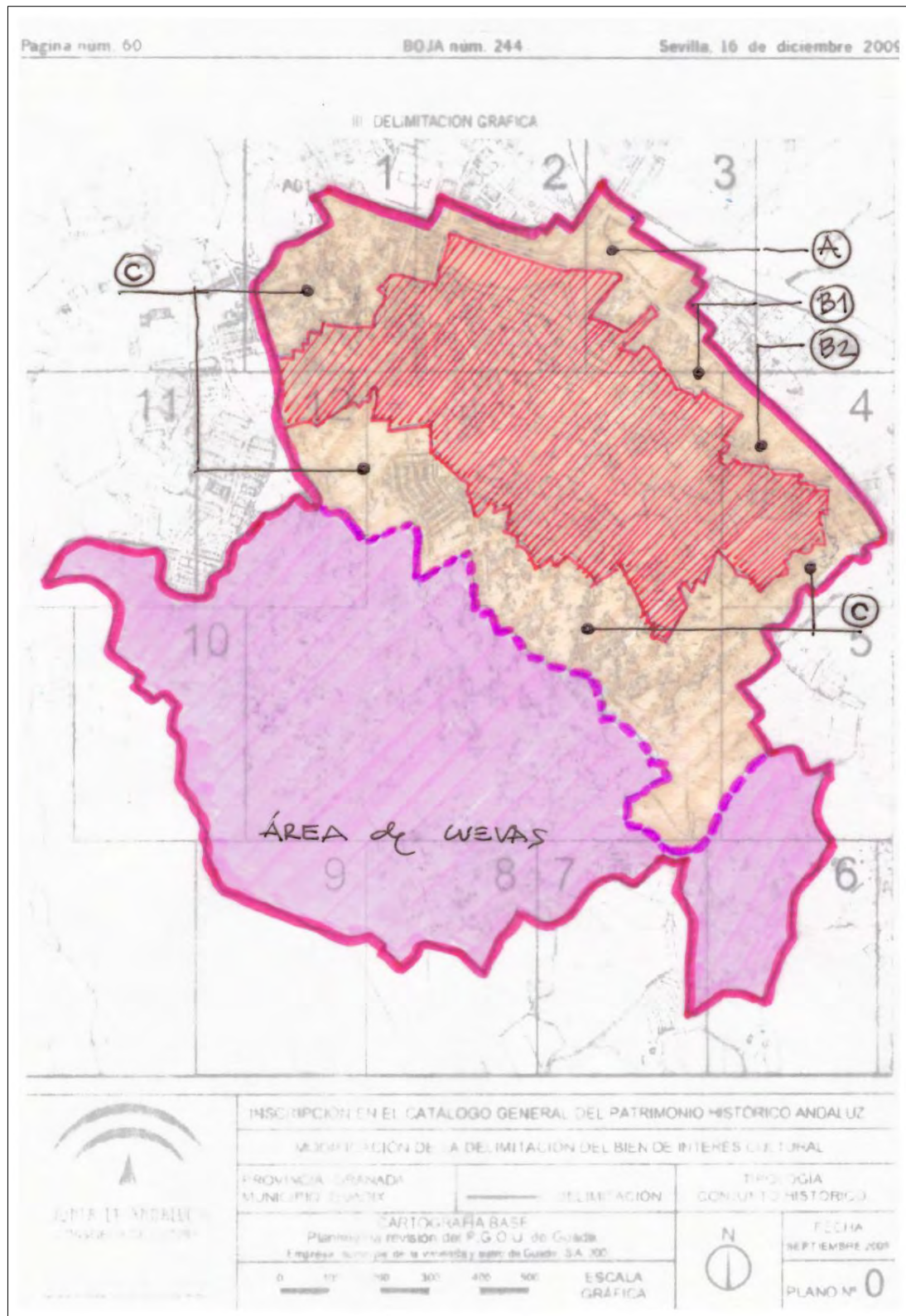


Fig. 3.3.04: Comparativa entre el reducido ámbito de CH propuesto por el Ayuntamiento de Guadix en Mayo de 1999 (trama rayada en rojo) y la delimitación de CH declarada en 2009 (línea roja gruesa exterior). Dentro del CH-2009 se han coloreado las dos áreas homogéneas propuestas en 2002 pero finalmente no publicadas en BOJA: En rosa el Área de Cuevas y en crema el Área de Edificación Tradicional. Respecto esta última se puede decir que la propuesta de CH-1999 buscó de forma expresa dejar fuera una amplia orla de casas-cueva (C), con el Barrio de la Magdalena al noroeste; además de todo el frente de la Avda. Medina Olmos (B) excluyendo así parte de lo que fueron huertas de S. Francisco (B2) y el contacto con el río junto al Parque (A). Fuente: Croquis de elaboración propia sobre BOJA.

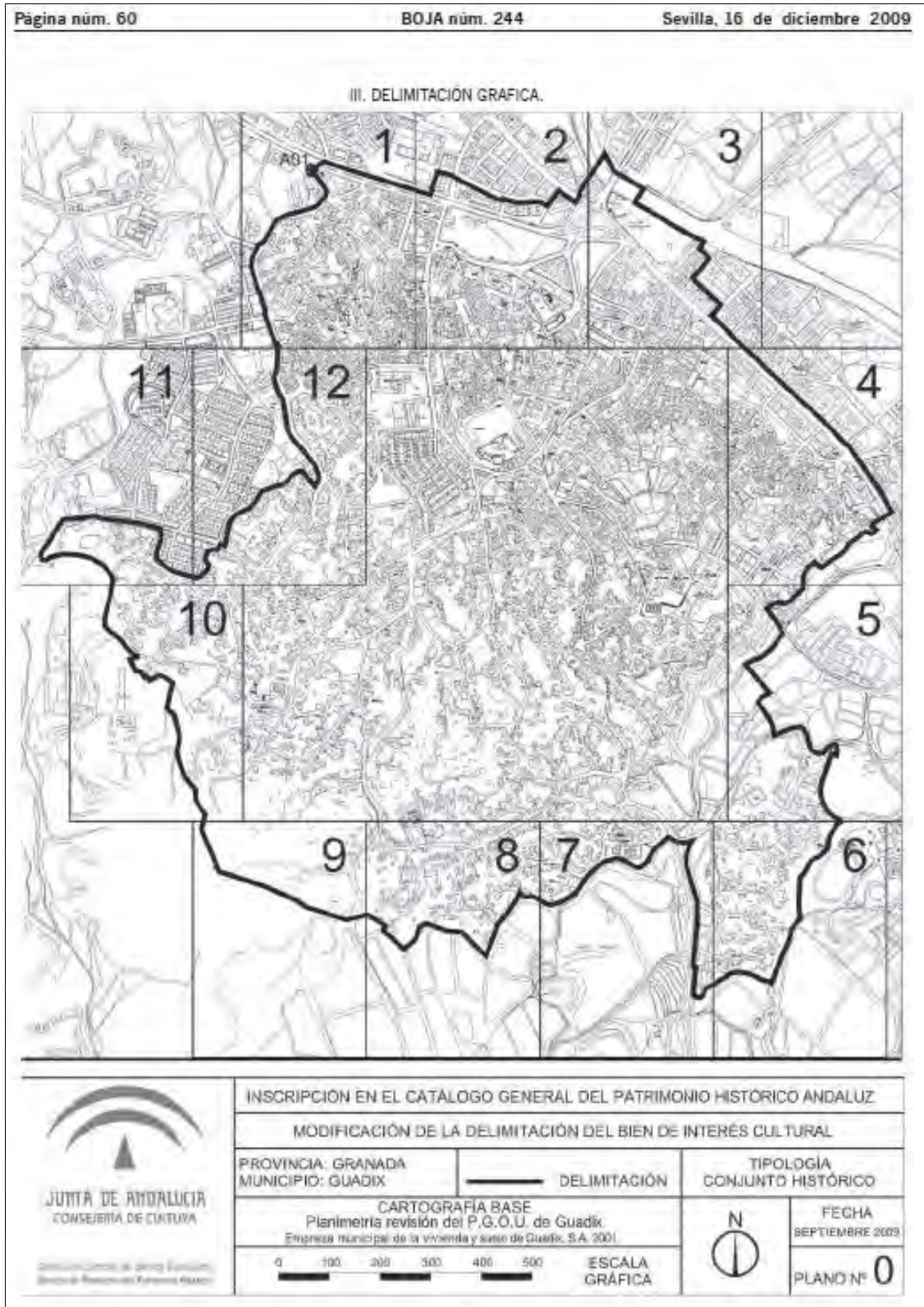


Fig. 3.3.05: Plano nº 0. Delimitación. Modificación de la Delimitación del Bien de Interés Cultural. DECRETO 377/2009, de 24 de noviembre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Guadix (Granada). Llama la atención que no se usara base catastral sino que se representara sobre la misma base cartográfica de la Revisión del PGOU utilizada por la Empresa municipal de vivienda y suelo de Guadix. Fuente: BOJA nº 244, de 16/12/2009.

De nuevo el planeamiento de protección promovido por el Ayuntamiento de Guadix referido solo al Área de Edificación Tradicional se quedaba sin la cobertura legal de la delimitación que promovida por la Consejería de Cultura acababa de ser incoada sin que formalmente se hubiera reconocido tal sector.

En el BOP de 22/07/2009 el Ayuntamiento de Guadix publica la licitación para la redacción del Documento de Protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix (PEP/Casco Antiguo del CH) en un nuevo intento de concluir este largo proceso. A los cinco meses se publica en el BOJA nº 244, de 16/12/2009, el DECRETO 377/2009, de 24 de noviembre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz *la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Guadix (Granada)*, decreto en el que definitivamente no se define, ni literal ni gráficamente, división alguna en áreas homogéneas (ver Fig. 3.3.04 y Fig. 3.3.05)

Relacionado con la adjudicación de los trabajos de revisión del PGOU de 2002 adjudicados por concurso al equipo de Loperena-Portillo Arquitectos SL (dirigido por los arquitectos Carmelo Loperena Eslava y Luis Turiel Díaz) se produce de forma previa su adaptación parcial a la LOUA, documento que podría definirse como PGOU-2010. Aprobación definitiva BOP (12/07/2010).

El encargo de redacción del Documento de Protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix (PEP/Casco Antiguo del CH) recayó en el equipo de GR-Arquitectos Asociados, dirigido por el también arquitecto accitano JC García de los Reyes. El Documento debía abarcar solo la zona del Casco Antiguo, exceptuando la Zona de Cuevas. Este Plan Especial sí obtuvo aprobación inicial (26/04/2011). Relacionado con ese primer encargo, a la par, el mismo equipo redacta la Innovación Modificación del PGOU para el establecimiento de la ordenación estructural del Casco Antiguo del CH. Obtiene la aprobación inicial un día antes que el Plan Especial (25/04/2011). Ambos tienen unos extensos informes de la Consejería de Cultura (DG BBCC y Delegación de Granada).

Para concluir: El ámbito de delimitación del CHA-1976 de Guadix (RD 2236/1976) no fue descrito ni grafiado en términos suficientes e inequívocos, lo cual supuso un largo periodo de inseguridad jurídica²⁸ hasta 2009 en que se publicó el Decreto 377/2009. Entre 1976 y 2009 se produjeron dos intentos de revisión de aquella declaración, la primera en 1989 a instancia de la Junta de Andalucía, inacabada, y la siguiente en 1999 promovida por el Ayuntamiento de Guadix que supuso un intento de reducir drásticamente el ámbito protegido, incluso algo más que el del PEPRI que el propio Ayuntamiento promovió y aprobó inicialmente un año antes. Ambos excluyeron el ámbito de Cuevas, lo que suponía cercenar el ámbito declarado en 1976, dejando desprotegida la singularidad patrimonial más destacable de Guadix.

Como en otros casos la necesaria delimitación precisa del CH quedó aparcada y en su lugar se optó por la vía directa del planeamiento urbanístico para dar respuesta a lo que sin plazo obliga la LPHE-1985. De este modo, mediando imprecisión de límites, se han iniciado hasta cuatro Planes Especiales de Protección y dos PGOU cuyas determinaciones respecto al ámbito declarado en 1976 fueron muy diversas, y en algún caso contraproducentes, ya que, por ejemplo, con el vigente PGOU-2002 el CH ha quedado sin ordenación, manteniendo vigentes las a veces muy inadecuadas determinaciones del PGOU-1989. Y sobre todo, que cualquier tipo de intervención en el CH de Guadix tiene que seguir siendo aprobado por la CPPH,

²⁸ Tampoco se cumplía con las condiciones establecidas en los artículos 35 y 36 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero) que establecían el procedimiento de delimitación de los bienes y su entorno, preceptos que completando a los anteriores, sí hubieran contribuido a conseguir la necesaria seguridad jurídica.

refiriéndose a aquel obsoleto PGOU, con lo que ello conlleva de retraso en el trámite y, a veces por desgracia, por la discrecionalidad de sus resoluciones.

La delimitación de CH declarada 2009 resuelve la cuestión de la indefinición gráfica pero deja sin resolver otras tales como: 1) la precisión de sus bordes en el ámbito de cuevas como consecuencia de la mala base cartográfica empleada y la dificultad catastral de ese ámbito, 2) la delimitación de áreas homogéneas y 3) la delimitación de un entorno del CH.

En relación con estas dos últimas cuestiones no resueltas en 2009 con la declaración publicada en BOJA, conviene destacar que, al final del documento del expediente de Revisión de la Declaración de Conjunto Histórico, encargado por la DG-BBCC (de Septiembre de 2002) el arquitecto autor del mismo, Francisco Jesús Sánchez Martínez hacía estas dos importantes Recomendaciones de Protección:

- A) *De la Relación de con su entorno territorial o urbano:* Recomendación en la que, sin nombrarlo de forma expresa ni definirlo gráficamente, se apuntaba a la conveniencia de un entorno de protección para el Conjunto Histórico que se estaba proponiendo.
- B) *Del núcleo histórico:* Partiendo de la necesidad de desarrollo urbanístico de las Cuevas y de una puesta en valor de las características singulares de este tipo de hábitat, se propone “la necesidad de establecer dos áreas homogéneas que (...) permitan establecer parámetros urbanísticos específicos tanto para la ciudad tradicional como para la zona de cuevas”

Respecto a la cuestión del entorno finalmente se mantuvo el criterio de no considerarlo. Y respecto a las áreas homogéneas, pese a no haber sido declaradas expresamente en 2009, se ha vuelto a recurrir al planeamiento urbanístico para definir tales ámbitos: En primer lugar lo apuntó el PGOU-2002 y posteriormente de hecho lo propusieron los inconclusos Planes Especiales de 2005 y 2008, y hubo de ser en 2011 mediante Innovación del PGOU como se inició el trámite para delimitar estas dos áreas homogéneas, trámite administrativo aún no resuelto a finales de 2015.

3.3.2. Singularidades del Conjunto Histórico Guadix.

El Conjunto Histórico de Guadix comparte con otras ciudades medias andaluzas de evolución histórica similar elementos urbanos que les son comunes. Son ciudades que tuvieron su origen, o un primer desarrollo destacable, hace dos mil años en época romana, la que ahora se empieza a investigar y sacar a la luz²⁹, para seguir con un cierto declive en época visigoda y bajo medieval, una drástica redefinición urbana y resurgimiento en época islámica (sobre todo entre los siglos X al XV tras la época califal y especialmente en el periodo nazarí), es el momento de la creación de las que se podría calificar como ciudades-alcazaba³⁰, entre las cuales Guadix es un claro ejemplo. Finalmente un desarrollo parejo al de otras ciudades a partir de época moderna, con atisbos de buena arquitectura renacentista, la generación de

²⁹ En el caso de Guadix es llamativo que las referencias y restos arqueológicos hallados en el pasado siglo XX no anunciaban el gran descubrimiento del teatro romano en 2008 (el octavo hallado en Andalucía), tan inesperado que, ni siquiera como hipótesis, pudo ser considerado ni en la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico de 1976 ni en la documentación técnica elaborada para la declaración de Conjunto Histórico de 2009. Del mismo modo tampoco pudo ser considerado en los primeros intentos de Planeamiento Especial de protección redactados desde 1995 a 2005/2008. Por fin, fue incorporado al Plan Especial de Protección del Casco Antiguo aprobado inicialmente en 2011.

³⁰ En la provincia de Granada este mismo proceso histórico adaptado a cada ubicación geográfica lo encontramos en los conjuntos históricos de ciudades medias como Baza, Loja o Almuñécar, y también en menor escala en los de Salobreña, Alhama de Granada y Montefrío.

ciudad barroca durante los s. XVII y buena parte del XVIII sobre la trama medieval transformada, hasta producir los ensanches de la ciudad preindustrial del S. XIX, cuya marca ha señalado tantas veces el límite de nuestros conjuntos históricos.

Estos elementos comunes han generado la ciudad que nos ha llegado hasta hoy y resultan fáciles de reconocer tanto en Guadix como en otros conjuntos históricos andaluces. Sin embargo Guadix tiene dos elementos propios que la caracterizan y que la hacen muy diferente al resto de ciudades históricas andaluzas de tamaño medio: Las grandes huertas urbanas y las cuevas.

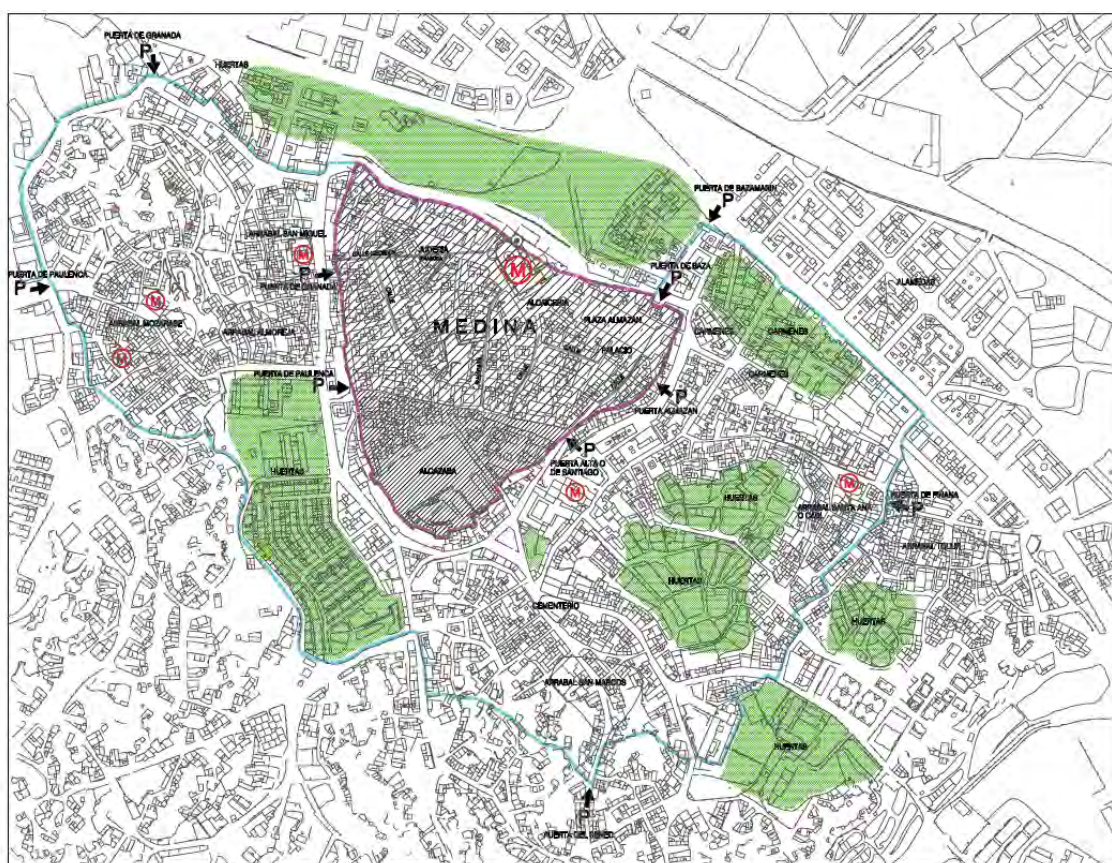


Fig. 3.3.06: Las Huertas urbanas sobre el plano de análisis de evolución histórica de Guadix (época medieval). Fuente: *Plan Especial de Protección del Área Edificación Tradicional del CH Guadix* (2005).

Las huertas podrían describirse, erróneamente, sólo como grandes vacíos urbanos lo que conlleva el riesgo de considerarlas como posibles contenedores de usos urbanos, ya sean edificadas o no, como por desgracia ya ha ocurrido en algunos casos. Las más antiguas son de origen medieval y las más recientes de época moderna. Siendo las primeras las que aportan mayor singularidad a la ciudad de Guadix (ver Fig.: 3.3.06). Unas y otras se encuentran en la orla exterior a la medina amurallada y dentro o próximas al segundo recinto amurallado de la ciudad medieval, por tanto, dentro de sus arrabales. Como ocurre en otras ciudades son frecuentes los casos derivados de huertos vinculados a fundaciones religiosas de época moderna (Conventos de Sto. Domingo, de S. Francisco o de S. Diego), el resto son espacios intramuros de origen exclusivo medieval dedicados a labores tradicionales de huerta o incluso de botánica (Huerta de las Pastoras, Huerta de Carrasco y la Huerta de Montoro, única que queda fuera de la cerca medieval). Las hay que, llevando también el nombre de Huerta, no quedan adscritas con claridad a ninguno de esos orígenes. Es el caso de la Huerta de los Lao o la Huerta Milla. En el primer caso ocupando el borde norte de la medina, zona históricamente inundable por el río Verde, en la que hubo cultivo hortícola hasta el s. XX, luego usado como

espacio ferial y en la que, en 2008, inesperadamente se descubrió que en su interior se hallaba el teatro romano de Acci. La otra, la Huerta Milla, al sur de las huertas del convento de Sto. Domingo, de la que solo queda el topónimo al haber sido completamente ocupada por una anodina urbanización de viviendas adosadas.

Las huertas de los arrabales de origen medieval aún son muy reconocibles dentro de la trama urbana. Desde sus orígenes han evolucionado de modo que, las parcelas catastrales que hoy las forman son o bien de gran tamaño sin edificación aneja (7.700 m² tiene la mayor de la Huerta de las Pastoras), o bien de mediano tamaño (que son la mayoría, con unos 3.000 m²) y algunas de pequeño tamaño (alrededor de 500 m²). En medianas y pequeñas es frecuente que tengan edificación presentando fachada a la calle. Entre las medianas destacan algunas, como la Casa-Museo del Pintor Visconti, con edificaciones con valor patrimonial suficiente para su catalogación de modo que juntas, edificación, jardín y huerto, resultan una unidad a conservar que además forma parte de un conjunto mayor con valores propios. Las que han sido denominadas³¹ y delimitadas como Huerta de las Pastoras y Huerta de Carrasco, en realidad podrían describirse como un conjunto único de huertas privadas hoy atravesadas por la estrecha y pintoresca calle Cristo de Limpias que une la Calle Santiago con la Plaza de la Islas, ya junto a la denominada Huerta de Montoro.

De estas Huertas los valores más reseñables seguramente sean el histórico, el etnológico y el paisajístico, sin olvidar el agrario, que aun latente, todavía es reconocible. Pero desde el punto de vista de la ordenación urbanística y de la protección del Conjunto Histórico, tal vez su principal valor sea el vacío, pero no entendido como vacío de edificación, sino como espacio repleto de valores, espacio clave para la articulación de las tramas urbanas edificadas que existen a su alrededor, singular espacio agrícola urbano cargado de historia, protagonista principal del juego de llenos y vacíos que caracteriza esta parte del Conjunto Histórico de Guadix. Para la ordenación-protección de las huertas ni siquiera debería entenderse como espacio capaz de contener usos libres públicos. Si acaso, en su interior, solo cabría plantear itinerarios peatonales públicos muy restringidos para relacionar las tramas edificadas de sus bordes. Pero manteniendo y promoviendo el desarrollo de su uso privado como huerta viva, recuperando arbolado, cultivos y acequias, sin que ello suponga un uso urbanístico más, sino protegiendo esa que es su naturaleza material y cultural.

A todo ello, dada su posición central en el Conjunto Histórico, se podría argumentar en contra la necesidad de reconocerle cierto aprovechamiento urbanístico³² para su mantenimiento real. Lo que, según entiendo, sería un grave error puesto que traería como consecuencia la construcción en su interior de volúmenes arquitectónicos diversos y la generación de fachadas urbanas hacia el interior completamente inapropiadas, que las desvirtuarían, convirtiéndolas en algo muy diferente a la imagen que aún hoy mantienen, aquella que le confiere su especial carácter de huerta urbana. Las traseras de las viviendas de las pequeñas parcelas catastrales de su perímetro, son parte de su imagen. Aquí conviven tapias ciegas y fachadas posteriores que abren sus huecos al vacío cultivado.

³¹ La delimitación que de estos espacios de huertas urbanas han hecho tanto los planes especiales de 2005-2008 como el de 2011 no se ajustan exactamente a las parcelas que son fácilmente identificables sobre la actual base catastral, habiendo quedado excluidas de la ordenación y gestión propuesta algunas parcelas muy significativas. Toda exclusión o división resulta perniciosa, siendo ésta una más de las decisiones que van en contra de la correcta protección de esta singularidad urbana (ver Fig. 3.3.07).

³² La consideración de estos espacios a efectos de clasificación del suelo puede entenderse de formas bien diferentes: Es un hecho que desde 1990 el PGOU las clasifica como Suelo Urbano. Por su configuración alguien podría entender que fueran clasificables como Suelo Urbano no consolidado (Ver Art LS y LOUA) y dotarlas de cierto aprovechamiento. En esta línea entendemos que va la Innovación del PGOU aprobada inicialmente en 2011 por la cual se establecía la ordenación estructural del Casco Antiguo del CH de Guadix. Sin embargo entendemos que ese supuesto aprovechamiento urbanístico no tiene por qué materializarse en las huertas y existen métodos de gestión urbanística que así lo permitirían. Aquí deben prevalecer los valores patrimoniales sobre los derechos urbanísticos in situ.

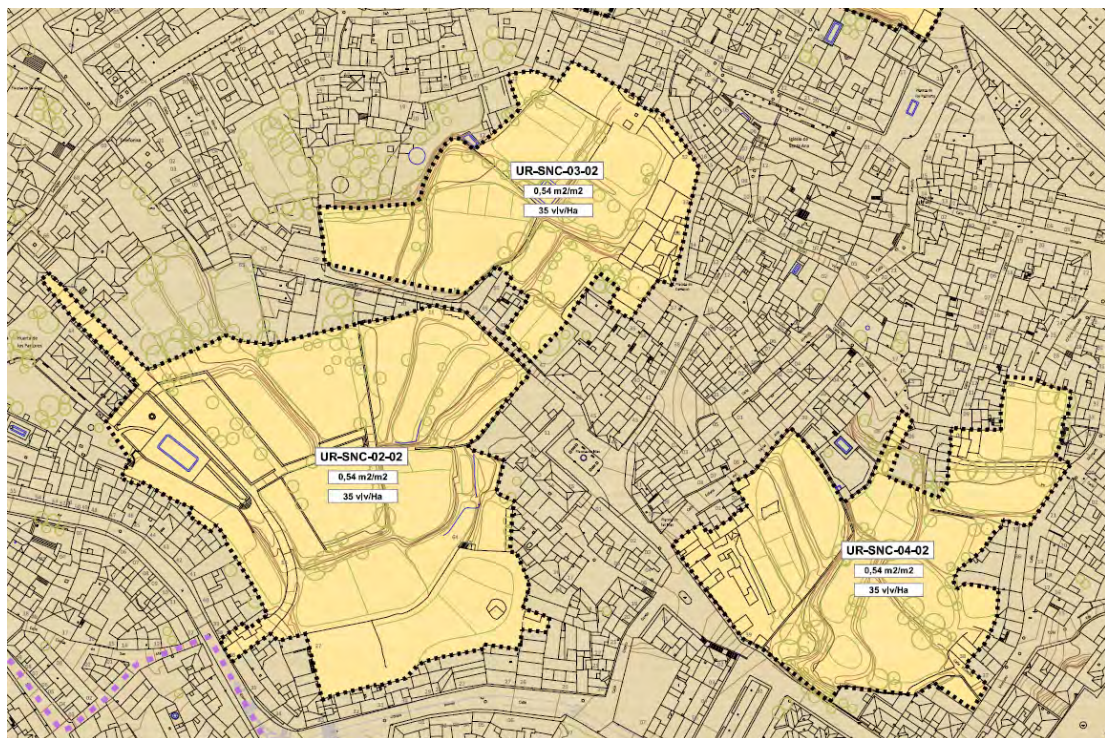
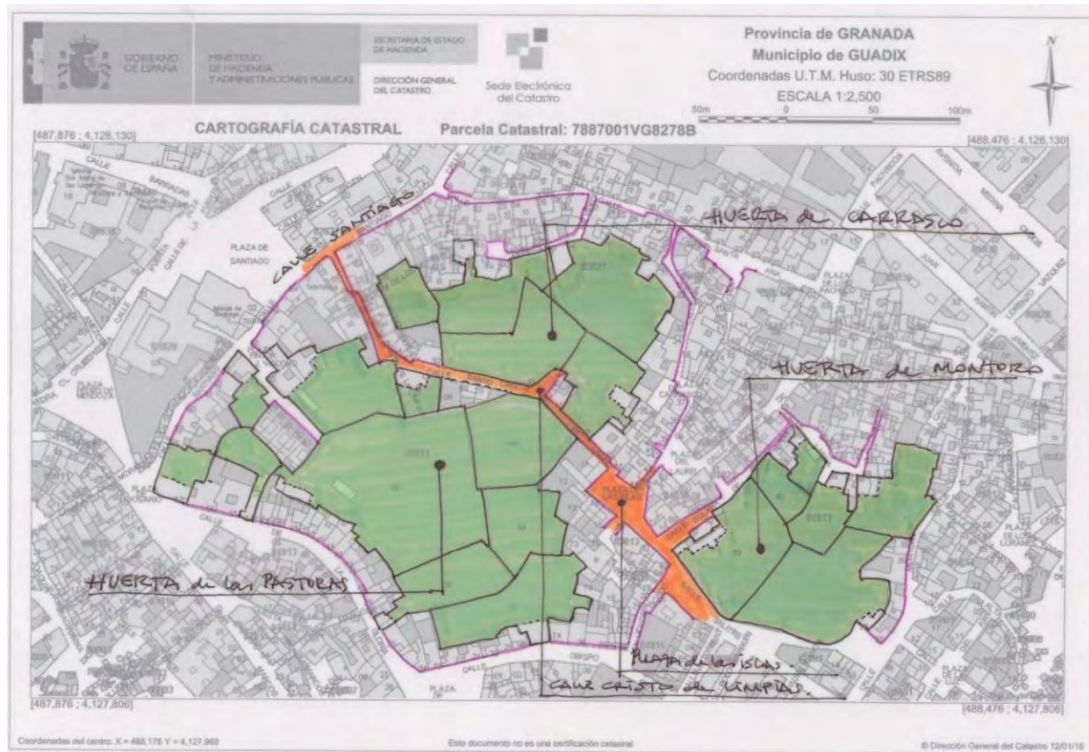


Fig. 3.3.07: *Arriba:* Croquis sobre base catastral (2015) en el que se han representado todas las parcelas que, por ubicación, tipología y tamaño, deberían incluirse en los ámbitos a proteger de las huertas urbanas de carácter histórico. En color verde se ha representado el espacio libre de estas parcelas y sin color los frentes edificados hacia las calles perimetrales. Queda destacada la calle Cristo de Limpias como eje vertebrador de estos singulares espacios. Fuente: Elaboración propia. *Abajo:* Plano de Ordenación Estructural. Usos densidades y edificabilidades. Detalle de las 3 Huertas delimitadas y clasificadas como UR-SNC Suelo Urbano no Consolidado a las que se les asignó una densidad de 35 viv/Ha. y una edificabilidad de 0,54 m²/m². Comparada con la de arriba se aprecia la reducción de superficie que fue considerada como Huerta en 2011, ámbitos éstos heredados de los planes especiales que desde los años 90 se tramitaron sin éxito. Fuente: Innovación del PGOU de Guadix (2011). Autor: Gr Arquitectos Asociados.

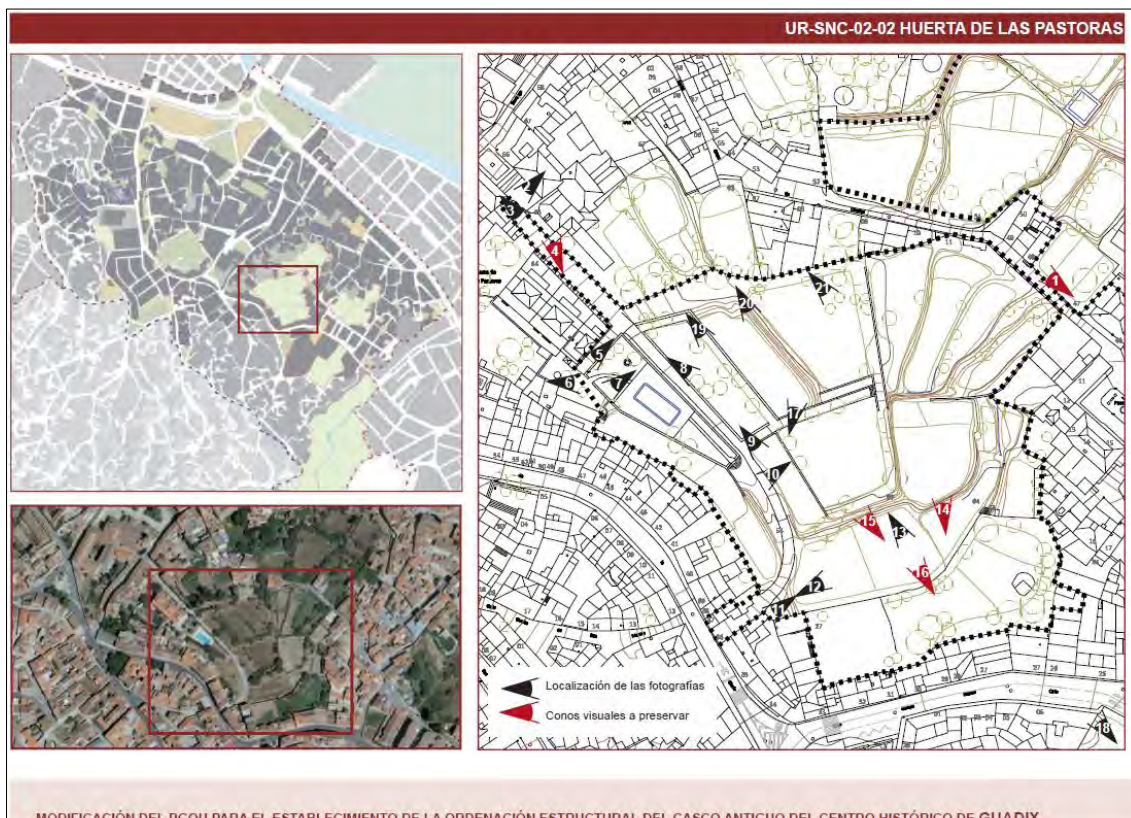


Fig. 3.3.08: (Arriba) Reportaje fotográfico de la Huerta de las Pastoras y (Abajo) hoja inicial de situación y referencias fotográficas de su correspondiente Ficha (UR-SNC-02-02). Fuente: *Innovación del PGOU para la Ordenación estructural del Casco Antiguo del CH de Guadix (Aprobación inicial 2011)*. Autor: *Gr Arquitectos Asociados*.

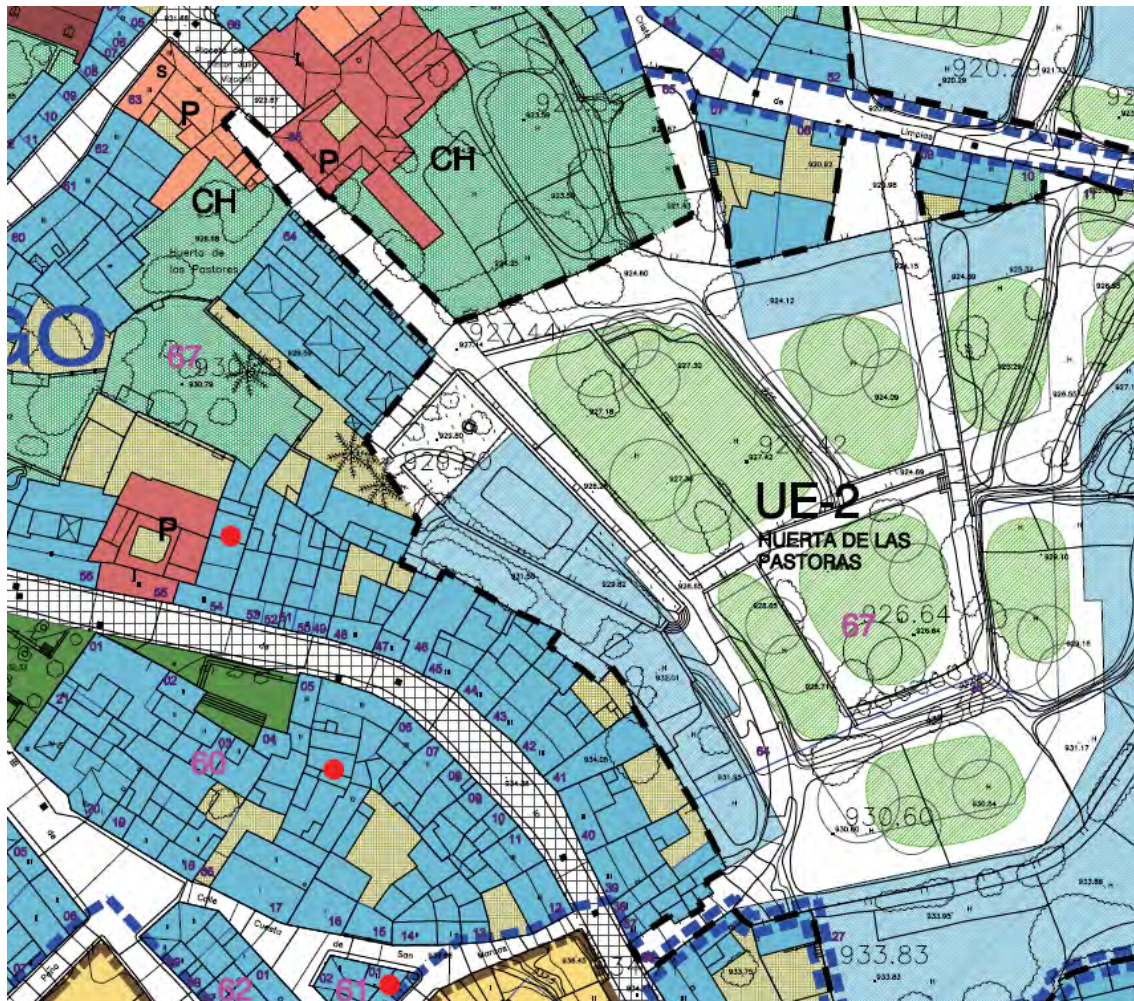


Fig. 3.3.09. Plano 05.1. Ordenación de Edificación. Tipologías. Detalle de la ordenación y delimitación propuesta para la Huerta de las Pastoras UE-2. Ya entonces se excluían parcelas y se proponía apertura de viales y zonas de edificación (en color azul claro) dentro del ámbito de Huertas. Fuente: *Avance del Plan Especial de Protección del área de Edificación Tradicional del CH de Guadix (2008)*. Autor: Servicios Técnicos municipales. Coordina Francisco Alcón. Arquitecto.

Por tanto, creyendo muy firmemente en el valor de estos singulares espacios, para su real y efectiva protección, manteniendo o recuperando su uso hortícola privado, desde las administraciones (Ayuntamiento y Junta de Andalucía) se deberían emprender acciones que lo permitieran, acciones tales como incentivos fiscales o subvenciones a los propietarios de huertas que legítimamente pudieran argüir su derecho a ese discutible aprovechamiento urbanístico que los planes especiales de protección han planteado.

Pero la singularidad³³ más importante y también más conocida del Conjunto Histórico de Guadix es la presencia determinante de una trama urbana exclusiva: Las cuevas.

Es éste un hábitat troglodita protegido que, inserto de una forma tan extensiva dentro un Conjunto Histórico, solo lo encontraremos en el de Guadix. Así es, no existe ningún otro Conjunto Histórico ni en la provincia de Granada, ni en el resto de Andalucía, ni siquiera en el resto de España, que incluya trama urbana semejante. Es cierto que se pueden encontrar

³³ Singularidad reconocida en el DECRETO 377/2009, de 24 de noviembre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Guadix (Granada): "Todo lo referido caracteriza su imagen y costumbres dotándola de una singularidad que aflora en la dualidad ciudad-cuevas"

ejemplos de cuevas en otros Conjuntos Históricos pero nunca de la magnitud ni de la importancia de las de Guadix. Por ejemplo, ni siquiera el caso de las cuevas del Sacromonte, incluidas en el área homogénea del mismo nombre del Conjunto Histórico de Granada puede compararse. Relativamente, las de Granada, no llegan a ocupar un porcentaje de suelo parecido a las de Guadix, ni siquiera dentro del área homogénea a la que pertenecen. Pero es que, además, su presencia en el paisaje urbano, siendo también singular en el Sacromonte granadino, no llegan a caracterizarlo tanto como lo hacen las accitanas. La diferente topografía y las características geológicas del terreno de ambas así lo determinan: En Granada, una ladera simple orientada al sur, sobre conglomerados no del todo estables, forma un paisaje bien distinto al de los compactos, impermeables y muy numerosos cerros arcillosos de Guadix que, orientando sus cuevas en todas direcciones, componen este atractivo paisaje.

La sugerente plasticidad de los barrios de las cuevas de Guadix ha servido en múltiples ocasiones como motivo fotográfico y pictórico (ver Fig. 3.3.10 y Fig. 3.3.11).



Fig. 3.3.10: Fotografía de los años 50 de uno de los barrios de Cuevas de Guadix. Fuente: Memoria del *Plan Especial de Protección del área de Edificación Tradicional del CH de Guadix* 2005)

Son numerosos los ejemplos de barrios de cuevas en toda la comarca del altiplano de Guadix-Baza, pero ninguno de ellos está incluido dentro de un Conjunto Histórico. Tal vez, en 2003, se perdió la oportunidad de incluir el vecino barrio de las Cuevas en el Conjunto Histórico de Baza, pero es que ni siquiera el bastetano tiene la rotunda presencia de las cuevas de Guadix.

Los valores de las cuevas de Guadix son múltiples y entre ellos, sin duda, se encuentran el valor histórico, el etnológico, el tipológico³⁴, el cultural, y el paisajístico. En 1976, en la declaración del Conjunto Histórico-Artístico de la ciudad de Guadix, ya se apuntaban algunos de ellos al reconocer que: *... Forman también parte del conjunto de Guadix elementos muy interesantes*

³⁴ El tipológico no es un valor reconocido ni por la LPHE-1985 ni por la ley andaluza, pero tal singularidad de la que solo con cierta licencia en el lenguaje podría definirse como arquitectura hipogea, no cabe en el sí recogido por la ley valor arquitectónico. Por tanto no sería disparatado reconocer lo relacionado con esta tipología de hábitat, lo tipológico, como valor en sí mismo.

como son sus famosas cuevas, que rodean buena parte de la ciudad y que parecen remontarse al siglo XVI.” O sea, en primer lugar, se les estaba reconociendo el interés y la fama, a continuación se señalaba su gran extensión y finalmente se indicaba de forma aproximada su antigüedad.

Todos estos valores se han mantenido hasta nuestros días, siendo aún bien reconocibles en la trama que forman las aproximadamente 2000 cuevas de Guadix en las que viven más de 3000 personas, en lo que se considera que puede ser el conjunto troglodita habitado más extenso de Europa.

Sin embargo, como organismo vivo al que se asemeja toda trama urbana, también ésta de la cuevas de Guadix ha evolucionado habiéndose creado, en el pasado siglo XX, una tipología derivada de la original que en algunos casos, los menos, ha cualificado el paisaje urbano y en otros lo ha distorsionado de forma poco reversible. Se trata de las “casas-cueva”. Tipología generada a partir de la construcción de volúmenes, de nueva planta, adosados y con relación funcional con las habitaciones excavadas en el terreno arcilloso que llamamos cueva.



Fig. 3.3.11: Acuarela de Julio Visconti de las Cuevas de Guadix.
<http://www.fjuliervisconti.com/paisajes-urbanos>.

Fuente: *Fundación pintor Julio Visconti*.

3.3.3. Trama urbana de cuevas: Delimitación e imprecisión de límites internos y externos.

La existencia misma de los barrios de las cuevas es la causa primera de la imprecisión que, desde el principio, se ha venido produciendo con los límites del Conjunto Histórico de Guadix, Ello es debido a la propia indeterminación de los límites de este hábitat troglodita que no tiene más referencia externa que los frentes de cueva y sus placetas. En todo caso las chimeneas, surgiendo del cerro, indican la existencia de una habitación unos metros por debajo del terreno que se pisa, pero sin que se pueda precisar ni el tamaño, ni la forma de ésta, ni la

relación con otras habitaciones subterráneas, ni su posición relativa respecto a la principal, la de la chimenea. Y si no hay límites en las unidades que forman esta trama muy difícilmente podrán establecerse límites para su conjunto. Más complicado aún, si como realmente se produce, la generación de trama es aleatoria, sin espacio público ni alineaciones que la guíen. Como mucho la dendrítica red de caminos podría servir de apoyo para esa delimitación, pero ni siquiera eso es posible cuando los caminos apenas son veredas ligeramente marcadas sobre la tierra.

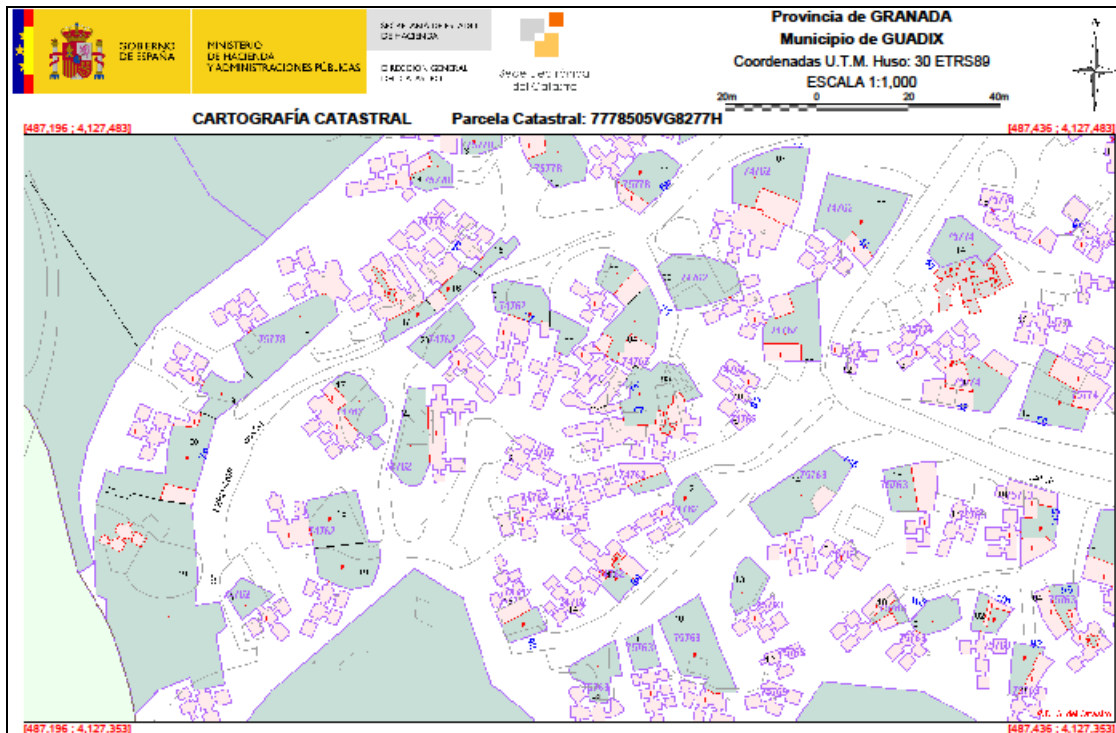


Fig. 3.3.12: Hoja catastral a escala 1/1000 correspondiente a la Calle Hermanos Varón de Guadix. Fuente: Oficina Virtual de Catastro

El habitual recurso a la parcelación catastral aquí deja de ser válido, puesto que aunque se pueden graficar (de hecho en la planimetría catastral de Guadix están bien dibujadas las habitaciones de cueva, su número y su posición relativa de las unas respecto a las otras), tal representación gráfica obedece a un momento determinado y a un levantamiento con toma de datos necesariamente hecho in situ, sin posibilidad de comprobación mediante fotografía aérea (ver Fig. 3.3.12). Representación que algunas veces queda contaminada por habitaciones de distinta propiedad que se superponen en altura, en una especie de engalaberno, que propiamente no lo es. El resultado gráfico siendo bueno, e incluso bello, carece de validez para el objetivo propuesto de definir límites. Y es que el principal problema no es dibujar la cueva, sino el de determinar los límites de la propiedad, incluso la titularidad del propio terreno en el que se excava la cueva. En estos hábitats hipogeos no se puede hablar de superficie construida, solo cabe definir superficie útil. No hay muros con un espesor determinado. Teóricamente el crecimiento de la cueva puede ser continuo en el tiempo y es posible seguir haciéndolo siempre que quede cerro por excavar y no lo haya hecho antes otro vecino en horizontal a su alrededor, ni en vertical por arriba o por debajo.

Efectivamente, la titularidad es la clave: Solo está clara la de la cueva en su superficie útil, que es la que se dibuja. Puede establecerse también la titularidad de las placetas que hay delante del frente de cueva, pero no de forma clara al ser frecuente el uso compartido de este espacio

por los propietarios de varias cuevas al que presentan su fachada. Y los demás límites quedan indefinidos.

En la planimetría catastral, los barrios de cuevas se representan de modo que se obvia el complejo asunto de la titularidad del “cerro”, suelo bajo el que está excavada la cueva. Solo se considera el espacio útil excavado (en color rosa, como los edificios, aunque propiamente no se trate de superficie construida) como propiedad catastral a cubierto. Si existe un espacio delantero suficientemente bien delimitado, “las placetas”, éste se considera también como suelo de esa misma propiedad (en color verde oscuro, como los patios y resto de espacio libre de parcela) de modo que la suma de uno y otro supone la superficie de la parcela a efectos catastrales. Todo lo demás queda en color blanco, ya sea calle, vereda o cerro, e incluso el espacio entre habitaciones de cueva, lo que en definitiva es pura abstracción gráfica.

El ámbito de las cuevas como parte del Conjunto Histórico ha sido una cuestión controvertida. Como se ha visto en el apartado anterior, desde la declaración de 1976 de “conjunto histórico-artístico el casco antiguo de la ciudad de Guadix”, sin planimetría ni descripción literal de la delimitación, se han elaborado tres expedientes para la revisión de la delimitación de Conjunto Histórico, cada uno con un criterio distinto respecto al ámbito de las cuevas: El primero de 1989, denominado “Definición del Conjunto Histórico de Guadix” (Ferrer y Navarro) por encargo de la Consejería de Cultura. El segundo de 1999, el más polémico, por encargo del Ayuntamiento de Guadix (Rodríguez Jimeno) que planteó una drástica reducción del ámbito del CHA de 1976. Este documento, aunque también se planteó la ampliación del CH delimitado por la Junta de Andalucía en 1989 “para acoger ámbitos hoy desfigurados pero que constituyen el respaldo adecuado para de otros inmediatos que sí tienen contenidos íntegros,...”, finalmente acabó planteando la exclusión de los barrios de cuevas justificándolo así: “Proponemos no incorporar el conjunto del área de cuevas,(...) y con ello no hacemos coincidir el ámbito del Plan Especial con el del CH ,manteniéndose sin embargo el propósito de que acudan a la zona de cuevas las ventajas normativas y económicos financieras que pudieran haberse derivado de esa incorporación”. Y el tercero y definitivo, de 2002, por encargo de la DG de BBCC (F. Sánchez Martínez) que sirvió para la vigente declaración publicada en 2009 y cuyo documento técnico incluyó la citada propuesta de división del CH en dos áreas homogéneas: 1) Área de edificación tradicional y 2) Área de cuevas.

Pese a las coordenadas UTM utilizadas en la vigente delimitación, sobre el terreno se genera cierta imprecisión que ha permitido que los bordes Este y Sur del Conjunto Histórico declarado en 2009 sean los más discutibles y estén resultando los más vulnerables frente a la posible destrucción de sus tramas de cueva, desprotegidas tanto por estar abandonadas en su mayoría por ser tejido residencial alejado del centro como, sobre todo, por esa indefinición de límites.

Como ejemplo el de la Fig. 3.3.13, en la que prácticamente no se aprecia diferencia gráfica alguna entre el suelo protegido a un lado y a otro de la línea de delimitación. Línea trazada mediante segmentos rectos que no responden ni a accidentes geográficos ni a hitos claros y definitivos sobre el terreno que pudieran justificarla. Solo la indeterminada línea de suelo urbano que fue definida en el PGOU-1989 y luego repetida para distinguir catastro de rústica de catastro de urbana, sirve como trazo válido para delimitar el ámbito en el que teóricamente se hallan los valores de Conjunto Histórico. Aquí cabe pensar en lo adecuado que hubiera resultado la delimitación de entorno de conjunto histórico, puesto que lo que se trata de preservar aquí es tanto el paisaje de las cuevas como el territorio que históricamente ha permitido generar el hábitat de cuevas. De nuevo aquí, como en el caso ya visto de Alhama de Granada, el concepto de paisaje cultural es plenamente aplicable.

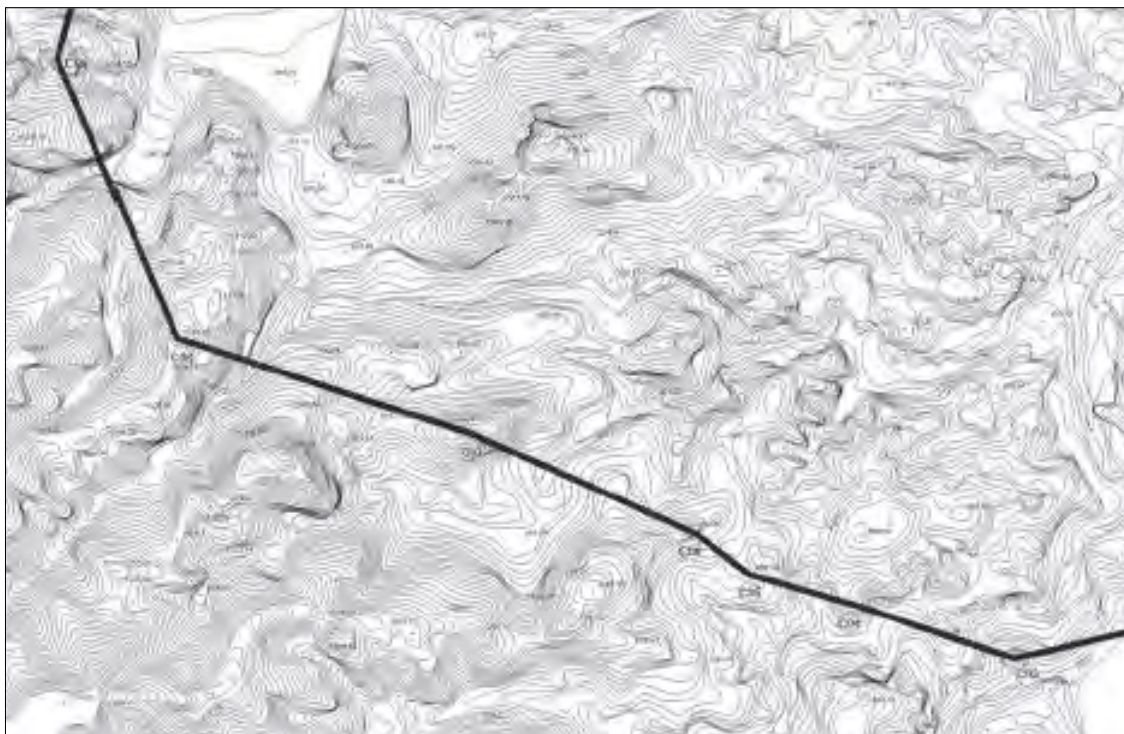


Fig. 3.3.13: Detalle de la Hoja 09/12 de la Modificación de la Delimitación de CH de Guadix. Fuente: BOJA nº 244 de 16 de diciembre de 2009.

Relacionado con esta imprecisión, en el Decreto de Modificación de la Delimitación de CH, al justificar el motivo por el que no se considera necesaria la delimitación de Entorno³⁵ del Conjunto Histórico, se hace referencia al parcelario urbano de tal modo que se podría entender como uno de los criterios considerados para la delimitación del propio Conjunto Histórico. Lo cual se puede entender como un error porque el paisaje de cuevas de Guadix se extiende más allá de lo que se ha delimitado como suelo urbano (lo que representa solo un criterio de clasificación urbanística) o lo que, coincidiendo con éste, engloba a las parcelas catastrales de urbana (lo que solo representa un parámetro fiscal, aquel que identifica las propiedades sometidas a impuesto de bienes inmuebles). En cualquier caso obviando los múltiples valores que tiene el hábitat de cuevas cuya generación no entiende de límites administrativos y que históricamente ha venido transformado el paisaje natural en paisaje bellamente antropizado. Y sobre todo obviando el territorio mismo que ha dado soporte a este hábitat, paisaje natural de cerros de arcilla que si no se protege convenientemente (al menos como entorno) se corre el riesgo de su transformación u ocupación por usos inapropiados pero que están o pueden llegar a estar permitidos en el suelo no urbanizable³⁶, afectando negativamente en la percepción del bien protegido.

Más parece que el ánimo de la delimitación aprobada en 2009 haya sido la de incluir la orla de cuevas solo como entorno de un conjunto histórico normal que se correspondería con el Casco Histórico al que se referirá más tarde la Innovación del PGOU en 2011, y por ello haya bastado como trama a proteger aquella que tiene la clasificación de suelo urbano.

³⁵ “No se considera necesario la delimitación de un entorno de protección considerando que quedan suficientemente protegidos todos los sectores del parcelario urbano que mantienen relación visual o física con la nueva área delimitada como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico.”

³⁶ Al sur de la delimitación de suelo urbano, o sea al sur de la misma delimitación de Conjunto Histórico se ha establecido una industria cerámica en contacto directo con un barrio de cuevas habiéndose creado un evidente impacto visual sobre el Bien de Interés Cultural supuestamente protegido.

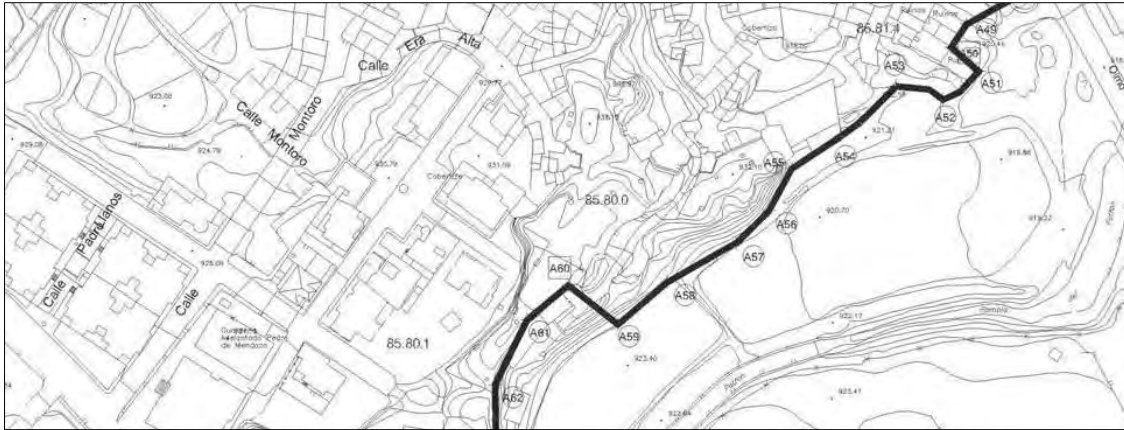


Fig. 3.3.14: Borde Este del CH en contacto con la Rambla del Patrón. Ámbito fuera del CH actualmente urbanizado sin que se haya considerado el contacto de la zona de cuevas dentro del CH con las terrazas a lo largo del cauce. Tampoco se consideró en el PEP-2011. Tal vez lo más adecuado hubiera sido llevar la línea del CH (o tal vez su entorno) hasta el cauce de la Rambla. Detalle Hoja 04/12 de la delimitación de CH de Guadix. Fuente: BOJA nº 244 de 16 de diciembre de 2009.



Fig. 3.3.15: Croquis de propuesta no aceptada de ordenación para el borde Este del CH: Suma del PERI 09 (a) y (b), y de una de las ARI de Cuevas propuestas con el doble objetivo de establecer un puente de unión entre el borde desdibujado del CH y el mantenimiento de las tramas de cueva. Para ello se debería haber llevado la ordenación del PE más allá de los límites del CH (Hojas 04/12 y 05/12), hasta llegar al nuevo viario abierto al Este por un ED y un PU ya ejecutado. Fuente: Elaboración propia. Propuestas originales (enero de 2013) del autor de la Tesis como arquitecto colaborador del equipo redactor de GR-Arquitectos. Estos croquis inéditos son estudios previos de 2013 para la revisión del documento del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo aprobado inicialmente en 2011.

Esta indeterminación de los límites del Conjunto Histórico en sus bordes Sur y Este (ver Fig. 3.3.14 y Fig. 3.3.15) debido a los difusos límites de las cuevas, contradictoriamente, hacia el interior se convierte en una muy forzada y precisa división, puesto que el límite entra las dos áreas homogéneas que se han considerado (Sector Casco Antiguo y Sector de Cuevas) discurre en su mayor parte por el eje de calles. Lo cual ha tenido como consecuencia que existan zonas en las que quedan tramas de cuevas o de casas-cueva a uno y otro lado de la calle, o sea en distintas áreas homogéneas.

Es decir, la precisión de la delimitación entre áreas homogéneas no se corresponde con la realidad, puesto que no se aprecian las características propias y bien distinguibles que se supone deberían corresponder a cada sector. Dicho de otro modo, el Sector de Casco Antiguo presenta también en todo su borde de contacto con el Sector Cuevas muchas tramas de cueva y casas-cueva, como no podía ser de otro modo, puesto que aquí los límites vuelven a ser tan difusos como lo es el propio hábitat de cuevas (ver Fig. 3.3.16). O sea, el tránsito de un sector a otro resulta difícilmente perceptible sobre el terreno. Pero es que además, el barrio de la Magdalena que es uno de los más conocido barrios de cuevas de Guadix se encuentra al noroeste del CH, por tanto, alejado del borde de contacto entre los pretendidos sectores.

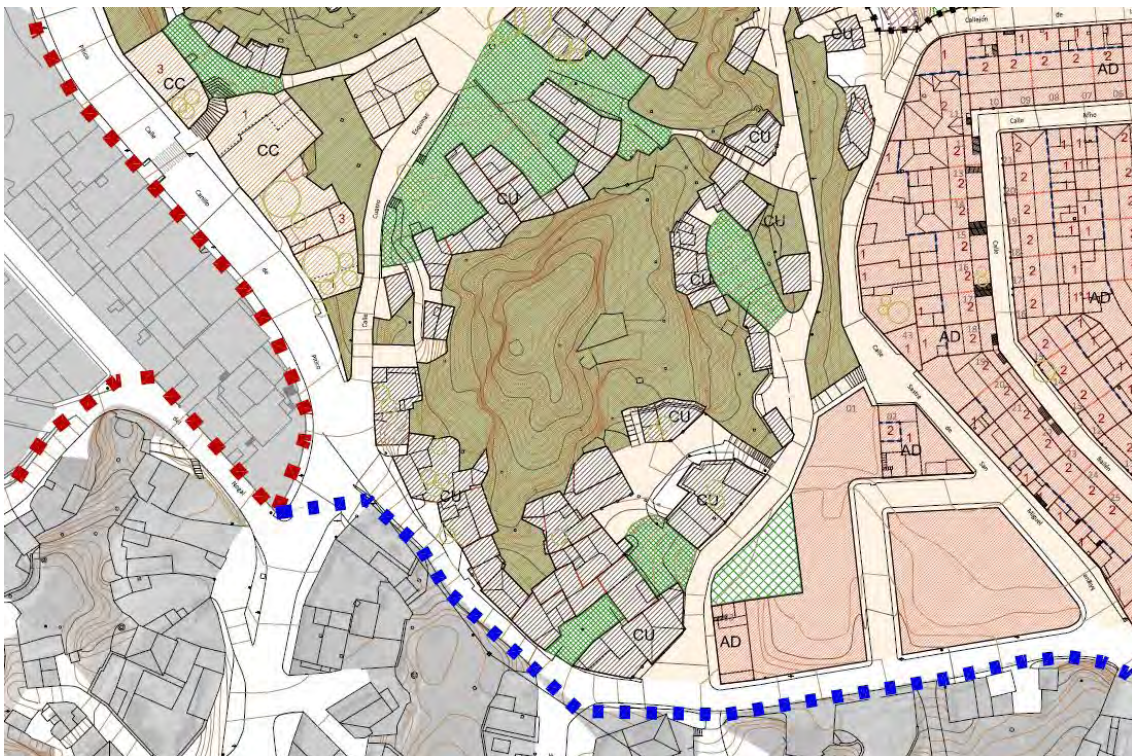


Fig. 3.3.16: Detalle del plano de Ordenación Pormenorizada, en el que se ve el punto unión de la línea que delimita el Conjunto Histórico (en rojo) y la que delimita las dos áreas homogéneas (en azul). La C/ Cuatro Esquinas desciende hacia ese punto desde uno de los cerros de cuevas y casas-cuevas incluidos en el Sector Casco Antiguo. Fuente: Plan Especial de Protección para el Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix (2011).

Tal vez la decisión más acertada para este Conjunto Histórico hubiera sido no considerar la división en dos sectores y por tanto haber desarrollado un solo planeamiento de protección en el que se analizara y ordenara toda la complejidad y singularidad del CH de Guadix. Esa es en definitiva la propuesta del vigente PGOU-2002, y de hecho es la misma que se deduce del Decreto de Modificación de la Delimitación de Conjunto Histórico aprobada y publicada en 2009, pese a que en el documento técnico que sirvió de base para ella sí fue sugerida tal división en algún momento de su tramitación, pero que finalmente no fue considerada.

Aun así el Art 30.3 de la vigente Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía (Ley 14/2007) dispone que la elaboración y aprobación de los planes urbanísticos que afectan al ámbito de Conjuntos Históricos “se llevarán a cabo de una sola vez para el conjunto del área o excepcionalmente y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio, de modo parcial o por zonas que merezcan una consideración homogénea”. En base a ello el Ayuntamiento de Guadix y la Consejería de Cultura, sin que se haya conseguido verificar documentalmente, parece que así lo acordaron en 2005, permitiendo de hecho³⁷ que se iniciara la separación de la ordenación del Sector Casco Antiguo³⁸ y del Sector de las Cuevas del Conjunto Histórico de Guadix. En esta línea, el 30 de noviembre de 2007, el Ayuntamiento en Pleno acordó iniciar el expediente para la redacción y posterior aprobación del documento *Plan Especial de los Barrios de Cuevas*, por el momento sin tramitación alguna.

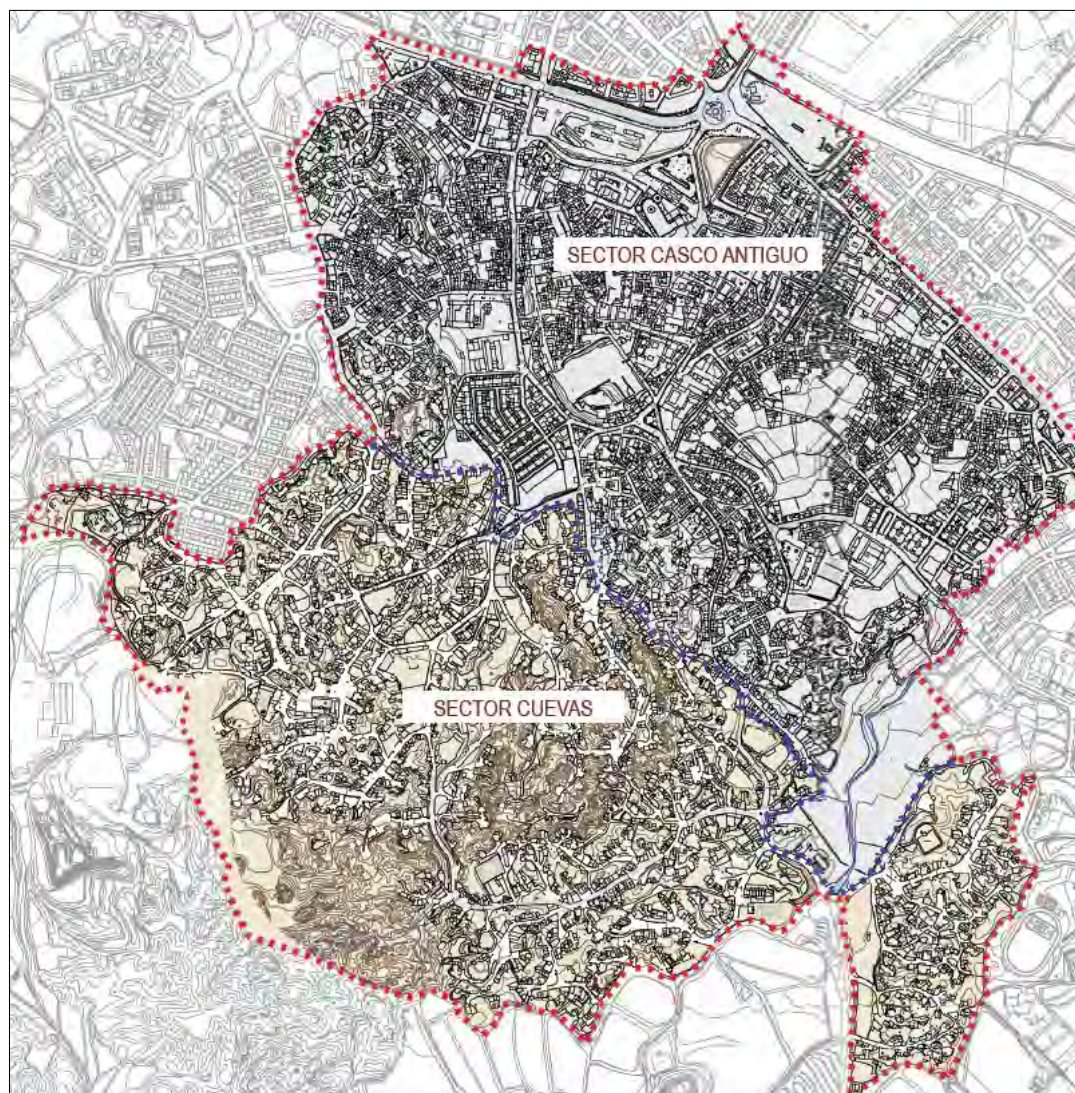


Fig. 3.3.17: Propuesta de división del Conjunto Histórico de Guadix en dos áreas homogéneas: Sector Casco Antiguo y Sector Cuevas. Fuente: Memoria de la Innovación *Modificación del PGOU para el establecimiento de la ordenación estructural del casco antiguo del centro histórico de Guadix* (2011). Autor: GR-Arquitectos Asociados.

³⁷ Pero solo de hecho, no de derecho, puesto que para ello la Comisión de Patrimonio tendría que haber emitido ese informe favorable al que se refiere la LPHA-2007, trámite que por ahora no se ha producido. Informe que debería referirse a la Innovación del PGOU de 2011 que es el único documento en el que se ha propuesto tal división en áreas homogéneas (ver Fig. 3.3.17). Por tanto, estricta y legalmente, se puede afirmar que el Conjunto Histórico de Guadix aún sigue sin dividirse en sectores.

³⁸ El 22/07/2009 el Ayuntamiento publicó la licitación para la redacción del *Documento de Protección del Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix*.



Fig. 3.3.17: Casas-Cueva en el borde sur del Conjunto Histórico de Guadix, dentro del Área Homogénea o, según la Innovación del PGOU-2002, dentro del Sector de Cuevas. Fuente: Elaboración propia



Fig. 3.3.18: Dibujo de una casa-cueva en la C/ Cuatro Esquinas dentro del ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo. Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo se podría defender que la redacción de un único Plan Especial de Protección tendría al menos dos ventajas frente a la redacción de dos planes especiales diferentes para cada uno de los dos sectores propuestos en la Innovación del PGOU de 2011, acordados previamente por Ayuntamiento y Consejería de Cultura: 1) La primera es que permitiría analizar los problemas estructurales³⁹ comunes que afectan a la totalidad del Conjunto Histórico para así proponer soluciones que resultarían coherentes y eficaces para los diversos barrios que lo forman (por ejemplo, definir bien el sistema general de espacios libres si se consideran como tal los cerros de las cuevas). 2) En segundo lugar se daría una respuesta coherente y de una sola vez a la singularidad más conocida de Guadix, sus barrios de Cuevas, que como ya se ha dicho se hallan en uno y otro Sector (se debería ofrecer una mirada única a este valioso paisaje urbano desde una normativa urbanística que a la vez permitiera conservarlo y hacerlo más habitable). Y por supuesto, se evitaría el riesgo cierto de dos velocidades para alcanzar una adecuada conservación, ordenación y desarrollo, una para cada área homogénea de un mismo Conjunto Histórico. Más aún en el caso de Guadix cuyo mediano tamaño y reducida población resultan similares al de otros Conjuntos Históricos de ciudades medias cuyos Ayuntamientos han resuelto esta cuestión con un único plan especial.

3.3.4. Diversos intentos de planeamiento de protección con diversidad de objetivos y estrategias sobre un mismo y singular Conjunto Histórico.

En Guadix, como en tantos otros CH, se ha producido la poco recomendable circunstancia de haberse redactado planeamiento de protección de forma previa a una declaración precisa de la delimitación de su conjunto histórico. Incluso habiéndose hecho propuestas de delimitación contradictorias entre sí, promovidas bien por el Ayuntamiento, bien por la Consejería de Cultura. Situación irregular que, como se ha dicho, empezó a normalizarse en 2009 con la publicación en el BOJA de la vigente delimitación de CH.

El planeamiento urbanístico de Guadix que de un modo u otro ha influido en la protección, o desprotección, del Conjunto Histórico se inicia con el Plan General de Ordenación Urbana de 1989⁴⁰. Este PGOU-1989 no protegió de forma explícita el por entonces vigente ámbito del Conjunto Histórico-Artístico de Guadix (1976) ya por entonces BIC, Conjunto Histórico. Por este motivo nunca ha sido considerado por la Consejería de Cultura como planeamiento urbanístico de protección para su Conjunto Histórico. Aunque, sorprendentemente, sus determinaciones de ordenación (calificación y uso, alturas y alineaciones, normativa urbanística) siguen vigentes veinticinco años después en ese ámbito concreto, al no haberse aprobado definitivamente en todo este largo periodo de tiempo ningún planeamiento de protección del Conjunto Histórico.

El PGOU-1989, al menos, estableció la necesidad de prever operaciones de reforma interior y conservación para todo su ámbito, mediante la ejecución de un extenso planeamiento de desarrollo que se concretaría en Planes Especiales y Parciales. Pero dividió la ordenación del área histórica en veinte ámbitos con breves indicaciones de contenido y sin ningún criterio de coordinación de las actuaciones a desarrollar. Y solo incluyó un escaso Catálogo. Pero, sobre todo, hizo una serie de propuestas que, mal aplicadas, produjeron algunos efectos perniciosos para la conservación de los valores del bien tales como las primeras agresiones urbanísticas a las Huertas, la modificación de alineaciones, etc. Propuso, además, la que se puede entender

³⁹ De nuevo en este caso, el complejo proceso urbanístico que viene sufriendo Guadix apuntaría a la necesidad de redactar de forma previa una innovación del PGOU que abarcara el ámbito completo de su Conjunto Histórico y no solo el de una de sus partes como, de manera interesada, ha sucedido con la *Modificación del PGOU para el establecimiento de la ordenación estructural del casco antiguo del centro histórico de Guadix* (2011).

⁴⁰ PGOU-1989. Aprobación Definitiva 20/10/1989, BOP (30/03/1990). Autores: Francisco Millán González, arquitecto, y Antonio Tastet, abogado.

como una excesiva atomización, con la división del CH en 6 sectores a cada uno de los cuales se le debería redactar su propio Plan Especial de Protección.

A mediados de la década de los 90 se procede a la redacción simultánea de un Documento de revisión y adaptación del PGOU-1989 a la legislación del Suelo y, en lo que aquí más interesa, del primer documento de protección y catálogo del Conjunto Histórico incluyendo los barrios de Cuevas. Se trata del *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y zonas adyacentes de Cuevas y Catálogo de Guadix*⁴¹ (PEPRICH-1998) que, efectivamente, supuso el primer intento de formalización de un planeamiento de protección para el entonces aún vigente ámbito del Conjunto Histórico-Artístico de Guadix de 1976 que, aunque sin una delimitación precisa, incluía también la zona de Cuevas. Fue desarrollado hasta el documento de Aprobación Inicial quedando estancada su tramitación desde entonces.

El PEPRICH-1998 tuvo que dar respuesta a las exigencias de la LPHE-1986 y de la LPHA-1991 vigentes en ese momento, a la vez que pretendió jugar un importante papel en la estrategia de desarrollo local. Algunos de los objetivos y propuestas que este documento planteaba siguen vigentes casi veinte años después. Fundamentalmente los puntos referentes a los objetivos y criterios de protección y revitalización del CH, los referentes al establecimiento de actuaciones de precisión para la rehabilitación de áreas y espacios concretos, así como la pormenorización de las medidas de intervención dentro de los enclaves propuestos. Los criterios de fomento de la ciudad histórica, de realidad urbana y de mejora de las condiciones de vida dentro del CH.

De la primera parte de su Memoria, Diagnóstico, Objetivos, Justificación y Método de redacción del plan, concretamente del sub-apartado *1.4. Objetivos y criterios de protección y revitalización* caben destacar los siguientes puntos que, más adelante, fueron tenidos en cuenta para la redacción del plan especial de 2011:

- 1) Objetivos urbanísticos generales.
- 2) Objetivos instrumentales y criterios de planeamiento.
- 3) Políticas de fomento del área de actuación.
- 4) Políticas sectoriales.
- 5) Política de coordinación de iniciativas.

Pero resulta especialmente destacable la atención prestada en este documento al catálogo del patrimonio inmueble por tratarse de un documento completo y muy detallado, con criterios de catalogación aún vigentes en las consideraciones mínimas exigidas por la Consejería de Cultura. No obstante hay que indicar que el ámbito del Catálogo lamentablemente excluyó todos los barrios de Cuevas, pese a estar incluido en la ordenación y protección general. A efectos de la estructuración del Catálogo divide el ámbito al que se refiere en cuatro Áreas de Rehabilitación Sistemática⁴² (ver Fig. 3.3.19).

⁴¹ En 1998 el Ayuntamiento de Guadix comenzó los trámites para la redacción de un documento urbanístico de protección que fue desarrollado a mediados de la década de los años 90, documento que se inscribe dentro del Programa de Planeamiento de Protección de Conjuntos Históricos de Andalucía: Es el PEPRICH-1998, aprobado inicialmente el 30/07/1998 y cuyo Director fue el Arquitecto Santiago Rodríguez Jimeno, autor también del PEPRICH-Albaicín de Granada, aprobado en 1990 y que veinticinco años después aún sigue vigente.

⁴² ARS-1 (Primer recinto amurallado), ARS-2 (Segundo recinto amurallado: a.-Arrabales al Oeste y b.- Arrabales al Este), ARS-3 (Espacios frente a la catedral) y ARS-4 (Barrios al Este de Sta. Ana).

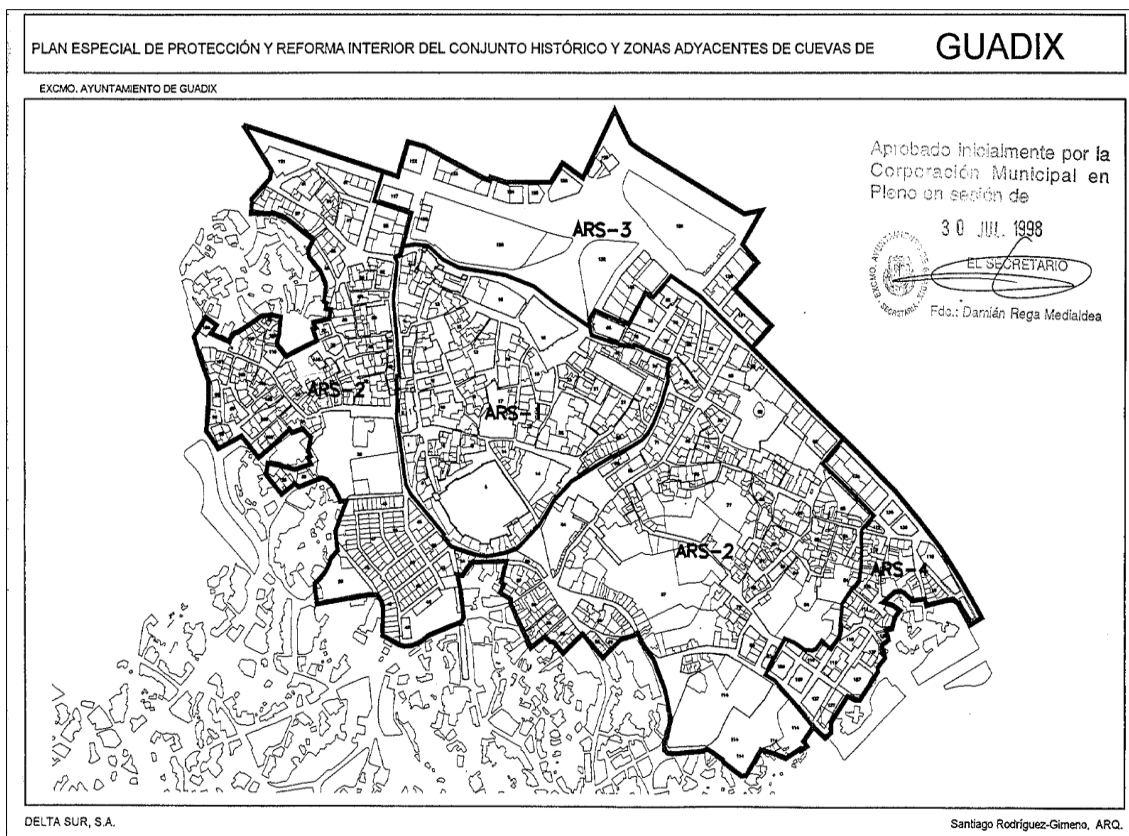


Fig. 3.3.19: Hoja guía del Catálogo del patrimonio inmueble. Se excluye el ámbito de Cuevas y el Catálogo del resto queda dividido en cuatro Áreas de Rehabilitación Sistemática (ARS). Fuente: *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Zonas Adyacentes de Guadix PEPRICH-1998*. Autor: Delta Sur. Santiago Rodríguez Jimeno. Arquitecto

Lamentablemente, sobre todo por lo dicho respecto al Catálogo, este PERICH-1998 no tuvo más desarrollo en su tramitación. Pero es sintomático y evidencia las tensiones que por entonces se estaban generando en relación a la protección y al desarrollo urbanístico del Conjunto Histórico, que en 1999, a iniciativa del Ayuntamiento de Guadix, se encargó al mismo equipo del PEPRICH-1998 (Santiago Rodríguez Jimeno) la redacción de la Documentación técnica de Delimitación de Conjunto Histórico, que propuso la reducción del ámbito del CHA de 1976 excluyendo el área de cuevas. Felizmente este documento no tuvo mayor trascendencia, no habiendo conseguido aprobación alguna. Este de 1999 es uno de los intentos que ha habido de excluir o al menos de retrasar la protección del ámbito de Cuevas. Lo cual, puede afirmarse con rotundidad, hubiera sido una muy errónea decisión al referirse al paisaje urbano histórico más singular y característico del Conjunto Histórico de Guadix.

La necesidad de revisión del PGOU-1989 supuso, previo concurso, la contratación al equipo técnico dirigido por el arquitecto Francisco Alcón de un nuevo PGOU para Guadix, el vigente PGOU-2002, cuyo contenido se corresponde con lo previsto en la Ley 1/1997, de 18 de Junio por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la ley 6/1998, de 13 de abril de Régimen de Suelo y Valoraciones, Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina y la restante legislación de la Comunidad Autónoma así como la sectorial de aplicación.

El PGOU-2002 fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 27/06/2002, y fue publicado en el BOP nº 215 de 16/12/2004.

Tenía por objeto la ordenación integral del territorio del municipio, la definición de los elementos básicos de la estructura general del territorio, la clasificación del suelo en todas las clases previstas por la legislación urbanística estableciendo su régimen jurídico así como las normas para su desarrollo, gestión y ejecución.

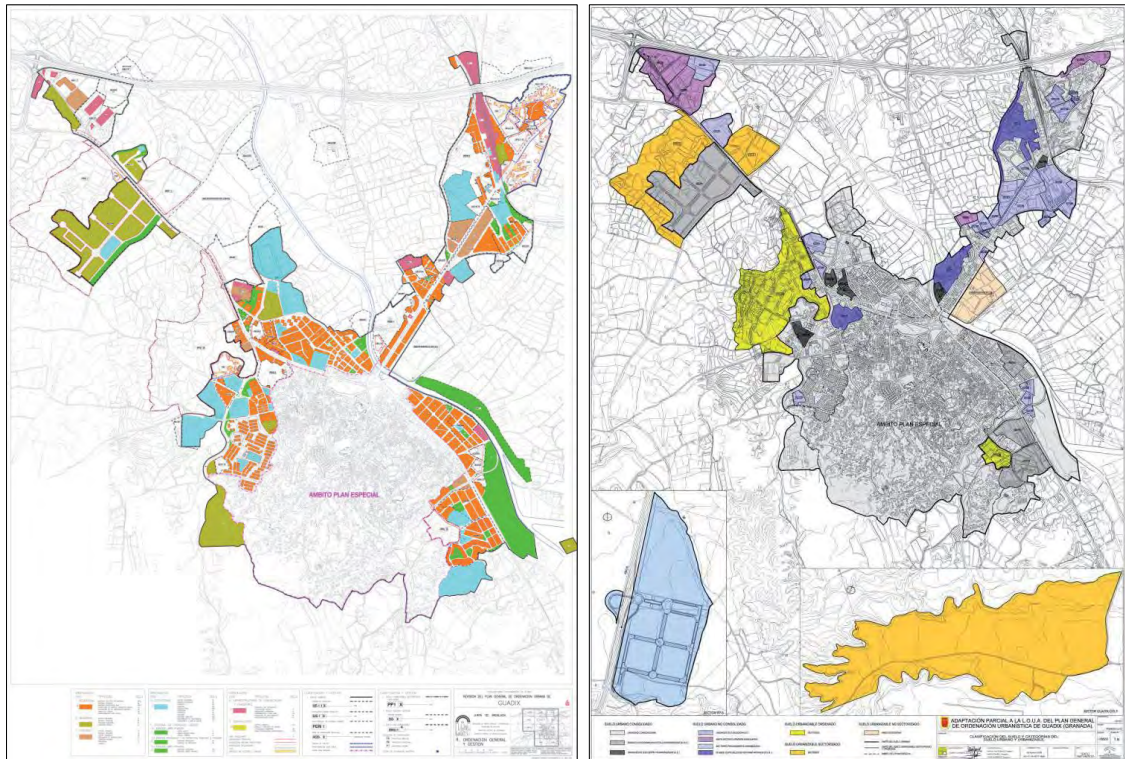


Fig. 3.3.20: A la izquierda, Plano nº 4: Ordenación General y Gestión del vigente PGOU de Guadix (2002). En este plano se aprecia el gran vacío que se dejó sin ordenar en el ámbito del Conjunto Histórico, en ese momento en trámite de incoación A efectos de Gestión solo se indica "ÁMBITO PLAN ESPECIAL". A la derecha, Plano de Clasificación de Suelo y categorías de Suelo. Urbano y Urbanizable correspondiente a la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU-2002 de Guadix (aprobado definitivamente en 2010). Ambos documentos dejan sin ordenar el Conjunto Histórico. En ese intervalo de casi diez años se produjeron dos intentos de ordenación mediante sendos documentos de planeamiento de desarrollo con carácter de protección para el ámbito de Conjunto Histórico que se empezó a definir en 2002 por encargo por la Dirección General de BBCC de la Consejería de Cultura. Fuente: Archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

Trece años después de su aprobación se mantiene vigente el PGOU-2002 que, respecto a lo que aquí interesa y aplazando su ordenación y protección, solo estableció la obligatoriedad de formular para su Conjunto Histórico un *Documento de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Zona de Cuevas Adyacentes*, cuyo ámbito aparece definido claramente en su planimetría (ver Fig. 3.3.20). Por tanto, como ya se ha dicho, no estableció ordenación alguna para dicho ámbito, habiendo dejado con ello un vacío urbanístico y de protección, indicando que la normativa de aplicación al ámbito hasta la redacción y aprobación del documento de protección sería, como de hecho sigue siendo, la del obsoleto PGOU-1989.

Antes de la Aprobación definitiva del PGOU-2002 el pleno del Ayuntamiento de Guadix, el 28 de diciembre de 2000 acordó que, a través de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Guadix S.A., se redactara el "*Documento de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico y Zona de Cuevas Adyacentes y Catálogo*". Diversas incidencias demoraron la tramitación, hasta la creación de una Oficina Municipal de Planeamiento que asumió la redacción del documento de protección. El documento refundido elaborado por la Oficina Municipal consistió en una adecuación del documento redactado por el equipo inicial a los

pormenorizado análisis del mismo. Informe que sirvió de guía para la redacción del siguiente intento de planeamiento especial de protección, el aprobado inicialmente en 2011.

De hecho muchas de sus determinaciones se asumieron en el plan especial de 2011, y de ellas cabe destacar las siguientes:

- 1) Estrategia general para la valoración, rehabilitación y protección integral.
- 2) Recuperación de la memoria e identidad histórica.
- 3) Puesta en valor y mantenimiento de la traza urbana.
- 4) Mantenimiento de las tipologías tradicionales.
- 5) Protección del parcelario.
- 6) Mantenimiento de la altura de la edificación dominante en las distintas áreas.
- 7) Mantenimiento del modelo de ocupación.
- 8) Control de las intervenciones en el subsuelo.

Los planes de 2005 y 2008 no pueden ser considerados como documentos acabados aptos para su aprobación, más bien son, muy a grandes rasgos, una primera aproximación para la protección del Conjunto Histórico, es decir, para la totalidad del ámbito que en ese momento la Consejería de Cultura estaba tramitando. No obstante se hizo más hincapié en la ordenación pormenorizada del Casco Antiguo que en la zona de Cuevas en la que solo una trama homogénea cubre todo el espacio (ver Fig.3.3.21) sin entrar a analizar, y por tanto a proteger convenientemente, toda la riqueza y complejidad que encierra este singular paisaje urbano histórico.

Hay que considerar que ambos documentos se elaboran antes de la publicación de la LPHA-2007 y que ambos son consecuencia del PGOU-2002 cuya errónea decisión de no ordenar su ámbito creó un problema al no haber establecido determinaciones de carácter estructural acordes con su carácter de ámbito especialmente protegido.

Por su importancia para una efectiva protección de los valores del Conjunto Histórico pero sobre todo por la trascendencia que supone para su población residente, conviene señalar que en su normativa urbanística el Art. 4.12.1 consideró la creación de Programas de Rehabilitación Integral (PRI) pero, sobre todo, en su artículo 4.12.2.- *Área de Rehabilitación Concertada*, se define todo el ámbito del Plan Especial como un ARC. Finalmente se establecía como normativa urbanística mucho más de lo que Ayuntamiento y Junta de Andalucía habían iniciado en 2000 cuando se firmó el Convenio-Programa entre ambas administraciones en materia de vivienda, suelo y urbanismo para el desarrollo de actuaciones acogidas al III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. Tras varios documentos y periodos de tramitación, en Noviembre de 2.003 se presentó la Memoria del Área de Rehabilitación concertada del Centro Histórico de Guadix cuyo ámbito no abarcaba la totalidad del Conjunto Histórico (ver Fig. 3.3.22), como se diría en el citado artículo 4.12.2 del Plan Especial, sino que excluyendo sistemáticamente toda trama de cueva o de casa cueva, se limitaba al primer recinto amurallado de la antigua Medina y los arrabales al Este y al Oeste (solo 34,50 Ha con 1.400 viviendas en las que vivían 4.295 habitantes).

De nuevo se rehuía el ámbito de las cuevas, pero esta vez la decisión estaba acordada entre el Ayuntamiento de Guadix y la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de Vivienda, evitando así los problemas que a buen seguro se derivarían de la compleja titularidad del suelo, factor necesario para las intervenciones concretas de rehabilitación.

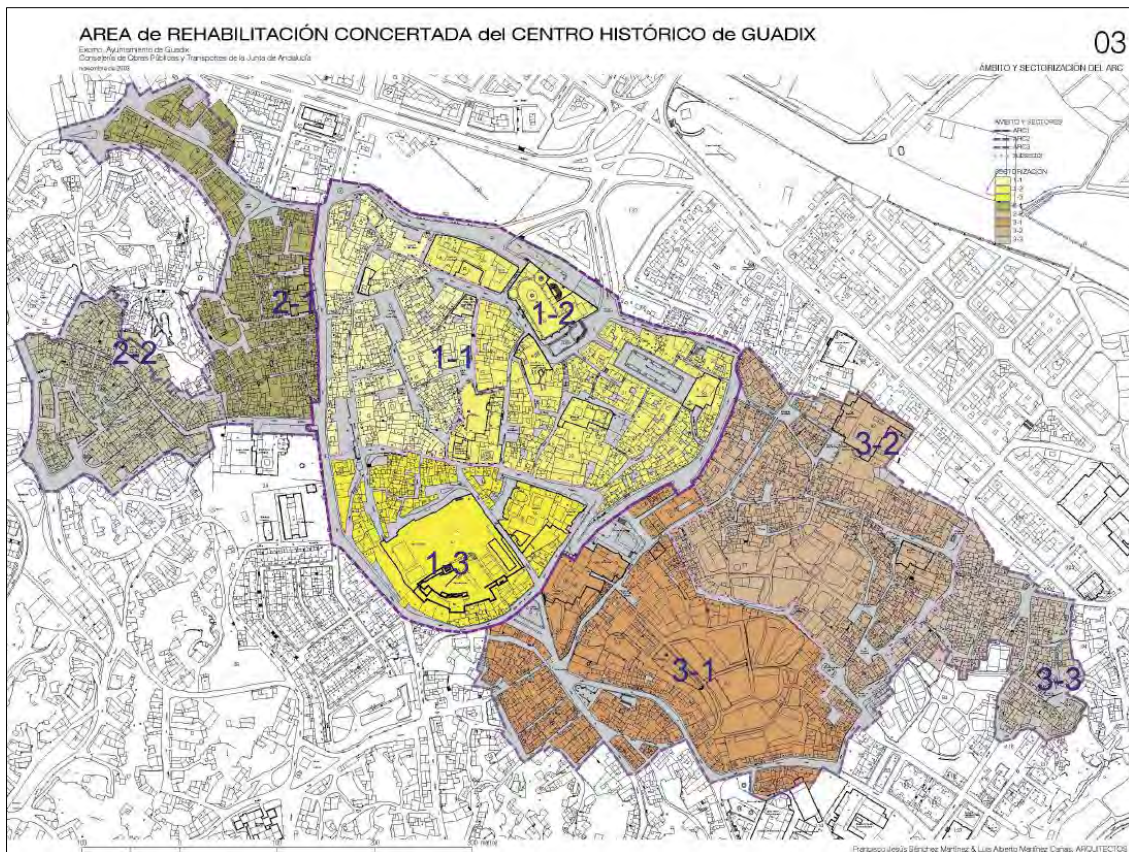


Fig. 3.3.22: Plano 03: Ámbitos de intervención. Fuente: Programa de Actuación- Memoria del Área de Rehabilitación Concertada del Centro Histórico de Guadix (2003). EPSA. Autor: Francisco Jesús Sánchez Martínez, Arquitecto.

Aunque en su planimetría no se prestara especial atención, en la normativa sí hubo un cierto acercamiento a la protección de las Cuevas. El Capítulo 11 de la Normativa define unas **NORMAS TRANSITORIAS PARA LAS ZONAS DE CUEVAS**, justificadas en el hecho de que *“El hábitat de cuevas en la ciudad de Guadix representa un hecho singularmente diferenciador tanto por ser la expresión de un modelo de adaptación al medio en el marco del conjunto de situaciones sociales que históricamente se producen, como por su entidad y vigencia.”* Y entra en el delicado asunto de la delimitación de este ámbito reconociendo que: *“Aunque en muchas zonas resulta ya difícil establecer la frontera entre las zonas de cuevas y la ciudad convencional, el Plan Especial ha diferenciado ambas áreas con objeto de su mejor tratamiento.”* No obstante aplaza su ordenación y protección y aconseja un documento específico, un futuro Plan Especial para el ámbito de Cuevas. Sin embargo esta sugerencia solo podía ser una declaración de intenciones, puesto que un plan especial (en este caso para todo el Conjunto Histórico) no tiene capacidad para definir lo que solo desde una declaración formal de la Consejería de Cultura o bien desde el Planeamiento General cabría hacer. En el primer caso directamente, o bien, mediante el segundo, como modificación de la ordenación de carácter estructural. Así, la sugerencia quedó expresada del siguiente modo: *“La importancia de estos barrios vivos y sus especiales condiciones, aconseja un tratamiento mediante la redacción de un Plan Especial específico. (...) El presente plan identifica estas zonas y establece un primer análisis de su estructura urbana, instrumentando una normativa transitoria que se desarrolla a continuación.”*

Aunque se aplaza un análisis pormenorizado y una protección adecuada mediante el sugerido Plan Especial del ámbito de Cuevas, desde estas normas Transitorias ya se definen dos sub-ámbitos y se ordenan en base a ello: *“En función del estado actual, consecuencia de su propia*

evolución, dentro de estas áreas se diferencian dos zonas: a) Hábitat de Cuevas y b) Áreas de transformación a casa cueva”

Como es usual en el planeamiento especial de protección, tanto la planimetría como la normativa siempre quedan referidas al parcelario catastral que se protege, manteniéndose invariable salvo contadas y reguladas excepciones. Pero ni en la planimetría (ver Fig. 3.3.23) ni en la normativa de éste se consideró lo que constituye una de las mayores singularidades del hábitat de cueva: en estos ámbitos las parcelas catastrales no son normales. Y esto se aprecia muy bien en el grafismo utilizado en el plano catastral que, en su mayor parte sólo representa el espacio útil del interior de la cueva, sin que exista parcela que tenga asociado espacio libre y/o superficie construida al uso. Lo cual genera una especial problemática a la hora de ordenar este bello y singular tejido urbano. Pero, para la ordenación urbanística y protección patrimonial, lo más complejo tal vez sea la indefinición (geométrica y jurídica) respecto a la titularidad del espacio exterior: Sencillamente no se grafía. Seguramente se ha decidido así porque no se sabe bien dónde comienza el espacio público y dónde termina el privado (si es que lo hay). Y aún mayor complejidad si se considera que se podría establecer como cierta la existencia de cierto espacio de carácter semipúblico (o semiprivado), o sea, las placetas que anteceden a un conjunto de cuevas. Y aún se puede dar un paso más en el análisis de esta singular complejidad si se considera que a este último tal vez fuera más oportuno considerarlo como espacio mancomunado (entre varias propiedades privadas y con participación, o no, del Ayuntamiento como titular del espacio público urbano de Guadix.

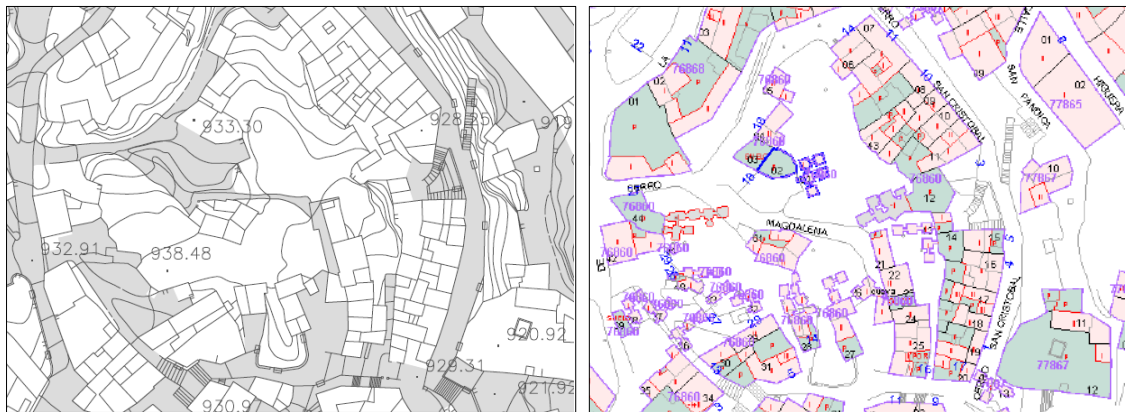


Fig. 3.3.23: Izquierda Detalle de la representación gráfica de un ámbito de cuevas. Fuente: planimetría del *Plan Especial de Protección del Área de Edificación Tradicional del Conjunto Histórico de Guadix*. (2005). **Fig. 00:** Derecha: Detalle de la representación gráfica del mismo ámbito de cuevas de la planimetría catastral. Fuente: Oficina Virtual de Catastro. <https://www1.sedecatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=CONSULTA>

En 2010 el Ayuntamiento de Guadix realizó el preceptivo procedimiento para la adaptación parcial del PGOU de 2002 a la LOUA⁴³ mediante la definición de la Ordenación Estructural en lo que, desde entonces, se podría considerar como “PGOU-2010”. Y también este documento resultó algo vago e impreciso en el ámbito del Conjunto Histórico delimitado y publicado en 2009, al no definir la totalidad de los parámetros de la ordenación estructural exigidos por la LOUA. Lo más destacable de esta, tal vez pretendida, imprecisión fue que se clasificó de forma general con la categoría de Suelo Urbano Consolidado todo el ámbito declarado como Conjunto Histórico de Guadix, estableciendo así de manera homogénea el uso, la densidad de vivienda y la edificabilidad global del ámbito delimitado en 2009. Como consecuencia de lo anterior no se identificaron los suelos con características propias de la categoría del Suelo

⁴³ En marzo de 2010, el PGOU-2002 fue adaptado a la LOUA en sus determinaciones estructurales en base al Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Urbano No Consolidado, definido en el art. 45 de la LOUA, que sin embargo, y salvo matices, ya habían sido identificados por el PGOU de 1989 vigente entonces para el Conjunto Histórico.

Este documento de adaptación parcial a la LOUA (PGOU-2010), pudiendo haberlo hecho, tampoco incorporó la subdivisión del Conjunto Histórico en la dos Áreas Homogéneas (sectores) que se apuntaban en el documento técnico para la Modificación de la Delimitación de CH a efectos de su ordenación posterior autónoma.

El Ayuntamiento de Guadix, después de varios intentos fallidos para cumplir con la obligación de redactar un planeamiento de protección para su Conjunto Histórico, publicó⁴⁴ en julio de 2009 la licitación para la redacción del *Plan Especial de Protección del C.H. de Guadix*, que excluía expresamente la zona de Cuevas. Licitación que se produce, por tanto, antes de la publicación en BOJA de la delimitación del Conjunto Histórico de Guadix⁴⁵, adelantándose unos meses a ésta y, en teoría, en conformidad con el expediente incoado, a su vez basado en una documentación técnica que, como ya se ha dicho, propuso sin éxito la división en dos áreas homogéneas. Efectivamente, la declaración de 2009 no definió ni literal ni gráficamente esos ámbitos aunque desde 2005 fueran acordados tácitamente entre Consejería de Cultura y Ayuntamiento. Es decir, desde el punto de vista patrimonial, no existía tal división dado que si no está publicada difícilmente podrá alegarse su existencia.

No obstante se decidió hacerlo de este modo y una vez iniciada la redacción del Plan Especial de Protección, y consultada la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Granada, se optó por redactar esta *“Modificación PGOU para el establecimiento de Ordenación Estructural del Casco Antiguo del Centro Histórico de Guadix”* que fue aprobada inicialmente⁴⁶ en pleno municipal el 25/04/2011 un día antes que el Plan Especial

Los objetivos que se proponían con esta Innovación del PGOU eran los siguientes:

- 1) Incorporación al PGOU de la delimitación de dos Zonas Homogéneas (ver Fig. 3.3.17)
- 2) Identificación del Suelo Urbano No Consolidado del Sector Casco Antiguo del Centro Histórico de Guadix.
- 3) Identificación y delimitación de los Sistemas Generales y Áreas de Reparto
- 4) Incorporación de un Catálogo Urbanístico de Protección de elementos patrimoniales del Casco Antiguo.

La justificación legal argumentada era que el Plan Especial de protección licitado no afectaba a la totalidad del Conjunto Histórico de Guadix, sino que excluía la zona de Cuevas y, por tanto, *“dicha ordenación ha de actualizarse en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente, incorporando la delimitación en el propio PGOU de las dos zonas homogéneas decididas por la Consejería de Cultura (Casco Antiguo y Zona de Cuevas) a fin de posibilitar la formulación independiente de los correspondientes instrumentos de protección de cada uno de dichos ámbitos.”*

La figura urbanística recomendada por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Granada, fue una figura de planeamiento urbanístico de carácter general: *“Modificación PGOU para el establecimiento de Ordenación Estructural del Casco Antiguo del Centro Histórico de*

⁴⁴ BOP. número 138 de 22/07/2009. *Licitación redacción Plan Especial de Protección del C.H. de Guadix*, en cuya descripción del objeto de contratación se dice: *“es objeto del presente contrato la prestación del servicio de redacción, dirección y coordinación de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Guadix, a excepción de la zona de Cuevas”*

⁴⁵ Publicación ya citada: BOJA nº 244 de 16/12/2009_ DECRETO 377/2009, de 24 de noviembre.

⁴⁶ Aprobación inicial que fue publicada en el BOP de fecha 13/05/2011.

Guadix” que según el criterio de esa Consejería resultaba imprescindible elaborar puesto que el planeamiento vigente por entonces no fijaba los parámetros imprescindibles de la ordenación estructural cuya definición no podría ser abordada directamente por un Plan Especial. Por su parte, la Consejería de Cultura, visto el alcance de los documentos de aprobación inicial tanto de la Innovación del PGOU (2011) como del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo (2011), exigió la realización simultánea de la ordenación completa (ordenación estructural y ordenación pormenorizada) para poder dar el visto bueno a los documentos de la Innovación (ordenación estructural) y al Plan Especial (ordenación pormenorizada), y expresó su oposición a que se programara la conclusión del catálogo. Situación que se mantiene inalterada desde entonces.

El *Plan Especial de Protección para el Sector Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix* (PEP-2011) fue aprobado inicialmente en pleno municipal el 26/04/2011 y publicada en el BOP de fecha 13/05/2011, concediéndose un periodo de exposición pública de dos meses, tras el cual se recibieron 40 alegaciones.

Este Plan Especial fue diseñado procurando dar continuidad a las diversas propuestas de las corporaciones municipales de 2005 y 2008, e intentando incorporar todos los requerimientos de la Consejería de Cultura expresados en el informe del último documento presentado, el avance del Plan Especial de 2008, así como aquellos otros derivados del PGOU adaptado a la LOUA en 2010 .

En el espíritu del PEP-2011 estuvo el incorporar una serie de aportaciones metodológicas y de contenidos considerados básico para la ordenación de las ciudades históricas: 1) Plan Especial como documento de planificación urbanística, integrador de las diferentes normas sectoriales, especialmente la ley de Patrimonio (LPHA-2007), 2) Incorporación del paisaje en las decisiones de ordenación a través de los *“Criterios paisajísticos”*, 3) El CH considerado como un lugar para vivir mediante *“criterios para el sistema de dotaciones”*, *“criterios para el sistema viario y la movilidad”* y *“criterios de reforma urbana y áreas de oportunidad”*

En este documento se recogieron las siguientes determinaciones:

- 1) Criterios Generales de la propuesta: Objetivos de Viabilidad y Eficacia del PE; Objetivos de Protección y Objetivos de Reforma Interior y Mejora Urbana.
- 2) Criterios de Protección de las características tradicionales del Centro Histórico de Guadix
- 3) Catalogación del Patrimonio Histórico
- 4) Intervenciones paisajísticas
- 5) Sistema de Dotaciones: Espacios libres y Equipamientos.
- 6) Sistema Viario y Movilidad.
- 7) Reforma Urbana. Áreas de oportunidad.

Tras su aprobación inicial, el PEP-2011 fue sometido al informe vinculante de la Consejería de Cultura que incorporó numerosas puntualizaciones que recogían actualizados sus criterios respecto al contenido exigible al planeamiento de protección de conjuntos históricos y que diferían del informe que se emitió respecto al avance del PEP-2008 en cuestiones esenciales: Áreas de oportunidad (fundamentalmente Hoyo del Paseo y Huertas). No se permitió el aplazamiento propuesto para la compleción del Catálogo, y exigió que el Plan incorporase una Carta de color, Carta de pavimentos, Carta tipológica de mobiliario urbano, y un Plan de Movilidad.

El informe exigía una pormenorización en las determinaciones del plan descendiendo a la escala oportuna, siempre en base a la parcela catastral, en la definición de usos-calificaciones y de la ordenación física (alturas y alineaciones). Respecto a las antiguas UE de los planes de 2005 y 2008, revisadas por le PEP-2011 y ahora denominadas Áreas de Oportunidad, el informe en resumen exigía:

- En Santo Domingo: Mantener integra la parcela
- En las Huertas: Permiten la edificación en medianeras. La edificabilidad máxima será el resultado de la ordenación que se plantee.
- En el Hoyo del Paseo. La propuesta no se considera adecuada por edificación excesiva
- En la Rambla del Patrón. Es necesario aclarar la propuesta.
- En San Francisco. Eliminar equipamiento y los aparcamientos estarán condicionados a las intervenciones arqueológicas.
- En la Alcazaba y Muralla: Actuación adecuada excepto en la C/ San miguel y Benavides en la que se debe mantener la alineación.

Desde Octubre de 2011 se iniciaron los trabajos de revisión del PEP-2011 considerando todo lo exigido en el informe de la Consejería Cultura, los variables criterios municipales (según corporaciones) y la profunda reflexión hecha en el seno del equipo redactor de *GR-Arquitectos Asociados*⁴⁷. El resultado de todo ello es un documento inédito (ver Fig. 3.3.24) que a excepción del Catálogo redactamos hasta 2013, y que a final de 2015 aún estaba pendiente de aprobación e informe, y que denominaré PEP-2013⁴⁸.

Los principales elementos de ordenación propuestos por este PEP-2013 son los siguientes:

- Reducción de la densidad de vivienda y de la edificabilidad global en el ámbito del sector Casco Antiguo (CA) respecto al PEP-2011, y específicamente en el suelo urbano no consolidado de las Huertas.
- Apuesta por la rehabilitación: Reforzamiento del Área de Rehabilitación Concertada en su actual ámbito y, compatible con ello y fuera del ámbito actual del ARC, la delimitación de 11 Áreas de Rehabilitación Integrada (ver Fig. 3.3.25) en toda la orla de casas-cueva del Casco Antiguo.
- Dotación de nuevos espacios libres y equipamientos: Huertas, Alcazaba y resto del SUNC (ver Fig. 3.3.28).
- Movilidad: El principal objetivo es la peatonalización progresiva del Casco Antiguo de Guadix potenciando o creando nuevos itinerarios peatonales por parques urbanos, arqueológicos, lineales, o a través de las Huertas o por la Rambla del Patrón (ver Fig. 3.3.27).
- Pormenorización de la calificación y usos parcela a parcela incluida la orla de casas-cueva del Casco Antiguo, así como su correspondiente ordenación física (alineaciones y alturas) e incluyendo determinaciones para la descontaminación visual en cumplimiento del Art. 19 de la LPHA-2007.
- Redefinición de la ordenación y profundización en el detalle (se hicieron croquis a escala 1/500) de todas las Áreas de Oportunidad, ahora previstas como Planes Especiales de Reforma Interior (ver Fig. 3.3.26) en base a las alegaciones y al informe

⁴⁷ Equipo al que, desde ese momento, me incorporé como arquitecto colaborador. Durante ese mismo periodo también colaboré con *GR-Arquitectos Asociados* en la redacción del documento para aprobación inicial del Plan Especial de Protección y Catálogo del Sector Alhambra (2012), documento también inédito y cuyos criterios de ordenación y protección son similares para ambos planes especiales de protección, salvadas las características propias de cada ámbito.

⁴⁸ Documento al que, aunque solo sea de forma parcial, me refiero en esta tesis doctoral como coautor del mismo y exclusivamente por el interés que supone para este concreto ámbito académico sin que quepa publicación del mismo.

de la Consejería de Cultura respecto al PEP-2011 y a las conclusiones de las reuniones con gobierno, concejales y técnicos municipales.

Pero, sobre todo, del documento del PEP-2013 se debe subrayar el notable esfuerzo hecho de mejora en todo lo concerniente al análisis, protección y regeneración urbana de las tramas de cuevas y casas-cueva (ver Fig. 3.3.24). Paisaje cultural característico, que como ya se ha dicho puede ser considerado como la singularidad más destacable del Conjunto Histórico de Guadix. Esfuerzo hecho también con el ánimo de que esta forma de analizar y proteger este tejido sirva de modelo válido para afrontar el ya ineludible Plan Especial de Protección del Sector Cuevas del Conjunto Histórico de Guadix.

El análisis detallado del hábitat de cuevas para el que se dan definiciones y se dan criterios para su ordenación y protección, tiene su reflejo en un apartado específico de la normativa urbanística⁴⁹. Una de las determinaciones propuestas por normativa es que todas las cuevas quedarán protegidas igual que si estuvieran catalogadas en nivel ambiental. La normativa tiene su obligada referencia gráfica en la ordenación pormenorizada hecha parcela a parcela, con especial detalle de los espacios libres de placetas de cueva y de cerros (SGEL), en los planos 1.1 y 1.2 de Usos y Calificaciones y los 2.1 y 2.2 de Ordenación física y alineaciones.

Se consideró esencial la definición la delimitación de 11 Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI) que abarcan todo el hábitat de Cuevas y Casa Cueva que orlan el Casco Antiguo del CH Guadix, (ver Fig. 3.3.25) para la revitalización tanto física como social de estos barrios, cuyo objetivo principal es el mantenimiento de la población residente, pero también y no menor, la protección de los valores que caracterizan este singular paisaje urbano histórico. A la par que se establece un red de miradores y de itinerarios peatonales que inciden en la mejora paisajística y mejora de la accesibilidad para sus vecinos y visitantes, y que se insertan en el modelo de sistema general de espacios libres de los “cerros” propuesto desde 2011.

⁴⁹ Capítulo II. Ordenación Pormenorizada, Subsección cuarta: Condiciones Particulares de la zona de residencial Casas Cueva. Artículos 3.52 al 3.58. En el PEP-2011 no existía normativa específica como ésta. En anexo aparte, se aporta copia íntegra del texto de estos artículos del que personalmente me ocupé como arquitecto colaborador en el seno del equipo redactor.



Fig. 3.3.24: Arriba: Detalle del plano de Ordenación Pormenorizada aprobado inicialmente en 2011. Barrio de cuevas de la Magdalena. Abajo: Detalle del mismo Barrio de cuevas de la Magdalena del plano de Ordenación Pormenorizada del PEP-2013 de. Comparado éste con el de 2011 si se distinguen las cuevas y casas-cueva, los frentes de cueva (trazo negro), los espacios libres públicos (SSGG o no) y los semiprivados (placetas de cueva). Fuente: Plan Especial de Protección para el Casco Antiguo del Conjunto Histórico de Guadix (Doc. de 2011 y 2013).

A modo de resumen gráfico se hace un repaso de las principales intervenciones previstas en el documento del PEP-2013:



Fig. 3.3.25: INTERVENCIONES PAISAJÍSTICAS: Croquis de propuesta paisajística asociada a las 11 ARI de las Cuevas.
 Fuente: Elaboración propia para el PEP-2013

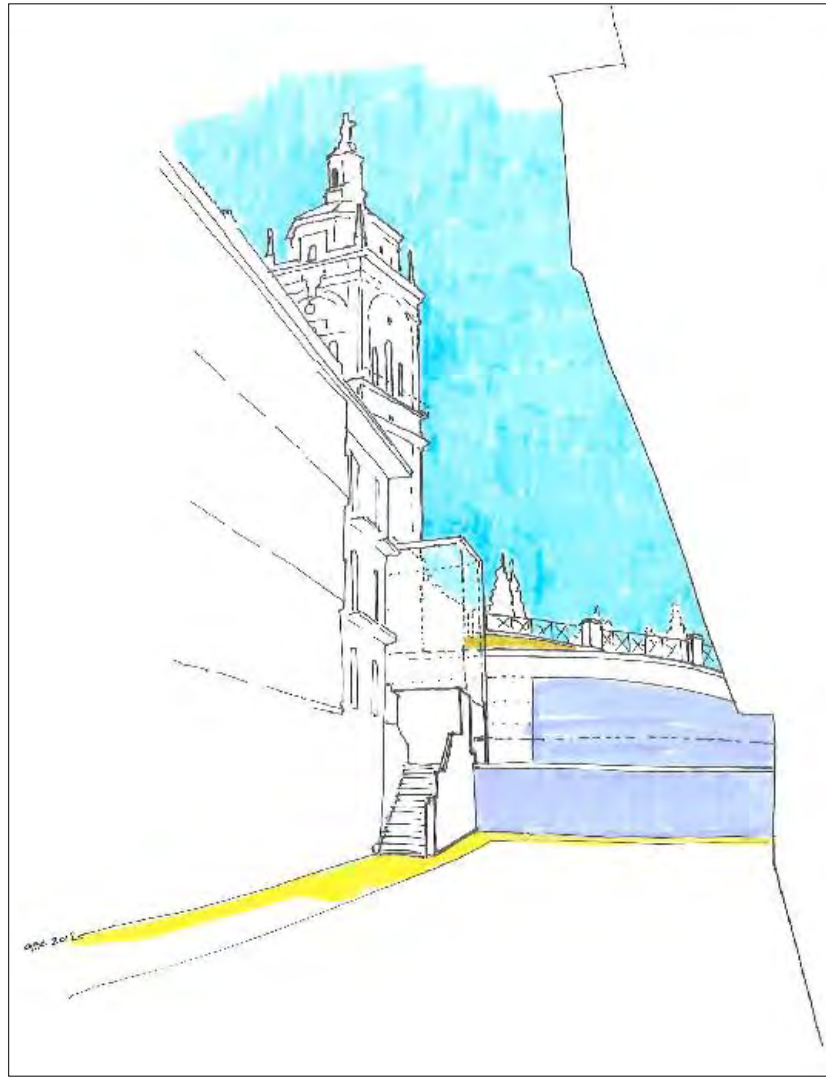


Fig. 3.3.26: INTERVENCIONES PAISAJÍSTICAS: Croquis de la propuesta paisajística asociada al espacio libre y al equipamiento público propuestos para el Hoyo del Paseo (AMU-01). Arriba vista del ascensor del equipamiento desde la Calle Casas Vila. Abajo, vista del espacio público y del equipamiento al pie de la catedral desde la rotonda de acceso al centro histórico. Fuente: Elaboración propia para el PEP-2013.

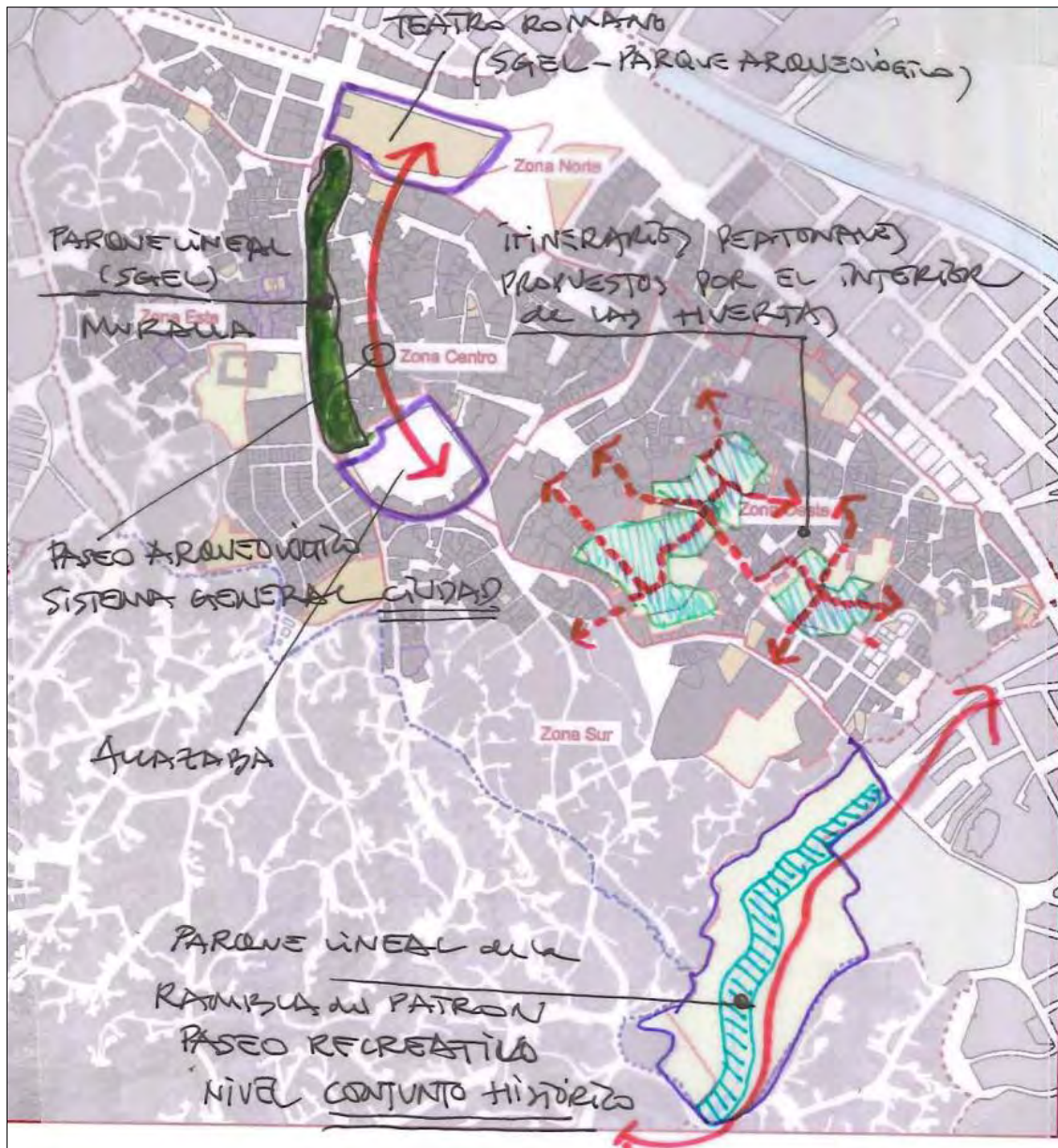
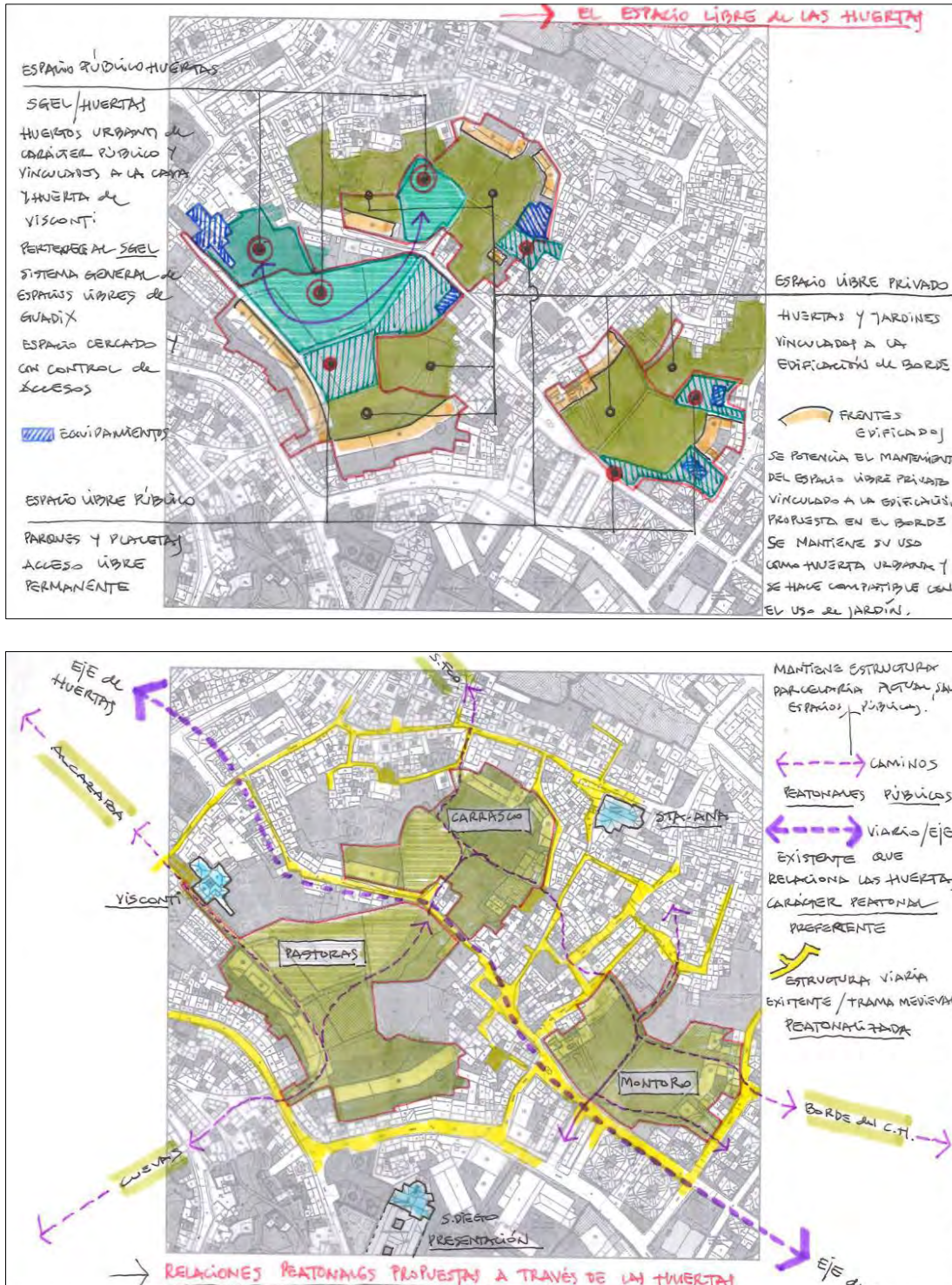


Fig. 3.3.27: DOTACIONES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS. Croquis de los Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) propuestos. El PEP-2013 aumenta las dotaciones tanto de equipamientos como de espacios libres públicos, (la Rambla del Patrón pasa de SGEL a sistema local), se plantea un parque lineal (SGEL) que mediante pequeñas expropiaciones de los espacios aledaños a la Muralla une Alcazaba y Teatro Romano. Así se proponen SGEL en suelos ya obtenidos o aún pendientes de obtener. Todos ellos relacionados con las propuestas de itinerarios peatonales definidas en el *Plano 06. Movilidad*. Fuente: Elaboración propia para el PEP-2013.



3.3.5. Conclusiones.

La singularidad del Conjunto Histórico de Guadix estriba en dos elementos que le son propios: Las grandes huertas urbanas y las cuevas. Ambos elementos necesitan ser tratados de forma singular empezando por su correcta identificación/delimitación y sobre todo procurándoles una protección y ordenación adecuada a sus valores.

La delimitación del propio Conjunto Histórico ha resultado una cuestión discutible a lo largo del tiempo, desde la indefinición gráfica que supuso en 1976 su declaración como CHA, pasando por las propuestas posteriores nunca aprobadas, hasta la modificación de la delimitación de su CH, por fin publicada en 2009. Todas ellas teniendo la trama de cuevas como cuestión principal a dilucidar: unas veces por su inclusión, escrita pero no grafiada en 1976, otras por su exclusión sin paliativos (promovida por el Ayuntamiento), y finalmente por su consideración dentro del CH pero con unos límites basados en criterios de clasificación urbanística o de catastro de urbana que no se atienen a elementos claramente identificables en el sitio, sino que suponen una abstracción gráfica revestida de precisión mediante el uso de coordenadas UTM.

Es aquí donde cabe plantear la necesidad de un entorno de protección, en sus límites Sur y Este, donde el paisaje antropizado de cuevas se disuelve en el territorio de cerros arcillosos, los que históricamente le han dado sostén y que orla a la ciudad histórica tradicional. Es decir, todas las tramas de cuevas protegidas como Conjunto Histórico (estén o no dentro del límite del suelo urbano) y con la protección añadida de su entorno de cerros arcillosos, en lo que sin duda puede ser definido como el paisaje cultural más característico de Guadix.

La trama de cuevas y la nueva tipología de casas-cueva vuelve a ser la protagonista de la controvertida decisión de dividir el Conjunto Histórico de Guadix en dos áreas homogéneas: Casco Histórico frente a Cuevas. División que obviamente se plantea con el objetivo primero de facilitar la ingente tarea de ordenar y proteger este amplio ámbito. Pero que ya ha demostrado una indeseable consecuencia al haberse iniciado con renovado brío la redacción del Plan Especial de uno solo de esos Sectores, el del Casco Antiguo, tal vez el más apetecible por tener mayor valor urbanístico, y aún no el del Sector de Cuevas. Retrasando su ordenación y obligando a que por mayor tiempo su intervención y protección quede ralentizada y sometida a la inseguridad jurídica que supone el informe, expediente a expediente de obra, por parte del organismo de la Junta de Andalucía competente en materia de conservación del Patrimonio.

El largo proceso de revisión de la delimitación del Conjunto Histórico de Guadix ha provocado desde 1976 que se hayan hecho múltiples intentos de redacción de documentos de planeamiento de protección sin éxito por el momento. La mayoría de ellos redactados antes de la declaración de 2009, lo que produjo tensiones urbanísticas en los bordes no correctamente definidos, y aún más en el interior, sobre todo en los “vacíos” históricos. El caso de la Huertas supone el ejemplo más claro de la tensión urbanística generada, evidenciada en el abandono de sus cultivos tradicionales, la desaparición del sistema de riego mediante acequias y en algunos casos con la ocupación parcial con edificación como la pequeña promoción de viviendas del interior de la Huerta de las Pastoras, o aún peor, con la colmatación total de la Huerta Milla con una anodina promoción de viviendas adosadas más propia del extrarradio de una ciudad.

La muy discutible decisión de aplazar la ordenación del Conjunto Histórico en trámite haciendo que el PGOU de 2002 no entrara ni siquiera a definir las determinaciones de carácter estructural que afectaban al ámbito del CHA de 1976, trajo consigo el mantenimiento de las inadecuadas determinaciones del PGOU-1989. Más recientemente, la entrada en vigor de

normas de carácter superior como la LOUA, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y normas relacionadas con la protección de carácter medioambiental ha venido a retrasar aún más la redacción de un adecuado planeamiento de protección, y la también discutible decisión de abordar la ordenación estructural de solo una parte del Conjunto Histórico mediante una Innovación del PGOU.

La experiencia acumulada con los intentos de planes especiales de 1989, 2005, 2008 y 2011 permite que los elementos esenciales de ordenación y protección del Conjunto Histórico puedan ser abordados pasando por encima de las visiones partidistas y poniendo el foco en la conservación y desarrollo de éstos como fuente de progreso para Guadix:

- 1) El hábitat de cuevas estudiado y protegido desde el detalle y la singularidad, poniendo todo el énfasis en la rehabilitación, tanto del espacio libre como del doméstico con el objetivo prioritario de mantener a su población residente. Las ARI como instrumento eficaz para la revitalización de las zonas de Cueva de todo el Conjunto Histórico, unidas a la recuperación de la actividad del ARC.
- 2) Generar crecimientos de nueva vivienda o de equipamientos de forma muy controlada y prevaleciendo criterios de conservación y preservación de valores paisajísticos frente a consideraciones de aprovechamiento urbanístico.
- 3) Establecer un sistema de espacios libres vinculado a los elementos patrimoniales que identifican a Guadix: desde las Cuevas, las Huertas, la Alcazaba y la recuperación de la traza de su primera muralla, hasta el reciente hallazgo arqueológico del teatro romano, todo ello engarzado en un planteamiento de la movilidad del Conjunto Histórico de Guadix basada en su progresiva peatonalización.

3.4. SANTA FE: El peso de la historia de un conjunto histórico ensimismado y ahogado con necesidad de renovación interior y apertura hacia el exterior.

3.4.1. Santa Fe: Traza e historia.

El campamento real de Santa Fe, trazado y erigido en pocos meses entre los años 1491 y 1492, y al poco tiempo transformado en villa tras la Toma de Granada, es reconocido como modelo de implantación urbana para muchas de las ciudades creadas de nueva planta en la América descubierta ese mismo año de 1492. Y es allí también, en su Casa Real, donde unos meses antes se firmaron las Capitulaciones que posibilitaron al almirante Cristóbal Colón el descubrimiento de América el 12 de Octubre de ese año. Confluyen, pues, en este ámbito espacio-temporal, y de forma muy excepcional, un singularísimo asentamiento en el que se producen hechos excepcionales, o sea, traza e historia.

El muy conocido trazado de aquel campamento militar⁵⁰, convertido en villa mediante un singular proceso de transformación de espacio militar a espacio urbano, es sin duda uno de los vestigios urbanísticos más relevantes del Patrimonio Histórico Español.

Pero aún más, si cabe, desde el punto de vista histórico, la Santa Fe de 1492 es el lugar en el que se producen dos de los acontecimientos más relevantes del Patrimonio Histórico mundial, si se consideran como valores universales la vinculación del campamento de Santa Fe no sólo con el descubrimiento de América a través de la firma de las citadas Capitulaciones sino también con la culminación de la unidad del Estado español, con lo que ello supone de liquidación de la cultura medieval y el inicio de un nuevo orden a nivel internacional que inaugura la Edad Moderna.

Dando por hecho que se conocen los excelentes estudios históricos respecto a su fundación y los no menos curiosos de carácter métrico referidos a la generación de su retícula primigenia⁵¹, lo que más interesa a este trabajo es señalar sobre todo la evolución histórica de la trama de Santa Fe desde su origen como campamento militar en 1491. Más concretamente lo acaecido en ella en sus primeros años y que es lo que finalmente ha determinado su pervivencia y desarrollo, al menos hasta mediados del siglo XX: Su radical conversión funcional tras la Toma de Granada en 1492. De una manera drástica, Santa Fe pasa de ser un campamento militar compuesto formal y funcionalmente según las exigencias de este tipo de espacios a un núcleo poblacional de carácter rural, una villa, conformada según también las particularidades de este tipo de núcleos a partir del Repartimiento, que será el que rijan, como cualquier otra el desarrollo histórico futuro de la misma. Santa Fe va a funcionar, por tanto, desde el punto de vista histórico, como cualquier otra población preexistente con anterioridad a la conquista cristiana, es decir, mediante la superposición, sobre una estructura determinada, de una nueva forma de organización social, urbana, institucional, territorial, etc.

Pero éste no es un caso más de los muchos que se producen en el antiguo reino nazarí, donde núcleos urbanos medievales de cultura islámica son transformadas en función de los parámetros culturales de los nuevos pobladores, dando lugar a una muy variada mixtificación cultural como ocurre en la mayoría de poblaciones, especialmente las de pequeño o mediano

⁵⁰ Ver GARCÍA PULIDO, L. J. y ORIHUELA UZAL, A. "Nuevas aportaciones sobre las murallas y el sistema defensivo de Santa Fe (Granada)." Archivo Español de Arte. CSIC. Departamento de Hª del Arte "Diego de Velázquez", Madrid (2005).

⁵¹ NITZ, Hans-Jürgen. "Los principios de planificación en la fundación de la ciudad real de Santa Fe en Granada (1491). Una aportación al modelo de ciudad colonial española en América". Cuadernos Geográficos, 27 (1997), pp. 111-129. En este exhaustivo estudio, Nitz, analiza de manera muy pormenorizada las características formales y métricas de esta trama (calles, manzanas y parcelas). El objetivo que se plantea es demostrar que la ciudad de Santa Fe fue objeto de una planificación premeditada y muy precisa y que, en función de una serie de parámetros métricos (la medida base de la medición era la unidad de 100 pies -27,83 m-) fue compuesta tanto en su esquema general, como en el trazado de las calles, cuartos, naves y parcelas. Más adelante el equipo redactor del Plan Especial de Protección (aprobado inicialmente en 2006) recurrirá de nuevo a esa unidad de medida para referirse a los anchos de calle y tipos de parcela (calles de 10-15-25 pies y parcelas de 40-90-135 pies de ancho).

tamaño de Andalucía y de la provincia de Granada en particular (objeto de estudio de esta Tesis en tanto que han sido declarados como Conjuntos Históricos). La singularidad de Santa Fe es que se parte de un núcleo construido de nueva planta con geometría muy precisa y, además, cristiana, a lo que hay que unir su específica funcionalidad como campamento militar. Aunque esta singularidad de Santa Fe es muy diferente a las características formales y sociales de cualquier otra población de las reconquistadas en la zona, el proceso histórico seguido desde entonces no difiere en absoluto del de ellas, ya que, el aspecto común entre todas, y el más importante de cara a su desarrollo histórico, es el de la fractura, y su superación a partir de entonces, entre la situación preexistente o heredada y la instalada a partir de ese momento.

La villa de Santa Fe, que llegará a ser reconocida por sus valores en 1970 al ser declarada Conjunto Histórico-Artístico, es fruto de la resolución de un hecho cultural muy relevante: la instauración y posterior desarrollo de un núcleo poblacional de carácter rural (el excepcional espacio urbano conservado/evolucionado que nos ha llegado) sobre una estructura espacial mantenida, muy rígida y de funcionalidad radicalmente distinta (el espacio militar originario).

Conviene considerar esto en relación a lo dicho, y generalmente admitido sin discusión, respecto a Santa Fe como modelo urbano para las ciudades americanas de nueva planta: Es decir, si la estructura excepcional de Santa Fe es origen (y a la vez continuadora) de un tipo de ciudad cuya trascendencia en la organización urbana de América latina está claramente contrastada, conviene considerar que la intencionalidad de la trama original de Santa Fe no era la de configurar un núcleo urbano sino un campamento militar con una estructura espacial muy definida y de clara implantación territorial. No es lo mismo, por tanto, crear una ciudad nueva según los parámetros formales o compositivos de un campamento militar (que es el modelo de las nuevas ciudades hispanoamericanas) que un campamento militar que al poco tiempo de su erección tiene que adaptarse a las necesidades de un núcleo urbano, pero manteniendo su traza original, que es lo que ocurrió en Santa Fe. Mientras que en el primer caso la propia configuración social, institucional o territorial del núcleo ya está prevista en la fundación de la ciudad, marcando, a partir de entonces, las claves para su continuidad futura, en el segundo caso, la implantación de una función radicalmente diferente requiere un complejo proceso de ocupación, sustitución y modificación para adaptar el rigor compositivo de una función a otra, la cual, además, se desenvuelve por otras claves diferentes.

Cuando en 2003 tuve el honor de redactar junto al profesor Castillo Ruíz el documento técnico para la Modificación de la Delimitación del Conjunto Histórico de Santa Fe ya hacíamos hincapié en que la identificación de estas particulares formas de interconexión entre lo heredado y lo creado a partir de 1492 debía ser el procedimiento a seguir desde cualquier actuación patrimonialista para situar adecuadamente los valores culturales de Santa Fe. Y ello, por dos razones:

- La primera, porque este proceso es, en definitiva, lo que ha marcado la historia de Santa Fe como núcleo urbano a través de 500 años. Prescindir de él porque su formalización urbana o arquitectónica nos parezca intrascendente con respecto a lo que persiste de la situación heredada, además de un inadmisibles ejercicio de reprimado o selección histórica, supondría una minusvaloración u ocultación de la propia singularidad de Santa Fe como núcleo urbano vivo e inserto en la historia.

- La segunda, porque aquí es donde radica la dimensión urbana (tanto desde el punto de vista material como funcional) de Santa Fe, ya que desde esta perspectiva resulta tan relevante la progresiva modificación parcelaria de las manzanas en el interior de la originaria cuadrícula militar como la superación de la misma (lo cual es en sí un hecho histórico muy relevante por su dificultad) a través del crecimiento orgánico propio de cualquier población histórica.



Fig. 3.4.01: Copia del plano de Francisco Quintillán de 1777 conservado en el Archivo Municipal de Santa Fe.

Y será precisamente la superación de la muralla y los pequeños crecimientos orgánicos más o menos contenidos que se producen en su orla (las cavas ya dibujadas en el plano de Quintillán en 1777, las ermitas y conventos extramuros, desde las más antiguas como las de los Gallegos al más reciente de los Agustinos, e incluso las calles de vivienda obrera desarrolladas más allá de las cavas en la primera mitad del s. XX), unidos a los procesos lentos de reparcelación que, siempre encorsetados, se producen en las manzanas rectangulares de la retícula original mantenida, todo ello unido, será lo que produzca la imagen urbana que caracteriza la histórica ciudad de Santa Fe hasta justo el momento antes de que se expanda bruscamente entre los años sesenta y setenta. Esto y, por supuesto, su relación histórica con el territorio agrícola circundante que siendo de topografía llana, a falta de accidentes geográficos, serán sus caminos y acequias los únicos elementos que condicionen el crecimiento urbano hasta ese momento. Territorio agrícola que determina la imagen que Santa Fe ha mostrado a lo largo de casi 500 años a todo aquel que se aproximaba a la ciudad. Imagen que se verá drásticamente violentada por los desafortunados crecimientos de los años sesenta y setenta, replicados hasta la actualidad con un amplio catálogo de tipologías arquitectónicas de periferia que han ocultado la ciudad histórica detrás de anodinos barrios sin una adecuada relación con ella.



Fig. 3.4.02: Fotografía aérea de Santa Fe conservada en el Archivo histórico municipal. Aunque a veces se ha considerado, por error, como una imagen aérea de los años 20 del siglo pasado, lo cierto es que se debe datar al menos a mitad de los años 60 puesto que en ella, al sur, junto a la Puerta de Sevilla, ya se ve el Mercado de Abastos (flecha roja) que fue construido en esa década. Aunque el encuadre de la foto no permite ver lo construido en ese momento en los extremos suroeste y noreste sí se puede afirmar que esta imagen reproduce íntegro el ámbito de la retícula primigenia de Santa Fe, a la que se refería el Ayuntamiento en **1967** instando al Ministerio para “*que se digne conceder a esta ciudad, solo y exclusivamente a la parte comprendida en el recinto primitivo, o sea dentro de los cuatro Arcos o Puertas de entrada, el carácter de Artística y Monumental...*”, ámbito que fue declarado en 1970 como Conjunto Histórico–Artístico habiéndole añadido, además de las manzanas de las cavas, una prudente y estrecha banda, solo de fachadas. En la imagen, además, se aprecian algunos de los moderados y orgánicos crecimientos que se habían producido a su alrededor, más allá de las cavas, a lo largo de los dos primeros tercios del siglo XX. O sea esta fotografía identifica perfectamente lo considerado en 2003 en la documentación técnica que se redactó (que incluía esta foto y su errónea datación) para la redefinición propuesta para la delimitación de Conjunto Histórico, que con algunos matices, fue finalmente declarada en 2007. Sirve también esta imagen para identificar algunos elementos arquitectónicos de valor ya desaparecidos tales como la iglesia del Convento de los Agustinos (línea amarilla), un cine-teatro entre las calles María Jesús y Horno de Cuevas (verde), una chimenea industrial de ladrillo en la calle Cruces (azul). Pero sobre todo sirve esta imagen para comprobar la relación existente entonces entre la villa histórica de Santa Fe y el territorio agrícola circundante, ya por muy poco tiempo libre de edificios anodinos de barriadas inconexas y carreteras que lo harían desaparecer en los siguientes años ocultando con ello la trama urbana histórica.

Sin ánimo de precisión, podría servir 1967 como fecha que marcara el final de esta forma lenta de evolución y de crecimiento histórico (ver Fig. 3.4.02). Es ésta una fecha muy significativa puesto que es el año en el que el Pleno del Ayuntamiento de Santa Fe (05/05/1967) aprueba por unanimidad instar al Ministerio de Educación y Ciencia a “*que se digne conceder a esta ciudad, solo y exclusivamente a la parte comprendida en el recinto primitivo, o sea dentro de los cuatro Arcos o Puertas de entrada, el carácter de Artística y Monumental...*”

3.4.2. ¿Una delimitación de CH más allá de la trama fundacional, incluso, más allá de las cavas?

En los cuarenta años que median entre la solicitud municipal de 1967 y la delimitación final aprobada en 2007 por la Junta de Andalucía, se han producido en Santa Fe no pocos atentados contra los valores que justificaban el reconocimiento del carácter artístico y monumental solicitado. La ciudad de Santa Fe está declarada como Conjunto Histórico-Artístico desde 1970, siendo por tanto uno de los primeros Conjuntos granadinos en obtener tal protección. La publicada en BOE en ese año no era una delimitación precisa por lo que en 2001 fue necesario iniciar un expediente de revisión que ha sido uno de los que ha tenido mayor duración, y como en otros casos no ha estado exento de polémica en cuanto a sus límites, incluyendo un Recurso de Alzada del Ayuntamiento por la ampliación propuesta.

Así es, administrativamente, todo comienza con la solicitud del Ayuntamiento de Santa Fe de 12 de mayo de 1967, siendo Alcalde el Ilmo. Sr. D. José Agrela Taboada, para que se le concediera *“...a esta Ciudad, solo y exclusivamente a la parte comprendida en el recinto primitivo, o sea, dentro de los Arcos o Puertas de Entrada, el carácter de ARTÍSTICA Y MONUMENTAL...con lo que se le proporcionará gran beneficio a la misma.”*⁵² Esta instancia dirigida al Ministerio de Educación y Ciencia no ocultaba el objetivo perseguido de *“proporcionar gran beneficio a ella”,* o sea *“exclusivamente”* a una parte de la ciudad de Santa Fe, aquella que el gobierno municipal entendía que tenía *“carácter artística y monumental”,* la que quedaba dentro del recinto primitivo, solo a la retícula primigenia. Tal vez con la pretensión de reforzar los valores del ámbito solicitado se obviaba el valor del resto de las tramas históricas que se desarrollaron alrededor del rectángulo del campamento militar de finales del siglo XV, ni siquiera se solicitó protección, y con ello *“beneficio”* alguno, para las manzanas de las cavas ya representadas en 1777 en el plano de Quintillán (ver Fig.3.3.01). Y, por supuesto, aún más si cabe, obviando todo valor que pudiera reconocérsele a la relación con el territorio agrícola circundante. Se ceñía aquella solicitud solo a lo que los ediles entendían que debía ser valorado *“...en consideración a las circunstancias históricas y sobre todo a los Monumentos existentes en esta ciudad, que tanto recuerda a la estancia de los Reyes Católicos.”*

Según la norma habitual, el Ayuntamiento envió al Ministerio, aneja a su solicitud, la mínima documentación exigida entonces: una breve memoria, fotografías de los monumentos a que se referían en su escrito (hoy declarados BIC-Monumento: las cuatro Puertas y la iglesia de la Encarnación) y un plano callejero con los nombres de las calles principales en el que no se reflejaba gráficamente la delimitación propuesta y que solo mostraba la parte de la ciudad de Santa Fe que interesaba.

La valoración que de la petición municipal hizo en 1968 la Academia de Bellas Artes de San Fernando, previa propuesta de la Comisión de Patrimonio Histórico Nacional, dio por buena y *“muy acertada”* la delimitación de Conjunto Histórico-Artístico, destacó la *“singularidad de la traza rectangular de las calles de la primitiva población...modelo para las ciudades hispano americanas”* y adjuntó un plano en el que aparecía delimitado el *“recinto primitivo con una estrecha zona de respeto”* representado sobre una copia del remitido por el Ayuntamiento.

Este primer y corto procedimiento concluyó con la publicación en el BOE nº 125 de 26 de mayo de 1970 del DECRETO 1436/1970 de 23 de Abril, por el que se declara conjunto histórico-artístico el sector antiguo de la ciudad de Santa Fe. En esta publicación se hace referencia a un plano de delimitación adjunto pero no publicado en BOE, pero no se hace referencia alguna a

⁵² Copia del Expediente Administrativo remitida en 1999 por el Ministerio de Cultura al Ayuntamiento de Santa Fe. Fuente: Archivo municipal de urbanismo del Ayuntamiento de Santa Fe. Hay datos de este apartado que han sido tomados del *Informe sobre la nueva delimitación del CH de la ciudad de Santa Fe* firmado en Oct-2007 por el Dr. Arquitecto D. Miguel Ángel Fernández Aparicio

la citada zona de respeto. No obstante sí se ha localizado un plano de delimitación de CHA que concuerda con ésta de 1970 (ver Fig. 3.4.03) que está fechado y firmado en Julio de 1967 por el Comisario de Patrimonio Histórico Nacional.

Éste es el texto del Decreto:

“Decreto 1436/1970, de 23 de abril, por el que se declara conjunto histórico-artístico el sector antiguo de la ciudad de Santa Fe (Granada).

Santa Fe, en la provincia de Granada, es una población eminentemente histórica. Fundada por los Reyes Católicos, una de las más gloriosas épocas de expansión hispana, firmaron en ella las Capitulaciones de Granada y en ella llevó a término aquel famoso convenio entre los Reyes y Cristóbal Colón que impulsó decisivamente la gesta del Descubrimiento. El casco antiguo de la ciudad conserva, con ligeras modificaciones, el primitivo trazado rectangular con calles dispuestas en una cuadrícula, gran plaza central y puertas con sus ejes principales. Este mismo tipo de ciudad es el que se generalizará después en las poblaciones hispanoamericanas.

En el aspecto monumental, lo más notable de Santa Fe es la iglesia dedicada a la Encarnación. Por rescripto dado en la Alhambra a veintiuno de mayo de mil cuatrocientos noventa y dos, Don Diego Hurtado de Mendoza, Arzobispo de Toledo y especial delegado de la Santa Sede, mandó erigir un templo primitivo que subsistió hasta el año mil setecientos setenta y tres y que por hallarse ruinoso tuvo que ser demolido, la nueva iglesia se levantó en el mismo que la anterior y forma un rectángulo, de orden dórico, de tres naves, divididas por doce columnas. Las dos puertas principales están defendidas por atrios cercados por una reja de hierro. Una de ellas tiene un pórtico sostenido por cuatro columnas de jaspe en sus intercolumnios se hallan los bustos de los Reyes Católicos.

Por cuanto queda expuesto, es aconsejable defender esta parte antigua de Santa Fe de reformas o innovaciones que pudieran perjudicarlo, para lo cual debe ser incluida en el Inventario de Conjuntos Histórico-Artísticos mediante la oportuna declaración.

En su virtud, a propuesta del Ministerio de Educación y Ciencia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día diecisiete de abril de mil novecientos setenta.

DISPONGO

Artículo primero.- Se declara conjunto histórico-artístico al sector antiguo de la ciudad de Santa Fe (Granada).

Artículo segundo.- Esta declaración comprende la zona delimitada en el plano que se une al expediente.

Artículo tercero.- La corporación municipal, así como los propietarios de los inmuebles enclavados en este conjunto, quedan obligados a la más estricta observancia de las Leyes del Tesoro Artístico, del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo cuarto.- La tutela de este conjunto, que queda bajo la protección del Estado, será ejercida a través de la Dirección General de Bellas Artes por el Ministerio de Educación y Ciencia, el cual queda facultado para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el mejor desarrollo y ejecución del presente Decreto.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a veintitrés de abril de mil novecientos setenta.

FRANCISCO FRANCO

JOSÉ LUIS VILLAR PALASI

El Ministro de Educación y Ciencia”

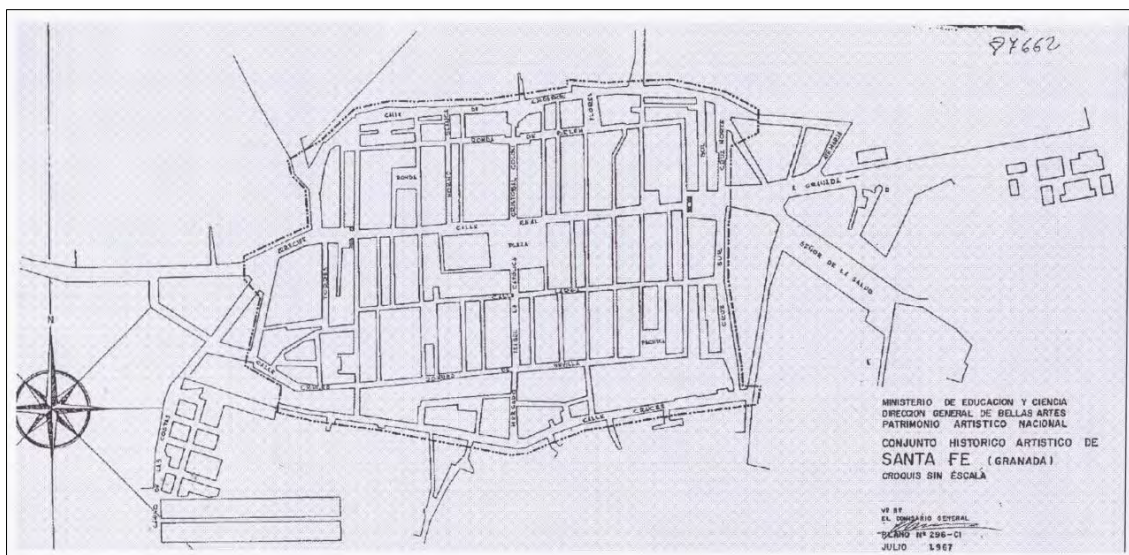


Fig. 3.4.03: Plano 296-C1 (redibujado sobre plano callejero de base catastral enviado por el Ayuntamiento): *CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO de Santa Fe. Croquis sin Escala*. Fechado en Julio de 1967, tan solo dos meses después de la instancia municipal. Está firmado con el Vº Bº del Comisario General. Patrimonio Artístico Nacional. Dirección General de Bellas Artes. Ministerio de Educación y Ciencia. Es copia del Expediente Administrativo remitida en 1999 por el Ministerio de Cultura al Ayuntamiento de Santa Fe. Fuente: Archivo municipal de urbanismo del Ayuntamiento de Santa Fe.



Fig. 3.4.04: Plano Catastral de Santa Fe (1970). En el que se representa el suelo de catastro de urbana que se consideraba en el año de la declaración del CHA de Santa Fe. Ya aparece representada al norte la que entonces se denominaba como "carretera de ronda". Aparecen los barrios construidos al suroeste del Conjunto Histórico Artístico. Fuente: Archivo municipal de urbanismo del Ayuntamiento de Santa Fe.



Fig. 3.4.05: Plano Topográfico de Santa Fe (1896). Fuente: Archivo municipal. Ayuntamiento de Santa Fe.



Fig. 3.4.06: Santa Fe (1956). Son mínimas las diferencias distinguibles en los sesenta años transcurridos entre el plano topográfico de 1896 y el vuelo americano: las viviendas construidas al otro lado de las calles Calderón, Ave María y Carmen, y un barrio de viviendas al suroeste sin vinculación con la trama histórica. Esta foto de 1956 representa muy bien la delimitación de CH declarada en 2007. Fuente: "Vuelo americano".



Fig. 3.4.07: Fotografía aérea de Santa Fe (1978). 22 años después del vuelo americano ya se ven los nuevos crecimientos “desordenados” que sin una adecuada relación con el núcleo histórico lo rodean en base al orden impuesto por la voraz “lógica” de la promoción inmobiliaria ajustada solo a la parcelación agraria y ya con la fuerte presencia de la “carretera de ronda”. Fuente: Diputación Provincial de Granada.



Fig. 3.4.08: Fotografía aérea de Santa Fe (2001). Entre 1978 y 2001 se produce la mayor ocupación del territorio circundante al CHA-1970. Es el momento del encargo de revisión de aquella delimitación que tendrá como resultado la declaración de CH-2007. Imagen ésta resultante del planeamiento urbanístico (NNSS entre 1985 y 1991) que no atendió bien a su CH. Fuente: Diputación Provincial de Granada.

La declaración de Santa Fe como Conjunto Histórico-Artístico se produce antes de la entrada en vigor de la vigente Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985. Una vez publicada ésta, en aplicación de su Disposición Adicional Primera, aquella delimitación de 1970 adquiere la condición de BIC, máximo nivel de protección fijado por la LPHE-1985, en su tipología de Conjunto Histórico. Pero es un cambio que no afecta a los límites definidos en 1970.

Al inicio de los años 80 se produce en España el cambio de modelo político hacia un estado autonómico. En cuanto se tuvieron transferidas las competencias en materia de patrimonio histórico, la recién creada Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía comenzó a redefinir algunos de sus conjuntos históricos. En esos años el crecimiento urbanístico lejos de ralentizarse fue en aumento y las tensiones ejercidas sobre los conjuntos históricos se hicieron cada vez más intensas. El caso de Santa Fe es elocuente como se verá más adelante cuando se analice la influencia del planeamiento urbanístico y tal como puede apreciarse en la serie de fotografías aéreas (ver Fig. 3.4.06 a Fig. 3.4.08). Pero además, las bases teóricas sobre las que fueron delimitados los CHA empiezan a ponerse en crisis, al considerar que existían desajustes entre los criterios y valores utilizados para su declaración (los previstos en la legislación en virtud de la cual éstas se realizaron) y los contenidos en la LPHE-1985 (aún no se llegado a publicar la LPHA-1991).

Como en otros expedientes consultados⁵³, en 1985 se remite un escrito del Delegado de Cultura al Director General de Bellas Artes adjuntando los planos y delimitaciones de la provincia de Granada a petición de esa DG. Respecto a Santa Fe se informa que está declarado el CHA. A mitad de este año, en aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de julio, de Patrimonio Histórico Español, el Conjunto Histórico-Artístico de Santa Fe pasa a ser “Bien de Interés Cultural” (BIC) en la categoría de Conjunto Histórico. Cuatro años más tarde, al igual que en los otros casos, se remite un escrito del delegado provincial de la Consejería de Cultura al Alcalde de Santa Fe recordándole el deber que tiene de cumplir la LPHE-1985, mostrando su preocupación *“por cuanto en algunas ocasiones no se da cumplimiento a lo preceptuado”* en dicha Ley y exigiendo la remisión de 2 ejemplares de los proyectos incluidos en el ámbito de cada CHA antes de otorgar licencia de obras.

En este contexto la Consejería de Cultura encargó al mismo equipo técnico la redefinición de los conjuntos históricos de Vélez Rubio, Guadix y Santa Fe. El documento de Santa Fe⁵⁴ no tuvo desarrollo y el expediente no llegó incoarse. No obstante sus propuestas merecen ser comentadas puesto que son el precedente inmediato, algunas del todo coherentes, con el expediente de la declaración vigente. (Ver Fig. 3.4.09)

⁵³ Expediente de modificación del Conjunto Histórico de Santa Fe. Archivo de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

⁵⁴ El documento técnico denominado *“Definición del Conjunto Histórico de Santa Fe”* fue redactado en 1989 por los arquitectos Concepción Rodríguez Ferrer y Francisco J. Navarro, por encargo de la Consejería de Cultura. Fuente: Archivo de la Delegación Provincial de Granada



Fig. 3.4.09: Plano de Ajustes de parcelas (incluidas) y Ampliación-Regularización de la Delimitación heredada del CHA-1970: Se incluye el Paseo del Señor de la Salud (izquierda) con todas las parcelas que conforman su espacio urbano. Se incluyen las parcelas completas con fachada a las calles Cruces, Ave María, Calderón (aunque de ésta haya parcelas incluidas parcialmente). Y aún no se incluyen las de la C/ Carmen, Arrecife y Bogotá. Fuente: *“Definición del Conjunto Histórico de Santa Fe” 1989*. Archivo de la DT de Granada de la Consejería de Cultura.

Dando por buena la totalidad del ámbito del CHA-1970, retícula primigenia y cavas, se hace una propuesta de ajustes de parcelas que es coherente con el criterio general seguido por la Consejería de Cultura, es decir, se incluyen completas las parcelas catastrales, lo cual es clave para una correcta protección del espacio urbano de las calles de borde del conjunto histórico (Calderón, Cruz Norte, Cruz Sur y Cruces). No cabe proteger solo una banda de una parcela, solo una parte de la crujía exterior de la edificación con fachada a esas calles, al contrario, es imprescindible proteger todo lo que sucede dentro de la parcela. Ella misma con su morfología habla de una forma de generación de la trama urbana histórica. La novedad más importante es que se incluyen calles nuevas (C/Ave María y las que abraza) y sobre todo destaca la inclusión del Paseo del Señor de la Salud, en todos los casos con el criterio de parcelas completas, Aún no se acomete la inclusión del sector suroeste (calles Arrecife, Bogotá y extremo occidental de la Ronda de Sevilla).

El documento técnico incorpora lo fijado en su día por el Ministerio en relación a los edificios y espacios catalogados, revisando los desaparecidos y los transformados que hubieran perdido sus valores. Mantiene la iglesia de la Encarnación y las cuatro Puertas como elementos con la máxima protección y propone la declaración de BIC en la tipología de Monumento para el Pósito y para la Ermita del Señor de la Salud, definiéndoles una propuesta de delimitación de entorno para estos seis BIC.

Hace recomendaciones para el planeamiento urbanístico con afección al Conjunto Histórico, habiendo analizado antes las propuestas hechas por las entonces vigentes NNSS (1985). De éstas destaca la corrección gráfica de su planimetría y de la Memoria, pero pone de manifiesto que la aplicación de las mismas en sus cuatro años de vigencia no ha impedido la desaparición de algunos elementos de interés dentro del CH, y tal vez lo más destacable, que la aplicación de algunas de sus determinaciones pueden suponer transformaciones tipológicas y parcelarias

inadecuadas para esa especial trama histórica. En cualquier caso, atendiendo a la exigencia de la LPHE-1985, se recomienda que el Ayuntamiento acometa la redacción y aprobación de un Plan Especial de Protección para su Conjunto Histórico.

Las directrices incluidas en este documento de 1989 tienen como objetivo la conservación de la imagen histórica de Santa Fe. Aunque, curiosamente, no prevé la delimitación de Áreas de Rehabilitación Integrada, sí propone Zonas de Reestructuración o remodelación de la trama (conformación de vacíos urbanos), delimita tres Áreas Morfológicas (Global con protección ambiental, Centro Representativo-Comercia y Arrabales, para mejora de infraestructura y vivienda), y se proponen edificios de interés para ubicar en ellos equipamientos o vivienda.

Doce años después, en 2001, vigente ya la primera ley andaluza de patrimonio, con una preocupante evolución de la conservación del Conjunto Histórico de Santa Fe, todavía sin que el Ayuntamiento hubiera ni siquiera encargado el planeamiento especial de protección al que estaba obligado⁵⁵, y habiendo tenido tres Normas Subsidiarias (NNSS-1985, NNSS-1991 y NNSS-1998) que, sin contenido de protección, prestaron desigual atención al Conjunto Histórico, la Consejería de Cultura encargó la redacción de una nueva documentación técnica para la revisión de la delimitación del Conjunto Histórico.

El documento técnico de revisión/actualización de la delimitación del Conjunto Histórico se entrega en 2002. En base a éste se produjo el Informe favorable de la CPPH de fecha 18/09/2003 para la incoación del procedimiento para la modificación de la delimitación del Conjunto Histórico de Santa Fe. De este documento⁵⁶ que sirvió para la incoación de 2003, por su interés, se reproduce lo siguiente:

“El presente expediente tiene por objeto actualizar la declaración de Santa Fe como Conjunto Histórico, la cual se produjo el 23 de abril de 1970 y, por tanto, con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985. (...) existe un claro desajuste entre los criterios y valores utilizados para su declaración (los previstos en la legislación en virtud de la cual ésta se realizó) y los contenidos en la legislación vigente. Por esta razón, parece oportuno proceder a dicha actualización, ya que no se trata sino de adecuar y armonizar el estatuto legal de protección que le corresponde con los principios y valores en los que se justifica dicho estatuto.

(...)

- *La excepcionalidad del hecho histórico que origina la construcción del campamento como es la estrategia de asedio final a Granada (...)*
- *La pervivencia, con pequeñas modificaciones, de la trama urbana original del campamento militar de los Reyes Católicos, (...)*
- *La persistencia material del entramado urbano que refleja el proceso de ocupación espacial de Santa Fe como núcleo poblacional durante más de 500 años; (...) resulta de un gran valor histórico y urbanístico las denominadas “cavas”, las cuales hacen referencia a una serie de calles surgidas sobre o en torno a los fosos o acequias que rodeaban el campamento militar*
- *La existencia de construcciones que reflejan el devenir histórico de la población.(...) Al margen de la obligación legal existente, el respeto a este parcelario constituye el reconocimiento más importante a la configuración de Santa Fe como núcleo poblacional inserto en la historia. Eludir dicho proceso*

⁵⁵ Dos años antes, en 1999, el Ayuntamiento de Santa Fe había solicitado a la Delegación de Cultura una copia del expediente que obraba allí respecto a la delimitación exacta del casco histórico ante las dudas que, sorprendentemente, tenían de ello en el Ayuntamiento. Tras su petición a la DG de BBCC se le remite al Ayuntamiento el referido plano de 1967.

⁵⁶ En 2001 la Consejería de Cultura encargó (al equipo formado por el historiador del arte D. José Castillo Ruiz y por el arquitecto autor de esta tesis) la redacción de una nueva documentación técnica para la revisión de la delimitación de los Conjuntos Históricos de Alhama de Granada y de Santa Fe. Lo que aquí se reproduce es copia del documento original. Fuente: Archivo profesional del autor de la tesis y Archivo de la Delegación provincial de Cultura.

argumentando su disociación respecto al parcelario del campamento militar originario constituye un ejercicio de repristino histórico claramente discriminador.

(...)

Los criterios seguidos en la delimitación del Conjunto Histórico de Santa Fe son los que derivan de los valores y realidad material cultural que justifican su declaración como Bien de Interés Cultural, especialmente, la identificación de la unidad urbana que constituye la conformación histórica de Santa Fe como núcleo urbano. En este sentido, podemos concluir que los límites identificados como Conjunto Histórico coinciden en líneas generales con los alcanzados por este núcleo poblacional hasta la segunda mitad del siglo XX que es cuando se inician, y así lo atestiguan las diferentes fotografías aéreas existentes en el archivo de la localidad, los procesos constructivos contemporáneos, los cuales difieren sustancialmente, en cuanto a escala, función, forma de ocupación espacial, tipología, etc., de los tradicionales, por lo que podemos establecer claramente la distinción (que no separación o confrontación) entre pasado y presente y, con ello, la distinción entre espacios protegidos y no protegidos.

De forma concreta, y puesto que estamos ante un núcleo urbano que ya dispone de declaración, y, por tanto, de delimitación previa, señalar que los límites ahora propuestos para la declaración varían respecto a los incluidos en el decreto de 1970 en dos aspectos principalmente:

- La precisión de los límites en la zona de borde del conjunto, incluyendo, por un lado, espacios tradicionales históricamente vinculados al núcleo pero excluidos por estar algo más alejados de la cuadrícula primigenia (es el caso del espacio conformado por las calles Calderón, Ave María, Avenida de la Hispanidad y Cruz Norte, así como el situado entre las calles Arrecife, Bogotá y Boabdil) y, por otro lado, las parcelas (según la exigencia administrativa actual) correspondientes a los edificios que constituían, en muchos casos, los límites del conjunto anterior.

- La inclusión del Paseo del Señor de la Salud, un espacio de gran interés, tanto por su expresa definición urbanística como ensanche, el único propiamente dicho de Santa Fe, como por su riqueza arquitectónica o, así mismo, carácter histórico, al estar vinculado a la antigua ermita de los Gallegos.

Pasado el tiempo y vuelta a analizar aquella propuesta hecha en 2003 nos reafirmamos en lo acertado de la misma, lamentando que no se hubiera producido antes en estos mismos términos y sobre todo lamentando que el planeamiento urbanístico aprobado desde 1985 no hubiera atendido suficientemente bien no tanto a la protección del Conjunto Histórico sino, más bien, por haber favorecido la inadecuada relación existente entre este ámbito patrimonial protegido y su entorno próximo. Esta desatención ha tenido como nefasta consecuencia la ocultación del Conjunto Histórico por barrios de tipologías residenciales muy dispares, barrios mal conectados entre sí y aún peor conectados con la trama histórica protegida a la que, salvo por la Puertas de Granada y Loja, se produce un muy confuso acercamiento al Conjunto Histórico que impide una correcta lectura e identificación del mismo.

Desgraciadamente en 2003 los duros e inconexos crecimientos urbanos de los últimos treinta años no permitieron plantear ninguna delimitación razonable de entorno de protección del Conjunto Histórico. No obstante esta circunstancia no impide que esta mala relación pueda ser mejorada, aunque solo sea de forma parcial, por el planeamiento urbanístico venidero, ya sea un Plan Especial de Protección, ya sea un Plan General con contenidos de protección.

En el documento de 2003 así lo apuntábamos: *“La carencia de perspectivas de la localidad. La situación en llano de Santa Fe, la uniformidad de su orografía, impide que puedan existir espacios desde donde percibir la localidad desde una perspectiva estética, máxime cuando las áreas circundantes ya han sido colmatadas arquitectónicamente. Este hecho que contrasta, por ejemplo, con la diversidad y riqueza de imágenes que encontramos en muchas de las*

localidades históricas de Granada, debería ser un aspecto a considerar en las estrategias de protección..."

Basado en la mencionada documentación técnica se produjo el informe favorable de la CPPH de fecha 18/09/2003, de forma previa a la incoación del procedimiento para la modificación de la delimitación del Conjunto Histórico de Santa Fe. En este informe quedaron señaladas las modificaciones respecto a la delimitación de 1970: 1) precisión en los límites ajustados a parcelas catastrales, 2) inclusión del Paseo del Señor de la Salud. Hubo un acuerdo posterior de la CPPH de 15/07/2004 en el que se informó favorablemente la Rectificación de la Delimitación del Conjunto Histórico de Santa Fe.

La DG de BBCC de la Consejería de Cultura, por Resolución de 28 de marzo de 2006 (publicada en el BOJA núm. 74, de 20 de abril de 2006), incoó expediente de declaración de la ampliación del Conjunto Histórico-Artístico del sector delimitado de la población de Santa Fe, en Granada, declarado por Decreto 1436/1970, de 23 de abril, según la Ley de 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

El Ayuntamiento de Santa Fe, con fecha 4 de mayo de 2006, presentó recurso de alzada contra la citada Resolución de 28 de marzo de 2006 (en el que estando de acuerdo con la ampliación de la delimitación del conjunto histórico propone una serie de modificaciones). La Excm. Sra. Consejera de Cultura, con fecha de 6 de septiembre de 2006, resolvió inadmitir el citado recurso de alzada, remitiendo al Ayuntamiento al correspondiente momento procedimental en el que sí quepa presentar alegaciones en el trámite de audiencia a los interesados.

El Ayuntamiento⁵⁷ de Santa Fe optaba así por discutir la delimitación incoada, oponiéndose a cualquier ampliación de su Conjunto Histórico, y menos aún, sin plantearse nada respecto a la mejora de la relación de éste con los colmatados barrios residenciales que lo rodean ocultándolo. El temor a una mayor presión vecinal y a una menor autonomía municipal en las decisiones sobre las licencias de obra en un Conjunto Histórico ampliado subyace en el procedimiento administrativo de oposición que el Ayuntamiento de Santa Fe inició respecto a la ampliación de la delimitación original. El escrito de Alegaciones del Ayuntamiento lo desestimó la Consejería de Cultura apoyándose en el concepto de "conservación integrada", argumento tomado de la justificación de la delimitación del documento técnico de 2003:

"Hay que señalar que los criterios que se han utilizado en la Documentación Técnica redactada para incoación del procedimiento de declaración de Conjunto Histórico, se basan en el concepto de conservación integrada, vigente desde la publicación de la Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico en los años setenta (a los que a continuación se hace referencia), que se consideran suficientes para desestimar las alegaciones del Ayuntamiento:

Los criterios seguidos en la delimitación del Conjunto Histórico de Santa Fe son los que derivan de los valores y realidad material cultural que justifican su declaración como Bien de Interés Cultural, especialmente, la identificación de la unidad urbana que constituye la conformación histórica de Santa Fe como núcleo urbano. En este sentido, podemos concluir que los límites identificados como Conjunto Histórico coinciden en líneas generales con los alcanzados por este núcleo poblacional hasta la segunda mitad del siglo XX que es cuando se inician, y así lo atestiguan las diferentes fotografías aéreas existentes en el archivo de la localidad, los procesos constructivos contemporáneos, los cuales difieren sustancialmente, en cuanto a escala, función, forma de ocupación espacial, tipología, etc., de los

⁵⁷ Como ha sucedido en otros casos de la provincia (en pueblos o ciudades con CH sin Plan Especial), los ayuntamientos, presionados por vecinos sometidos a su vez a la indefensión jurídica que tantas veces han supuesto las arbitrarias decisiones de la Comisión de Patrimonio Histórico de la Delegación de Granada de la Consejería de Cultura en sus informes sobre proyectos de obra, expediente a expediente, optan por el rechazo a la ampliación o incluso desisten de continuar el trámite de declaración de su CH.

tradicionales, por lo que podemos establecer claramente la distinción (que no separación o confrontación) entre pasado y presente y, con ello, la distinción entre espacios protegidos y no protegidos.”

El Ayuntamiento en su escrito de alegaciones distinguió cuatro zonas para las que proponía distintos grados de protección (ver Fig. 3.4.10):

1. Zona A. Grado de protección BIC. Coincidente con el Conjunto Histórico declarado en el año 1970, ampliado con el ámbito de crecimiento del pueblo entorno a las antiguas cavas y el espacio público del Paseo de Nuestro Señor de la Salud. Rechazado porque *“se considera que un espacio urbano tan significativo como el Paseo de Nuestro Señor de la Salud, no se entiende sin los edificios que dan fachada a este paseo y que lo conforman, por lo que debe tener la misma consideración que este espacio.”*
2. Zona B: Grado de protección Entorno de BIC: Comprendería los crecimientos desde el ámbito A hasta los límites existentes en el municipio hasta los años cincuenta. Rechazado porque *“el ámbito que propone el ayuntamiento como zona de transición hacia la zona de ensanche moderna no es continúa,...”*
3. Zona C. Grado de protección derivado del planeamiento urbanístico. Afectaría una zona de borde del Conjunto Histórico, entre las calles Arrecife y Bogotá y algunas parcelas de la calle Calderón y otras también ubicadas en el borde del conjunto. Rechazado en parte porque *“...no se trata de un ámbito homogéneo, a excepción de la zona situada entre las calles Arrecife y Bogotá. Este último responde al mismo tipo de trama urbana, parcelación y formalización de la edificación que se considera propia de las zonas de crecimiento en torno a las cavas, características que precisamente han justificado su inclusión en el Conjunto Histórico. La posibilidad a la que hace referencia el Ayuntamiento de que las distintas zonas se regulen urbanísticamente de forma diferente, se puede estudiar cuando se redacte el planeamiento con carácter de protección que la Ley exige para los Conjuntos Históricos,...”*
4. Exclusiones: De las exclusiones que se propusieron se estimaron solo la exclusión de la parcelas 08 y 09 de la manzana 60-64-0, situada en la calle Arrecife, junto al Colegio de los Agustinos,” *...por su situación en el borde del Conjunto Histórico ya que no daría lugar a la discontinuidad o quiebros en la línea de delimitación del entorno (lo que si ocurriría en el caso de excluir la parcela de la calle Calderón) y por tratarse de parcelas edificadas recientemente.”*

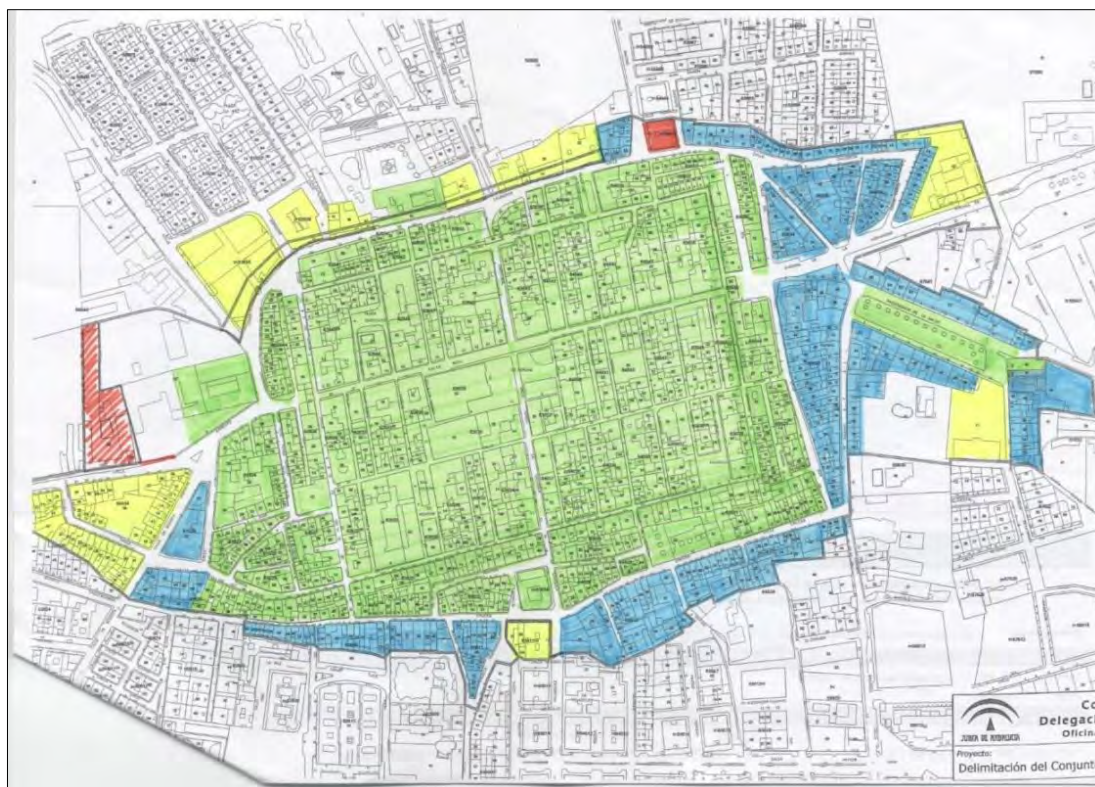


Fig. 3.4.10: Copia del plano de propuesta del Ayuntamiento de Santa Fe (2007) que acompañaba a su escrito de alegaciones en el que mostró su oposición a la ampliación de la delimitación del Conjunto Histórico: Zona A. Grado de protección BIC (VERDE), Zona B: Grado de protección Entorno de BIC (AZUL), Zona C. Grado de protección derivado del planeamiento urbanístico (AMARILLO) y parcelas a excluir (ROJO). Fuente: Archivo de la Delegación Provincial de Cultura.

En el BOJA nº 181 de 13 de Septiembre se publicó el *DECRETO 243/2007, de 4 de septiembre, por el que se modifica la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, de la población de Santa Fe, en Granada, declarado Conjunto Histórico-Artístico por Decreto 1436/1970, de 23 de abril* (ver Fig. 3.4.12).

A continuación, con fecha 21 de febrero de 2007, el Ayuntamiento de Santa Fe presentó, en trámite de audiencia, un escrito de alegaciones a la ampliación de la delimitación del Conjunto Histórico. Éste quedó contestado mediante escrito de la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Cultura al Excmo. Ayuntamiento de Santa Fe con fecha de 19 de junio (argumentario de la CPPH, que se basa sobre todo en el criterio ya expuesto en el documento técnico de 2002, del *"concepto de conservación integrada"* instituida en la Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico desde los años 60 y vigente en España desde la promulgación de la LPHE-1985, *"...sustituyendo la dimensión monumentalista de los centros históricos, por otra donde prevalece la dimensión funcional y la confluencia de multitud de valores – histórico, artístico, social, ambiental, paisajístico-*). Finalmente el Ayuntamiento de Santa Fe presentó con fecha 11/10/2007 un Recurso de Reposición frente al acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía por el que se aprobó el *DECRETO 243/2007*, al que se adjuntaba un informe del Dr. Arquitecto M.A. Fernández Aparicio. Recurso en el que finalmente se solicitan solo dos puntos: a) que sea el propio PEPCH el que determine el grado de protección de ciertas zonas (paseo del Sr. de la salud, calle Ave María, calle Calderón...etc. *"sin cuestionar la declaración de BIC"* y b) excluir de la declaración de BIC el espacio entre las calles Boabdil, Arrecife y Santa Fe de Bogotá. No hubo respuesta.

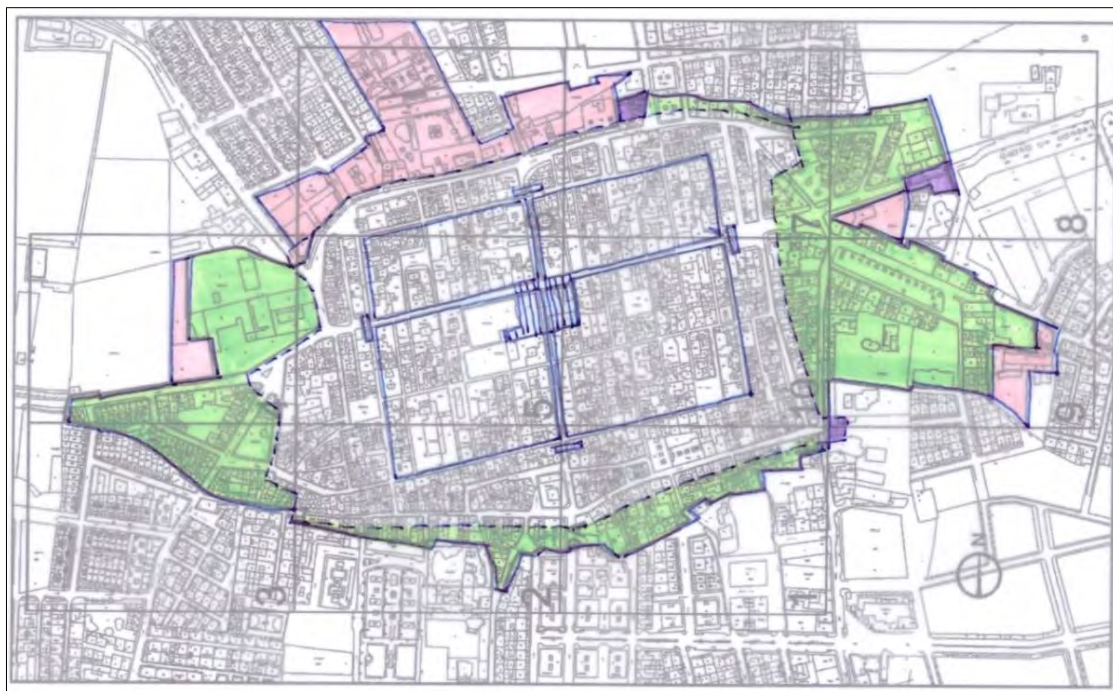


Fig. 3.4.11: Croquis sobre la delimitación de CH publicada en BOJA nº 181 (13/09/2007). En VERDE las zonas ampliadas respecto al CHA-1970. En ROSA las parcelas o parte de ellas que habiendo sido propuestas en el documento técnico de 2003 fueron finalmente excluidas. En MORADO, los pequeños ajustes incluidos, pero no considerados en 2003. Fuente: Elaboración propia.

El resultado final de delimitación del CH que se publicó en 2007 supone un aumento respecto al plano de 1970 y una modificación a su vez de la propuesta técnica de 2002, delimitación final en la que no se admite el entorno propuesto por el Ayuntamiento ni las exclusiones ni los ámbitos a proteger por el planeamiento urbanístico, pero de algún modo sí se tuvieron en cuenta ciertas matizaciones municipales (ver Fig. 3.4.11). Es destacable el hecho de haber incluido solo una banda de 5 metros (desde la fachada al interior) dejando el resto de parcela afectada fuera de la delimitación (ver hojas 6 y 7 de la Fig. 3.4.12), tal es el caso de las parcelas de la calle Calderón. Esta circunstancia es una de las que se expone como motivo del Recurso de alzada por parte del Ayuntamiento, arguyendo éste, con razón, que *“...el trazado propuesto atraviesa líneas de fachadas y parcelas y como ya se venía produciendo ante los límites confusos en el que para una misma parcela podían existir varios regímenes urbanísticos lo que producía una cierta indefensión e inseguridad para los propietarios afectados...”*. Llama la atención que en la delimitación final aprobada, y publicada en BOJA en 2007, se haya mantenido la línea atravesando parcelas, quedando divididas a efectos de protección patrimonial y sólo se haya admitido la inclusión del convento de las Hermanas de la Caridad (ya propuesto en el documento técnico de 2002) al igual que el antiguo convento de los Agustinos que permanece y se excluye el resto de la UE-1.2 en C/ Arrecife.

En este caso de Santa Fe, a nuestro parecer, hubiese sido más razonable que se hubiera aprobado una delimitación de CH y un entorno que englobara todas esas zonas límites por el Norte en la que se incluirían todas las parcelas, completas, evitando así esa inseguridad jurídica que argüía el Ayuntamiento y del mismo modo otras zonas previstas en el documento técnico de 2002 y modificadas en la delimitación aprobada ya sea por inclusión (zona Oeste), ya será por exclusión (zona Norte). Conviene considerar que, a la par que se estaba tramitando el expediente administrativo para la revisión de la delimitación del CH, se venía redactando el Plan Especial de Protección y Ordenación del CH de Santa Fe, por tanto respecto a una delimitación de CH no definitiva, Plan que se aprueba inicialmente el 10/07/2006 y se publica en el BOP nº 170 el día 06/09/2006, en lo que aparenta ser un duelo entre administraciones.

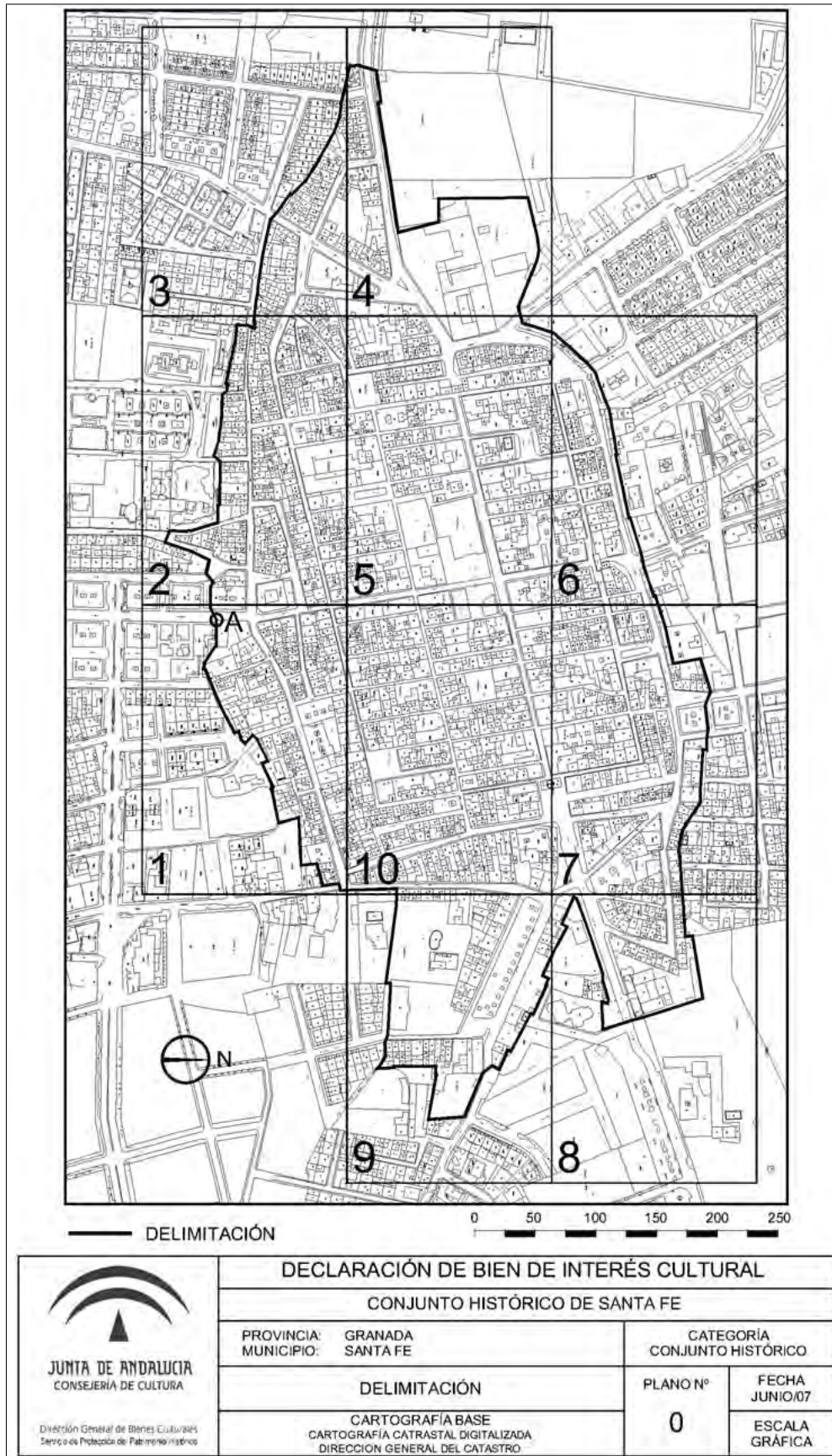


Fig. 3.4.12: Plano 0. DELIMITACIÓN. (Plano guía). Declaración de Bien de Interés Cultural BIC. Conjunto Histórico de Santa Fe. Fuente: BOJA nº 181 de 13 de Septiembre de 2007.

3.4.3. Planeamiento urbanístico de Santa Fe versus protección patrimonial.

El recorrido⁵⁸ hecho por el planeamiento urbanístico que ha tenido Santa Fe en paralelo y casi desde las mismas fechas de la Declaración de su Conjunto Histórico-Artístico de 1970 es un ejemplo más de la falta de coordinación entre ambas materias, por desgracia, tantas veces repetida.

En este caso, la fecha de partida para ambas formas de entender la ciudad histórica son los primeros años setenta. Momento en el que en España se inician los mayores procesos de crecimiento urbano basados en propuestas de planificación y zonificación extensiva, con objetivos desarrollistas, y en los que las tramas urbanas históricas no interesan tanto, salvo posibilidad de suelo vacante que pudiera servir para promociones inmobiliarias en su interior.

En 1967 cuando el Ayuntamiento de Santa Fe aprueba en pleno la solicitud al Ministerio de Cultura que dará lugar a la declaración de su Conjunto Histórico-Artístico de 1970, en España estaba vigente la Ley de suelo de 1956 y Santa Fe no tenía planeamiento urbanístico propio, salvo la somera regulación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento para el interior de la provincia de Granada de 1966, que sin planimetría ni referencia alguna a la protección de patrimonio histórico suponía poco sustento urbanístico y de protección de patrimonio para la solicitud municipal. En esta última materia seguía vigente la Ley de 1933, sobre *Defensa, Conservación y Acrecentamiento del Patrimonio Histórico Artístico Nacional* y el Decreto de 22 de julio de 1958 que incorporaba las *Instrucciones para la Defensa de los Conjuntos Históricos-Artísticos*.

3.4.3.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA COMARCA DE GRANADA (1973)

En ese contexto de desarrollismo se produce la propuesta y aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada de 1973, que en opinión de Ángel Isac⁵⁹ es una consecuencia tardía de la adaptación del planeamiento existente⁶⁰ a la Ley del Suelo de 1956 y, en lo que aquí interesa, consecuencia sobre todo de la concesión en 1969 *del Polo de Desarrollo Industrial de Granada* en el que estaban incluidos veinte términos municipales de la Vega de Granada entre los que se encontraba Santa Fe. Plan comarcal en el que, entre sus objetivos estaba la ordenación del territorio circundante a la capital, la Vega de Granada y por tanto de los pueblos asentados en ella, pero con criterios que no atendían ni a sus valores productivos agrícolas, ni a su paisaje, ni a cuestiones relacionadas con el patrimonio histórico, por tanto bien diferentes a los considerados por el vigente Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (2000).

Así como la falta de atención, o más bien desprotección, que de la ciudad histórica de Granada hizo este Plan comarcal y que, ya en la etapa del primer ayuntamiento democrático, será el germen de los movimientos vecinales de la capital que promuevan la protección de sus barrios históricos, respecto a la ciudad de Santa Fe como parte de ese territorio ordenado, el Plan Comarcal también obvió los valores del Conjunto Histórico-Artístico declarado en 1970, no abordando un tratamiento diferenciado del ámbito protegido salvo su consideración como una zona más (ámbito histórico-artístico/4b) que contribuye básicamente al mantenimiento de las alineaciones de la traza histórica, no de la edificación.

⁵⁸ Para el análisis del planeamiento urbanístico de Santa Fe se ha utilizado como fuente de información el Proyecto de Fin de Grado de mi alumna D^a Sara María Ruíz Martínez titulado *“Santa Fe: Análisis Crítico de la actual situación urbanística del Conjunto Histórico”*, trabajo dirigido por el Autor de esta Tesis en calidad de Profesor Tutor de PFG de la ETSIE/UGR, curso de Grado de Edificación/ICC-2014. La autora del PFG es Arquitecta Técnica Municipal en el Ayuntamiento de Santa Fe.

⁵⁹ ISAC, Á. “Historia urbana de Granada”. Los libros de la Estrella. Nº 31. Diputación de Granada.2007

⁶⁰ Plan de Alineaciones de Granada de 1951.

La ordenación del territorio propuesta por este plan se basa en una zonificación comarcal de carácter productivo o residencial apoyada en una sobredimensionada red viaria supramunicipal que conectaría los polígonos productivos de la capital y de algunos pueblos al norte y con los núcleos netamente residenciales por los que apostaba para el resto de municipios, como fue planteado para Santa Fe. Consecuencia de esa red viaria es la carretera de circunvalación N-342 que por el norte de la ciudad histórica se trazó y se construyó para evitar el paso por el centro de la cuadrícula, y que comunicaba la capital con el aeropuerto cuyas obras comenzaron en 1970 y que fue inaugurado en 1972 (ver Fig. 3.4.13).

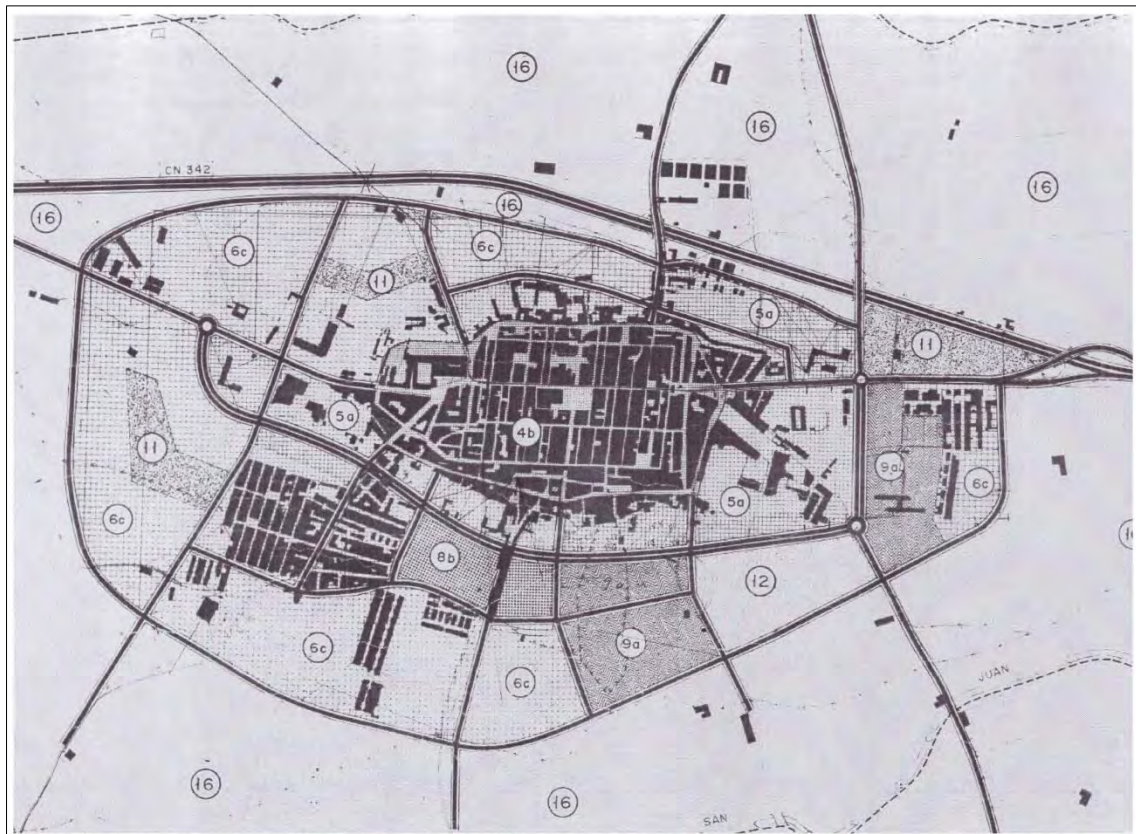


Fig. 3.4.13: Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada (1973): Plano correspondiente a la ordenación urbana de Santa Fe: El trazado de la N-342 y las bulevares y rotondas que rodean la trama urbana, que hasta ese momento se había generado, evidencia la importancia dada al transporte y la poca atención que este plan comarcal prestó a la relaciones del conjunto histórico con la nueva ordenación propuesta y con el territorio circundante. Es una imagen típica de la representación gráfica del urbanismo de los años 70 basado en la zonificación. Fuente: Archivo Urb. Municipal de Santa Fe.

3.4.3.2. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA FE (1985 -1991).

Estas Normas Subsidiarias fueron el primer planeamiento urbanístico propio de Santa Fe y también el primer documento de carácter urbanístico que abordó, aún sin nombrarlo, la protección de su Conjunto Histórico-Artístico declarado en 1970. Fueron redactadas por el arquitecto Ángel Fernández Avidad, por encargo de la Diputación de Granada, en base al texto refundido de La Ley del Suelo de 1976, habiendo sido aprobadas definitivamente en Marzo de 1985, por tanto unos meses antes de la publicación de la LPHE-1985.

Este documento apostó por la conservación de las características morfológicas y tipológicas de la trama histórica que expresamente reconoce, lo hizo mediante un alto nivel de detalle, con el

objetivo de su preservación y potenciación. A efectos de ordenación y calificación de su suelo urbano, se diferencia el “*Centro Histórico*” (Tejido Planificado de la cuadrícula fundacional) y el inmediato circundante calificado con el nombre de “*Arrabales*” (extra-muralla o extra-cava), que juntos suponen un ámbito bastante aproximado al de la vigente declaración de CH-2007, superando así los límites del CHA-1970 que no se consideraron tampoco a estos efectos. El resto del suelo clasificado como urbano es calificado como zonas de expansión “*Ensanches*” (ver Fig. 3.4.14)



Fig. 3.4.14: Plano de ordenación, calificación y usos de las NNSS de Santa Fe de 1985. En gris claro el suelo clasificado como urbanizable: Orden reticular a base de grandes manzanas que recuerda la proporción y orientación de los “cuartos” de la trama primigenia. Fuente: Archivo Urb. Municipal de Santa Fe

La aportación más destacable de estas Normas Subsidiarias respecto al Conjunto Histórico es su detallado y extenso *Catálogo de edificaciones de la zona de Centro Histórico y Arrabales*, en el que se clasifican los edificios por su valor patrimonial *Nulo, Normal, Excepcional, Tipológico, Ambiental, Notable e Histórico-Artístico*. Una ficha por elemento catalogado con descripción pormenorizada de sus características formales, fotografía de fachada y croquis de planta.

Conviene subrayar que estas NNSS suponen el primer intento de conservación y desarrollo de los valores históricos y culturales de Santa Fe aunque fueran redactadas desde bases hoy superadas que al cabo proponían excesiva rigidez y homogeneización buscando un ideal alejado de la dinámica urbana real, la que produjo todos los valores señalados en la redefinición de la delimitación del Conjunto Histórico declarado en 2007.

Merece un comentario positivo la ordenación propuesta para la orla de “*Ensanche*” de suelo urbano que se hace considerando la más adecuada relación con el núcleo central, mediante apertura de nuevos viales que continúan los crecimientos orgánicos de las cavas y mediante pequeños espacios libres que con un lento acercamiento hubiera permitido reconocer mejor la trama histórica (ver Fig. 3.4.15).

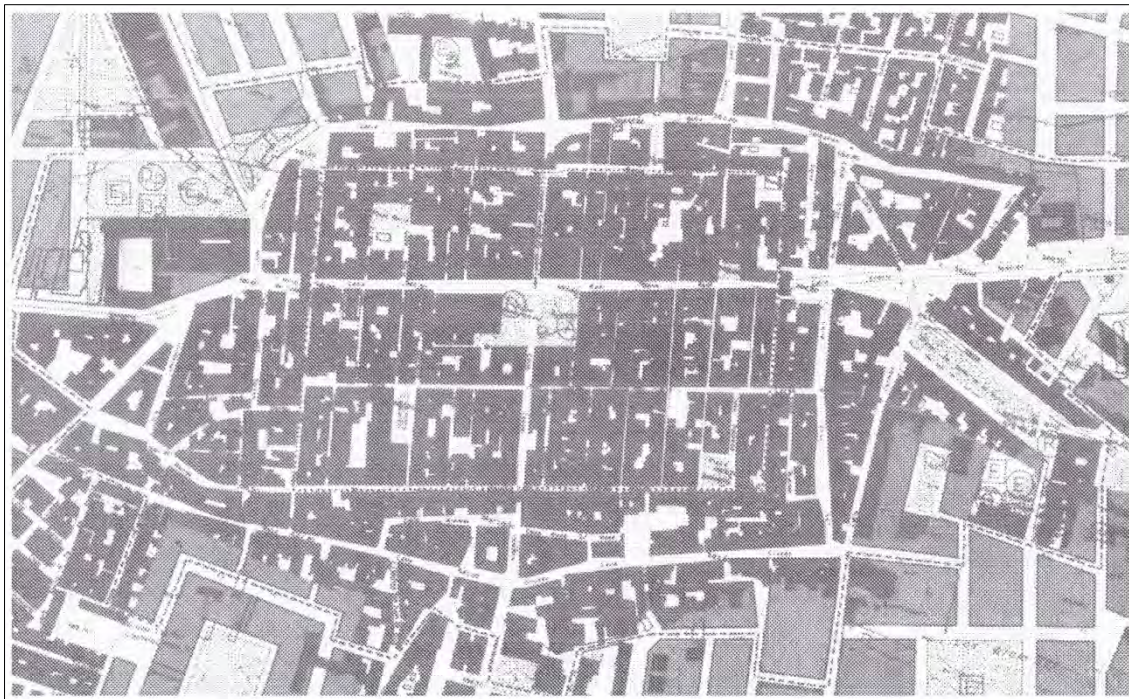


Fig. 3.4.15: Detalle: En gris oscuro el suelo calificado como “Centro Histórico”, en gris claro los “Arrabales” alrededor del conjunto histórico, suelo bien ordenado en función aquel y del resto de preexistencias. Respecto al ámbito calificado como “Centro Histórico” se establece una ordenación ideal por manzanas que propone el mantenimiento de las alineaciones y parcelas catastrales existentes, ocupación máxima del 70% de la parcela, impone un fondo máximo edificable y define las alineaciones interiores de patios situándolos en los ejes de las manzanas. Se persigue la recuperación ideal de una supuesta “interrelación del patio con el espacio de la calle” frenando además la creciente “terciarización de las plantas baja”, para llegar en una especie de tipología estándar de “manzana cerrada con patio interior”. Para terminar de completar el volumen que se pretende, se establecen como norma general tres plantas de altura máxima con posibilidad de semisótano, con indicación expresa de la situación de los accesos a las edificaciones y su resolución mediante pasajes a obtener mediante acuerdo previo con los propietarios afectados, a los que se les bonifica con una planta más. La misma ordenación la hacen extensiva a la zona de Arrabales. Se trata de una ordenación excesivamente homogeneizadora que, presentando la virtud del respeto por la traza y la parcelación existente, contiene normas que tienden a perturbarla y que inaugura el muy discutible sistema de “bonificaciones” que de otro modo será retomado años más tarde por el Plan Especial. Fuente: Archivo Urb. Municipal de Santa Fe

La propuesta de extender el modelo de ocupación del suelo urbanizable circundante mediante Planes Parciales de trazado reticular en base a grandes manzanas de 250x350 m (que a modo de “cuartos” se volverían a descomponer en manzanas alargadas orientadas a norte-sur, como clonación indisimulada de la cuadrícula central) tiene la virtud de someter el extenso territorio circundante clasificado a un claro orden referido al admirado elemento central del que toma su norma. La nueva ciudad propuesta a Este y Oeste retoma el orden de su núcleo, y como entonces, lo hace sin considerar condicionantes como parcelación rústica, caminos o acequias, llegando a incluir al cementerio en su borde sureste.

Reconociendo el gran valor que supone la experiencia cotidiana en la gestión de las licencias, valga como conclusión la de la Arquitecta Técnica municipal: *“Sin embargo, el planteamiento no surte el efecto deseado y contribuye, por el contrario, al deterioro del centro histórico, provocando su vaciamiento y abandono frente al desarrollismo de la periferia, en la que se sitúan las grandes bolsas de suelo proyectadas, a pesar de la rigidez con la que igualmente se programan, (...) resultan de gran interés como fuente documental de información los estudios sociológicos y de la vivienda que abordan y el amplio Catálogo de edificaciones y descripción detallada que contienen. La rigidez que suponen estas NN.SS de 1985 y la problemática a ella asociada, junto con otras circunstancias sobrevenidas, provocan su revisión en el año 1991.”*

3.4.3.3. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA FE (1991-1998).

Las NNSS-1991 fueron redactadas por el equipo dirigido por el Arquitecto Miguel Aguilar Alonso siendo consecuencia de las anteriores, de las que conservan ciertos aspectos normativos, aunque con ellas se pretendió corregir algunos de los déficits de las NNSS-1985 revisándolas en profundidad.

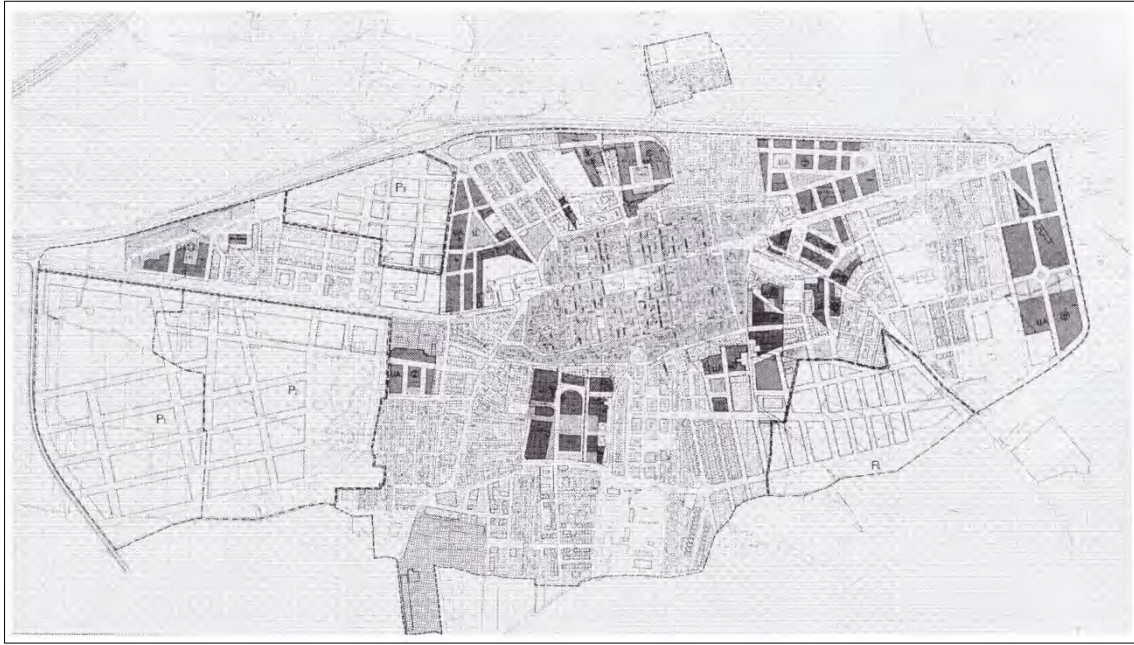


Fig. 3.4.16: Plano de ordenación, calificación y usos de las NNSS de Santa Fe de 1991. Respecto a las de 1985 solo quedan cuatro Planes Parciales para desarrollar como suelo urbanizable residencial. El resto de suelo clasificado como urbano incluye diversas Unidades de Ejecución que van cosiendo los trozos de suelo que se desarrolló hasta ese momento sin un orden claro. Se mantienen como grandes ejes vertebradores las dos avenidas a Este y Oeste unidas por la Calle Real dentro del núcleo histórico. Fuente: Archivo Urbanístico Municipal de Santa Fe.

En cuanto a la clasificación de suelo son algo más restrictivas que las de 1985 que reduciendo algo su expansión y reconociendo los suelos ya desarrollados, borran la rotundidad de la línea sur de suelo clasificado por Fernández Avidad que unía las zonas de expansión del Este y Oeste. Se reduce su ámbito hacia el norte quedando limitado por una línea sinuosa que reconoce acequias y propiedades. También borra la rotundidad de la ordenación reticular en base a las grandes manzanas propuestas por Fdez. Avidad y las nuevas insinuadas ya no tienen la referencia ni a la orientación ni a la morfología del núcleo histórico del campamento militar origen (ver Fig. 3.4.14 y Fig. 3.4.16).

Como en las de 1985 se sigue admitiendo el pie forzado del desorden producido por los crecimientos de los años 70 alrededor del ámbito declarado CHA, pero sin proponer tampoco medidas que lo atenúen. Los crecimientos por el norte mantienen como límite la carretera de circunvalación, ya con sección de autovía, desdibujando de nuevo el acercamiento al núcleo central y permitiendo que se siga con el proceso de colmatación en planta y en volumen edificado que desatiende la presencia de la muy cercana trama histórica. El acercamiento a ésta se hace desde propuestas de ordenación que no responden al valor del ámbito protegido.

Es sintomático del bajo nivel de consideración que prestó este planeamiento general hacia los valores del Conjunto Histórico el hecho de que tampoco estas NNSS recojan, ni en Memoria ni en planos, la delimitación vigente entonces, la heredada de la de CHA-1970. Sorprendiendo

aún más que en Memoria se repita la misma propuesta hecha por las NNSS-1985 de promover la declaración de Conjunto Histórico, veintiún años después de haber sido declarado a instancia del propio Ayuntamiento. En coherencia con este desconocimiento tampoco se programa la redacción de Plan Especial para su Conjunto Histórico. *Si acaso, se podría admitir que al menos establecen cierta ordenación pormenorizada de ese ámbito aunque a una escala muy grande y atendiendo toscamente al artículo 20.3 de la LPHE 16/1985, en cuanto a limitar el aprovechamiento máximo posible al existente o prohibir la segregación y/o agregación parcelaria, salvo en los casos excepcionales debidamente justificados.*

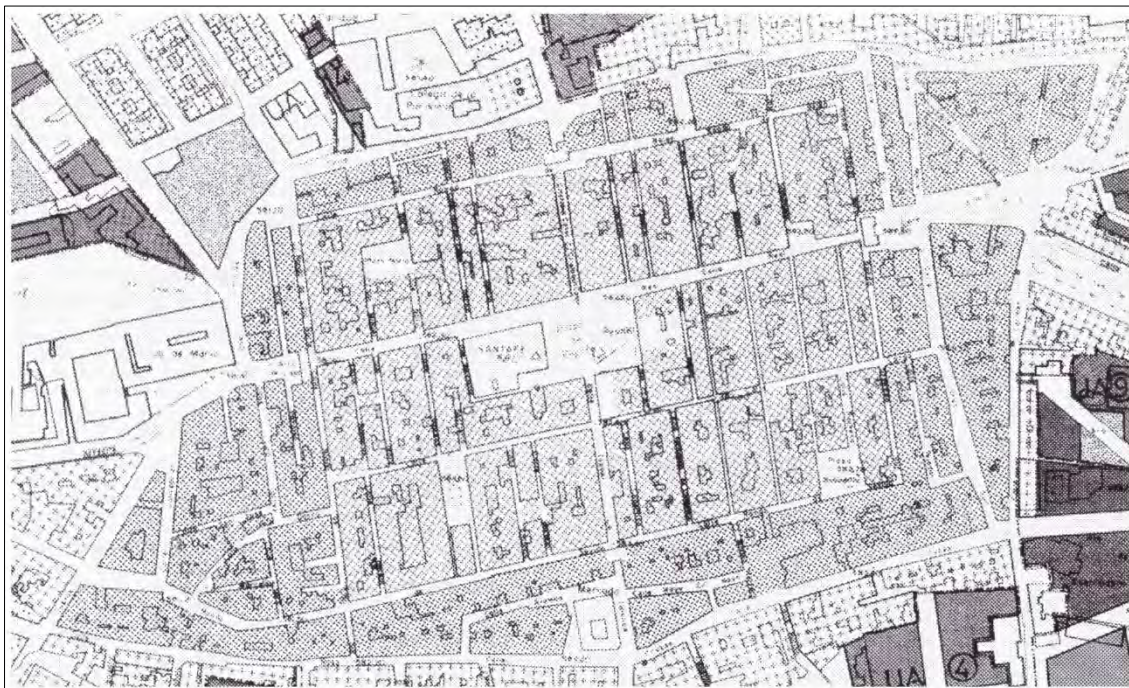


Fig. 3.4.17: Detalle del núcleo central del Plano de ordenación, calificación y usos de las NNSS de Santa Fe de 1991. No está grafiada la delimitación vigente por entonces de Conjunto Histórico, la heredada del CHA-1970. Sin embargo, se proponen tres tipos de calificaciones distintas en función de su posición relativa: la más central referida estrictamente a las manzanas de la cuadrícula del campamento militar, a continuación las manzanas orgánicas conformadas más allá de la cava (con las calles de Ronda como límite interior) aunque se incluyen algunas más recientes en el tiempo, y para terminar una orla de manzanas al otro lado de las calles Calderón o Cruces o incluso las del Paseo del Cristo de la Salud. Todas juntas formarían muy aproximadamente el vigente ámbito de CH declarado en 2007. Fuente: Archivo Urbanístico Municipal de Santa Fe.

Con el mismo objetivo que las NNSS anteriores (que se consideraron fracasadas) pero utilizando otras herramientas, se vuelve a proponer la rehabilitación de las zonas histórica de Centro y Arrabales, aunque para ello se propongan medidas que tampoco iban a resultar adecuadas para este fin, tales como incrementar la ocupación en planta hasta el 80% con posibilidad del 100% en plantas bajas con destino a usos terciarios, ahora, sin embargo, para estimular la “terciarización” antes evitada, forzando a una altura de tres plantas en la zona de Centro Histórico y a dos en la de Arrabales, o manteniendo la alineación exterior y el fondo máximo edificable, sin definir alineaciones interiores, y llevando el límite de edificabilidad a la existente consolidada. O sea, con parámetros distintos, también ahora se apunta al ideal tipológico de “manzana cerrada con patio de manzana” que, otra vez como en 1985, busca la homogeneización. En cuanto a los elementos de composición formal se mantiene la tipología tradicional con prohibición de voladizos, cuerpos volados cerrados, áticos y altillos, e imponen la cubrición con cubierta inclinada de teja árabe curva. No obstante, para cualquier tipo de obra dentro del Conjunto Histórico, desde la declaración del CHA-1970 bajo la tutela de la DG de Bellas Artes y desde 1985 con la preceptiva aprobación de la Comisión Provincial de

Patrimonio Histórico, además de estas normas urbanísticas se vienen imponiendo otras de carácter patrimonial, no regladas, que acaban condicionando la propuesta arquitectónica.

Respecto al catálogo urbanístico estas NNSS-1991 aprovechan el muy correcto de 1985 pero reduciéndolo a un modo más sencillo en solo cuatro niveles, 1) Excepcional/Monumental, 2) Notable, 3) Normal y 4) Tipológico, y con diversas y muy discutibles intervenciones admisibles según su nivel: obras de restauración, reforma y consolidación para los niveles Excepcional/Monumental y Notable, con mantenimiento de la fachada en caso del primero, y de reconstrucción o incluso sustitución, paradójicamente, para los niveles Normal o Tipológico, con el máximo de la edificabilidad existente.

Pese a que fueron propuestas con el objetivo de rehabilitar flexibilizando las condiciones de intervención en el centro histórico, lo cierto es que resultó otro nuevo fracaso en este ámbito. Las condiciones que finalmente se imponían no eran la de las NNSS sino las que la Comisión de Patrimonio exigía, intervención a intervención. El alto nivel de incertidumbre generado por la intervención de la Consejería de Cultura unido a la gran cantidad de suelo disponible fuera del ámbito protegido produjo el abandono de la trama histórica (facilitando a veces su ocupación por población marginal) y ello en contraste con el fácil crecimiento de las rentables promociones inmobiliarias de la periferia, destino preferente de la inversión privada.

3.4.3.4. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANTA FE (vigentes desde 1998).

Se trata del planeamiento urbanístico vigente en Santa Fe, con más de 17 años de vigencia, por tanto el de mayor duración hasta el momento. Estas NNSS son el fruto de una etapa de máximo desarrollo urbanístico propiciado tanto por el planeamiento anterior como por el contexto general de crecimiento económico en España, Andalucía y de forma más concreta en el área metropolitana de Granada. Los nulos efectos de las expectativas despertadas por las celebraciones colombinas de 1992 fueron sustituidos por los crecimientos urbanísticos comunes a cualquiera de los pueblos de la aglomeración urbana de Granada. Crecimientos a los que por esos años se les empieza a poner coto con el Plan de Ordenación del Territorio que será aprobado en 2000. Aún sin haber agotado el suelo urbanizable residencial clasificado desde las anteriores NNSS éstas de 1998 clasifican aún más suelo, en este caso urbanizable de carácter industrial (PP-7 y PP-1), que es el único suelo desarrollado hasta hoy, quedando aún pendiente casi todo el residencial clasificado en 1991 (el actual PP-2).

Fueron redactadas por el equipo dirigido por el arquitecto Francisco Alcón de la Serrana en base al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, estando ya vigente la LPHA de 1991. Actualmente mantienen su vigencia pero mediando su adaptación parcial a la LOUA desde diciembre de 2010.

Desde el punto de vista de la protección del Conjunto Histórico, es el primer planeamiento urbanístico en reconocer la existencia de tal declaración aunque, como los anteriores, tampoco lo consideran gráficamente. Y aún peor porque, sorprendentemente, definen un “*ámbito centro histórico*” que no coincide ni con el de la delimitación de CHA-1970 ni con el propuesto en 1989, aun no habiendo sido declarado (ver Fig. 3.4.18). Son estas NNSS las vigentes en el momento de la redefinición de la delimitación del Conjunto Histórico que se inicia en 2003 y que concluye en 2007. Pese a la posibilidad abierta por la LPHA-1991 se prefirió que este planeamiento general no desarrollara contenidos de protección para su Conjunto Histórico y se apostó por la redacción de un Plan Especial de Protección. Las propuestas de conservación/intervención para el “Ámbito Centro Histórico”, su no correspondencia con la delimitación vigente, además de haber suprimido el tratamiento diferenciado de la zona de *Arrabales* de las anteriores NNSS, motivó que fuera desfavorable el

informe, preceptivo y vinculante, que emitió la Consejería de Cultura en su tramitación. Aun así, fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo.

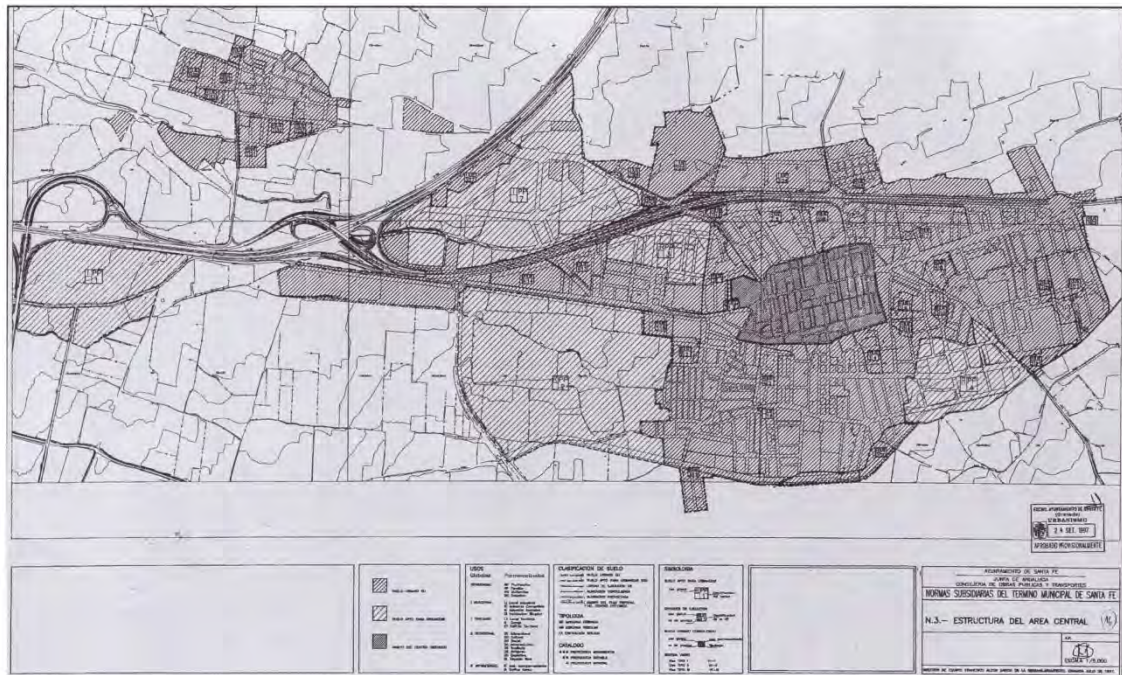


Fig. 3.4.18: Plano N-3: Estructura del Área Central. NNSS de Santa Fe (1998). La clasificación de Suelo y los usos globales representados evidencian la apuesta por el crecimiento a costa de la Vega circundante y el menor interés por la trama histórica que ve reducido su ámbito respecto a NNSS anteriores. Fuente: Archivo Urbanístico Municipal de Santa Fe.

Junto con el Catálogo de edificios a proteger, para el “Ámbito Centro Histórico” las NNSS-1998 establecen una estrategia que es considerada como proteccionista. El objetivo de la pretendida rehabilitación integral se basa en actuaciones como la solicitud a la Junta de Andalucía de su declaración como Área de Rehabilitación Integral, la redacción de un Plan Especial de Ordenación, la redacción de un Programa de Actuación e Inversión pública, la redacción de los proyectos que se deriven de las determinaciones del Plan Especial y la creación de una empresa pública municipal o mixta encargada de la gestión de las actuaciones en el ámbito. Estas acertadas propuestas tuvieron ciertos resultados y efectivamente se creó una Empresa Pública municipal, aunque de escaso alcance. Pero tal vez lo más destacable sea que en 2003 se declaró el Área de Rehabilitación Concertada mediante convenio entre el Ayuntamiento y la Consejería de Obras Públicas, con Oficina y personal técnico propio, y sobre todo que se obtuvieron resultados concretos e ilusionantes, pero que por desgracia, en pocos años, ésta fue otra más de las víctimas de la crisis económica.

El establecimiento de lo que las NNSS-1998 consideran como régimen de “protección cautelar” supone una estrategia errónea, no ajustada a la debida protección del BIC Conjunto Histórico. Es un régimen transitorio a la espera de la ordenación pormenorizada del ámbito que debería venir con la aprobación de un Plan Especial de Protección. Entre tanto, sorprendentemente, sí permite intervenciones contrarias a la protección del Conjunto Histórico como: Aumento de la altura máxima permitida, que pasa de tres plantas hasta una cuarta mediante construcciones auxiliares, torreones u otros elementos a justificar mediante Estudios de Detalle, incremento de la ocupación al 100% en todas las plantas, lo que supone un incremento de la edificabilidad hasta alcanzar el máximo resultante de aplicar las condiciones de “manzana cerrada”

El catálogo urbanístico mermó aún más respecto a los anteriores de las NNSS de 1985 y 1991 tanto por la reducción del número de elementos protegidos que lo integran, como por haber simplificado aún más sus categorías dejándolas en solo tres: Monumental/BIC, Notable y General. Con el agravante de llegar a permitir incluso la sustitución en el caso de los elementos catalogados en el Nivel General, y sometiendo al Pleno del Ayuntamiento la autorización de las actuaciones en Monumental, lo cual es competencia exclusiva de la Consejería de Cultura.

Tanto estas de 1998 como las anteriores NNSS-1991, vigentes ya tanto la LPHE-1985 como la LPHA-1991, han supuesto un vano esfuerzo en la consecución de la obligada protección del Conjunto Histórico. Más bien al contrario, algunas de sus propuestas han resultado una clara agresión al mismo. El hecho de no haber redactado un Plan Especial de Protección en 1991 y de haber rechazado la opción de incluir contenidos de protección en las NNSS de 1998 ha supuesto, al menos durante treinta años, la obligación de obtener la autorización de la Consejería de Cultura con carácter preceptivo y previo a la aprobación de cualquier intervención, lo que ha producido una nefasta situación de incertidumbre en todo el ámbito protegido. Como en tantos casos, también en Santa Fe se puede hablar de la inseguridad jurídica que supone no conocer anticipadamente cuales son los derechos o contenidos urbanísticos de la propiedad. En el Conjunto Histórico, la licencia de obra pese a ser un acto reglado, queda sometida al arbitrio de la interpretación discrecional y subjetiva que la Consejería de Cultura ha venido demostrando en sus resoluciones. En muchas ocasiones con criterios no reglados basados en disposiciones de carácter general establecidas en la legislación andaluza pero aplicados de manera sobreprotectora y con habituales referencias al parámetro jurídicamente indeterminado de la *“adaptación al ambiente”* que han producido efectos⁶¹ diversos y contradictorios, contruados, o impidiendo otras intervenciones que se proponían con resultados también perniciosos (inmuebles abandonos, ruinas o generación de solares).

3.4.3.5. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN del CENTRO HISTÓRICO (PEPO-2006).

Los trabajos de redacción⁶² del PEPO-CH Santa Fe, único y fallido planeamiento de protección referido a su Conjunto Histórico, se inician en 1999, dando cumplimiento a una de las determinaciones de las vigentes las NNSS-1998. El propio título del Plan ya resulta indicativo del conflicto latente en el momento del encargo, puesto que no se refiere a Conjunto Histórico sino que se hace a una figura y a un ámbito inexistente, el Centro Histórico. Como se dijo, las NNSS-1998 no reconocieron el ámbito vigente en su día, el heredado del Conjunto Histórico Artístico declarado en 1970, sino que propusieron otro de menor tamaño. Sin embargo, con buen criterio, y pese a no denominarlo Conjunto Histórico, el ámbito ordenado por el PEPO es muy parecido al que finalmente fue declarado en 2007 (ver la comparativa de la Fig. 3.4.19)

⁶¹ Los ejemplos que aquí se nombran están extraídos del citado trabajo de Fin de Grado de la Arquitecta técnica municipal de Santa Fe, D^a Sara María Ruíz Martínez: 1) Casos de aumento de edificabilidad sobre la permitida por las NNSS, como los del edificio de 12 viviendas, locales, garaje y cuatro plantas de altura que se autorizó en c/ Real nº 31 (junto al Monumento de la Iglesia de la Encarnación), el de 7 viviendas, locales y garaje de la c/ Real nº 52, la de la ordenación resultante de un Plan Especial sugerido por la Delegación Provincial de Cultura para la edificación de determinados solares en la c/ Cruces o la resultante de un Estudio de Detalle en la c/ Real 52 (*casa azul*). 2) Por el contrario, los casos en que se limita la edificabilidad a la existente, en aplicación estricta de la legislación de patrimonio, resultando un agravio comparativo con intervenciones colindantes cuya autorización no resultó tan restrictiva: casos del inmueble con nº 11 de la Avenida de la Hispanidad (espaldas a c/ Ave María), nº 4 de la c/ Castillo, nº 62 de la c/ Real y c/ María y Jesús en esquina con la c/ Real, cuyos expedientes han devenido paralizados derivando algunos de ellos en ruina o demolición.

⁶² El Plan Especial fue encargado por el Ayuntamiento de Santa Fe (SODEF) al equipo dirigido por el Ingeniero de Caminos y urbanista, José Luis Gómez Ordóñez y a los arquitectos Yolanda Brasa Seco y Eduardo Jiménez Artacho, junto a sus colaboradores los arquitectos Juan Luis Rivas Navarro y David Cabrera Manzano.

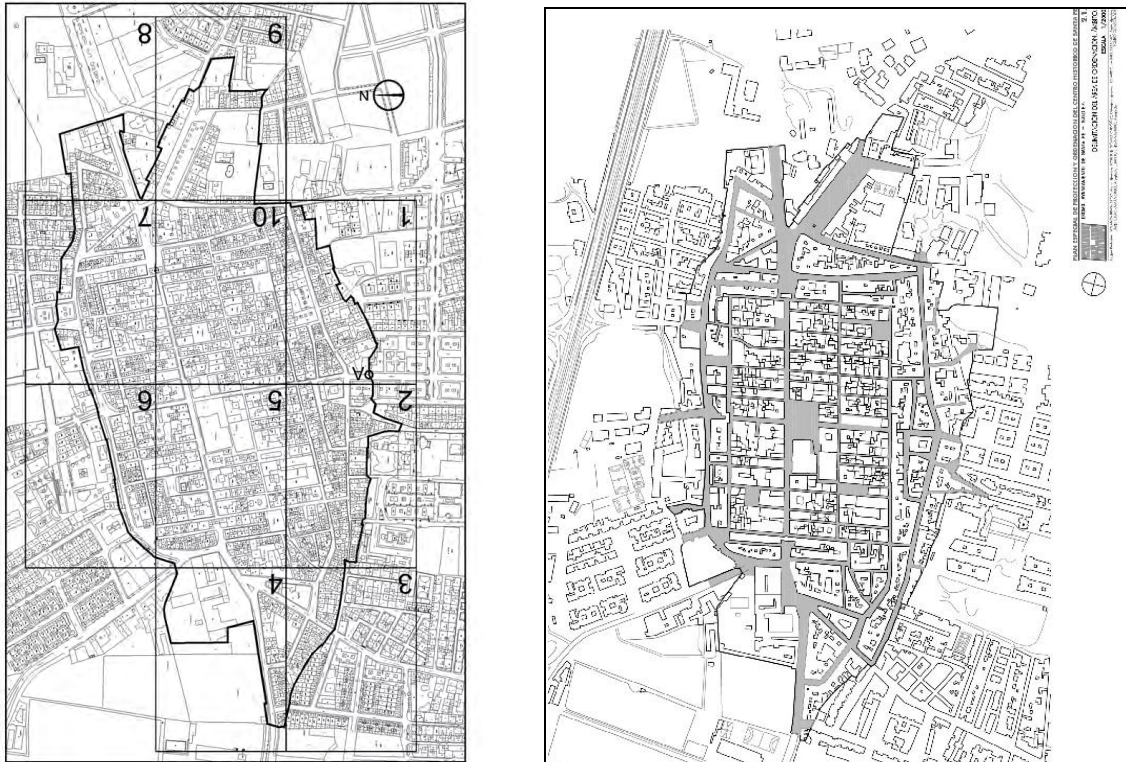


Fig. 3.4.19: A la izquierda: Delimitación del Conjunto Histórico de Santa Fe declarado y publicado en BOJA con fecha 13/09/2007. A la derecha: Plano 2.1 Área de Ordenación. Ámbito. *Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro Histórico de Santa Fe*. (Aprobación inicial 2006). Apenas existe diferencia entre una y otra delimitación, menos aún si se compara con la propuesta de delimitación hecha por J. Castillo Ruíz y G. Fdez. Adarve, casi coincidente con el ámbito del PEPO.

Como trabajo casi académico, más en la órbita de la investigación universitaria que del trabajo profesional, el PEPO-2006 destaca en positivo por el sistemático análisis que acomete sobre la situación actual respecto a la del núcleo primigenio al que le dedica el mayor esfuerzo de análisis (ver Fig. 3.4.20). Pero sin olvidar el resto de crecimientos perimetrales, desde los más antiguos hasta los más recientes abarcando desde el s. XVI al XX según una división en tres zonas denominadas *Cuadrícula Central*, *Cava* y *Anillo Exterior*, sobre las que estudia aspectos como la morfología, el trazado, las dimensiones, el parcelario, la edificabilidad, la densidad de población, la composición, el estado de conservación, ocupación y abandono de la edificación, la accesibilidad y conectividad del ámbito, su demografía y perfil social, para, en base a ello, detectar una serie de carencias y establecer propuestas para su resolución. Especial importancia cobra el estudio tipológico/morfológico de la parcelación catastral y su evolución. Y el análisis de los espacios construidos de parcela, los llenos y los vacíos. El espacio urbano, el tamaño de las calles y los mínimos y escasos espacios públicos. Incluso la hipotética relación relativa de ciertos portones de la Cava con las calles a las que se enfrentan. En definitiva todo un discurso teórico/analítico que debería haber servido como excelente base para una buena propuesta de ordenación y protección.



Fig. 3.4.20: A la izquierda: Plano 1.7.2 Un modelo ideal (Cuadrícula central). Hipótesis tipológico-morfológica de las manzanas originales. A la derecha: Plano 1.8.3 Estudio de la parcelación del Anillo Exterior. Fuente: *Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro Histórico de Santa Fe*. (Aprobación inicial 2006).

Es objetivo primordial del PEPO-2006 establecer una ordenación pormenorizada y muy detallada para su ámbito de acuerdo con su estado actual, también analizada en detalle, para la consecución de una serie de objetivos que identifica y relaciona.

Podría decirse que este planeamiento especial, como ya lo hicieran antes las NNSS-1985, de algún modo trata de recuperar el modelo ideal de ciudad que hipotéticamente existió en su estado original, ya como Villa entre los siglos XVI al XVIII. Despreciando así la evolución de la ciudad representada en la morfología parcelaria y situación edificatoria actual en un ejercicio, como expresó el informe aprobado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico⁶³ de *“represtino histórico claramente discriminador”* de la ciudad existente, pues idealiza un escenario futuro que no existe y supuestamente existió, convirtiéndose en este sentido en un Plan Especial más bien de renovación que de conservación.

Pero esta renovación la hace mediante propuestas muy discutibles que de nuevo, como ya hicieran NNSS anteriores, recurre a una suerte de mercadeo urbanístico basado en un sistema de bonificaciones que se reciben a cambio de ciertas premisas que se suponen de carácter conservacionista y equilibrante. Considerando la manzana como la pieza esencial del conjunto urbano desde su fundación, junto con el estado de la edificación de las zona Centro y Arrabal, se propone que debe *“recualificarse y reequilibrarse la ciudad”*, fomentando la continuidad y aumentando el tamaño de los espacios libres no edificados del interior de las manzanas. Lo que se justifica en que los modelos de ocupación desarrollados en los últimos cuarenta años rebasan los límites de la tolerancia que el modelo inicial puede soportar, que muestran niveles de ocupación que actualmente superan el 80% en la zona del *Centro* y el 85% en la del *Arrabal*

⁶³ El Plan Especial de Protección fue aprobado inicialmente en 2006, pero su tramitación (y la de la preceptiva Innovación de las NNSS que hubiera necesitado aprobarse a la par) quedó paralizada con el informe desfavorable emitido por la Consejería de Cultura (Resolución de la DGBC de 16/02/2007)

y evidencian un progresivo deterioro y abandono de la edificación tradicional y de su sustitución acelerada por una nueva tipología de vivienda plurifamiliar, de tres y cuatro alturas que desnaturaliza el modelo de ciudad, y que la traza no admite, ni alturas, ni niveles de ocupación, ni características tipológicas semejantes. Por ello se propone de partida una edificabilidad genérica bruta de $1,8\text{m}^2/\text{m}^2$ para todo el ámbito aplicada a una ocupación máxima del 90% y altura máxima de tres plantas, que puede elevarse por medio de una serie de bonificaciones hasta un máximo de $2,57\text{m}^2/\text{m}^2$, conforme a una Ordenanza de la Edificabilidad que pormenoriza para cada una de las tres zonas que define en función del ancho de las manzanas (usando, curiosamente, el *pie* como unidad de medida) entendiéndose que dicha edificabilidad supone una densidad de cerca de 200 viviendas/Ha que duplica la establecida en la legislación urbanística de 1976 y que no puede ser sobrepasada sin amenazar el equilibrio de la trama capilar del centro de Santa Fe.

En palabras⁶⁴ de la Arquitecta Técnica de Santa Fe: *“Dicho planteamiento, que parece de entrada razonable, conduce a dejar fuera de ordenación a numerosos inmuebles y hace inviable la edificación de las parcelas de reducido tamaño, que no pueden modificarse de acuerdo con la legislación sobre protección de patrimonio, al tiempo que resulta impropia la homogenización del ámbito que persigue, pues en la diversidad radica también la riqueza del conjunto, como apunta Cultura. Además, se echa en falta del documento que las ordenanzas sea claras y elocuentes y que permitan reconocer el régimen urbanístico aplicable con seguridad, en línea con lo demandado por Cultura, que defiende también el criterio de que el Planeamiento debe <<ganar en claridad en cuanto a la aplicación de las ordenanzas, precisando de una forma más sencilla y práctica, para transmitir al usuario una mayor transparencia normativa para la aplicación del plan>>, pues es eso precisamente por lo que se debe apostar si pretende corregir la incertidumbre que sobre el régimen urbanístico de aplicación en el ámbito reside en virtud de la aplicación del régimen cautelar transitorio establecido por las NN.SS de las que trae causa.*

Además este planeamiento se completa con la delimitación de determinadas unidades de actuación que, irracionalmente, dotan al suelo urbano consolidado de unas cargas que no le corresponde y hay que indemnizar, que suponen una complejidad y un coste que augura inviable su ejecución, y la supeditación de la interpretación del mismo al dictamen de una Oficina Municipal del Centro Histórico y una Comisión Técnica Especial de nueva creación, en exceso pretencioso para la realidad socioeconómica y administrativa de este municipio, toda vez que contradictorio al propio régimen de competencia y otorgamiento de las licencias urbanísticas, que, en suma, pueden conducir a generar una situación en el conjunto mucho más compleja de gestionar que la actual.”

El por ahora fallido *Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro Histórico* de Santa Fe ha aportado una buena base de estudio y análisis del estado actual de un ámbito muy similar al declarado en 2007. Análisis en profundidad y detalle que incluye levantamiento sistemático de todas las fachadas de las calles de la retícula central, hipótesis de génesis y estudio pormenorizado de la morfología y tipología de las manzanas y sus parcelas catastrales, lo que supone una enorme riqueza para el conocimiento de las peculiaridades del Conjunto Histórico.

Es muy destacable así mismo el Catálogo de edificaciones que contiene, y el buen contenido de sus Fichas como instrumento fundamental para la protección y puesta en valor de las piezas de interés arquitectónico y de los valores ambientales que la ciudad conserva. Los 47 edificios catalogados se dividen en cuatro niveles de protección: 7 edificios en nivel Monumental (5 BIC declarados y 2 propuestos para el CGPHA), 15 elementos en nivel Notable, 12 en nivel de

⁶⁴ Fuente: Op. Cit: PFG de la Arquitecta técnica municipal de Santa Fe, D^a Sara María Ruíz Martínez.

protección Tipológica, y 13 edificios en nivel Ambiental. Sin embargo, uno de los reparos indicados en el informe de la Consejería de Cultura es precisamente que el catálogo contiene un escaso número de elementos protegidos, lo cual parece cierto sobre todo si nos referimos a los niveles inferiores y especialmente al nivel Ambiental que siendo el más sencillo a nuestro parecer ciertamente es el más número y, en Santa Fe de modo especial, es el que aporta su singular carácter a la ciudad heredada tanto dentro como fuera del cuadrícula. Tal vez la exigencia de la Consejería de Cultura en cuanto a la prohibición de demoliciones en estos elementos, supondría excesiva rigidez normativa al ámbito, mayores limitaciones y menor atractivo a la intervención en el mismo. Siempre cabe modular las intervenciones permitidas en función del valor real del bien que se pretende preservar para no caer en posiciones regladas ultraproteccionistas que ya han demostrado su ineficacia y su capacidad de destruir la ciudad heredada por esa falta de flexibilidad.

3.4.4. Conclusiones: Cuestiones pendientes de abordar respecto al Conjunto Histórico de Santa Fe y a su planeamiento de protección.

El caso de Santa Fe es especialmente llamativo porque habiendo sido propuesto a instancias del Ayuntamiento y declarado como Conjunto Histórico-Artístico en 1970, se ha obviado la redacción de planeamiento de protección del mismo hasta treinta años después, momento en el que se encarga el primero, único y por ahora fallido, Plan Especial de Protección, incumpliendo así durante muchos años la obligación impuesta por la LPHE-1985. Pero lo más sorprendente es que se hace habiendo aprobado sucesivos planeamientos generales, las NNSS municipales, que obviaron la existencia misma de tal declaración y que, de forma muy dispar, atendieron a la conservación y desarrollo del ámbito protegido. En algunos casos, incluso, con determinaciones que fueron en contra de los valores que la declaración de 1970 pretendía conservar.

El largo periodo de ausencia de planeamiento de protección y con la vigencia este diverso planeamiento general, de carácter contradictorio entre sí, ha traído como consecuencia actuaciones muy discutibles, aprobadas o no por la Delegación de Cultura, ya sean de rehabilitación ya sean de obra nueva, con licencia directa o mediante estudios de detalle. Situación que se refleja en un lamentable estado de la edificación (Fig. 3.4.22) con presencia de numerosos solares o edificaciones ruinosas e intervenciones urbanas sin rematar. Excepción hecha del eje principal y algunas intervenciones urbanas más recientes. Esta situación tiene su reflejo en el plano de intervenciones propuesto por el PEPO-2006 (Fig. 3.4.22), que quiere abordar la múltiple casuística generada en todos estos años mediante la delimitación de Áreas de Intervención que a su vez se subdividen en numerosas Unidades de Ejecución, lo que unido a las cargas antes comentadas producen cierta limitación a la gestión y desarrollo de este atomizado paisaje de intervenciones⁶⁵.

A modo de epílogo, cabría haber incorporado en este último apartado todo lo relativo al fallido Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro Histórico de Santa Fe (2006), y ello por dos motivos: En primer lugar porque este plan contiene un buen análisis de la situación actual del Conjunto Histórico, hecho desde el particular punto de vista de su equipo redactor, un grupo de profesores en su mayoría vinculados al área de urbanística de la Universidad de Granada. Y en segundo lugar porque estamos ante un documento que no ha alcanzado más que una aprobación inicial, y por tanto, que nunca ha estado vigente. En cualquier caso porque

⁶⁵ Cuatro Áreas de Actuación en "Puertas", cinco dedicadas a "Plazas", dos a "Esquinas" y numerosas "Otras" divididas en Cuadrícula (10) Cava y Anillo Exterior. Como Ejemplo, el área de Intervención AA.01 Puerta de Sevilla se divide a su vez en cinco Unidades de Ejecución (UE-01 a UE-05).

puede considerarse un punto y aparte en la relación de planeamiento de Santa Fe y puede servir como plataforma de análisis de lo acaecido hasta ahora y de lo que debería suceder en adelante respecto a la protección del Conjunto Histórico. Pero también conviene objetar que la redacción del PEPO-2006 se inició antes de plantearse la revisión de la delimitación de CHA de 1970, lo cual ya fue un mal comienzo, puesto que los límites no estaban bien definidos y se necesitaba una adecuada actualización y con ella una revisión de dichos límites.

La delimitación de CH aprobada en 2007 encierra decisiones tan discutibles y problemáticas como la de incluir solo la parte delantera de las parcelas catastrales exteriores de la Calle Calderón. Visto ahora parece sensato que en su día se hubiera planteado y aprobado la delimitación de un Entorno de protección del CH, puesto que como dijimos en el expediente de Revisión *"...las áreas circundantes ya han sido colmatadas arquitectónicamente. Este hecho que contrasta, por ejemplo, con la diversidad y riqueza de imágenes que encontramos en muchas de las localidades históricas de Granada, debería ser un aspecto a considerar en las estrategias de protección..."*.

Con todo lo dicho hasta ahora entendemos que el necesario Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Santa Fe debería considerar lo siguiente:

- Partiendo de la delimitación de CH revisada y declarada en 2007, el Plan Especial debería ampliar su ámbito más allá de ésta, incorporando todas las parcelas catastrales completas.
- Incluir en el ámbito del Plan Especial lo que podría considerarse como entorno del CH a efectos de permitir un adecuado acercamiento al ámbito protegido y por tanto una adecuada lectura o reconocimiento del mismo (ver Fig. 3.4.26 y Fig. 3.4.27). No se trataría tanto de una ordenación urbanística general sino propuesta de intervenciones en el espacio público circundante (ver Fig. 3.4.21, Fig. 3.4.24 y Fig. 3.4.25) junto a medidas de limpieza de agresiones visuales relacionadas con la percepción (Art. 19 de la LPHA).
- Mantenimiento del parcelario actual como valor fundamental, fruto de la evolución de la trama urbana heredada. Por tanto mantenimiento de la morfología y tipología de las manzanas, del viario y del espacio público actual de todo el ámbito protegido.
- Como norma general, mantenimiento de los volúmenes, de la altura y de la ocupación actual. Y propuestas de modificación/ordenación hechas desde el Plan solo en casos excepcionales que con claridad supongan una mejora en la percepción de la trama urbana y de sus elementos protegidos, reduciendo el número de Áreas de Intervención y evitando cargas de gestión.
- Incentivar las intervenciones de rehabilitación frente a las de demolición y obra nueva mediante incentivos fiscales y ayudas económicas. Reactivación de la Oficina de Rehabilitación.
- Incorporación de la arquitectura contemporánea de calidad tanto en las actuaciones de obra nueva como de rehabilitación.
- Revisión del Catálogo de elementos protegidos, añadiendo todos aquellos inmuebles de carácter ambiental que aún no se han considerado y que son los que en gran número dotan de personalidad al Conjunto Histórico. Flexibilidad en las obras permitidas en los niveles inferiores de catálogo permitiendo la necesaria renovación interna. Inclusión en el catálogo de nuevas categorías: Espacio público y elementos de carácter etnológico.
- Proponer un plan de movilidad que compatibilice la accesibilidad limitada al transporte público y a los vehículos de residentes con el disfrute del CH (ver Fig. 3.4.23).



Fig. 3.4.21: A la izquierda: Plano 3.3. Carretera Granada-Málaga. A la derecha: Plano 3.3.2 Eje Este-Oeste Ambos de la serie de planos del apartado de Anexos. En ambos planos se apunta el tratamiento de algunos de los bordes más problemáticos del Conjunto Histórico en lo que, sin estar declarado, podría denominarse como Entorno de Protección del mismo. *Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro Histórico de Santa Fe.* (Aprobación inicial 2006).

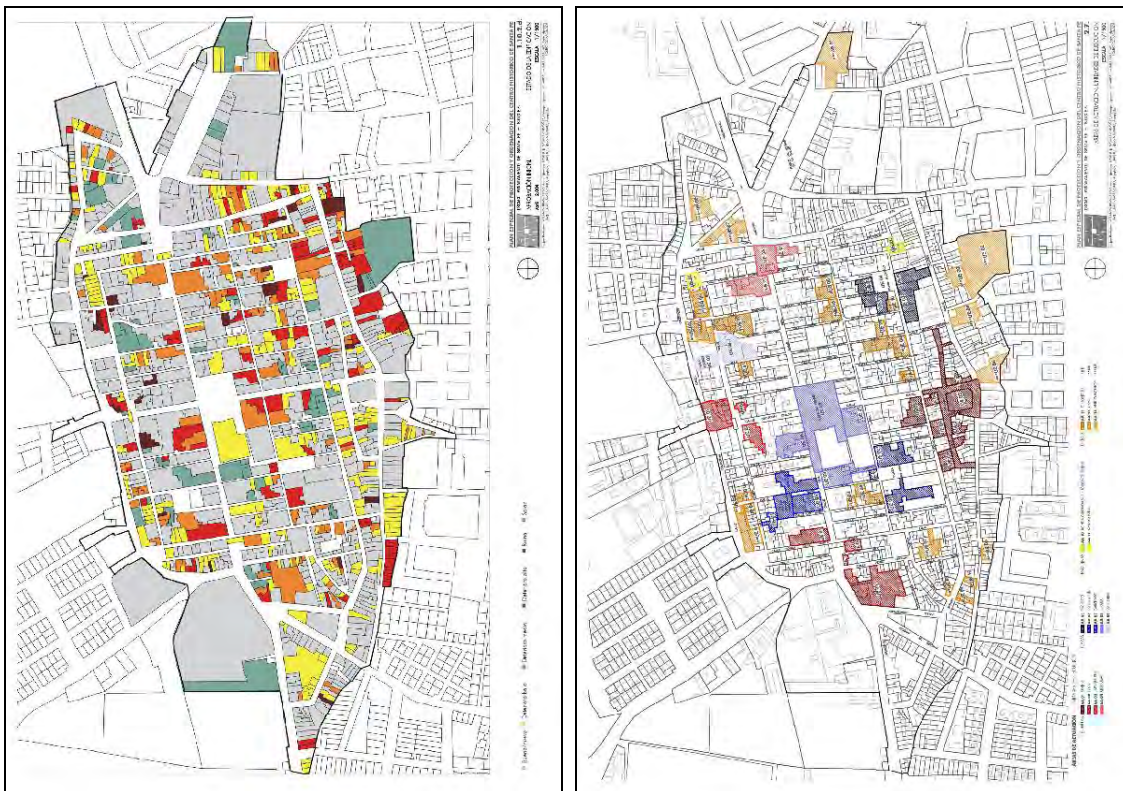


Fig. 3.4.22: A la izquierda: Plano 1.10.2.d. Estado de la Edificación (Abril 2004). De la serie de planos de Información. A la derecha: Plano 2.7. Áreas de Actuación. Unidades de Ejecución. De la serie de planos de Ordenación. Fuente: *Plan Especial de Protección y Ordenación del Centro Histórico de Santa Fe.* (Aprobación inicial 2006).



Fig. 3.4.23. Fotografías panorámicas de la Avenida de la Hispanidad, acceso lateral por el este al CH de Santa Fe, uno de los espacios urbanos mejor formalizados que permite un buen acercamiento al Conjunto Histórico que se empieza a hacer visible desde lejos con la Puerta de Granada y las torres del Iglesia de la Encarnación al fondo. El tráfico rodado que todavía hoy sigue atravesando toda la calle Real es uno de los asuntos pendientes que tiene este singular Conjunto Histórico a abordar en su día por su planeamiento de protección. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 3.4.24. Fotografías del estado actual de la edificación industrial y residencial al borde de la carretera de ronda, (hoy con sección de autovía, A-92G) que desde los años 70 supuso el eje donde se apoyaron los nuevos crecimientos que desde entonces han ido ocultando el Conjunto Histórico de Santa Fe, y cuyas parcelas catastrales y desarrollos de Unidades de Actuación (como la de la derecha) llegan desde la cava hasta este viario de gran capacidad, lo que debería haber sido declarado como entorno del CH. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 3.4.25. Fotografías panorámica de la A92-G, acceso norte del CH de Santa Fe, oculto por la edificación de borde. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 3.4.26. Fotografías panorámica desde la vega al oeste del CH de Santa Fe. Solo las torres de la iglesia de la Encarnación sirven de referencia para la localización del Conjunto Histórico oculto por la edificación de borde. Fuente: Elaboración propia.



Fig. 3.4.27. Fotografías panorámica desde la vega al sur del CH de Santa Fe. Solo las torres de la iglesia de la Encarnación sirven de referencia para la localización del Conjunto Histórico oculto por la edificación de borde. Fuente: Elaboración propia.

3.5. GRANADA: De Ciudad Artística a Conjunto Histórico. Planeamiento y protección.

3.5.1. Alhambra y Ciudad: Proceso de convergencia hacia un único Conjunto Histórico.

La Alhambra y la ciudad de Granada han sido reconocidas desde sus orígenes por sus diversos y excepcionales valores, pero casi siempre de forma separada, no siendo ello más que reflejo de la separación física que, intencionadamente buscada, ofrecía la geografía del lugar⁶⁶: El cerro de la Sabika suponía una elevación simbólica del poder de la ciudadela nazarí frente al Albaicín (incluida la Alcazaba Cadima) y sobre la medina, al borde de la Vega.

Tanto es así que su consideración como dos realidades patrimoniales diferenciadas se ha mantenido también en lo referente a su protección hasta hace muy poco tiempo.

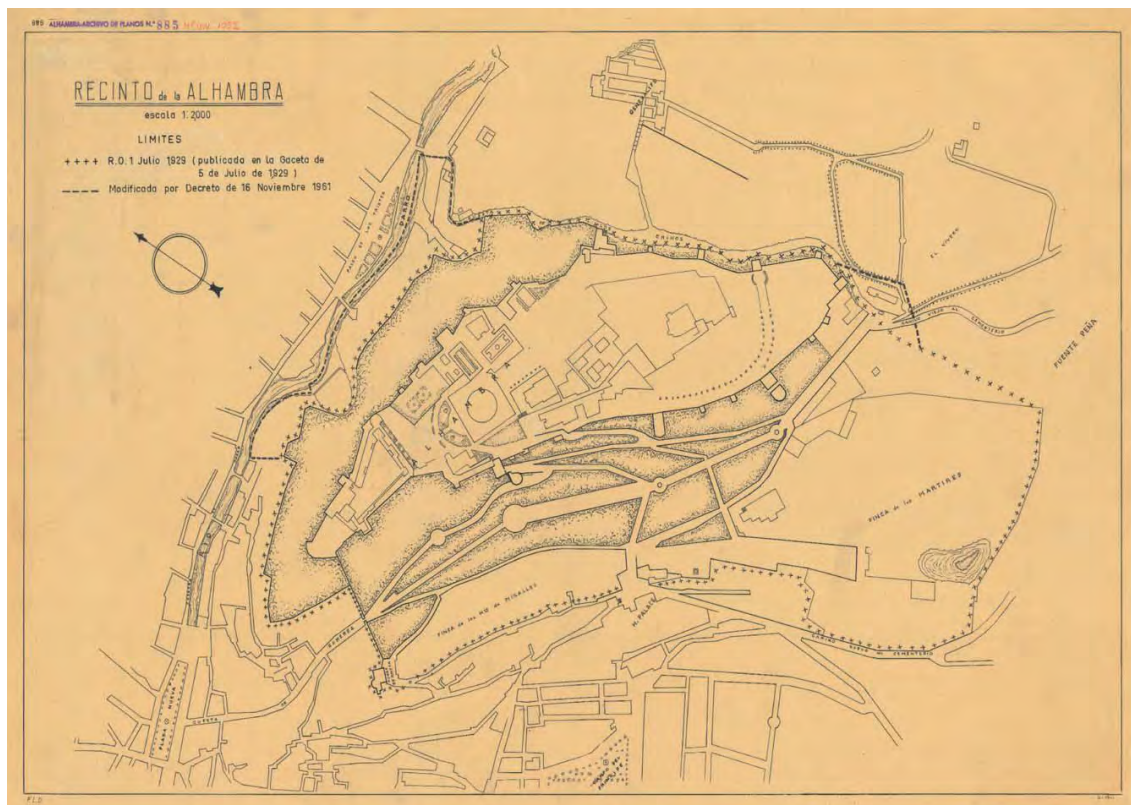


Fig. 3.5.01: Plano de superposición de la Delimitación del Recinto de la Alhambra. 1/2000. En línea gruesa (de cruces) la delimitación de la Real Orden de 1 de Julio de 1929. La modificación hecha por el Decreto 2419/1961 del M^o de Educación por el que se rectifica la delimitación del Recinto de la Alhambra: A la izquierda, la superficie aumentada hasta el cauce del río Darro, y a la derecha la pequeña ampliación que incluye las casas de La Mimbre. Ni una ni otra incluyeron al Generalife. Fuente: Archivo del Patronato de la Alhambra. Archivo de planos. Nº 885.

El día 1 de Enero de 1929 se publicó la Real Orden por la que se delimitaba el Recinto de la Alhambra. (Fig.: 3.5.01). Unos meses más tarde, el día 5 de diciembre de ese mismo año de 1929 se declaraba el Conjunto Histórico Artístico de la ciudad de Granada mediante Real Orden de 5 de Diciembre publicada en la Gaceta de Madrid. Se da la circunstancia de ser ésta la que, en alguna ocasión, ha sido considerada como la primera declaración de Conjunto Histórico Artístico de toda España, aunque ateniéndose a la letra de la Real Orden, propiamente, fue declarada "*ciudad artística*" (ver anexo). Se da la circunstancia de que en el

⁶⁶ Pedro Salmerón Escobar lo ha expresado bellamente, con palabras y dibujos, en su ensayo "*La Alhambra. Estructura y Paisaje*" editado en el año 2000 por el Ayuntamiento de Granada y la Caja de Ahorros de Granada. Las múltiples representaciones pictóricas que desde el siglo XV hasta hoy tenemos nos sugieren la unidad entre la Ciudad y la Alhambra (ver Fig. 3.5.16 a 3.5.18)

apartado primero de la exposición de motivos del Decreto 186/2003 por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Granada, se refiere a aquella de 1929 como declaración de Conjunto Histórico-Artístico, en lugar de ciudad artística, error éste no del todo infrecuente.

Este ámbito de protección se mantuvo más de treinta años, hasta que mediante el Decreto 2419/1961 del M^o de Educación fue rectificad la delimitación del Recinto de la Alhambra. Se trata de un pequeño ajuste que introduce una parcela (entre el río Darro y el muro paralelo a éste que cierra el bosque de la Alhambra) que había quedado fuera del Recinto delimitado en 1929, además de las Casas de la Mimbre junto a la Torre del Agua. (Fig.: 3.5.01)

Existe un Borrador de Decreto de 1967⁶⁷ (sin fecha exacta) por el que se dan normas para la protección del conjunto histórico-artístico de Granada dividiéndose con este fin la ciudad en diversas zonas. Aunque no consta aprobación y por tanto tampoco publicación de este Decreto, es interesante remarcar el contenido del mismo, sobre todo lo referido a la *“Conservación de los valores históricos-artísticos de su conjunto urbano y de los paisajísticos que completan su fisonomía”*, y la dedicada expresamente a las Zonas a) Histórico-Artísticas y, de aquellas, lo dicho respecto a los proyectos de obras en su ámbito que quedan sometidos a informe de la DG de BBAA y sobre todo a la obligación de esa DG de redactar *“planes parciales de urbanización... en un plazo máximo de doce meses”* desde la publicación de este Decreto. Hay referencia a un plano en el que están grafiadas estas zonas y de la primera se habla de dos perímetros grafiados en morado, del primero del cual que se denomina *“Zona alta”* al menos sí consta una descripción literal.

En virtud de la Real Orden de 5 de diciembre de 1973, la ciudad de Granada es incluida en el Inventario del Patrimonio Artístico y Arqueológico de España.

Pero a efectos de protección, ya finalizando esta década de los años setenta y estando vigente el Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada de 1971, será el Real Decreto 1109/1979 de 20 de Febrero (publicado en el BOE nº 114 de 12/05/1979) el que determinará a efectos urbanísticos y de uso del suelo, el recinto y zona de protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife. En la 2ª Disposición Final de este Real Decreto se dice que el Patronato de la Alhambra y Generalife procederá a la redacción y tramitación de un Plan Especial de Protección y Conservación del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife, según art 17 y siguientes de la entonces vigente Ley del Suelo de 1975. No se hace mención expresa al ámbito del Plan Especial exigido pero se puede entender que se refiere al grafiado por este RD, ya sea solo el del Conjunto Monumental o de forma amplia, a la suma de éste y de su Zona de Protección. En cualquier caso los planos anejos al RD) no son muy precisos (a escala 1/5000 y otro a 1/10.000 aprox. ya que solo tienen escala gráfica) y el ámbito que en ellos se refleja (Fig.: 3.5.02) no coincide con exactitud con el del Plan Especial de Protección y de Reforma interior (PEPRI de la Alhambra y Alijares-1989) que redactó el equipo del arquitecto malagueño José Seguí y que fue aprobado diez años después. Pero la efectividad de este RD como protección del Conjunto Monumental fue escasa dado el conflicto generado en 1980 con la solicitud de licencia para una urbanización de viviendas de lujo en los Alijares⁶⁸, desautorizada inicialmente por la DG de BBAA del Ministerio de Cultura, aprobada luego por la CPPH-A y por el Patronato de la Alhambra y Generalife, y al final paralizada gracias a la Resolución de 19/09/1984 de la Junta de Andalucía, y finalmente mediante la incoación en 1989 del también discutible e inconcluso expediente del CH de la Alhambra y Generalife.

⁶⁷ La mayor parte de la información de este apartado se ha obtenido del Expediente de declaración de la Ampliación y de la Revisión del Conjunto Histórico de Granada. Fuente: Archivo de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

⁶⁸ CASTILLO RUÍZ, J. *“El entorno de los bienes de interés...”* Op cit. Pág 509.

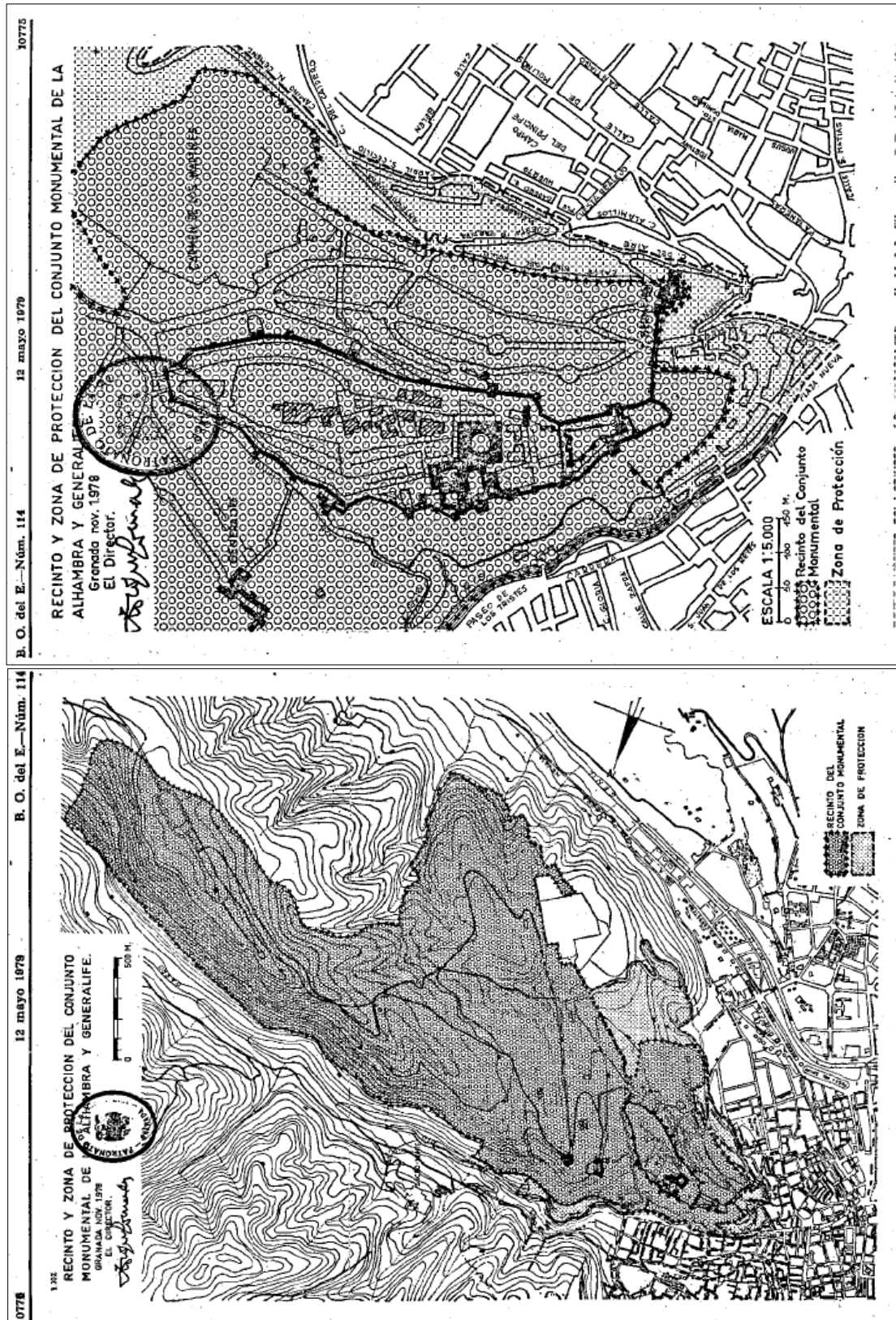


Fig.: 3.5.02: Real Decreto 1109/1979 de 20 de Febrero por el que se determinan, a efectos urbanísticos y de uso del suelo, el recinto y zona de protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife. Arriba detalle de la zona urbana y abajo todo el ámbito delimitado como Recinto del Conjunto Monumental que ya sí incluye al Generalife y buena parte de su Dehesa. En la Zona de Protección (trama más clara) sólo se incluyó el Cerro del Aire y el Barranco del abogado al lado del Carmen de los Mártires y los barrios de la Almanzora-Churra y parte alta del Realejo. Fuente: Publicado en el BOE nº 114 de 12/05/1979

Sin embargo 52 años después de la declaración de 1929 de Granada como “Ciudad Artística”, luego asimilada a la figura de Conjunto Histórico Artístico, aún seguía pendiente la delimitación del mismo, y así consta a modo de queja en una carta remitida desde la Delegación Provincial y que va dirigida al Director General de Bellas Artes el día 09/07/1982. En ese mismo año y antes de esta fecha hay constancia de la existencia de un informe remitido a la Dirección General, firmado por el académico D. Jesús Bermúdez Pareja y que se refería a la zonificación Histórica Artística de la ciudad de Granada, pero del cual no existe copia en la Delegación. Por tanto, hay constancia de la existencia de una delimitación y zonificación del Conjunto Histórico Artístico en 1982, no aprobada, y al parecer impulsada por Vicente González Barberán desde la Delegación Provincial. De ella se habla en otra carta similar (mismo remitente y destinatario) de ese mismo año en la que refiriéndose a la Real Orden de 1929 se dice que *“Dicha delimitación hablaba de la efectividad de tal medida en cuanto se hiciese la debida delimitación y zonificación del área propiamente monumental.(...) A lo largo de los años han fracasado todos los intentos de conseguir esta delimitación oficial, ya que tal medida podía entorpecer una serie de operaciones especulativas que deformaron por completo la ciudad, sobre todo en los años 60. (...)Por fin, tras hablar con la Dirección General hace unos pocos años, me decidí a hacer yo esa zonificación, para lo cual conseguí la colaboración y consenso de todas las fuerzas culturales y políticas.”* En este año, a la par que se produce el envío de estas interesantes cartas hay constancia de dos documentos oficiales remitidos desde la Dirección General de Bellas Artes y dirigidos al Ayuntamiento de Granada en relación a la apertura de un periodo de información pública y al correspondiente trámite de audiencia al Ayuntamiento sobre el *Expediente de Delimitación del Conjunto histórico-artístico a favor de Granada*. El primero de 25 de junio y el siguiente de 20 Julio anulando dicho trámite a la espera de obtener el preceptivo informe de la Real Academia de Bellas Artes de S. Fernando.

Al año siguiente la Dirección General de Bellas Artes remite un escrito al Ayuntamiento de Granada en relación a la apertura de periodo de información pública⁶⁹ y trámite de audiencia sobre el *Expediente de Delimitación del Conjunto histórico-artístico a favor de Granada*. Consta que estuvo expuesto en el Ministerio de Cultura, Paseo de la Castellana, Madrid. No hay copia del citado expediente en la Delegación de Granada. Sí hay una comunicación oficial desde ésta a la DG de Bellas Artes, en relación a este expediente, comunicación en la que sólo se adjunta copia de la Real Orden de 1929

En Marzo de 1985 el Delegado de Cultura firmó un escrito⁷⁰ al Director General de Bellas Artes remitiéndole los planos y las delimitaciones de la provincia de Granada a petición de esa DG. Respecto a Granada se informa que está declarado el CHA por Real Orden de 5 de diciembre de 1929. A mitad de este año, en aplicación de la Disposición Adicional Primera de la Ley 16/1985, de 25 de julio, de Patrimonio Histórico Español, el Conjunto Histórico-Artístico de Granada pasa a ser “Bien de Interés Cultural” (BIC). Este año se aprueba definitivamente el PGOU-1985 (Fig. 3.5.03) que, en palabras de A. Isac⁷¹, *“incorpora, por primera vez en el planeamiento urbano de la ciudad, una normativa de protección del patrimonio arquitectónico vinculado a un extenso catálogo de edificios contemplando a la vez la redacción de una serie de planes especiales...”*. La aprobación definitiva de los consecuentes Planes Especiales de Protección y Reforma Interior de la Alhambra-Alijares y del Albaicín se publica en 1989 y 1990 respectivamente. Su análisis se deja para más adelante.

⁶⁹ Se instó al Ayuntamiento a su publicación en el BOP, pero no se ha podido comprobar que se hiciera.

⁷⁰ Documento importante por cuanto en él se relacionan los expedientes activos en Marzo de 1985, fecha de la solicitud, inmediata a la aprobación de la nueva LPHE. La respuesta se produce un año después detallándose el estado de cada expediente y al parecer remitiéndose los planos de delimitación con los que contaba la Delegación en ese momento. Están todos los que forman este trabajo de investigación salvo Baza, único caso entre los Conjuntos Históricos granadinos que no contó con el antecedente ni de declaración ni de incoación de CHA

⁷¹ ISAC, Ángel. *“Historia urbana de Granada”*. Los libros de la Estrella/31. Diputación de Granada. (2007)

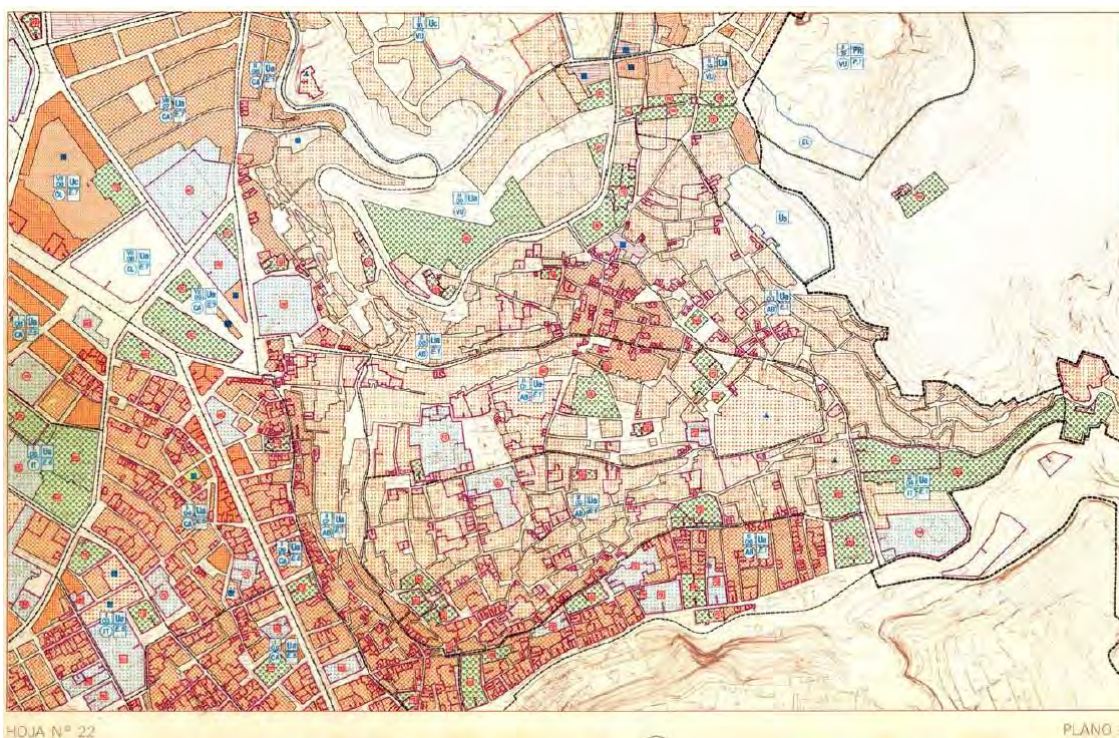


Fig. 3.5.03: Hoja nº 22 del Plano de calificaciones y Usos del PGOU de 1985 (E.: 1/1000) En el centro de la imagen aparece el Albaicín. Abajo el ámbito del PEPRI_Alhambra-1989, cuya redacción fue encargada en Octubre de 1985, ámbito al que el PGOU no fijó ordenación. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

El año 1986 se inicia con la LPHE-1985 aprobada y la Junta de Andalucía dando los primeros pasos administrativos para impulsar la protección de los ya denominados Conjuntos Históricos. En este sentido, en Febrero, se remiten a las delegaciones provinciales los Pliegos de Prescripciones Técnicas Particulares para la redacción de los trabajos específicos de Delimitación de Conjuntos Históricos y se relacionan los arquitectos encargados de ello en cada una de las correspondientes ciudades. El *Informe Memoria de la reunión celebrada en la Delegación Provincial de Cultura de Sevilla, el día 02/04/1986 sobre las delimitaciones de los Conjuntos Históricos* es un documento de contenido teórico y práctico muy interesante al que asistieron: D. Román Fernández-Baca Casares, Jefe del Servicio del Patrimonio Artístico de la Dirección General de Bellas Artes junto a otros técnicos y directores de sección de esa DG, más los arquitectos de las delegaciones provinciales y los arquitectos encargados de las delimitaciones de los CHA de Cádiz, Córdoba, Granada, Huelva, Baeza, Úbeda, Málaga y Sevilla y del Conjunto Monumental del Castillo de Gibralfaro-Alcazaba de Málaga. Por Granada asistieron D. Eduardo Martín Martín, arquitecto de la Delegación, y D. Ricardo Bajo Molina, arquitecto asignado por entonces para la delimitación del CHA de Granada. Entre otras cosas, en esta reunión, se decide que los trabajos que se elaboren se denominarán “*Definición de Conjuntos Históricos*”. En este año se publica el Real Decreto 111/86, de 10 de Enero, en cuyo artículo 15 se exige que el Real Decreto que declare un Bien de Interés Cultural tendrá que describirlo claramente para su identificación.

La Dirección General de Bienes Culturales, por Resolución de 24 de enero de 1989, acordó tener por incoado expediente de declaración de Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural, a favor de la Alhambra y Generalife de Granada (BOJA nº 15, de 24 de febrero de 1989). En Marzo se produce la Aprobación Definitiva del PEPRI Alhambra-Alijares (1989), promovido por el Patronato de la Alhambra y Generalife, publicado en el BOP (23/10/1989). Autor: José Seguí. Arquitecto.

En Mayo de 1991 fue informado el trabajo denominado *“Definición del Conjunto Histórico de Granada”* (Expte.BC.01.41/91) redactado por el arquitecto granadino Eduardo Martín Martín. Según el informe, del trabajo, cabe destacar la referencia al planeamiento vigente o en trámite (PGOU-1985, Plan Especial de la Alhambra-Alijares, PEPRI-Albayzín y Plan Especial Centro), la división del CH en nueve *“Áreas morfológicas”*, y que no se cuestiona el perímetro del conjunto de la Alhambra y Alijares *“al estar aprobado definitivamente por los organismos respectivos”*. Al parecer, tampoco se aportó la documentación referente a la elaboración del expediente de ampliación del Conjunto Histórico ni de declaración de los entornos de BIC, ambos asuntos propuestos por el trabajo. Más adelante (01/07/1991) en una reunión en el Servicio de Protección del Patrimonio Histórico se deciden asuntos de importancia para el CH de Granada de los que destacan dos: a) *“Mantener el Conjunto Histórico de la Alhambra-Alijares como conjunto independiente”*, b) *“...incluir la Abadía del Sacromonte y su entorno dentro del Conjunto Histórico propuesto...así como mantener la inclusión del Cerro de S. Miguel.”*

De forma paralela, desde el Patronato de la Alhambra y Generalife se estaba redactando la documentación del Expediente para la declaración de la Alhambra y Generalife como BIC, categoría de Conjunto Histórico (Ver Fig. 3.5.05-3), y desde la DG de BBCC se indicó la indefinición de los límites Norte (*“entre la Cuesta del Chapiz y el Barranco de las Tinajas”*) y Sur (*“...que discurre más o menos paralelo al río Genil, se adapta a la traza de las curvas de nivel 735 y 750 respectivamente...”*) límites que aparecen en esa documentación y que son los mismos que seguirán siendo objeto de debate más adelante. Este expediente, incoado por Resolución de 24 de Enero de 1989, es la causa que se arguye, a fecha agosto de 1992, para excluir el ámbito de la Alhambra del documento en trámite denominado *“Definición del Conjunto Histórico de Granada”*, según escrito de julio de 1992 de la DG de BBCC dirigido a la Delegación provincial Cultura.

Se inicia el año 1993 con la publicación de la Resolución de 12/02/1993 por la que se incoaba el expediente de declaración (BOJA nº 26 de 11/03/1993), a raíz de la cual y en trámite de audiencia, el Ayuntamiento de Granada (mediante acuerdo unánime del Pleno) presentó sus alegaciones⁷² algunas de las cuales fueron aceptadas, pero no la, tal vez más interesante para esta investigación, la referida a la ampliación del Conjunto Histórico con la inclusión de la Alhambra y el Generalife. Resumidamente las alegaciones eran: *“1)...se incorpore el conjunto de la Alhambra y Generalife con sus propios límites para integrar el Conjunto Histórico de la Ciudad, 2) Excluir el área de Haza Grande y Plan Parcial P-1 de la delimitación, 3) Eliminar de la delimitación el plan Parcial P-2, 4) Incorporar toda el área de dominio visual⁷³ desde la Alhambra, en la zona del Cerro de S. Miguel y Abadía del Sacromonte, según el plano que se acompaña, y 5) El límite grafiado en el plano que se acompañó a este escrito de alegaciones como delimitación del Conjunto Histórico de Granada.”* (Ver Fig. 3.5.04)

Con la Resolución publicada se procedió a la suspensión de licencias conforme a lo estipulado por la LPHE, produciéndose un gran revuelo en la ciudad entre promotores y constructores e incluso con la presentación de un recurso a la citada Resolución, por parte del Colegio de Arquitectos, que incluía una solicitud de la anulación de la suspensión de licencias, recurso que fue denegado por Orden del Consejero de Cultura. Del informe favorable emitido por la Real Academia de BBAA de Nuestra Señora de las Angustias cabe subrayar su apoyo a la concreción de los límites del CH, máxime tras los sucesivos fracasos de intentos anteriores achacables a la *“escasa efectividad que ha tenido la Declaración (la de 1929) como medida de salvaguardia y protección...”*. Y, para la Academia, tanto la propuesta del Ayuntamiento como la publicada en

⁷² Además del Acuerdo del Pleno de 19/04/1993 en el que se aprueban las alegaciones, existe un documento del Ayuntamiento de Granada en el que se explicitan las alegaciones municipales y se grafían en un plano, y que por su interés se analiza como anexo.

⁷³ Es uno de los cambios más sustanciales en superficie entre la delimitación incoada y la declarada, y más llamativo por estar basado solo en clave paisajística (cuenca visual). Ámbito que se mantendrá con la ampliación de 2003.

BOJA se consideran suficientes por incluir ambas “la ciudad histórica hasta comienzos del siglo”. No obstante de la propuesta municipal, de la que se destaca su solicitud de inclusión de la Alhambra y el Generalife y su amplia zona paisajística y de protección, se subraya la contradicción de esto frente la solicitud municipal de exclusión de Haza Grande, Mirador de Rolando y Plan Parcial P-1. Considera así mismo inadecuado llevar la línea de delimitación al fondo de la vaguada del Camino de S. Antonio o el fondo del valle del río Darro.

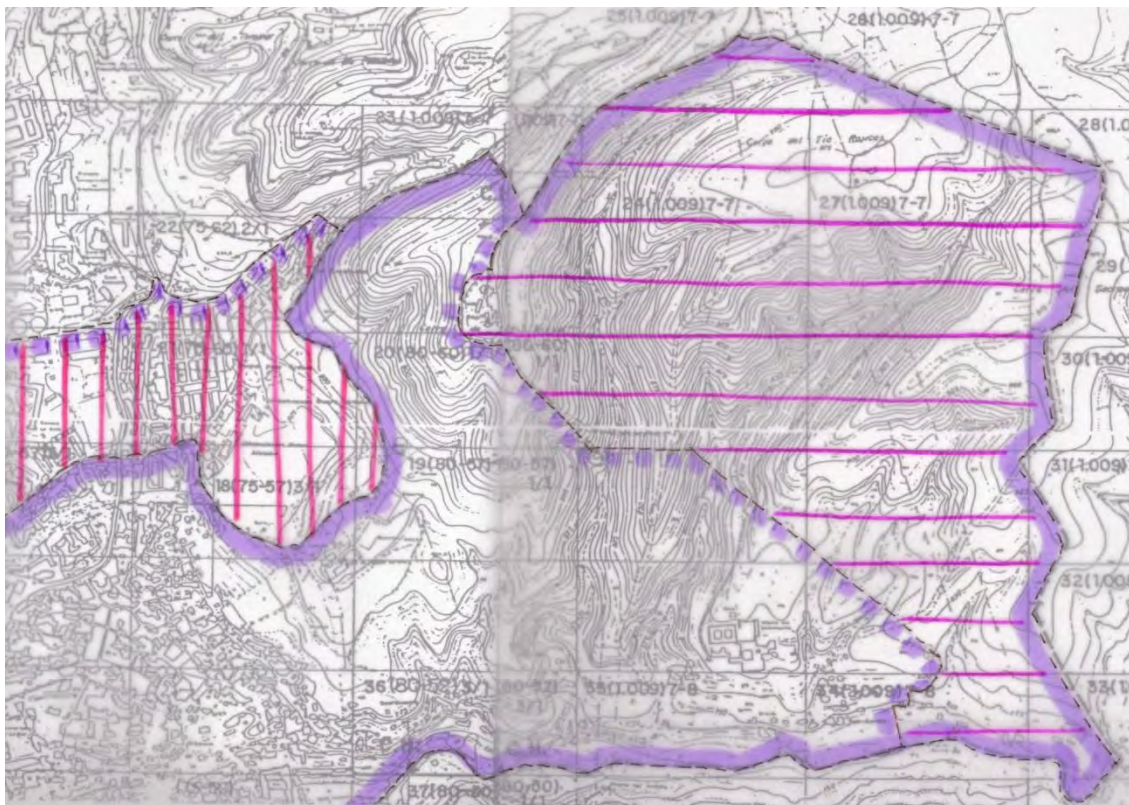


Fig. 3.5.04: Croquis del proceso de delimitación de CH de Granada durante el año 1993 (detalle de la zona norte): En línea continua la delimitación de CH declarada y publicada en BOJA nº 72 de 6 de Julio de 1993. En línea discontinua el límite máximo incoado en Marzo, publicado en BOJA nº 26 de 11/03/1993. A su izquierda, rayado vertical en rojo, el ámbito excluido a petición municipal (el barrio de Haza Grande, la Urbanización Mirador de Rolando y la Urbanización Nuevo Albaicín) dejando el lienzo de la muralla nazarí como parte del límite norte del CH. A la derecha, rayado morado en horizontal, el ámbito ampliado al noreste de la Abadía del Sacromonte, decisión de evidente carácter paisajístico, que fue mantenida en la redefinición del CH de 2003. Fuente: Elaboración propia sobre hojas 4 y 5 del PLANO CLAVE publicado en BOJA nº 72 de 6 de Julio de 1993.

En Marzo, el Ayuntamiento de Granada como promotor del mismo, aprueba el *AVANCE del Plan Especial del Conjunto Histórico de Granada*. Según el artículo publicado en ABC el 20/04/1993, los tres grupos políticos del Ayuntamiento de Granada en la sesión de 19 de abril de 1993 aprobaron por unanimidad el texto de Avance del PECH: desde *IUCA* se resaltó el giro que suponía en la política urbanística en relación a la inacción previa respecto a la recuperación del centro histórico de la ciudad, desde el *PP* se señaló la seriedad del documento que estaba impregnado de una filosofía de ciudad que se comparte en sus grandes líneas y desde el *PSOE* se subrayó que se daba un paso fundamental para que se levantara la suspensión del licencias que supuso la publicación de la Resolución de 12/02/1993 por la que se incoaba el expediente de declaración del Conjunto Histórico de Granada. El pleno municipal aprobó en esta misma sesión las alegaciones que se presentarían a dicha incoación. Del acuerdo de la CPPH de 04/06/1993 respecto al expediente BC.01.41/91 “Definición del

“Conjunto Histórico de Granada” merece subrayar que se considere éste como “paso previo al cumplimiento de lo previsto” en los art. 30 de la LPHE-1985 y de la PLPHA-1991, sobre la obligación de redactar una figura planeamiento de protección del área afectada por la declaración (en este mismo año se produce la aprobación municipal del Avance⁷⁴ del Plan Especial del Conjunto Histórico de Granada promovido por el Ayuntamiento).



Fig. 3.5.05-1: Montaje de las 4 hojas guía que acompañan como descripción gráfica a la Resolución de 12 de Febrero de 1993 por el que se incoa el expediente de Delimitación del Conjunto Histórico de Granada. Independientemente de la ampliación por el Sacromonte, finalmente incluida en la declaración, y la exclusión de Haza Grande y las nuevas urbanizaciones fuera de la muralla nazarí, en este plano lo que gráfica y patrimonialmente destaca es la caña de la Alhambra sobre el Conjunto Histórico incoado. Por entonces, la Alhambra era el segundo Conjunto Histórico en proceso de incoación en el municipio de Granada. Dos Conjuntos Históricos colindantes y abrazados entre sí, hecho éste que resulta sorprendente, más aún si cabe por haber sido defendido durante algún tiempo por la administración competente en materia de protección del patrimonio histórico. Finalmente, el Conjunto Histórico de la Alhambra no llegó a ser declarado y en 2003 ambos se fundieron en un solo Conjunto Histórico, como era razonable y tal como fue solicitado por el Ayuntamiento de Granada con la oposición inicial de la Consejería de Cultura. Fuente: BOJA nº 26 de 11 de Marzo de 1993.

⁷⁴

El Texto Refundido del Avance fue aprobado en Julio de 1993, e intervinieron en su redacción Salmerón arquitectos, A. Isac, M. Mar Villafraña, J. Castillo y A. Malpica entre otros profesionales. Este documento, pese a no haber tenido continuidad, por su gran interés se analiza en apartado específico.

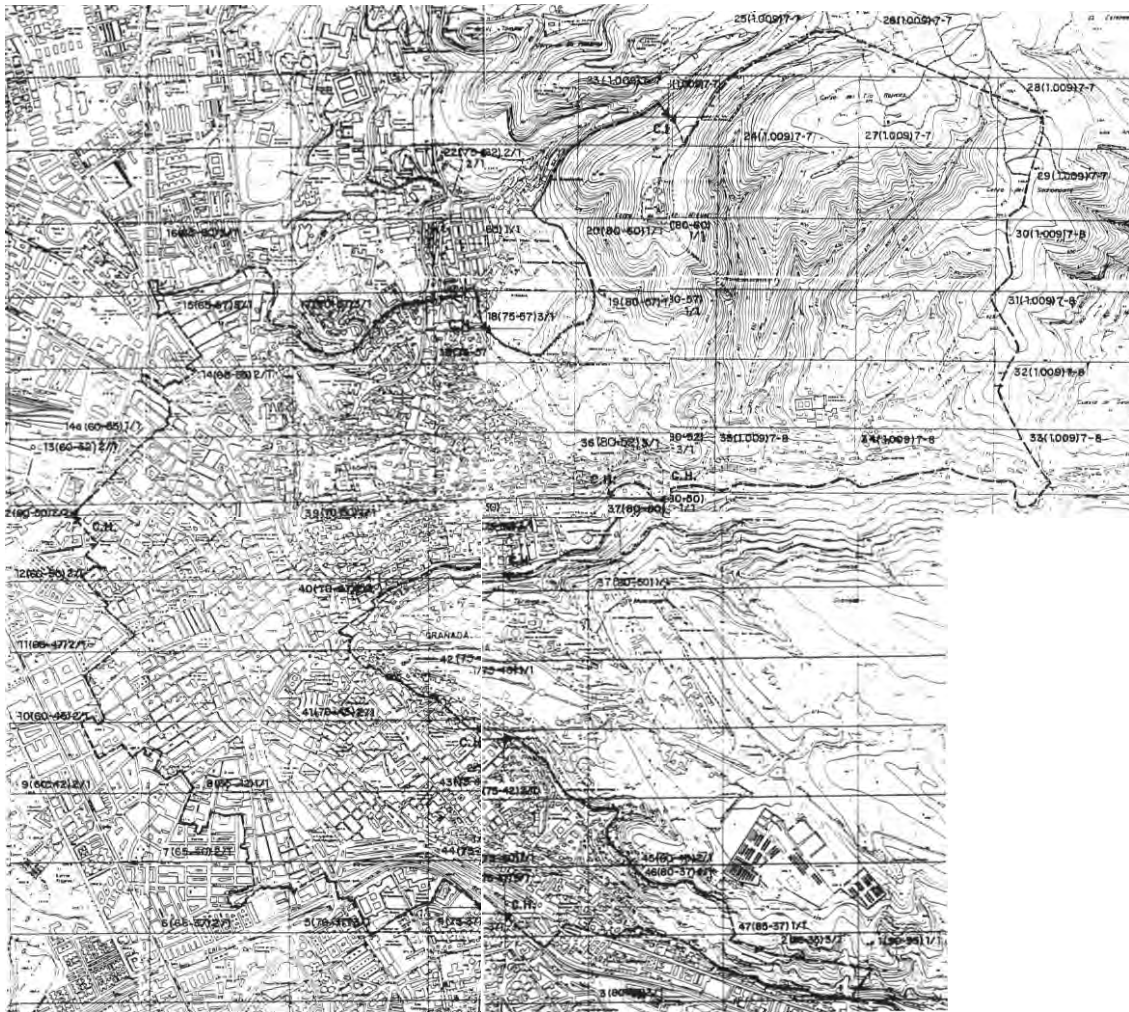


Fig. 3.5.05-2 Montaje de las 5 hojas guía que acompañan como descripción gráfica al **Decreto 85/1993**, de 29 de junio, por el que queda delimitado el ámbito afectado por la declaración del Conjunto Histórico de Granada como Bien de Interés Cultural. Además de la ampliación por el Sacromonte de la cuenca visual hacia la Alhambra por fin incluida en esta declaración de Junio de 1993, la exclusión de Haza Grande y las nuevas urbanizaciones fuera de la muralla nazarí, y una pequeña modificación en la delimitación del apéndice en la ladera sur bajo el cementerio, de en este plano lo que gráfica y patrimonialmente sigue destacando es la cuña del ámbito del Conjunto Histórico de la Alhambra sobre el Conjunto Histórico declarado de la ciudad. Fuente: BOJA nº 72 de 06/07/1993

DESCRIPCION DEL CONJUNTO HISTORICO DE LA ALHAMBRA Y GENERALIFE	DELIMITACION DEL CONJUNTO HISTORICO DE LA ALHAMBRA Y GENERALIFE
<p>El Conjunto Histórico de la Alhambra y Generalife supone la integración en un solo conjunto, de espacios cuya relación con la zona monumental está plenamente documentada y que se describen de la siguiente manera:</p> <p>El Sector Norte es un espacio con antiguas referencias a su dependencia de la Alhambra, siendo espacio protegido como reserva de caza y principal acceso medieval de la ciudad al recinto.</p> <p>En el Sector Sur, se encuentran los antiguos accesos de época nazarí enmarcados por una zona urbana, con caserío maqbaras o cementerios musulmanes, etc., que se halla visualmente consolidada.</p> <p>En el Sector Oriental, el Palacio y finca de los Alijares, Albercón Negra y Aljibe de la lluvia, que constituyen zonas de investigación arqueológica aún no excavadas.</p> <p>La Dehesa del Generalife, como espacio natural protegido, pendiente de declaración, que constituye una finca unitaria desde los tiempos de la Reconquista cristiana y un paisaje de huertas históricamente consolidado.</p>	<p>La delimitación del Conjunto Histórico contenida en el plano unido al expediente se puede establecer con las siguientes precisiones:</p> <p>El límite del borde Sur, que discurre paralelo al río Genil, se adapta a la traza de las curvas de nivel 735 y 750 respectivamente, hasta coincidir con el camino del cementerio, a lo largo de éste sigue por el borde interior (con referencia al Monumento el más pegado a éste, y más alejado del borde del barranco). Criterio que se mantiene durante el trazado por las calles Antequeruela Baja, Carril de San Cecilio, Plegadero Bajo, Calle Alamillos, y discurre por la Placeta Puerta del Sol, que queda incluida, prosigue por la calle Azacalluelas, Placeta de Berragal, Cuesta Rodrigo del Campo, Placeta de Cuchilleros a Plaza Nueva, en donde gira hacia el Norte y siguiendo la alineación de los edificios (lado sur de la Plaza), prosigue hasta las verjas de la Iglesia de Santa Ana, en donde al encontrarse con el río Darro discurre por el pretil al este, quedando el río dentro del conjunto. Prosigue con este criterio hasta rebasar el Palacio de las Cordova en que progresa más al Norte, según se observa en plano, adoptando a partir de ese punto un trazado poligonal irregular.</p>

Fig. 3.5.05-3: Recortes de la publicación en BOJA de la Resolución de la Dirección General de Bienes Culturales de 24 de Enero de 1989, publicado en el BOJA nº 15 de 24 febrero de 1989: Texto de la descripción y de la delimitación del CH incoado de la Alhambra y Generalife.

De las propuestas municipales respecto a la Resolución de incoación de CH, destaca la aprobación de la exclusión del Plan Parcial P-1, y sobre todo el rechazo a la ampliación del Conjunto Histórico de Granada abarcando la del CH de la Alhambra y Generalife, *“puesto que se trata de un conjunto monumental con entidad propia, delimitación específica e instrumento de planeamiento adecuado para su protección, convalidado a todos los efectos de la legislación del Patrimonio Histórico”⁷⁵*.

Cumplidos todos los trámites se publicó el **Decreto 85/1993, de 29 de junio**, por el que queda delimitado el ámbito afectado por la declaración del Conjunto Histórico de Granada como Bien de Interés Cultural (BOJA nº 72 de 06/07/1993). Entre la delimitación publicada en BOJA nº 26 de 11/03/1993 de la incoación y ésta de la declaración (Fig.: 3.5.05-1/2) hay algunas diferencias, que son muy notables en el límite norte y que se han grafado en plano adjunto (Fig.: 3.5.04).

De forma previa a esta declaración, un día antes, la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, por Resolución de 28/06/1993, aprobó la sectorización del Conjunto Histórico de Granada, estableciéndose cuatro sectores: 1) Alhambra y Generalife, 2) Área Centro, 3) Albaicín y 4) Sacromonte. (Ver Fig. 3.5.06 y 3.5.07). Esta sectorización se mantiene en la incoación de la Ampliación del CH (Resolución de 17/05/2002) y finalmente en el Decreto 186/2003. Más adelante se hace un análisis crítico de la misma en lo que se refiere a delimitación entre Planes Especiales aprobados por entonces, PEPRI Alhambra–Aljares (1989) y PEPRI Albaicín (1990), o por redactar (PEPC Área Centro-2002). Sobre todo los discutibles límites entre los sectores Albaicín/Sacromonte y los aún más discutibles límites entre los sectores Alhambra/Centro.

Pasados siete años de la primera declaración, ahora sí atendiendo sensatamente a lo solicitado en su día por el Ayuntamiento de Granada, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 29/06/2000 acordó la unificación de los Conjuntos Históricos de Granada (declarado por Decreto 85/1993) y el de la Alhambra (incoado por Resolución de 24/01/1989). En el Acuerdo se hace constar la conveniencia de la ampliación, como suma de la envolvente de los dos Conjuntos Históricos existentes en el municipio, incluyendo pequeñas modificaciones parcelarias y otras de mayor entidad como la inclusión del Hospital de la Caridad y Refugio, parcela que finalmente no se incluyó en la declaración de 2003. Se hace mención a que se está redactando a la par la documentación para la declaración del BIC Alhambra y de su entorno de protección⁷⁶. Así mismo la Comisión quiso destacar la oportunidad que suponía que en ese mismo momento estuvieran en redacción tanto el Plan Especial de Protección y Catálogo del Área Centro como la Revisión del PGOU-1895 *“posibilitando que en estos documentos se reflejen las modificaciones planteadas, así como las áreas homogéneas resultantes, con las consiguientes previsiones de cara a la adecuación del planeamiento que las regulará.”*

La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 20/09/2001 acordó informar favorablemente la propuesta presentada por el equipo redactor de la Modificación de la Delimitación del Conjunto Histórico de Granada. En noviembre. Se registra en la delegación de Cultura, como antes se hizo en el Patronato de la Alhambra, la solicitud de *Azahares de la Sierra SL* para que se reajuste el lindero de delimitación del entorno así como del Plan Especial de la Alhambra en la zona de superposición con el Plan Parcial P-43.2 del PGOU de Granada, del que esta sociedad es promotora. Dicho reajuste fue informado favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 17/01/2002.

⁷⁵ Diez años después se aprobaba el Decreto 186/2003, de 24 de junio, por el que se ampliaba el Conjunto Histórico de Granada incluyendo por fin el ámbito de la Alhambra y el Generalife.

⁷⁶ Mediante encargo hecho al mismo equipo técnico (J. Castillo Ruíz y G. Fernández Adarve, además de A. Isac para el expediente de declaración del BIC Alhambra) y por tanto garantizando la coherencia entre una y otra declaración futura.



Fig. 3.5.06: Plano 2: Áreas Homogéneas (Nov-2000) del expediente de delimitación del BIC Conjunto Histórico de Granada. Fuente: Elaboración propia como arquitecto del equipo redactor.

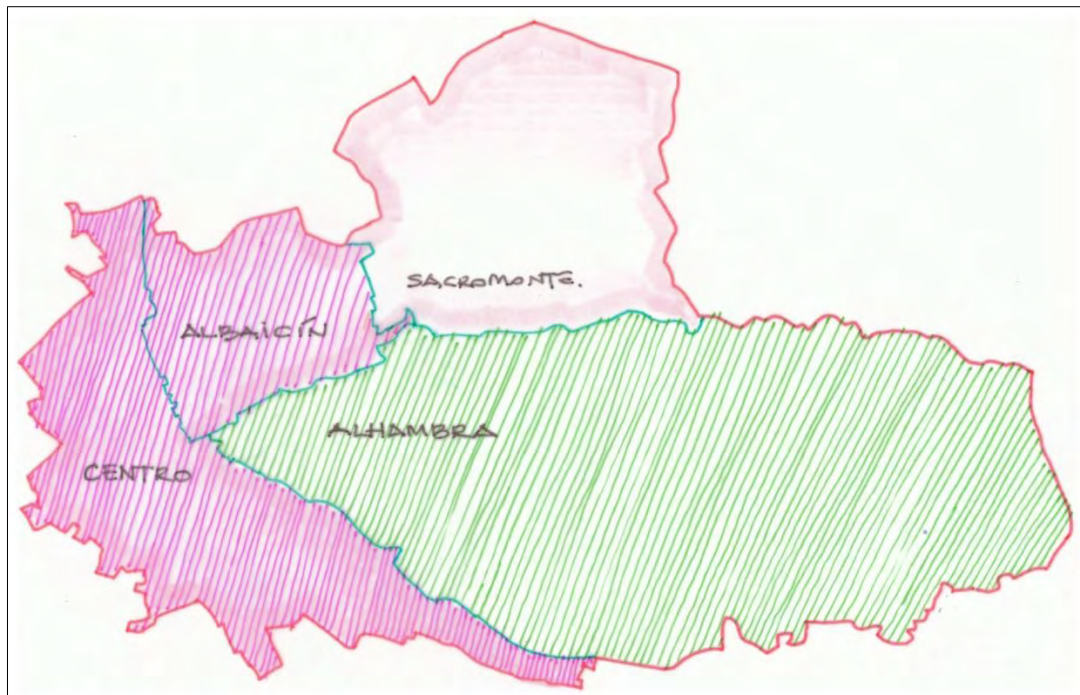


Fig. 3.5.07: Croquis elaborado sobre el Plano 2: Áreas Homogéneas del expediente de delimitación de Conjunto Histórico de Granada: Rayado en rojo las Áreas Homogéneas de carácter preferentemente urbano, Albaicín y Centro. Ambas con Plan Especial de protección vigente. Se ha dejado sin rayar el sector Sacromonte, en el que predomina el suelo no urbanizable y la componente paisajística. Sigue siendo la única área homogénea del Conjunto Histórico que, pese a estar delimitado desde 1993 acumula más de 23 años sin planeamiento de protección (pese a que en 2008 se inició la revisión del PE Albaicín al que se le sumó el sector Sacromonte). En verde el Sector Alhambra, área homogénea cuya delimitación como Conjunto Histórico fue incoada en 1989, mismo año en el que se aprobó el vigente PEPRI Alhambra-Alijares (en revisión desde 2009). Fuente: Elaboración propia.

La incoación del expediente de Ampliación del Conjunto Histórico de Granada se produjo mediante Resolución de la DG de BBCC de fecha 17/05/2002 (BOJA número 70, de 15 de junio de 2002, y BOE número 146, de 19 de junio de 2002). En el punto Tercero de ésta se resuelve mantener la Sectorización vigente desde la Resolución de fecha 28/07/1993 y de igual manera se mantiene en vigor el Planeamiento Especial aprobado definitivamente hasta la fecha, *“como consecuencia de la citada sectorización”*, lo cual debe entenderse como un error ya que los Planes Especiales citados fueron aprobados definitivamente en fechas anteriores (1989 y 1990) a la Resolución de sectorización de 1993. Entre la incoación y la declaración solo se producen ajustes de poca entidad referidos a límites catastrales y un ajuste de mayor calado en la ladera sur junto a la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) de Lancha de Cenes a partir de la cual la delimitación se hace coincidir con el camino que de ésta parte hacia poniente para proseguir de nuevo de forma una tanto artificial y discutible sobre una línea virtual que enlaza los pocos tramos de canal entubado que quedan vistos y que recorren esta ladera, obviando, sin embargo, un límite tan nítido como la Avenida de Santa María de la Alhambra, que sin embargo, casi a la par sí se consideró como delimitación del Entorno del BIC Alhambra.

Sin embargo, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en su sesión de 13/06/2002 informó favorablemente tanto el procedimiento de incoación del expediente de Ampliación del Conjunto Histórico (según Resolución de 17/05/2002) como la exclusión de su ámbito del PP.43 del PGOU, acuerdo éste tomado así mismo por el Patronato de la Alhambra ya que *“al no ser parte del entorno de la Alhambra, no queda suficientemente justificado que se mantenga dentro del ámbito de protección del Conjunto Histórico de Granada.”*

Por fin, en el BOJA nº 141 de 24/07/2003 y en el BOE nº 201 de 22/08/2003 se publicó el ***DECRETO 186/2003, de 24 de junio***, por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Granada declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Orden de 5 de diciembre de 1929. En capítulo aparte, independientemente de la delimitación resultante que se analiza aquí, se hace el análisis de los sectores reflejados en el Decreto. Específicamente en relación al planeamiento especial vigente entonces y a su revisión, iniciada un poco más adelante, el del Plan Especial de Protección Albaicín+ Sacromonte en 2007 (Aprobación inicial en 2008), y el Plan Especial de Protección y Catálogo del sector Alhambra en el que se empieza a trabajar a partir de 2009.

Apenas un año después se publicó en el BOJA nº 74 de 16 de Abril de 2004 el DECRETO 107/2004, de 23 de marzo, por el que se declara y delimita el Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, de la Alhambra y el Generalife de Granada, declarándose así mismo su entorno.

Una vez inscrito el nuevo BIC en el CGPHA tendría que haberse aplicado el art. 30 de la LPHA-2007 en relación a la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección del Bien, o sea, que ese hubiera sido el momento adecuado para haber iniciado la revisión del PEPRI Alhambra-Alijares (1989). Pero no es hasta cinco años después, cuando el Patronato de la Alhambra y Generalife promueva el concurso público mediante el cual se adjudica el encargo al equipo granadino de *GR-Arquitectos Asociados* que el 13/05/2009 firma el contrato para la redacción del documento de Revisión del PEPRI.

Para concluir, se ha preferido no terminar el relato cronológico del proceso de declaración del vigente Conjunto Histórico de Granada de 2003 con su publicación en BOJA, sino que de forma intencionada, se hace un año después con la publicación del Decreto 107/2004 por el que se declaró y delimitó como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, la Alhambra y el Generalife de Granada, incluyendo la delimitación de su entorno. Del mismo modo que el inicio de este proceso se ha puesto en julio de 1929, con la Real Orden por la que se delimita el Recinto de la Alhambra, solo unos meses antes de la declaración de Granada como *ciudad histórica* por Real Orden de 5 de diciembre de 1929. Se quiere así acotar el periodo entre 1929 y 2003, en el que la ciudad de Granada y la Alhambra han seguido un proceso paralelo de protección de su patrimonio histórico. En el año 2000 se empieza a materializar la idea de refundirlos en uno solo, se inician entonces los trabajos para la incoación de la ampliación de la delimitación del Conjunto Histórico de Granada, que como ya quedó dicho en nuestra documentación técnica, se fundamentó en *“el reconocimiento de la ciudad histórica como Bien de Interés Cultural, determinado por la existencia de dos Conjuntos Históricos, el de Granada (Decreto 85/1993, de 29 de junio, por el que queda delimitado el ámbito afectado por la declaración del Conjunto Histórico) y el de la Alhambra y Generalife (incoado mediante Resolución de 24 de enero de 1989). De esta manera, se pretende establecer el régimen de protección mediante una única declaración, por considerarse más adecuado a la actual situación tutelar y cultural de la ciudad.”*

Con la declaración de 2003 por la que se ampliaba el CH, y un año después con la consiguiente delimitación como BIC de la Alhambra y el Generalife, se puso fin a una irregular situación de tutela y protección de un bien patrimonial único (el Conjunto Histórico de Granada, a pesar de presentar muy diferente naturaleza en su interior) ofreciéndose desde entonces mayor claridad en la asunción de competencias⁷⁷.

La declaración de 1993 supuso un paso intermedio tan necesario como interesante al haber definido con exactitud el ámbito de protección y sobre todo al haber extendido la zona protegida al Sacromonte utilizando criterios como el paisajístico y el etnológico ya presentes por entonces en la legislación andaluza (LPHA-1991). La consecuente definición de áreas homogéneas del Conjunto Histórico, incluida la de la Alhambra, fue considerada en la ampliación del Conjunto Histórico aprobada en 2003, pero sin que se admitieran los pequeños ajustes entre sectores que se propusieron en el documento técnico de Noviembre de 2000, fundamentalmente entre la Alhambra y Centro, en coherencia con la propuesta que a la vez se estaba definiendo para el Entorno del BIC-Alhambra. Con ello, no se afectaba a la delimitación de Conjunto Histórico que se proponía ampliar, pero sí a los límites entre planes especiales, uno por entonces en redacción, el PEPC del Área Centro-2002, y otro próximo a revisarse, el de la Alhambra, cuya revisión fue iniciada en 2009.

La delimitación de las áreas homogéneas del CH-2003 publicadas en BOJA es la asumida por el Plan Especial del Área Centro (2002), límite (Fig.: 3.5.11) no ajustado a la rotunda realidad de la Avenida de Santa María de la Alhambra (el muy discutido nuevo acceso rodado al conjunto monumental) infraestructura que sin embargo sí fue considerada como límite del entorno del BIC-Alhambra aprobado en 2004 y que ya se consideró en 2001 (Fig.: 3.5.08 y 3.5.09). Sin embargo, vista la evolución de esta zona, tal vez lo más adecuado para este apéndice de la ladera sur del Conjunto Histórico hubiera sido llevar el límite del área homogénea Alhambra hasta la acequia Gorda del Genil, ya en suelo urbano, detrayéndola del área Centro. Esta posibilidad se analiza en profundidad más adelante en un apartado específico.

⁷⁷ El Patronato de la Alhambra y Generalife se reservó para sí el informe de cualquier actuación dentro del ámbito del BIC y la CPPH de la Consejería de Cultura las de su entorno, delegación de competencias aún no transferidas al Ayuntamiento de Granada. En el resto del CH se mantiene la situación previa, es decir competencia municipal en todo aquello que no sea BIC o entorno, y previa Resolución de las Comisiones mixtas de Seguimiento de los Planes Especiales del Albaicín y del Área Centro.



Fig.3.5.08: Plano nº 3 Delimitación de la Alhambra como Monumento y su Entorno. (Propuesta de Nov-2001). A partir de esta documentación técnica, por Resolución de 25 de octubre de 2002 de la DGBBCC, fue incoado el procedimiento para la declaración y delimitación como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, a favor de la Alhambra y Generalife de Granada. Fuente: Elaboración propia. Documentación técnica del expediente de delimitación de BIC. Autores J. Castillo Ruíz, A. Isac, G Fernández Adarve. Archivo de estudio.

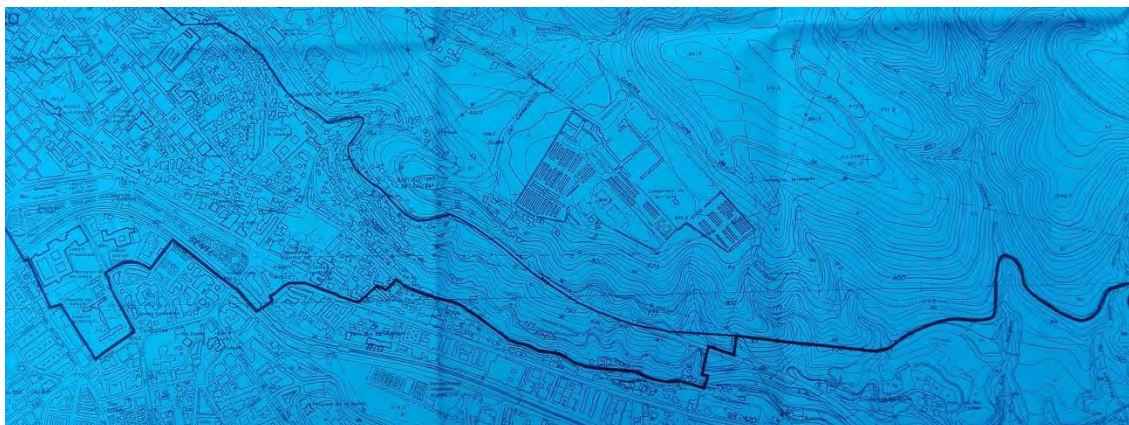


Fig. 3.5.09: Detalle de la ladera sur del CH y área homogénea Alhambra extraído del Plano nº 2 Áreas Homogéneas. (Propuesta de Nov-2000). Fuente: Elaboración propia. Documentación técnica del expediente de ampliación de la delimitación del Conjunto Histórico de Granada. Autores J. Castillo Ruíz y G. Fernández Adarve. Archivo de estudio.

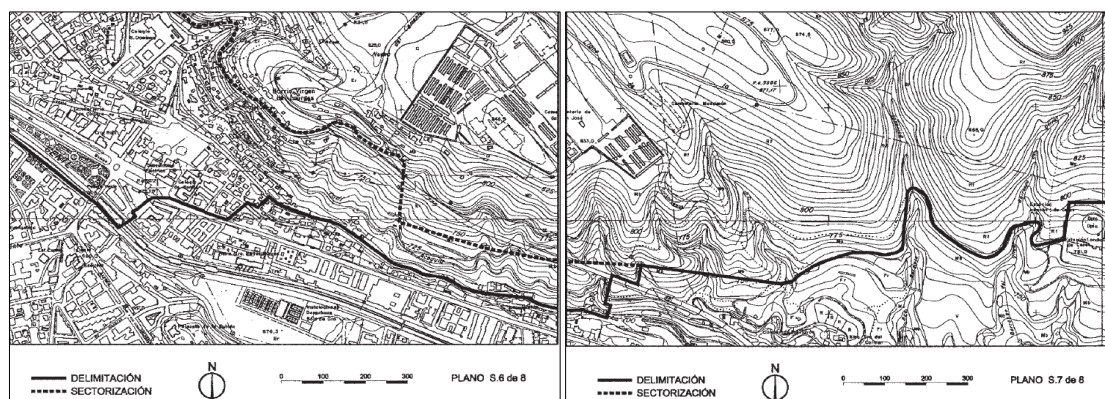


Fig. 3.5.10: Composición de las hojas S6 y S8 de sectorización (detalle de la ladera sur del CH y áreas homogéneas Alhambra-Centro). La delimitación entre sectores aprobada en 2003 no se corresponde ni con la propuesta del expediente de CH de 2000 ni con la de BIC-Alhambra de 2001 mostradas en las dos figuras anteriores. Fuente: DECRETO 186/2003, de 24 de junio, por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Granada. BOJA nº 141 de 24/07/2003.



Fig. 3.5.11: Detalle del plano *Nuevo límite incoado para el Conjunto Histórico de Granada* E. 1:5000 (elaborado en fase de Avance). *PEPRI y Catálogo del Área Centro de Granada* (2002). La delimitación entre sectores aprobada en el CH-2003 es la asumida por este Plan Especial y por tanto no se corresponde con la propuesta del expediente de CH de 2000 ni con la de BIC-Alhambra de 2001 mostradas en las figuras anteriores. Fuente: *PEPRI y Catálogo del Área Centro de Granada* (2002).

La revisión de *PEPRI* de la Alhambra y Albaicín está poniendo de manifiesto la necesidad de adecuar sus límites a los de las áreas homogéneas, o tal vez la de revisar éstas (Fig. 3.5.14 y 15)

A nuestro juicio, el Conjunto Histórico de Granada no es un ámbito definitivamente cerrado y esto motivado en que hay dos zonas que podrían ser objeto de ampliación, cada una de ellas como Área Homogénea. Son las siguientes:

En primer lugar, retomando la intuitiva delimitación del ámbito Plan Albaicín de López Jaén, que al norte limitó con el **Cercado de Cartuja** (ver Fig.3.5.19), recién convertido por entonces en Campus Universitario⁷⁸ (1971): Es éste muy singular ámbito el que hoy, revisado a la luz de la arqueología y de la historia, está siendo valorado y podría llegar a ser declarado BIC como Zona Patrimonial. Pero si nos atenemos a su evidente valor de uso y disfrute, ¿por qué no Conjunto Histórico? Y ya como área homogénea de ese CH ampliado, necesitada de un planeamiento urbanístico que ordenara y protegiera sus valores aún ocultos, o al menos no reconocibles del todo ni siquiera por los universitarios que a diario recorren el Campus.

En segundo lugar, como al inicio, volvemos a la Alhambra: La primera cuestión planteada entre 2000-2001 como equipo redactor de la ampliación del CH de Granada y de la delimitación del BIC Alhambra, fue la ampliación del CH y del Entorno Alhambra hasta incluir todo el Cerro del Sol. Entonces lo hacíamos convencidos de que el **territorio Alhambra** así lo demandaba. Propuesta que fue desechada por la Consejería de Cultura. Recientemente las investigaciones promovidas por el propio Patronato de la Alhambra apuntan en este sentido (ver Fig. 3.5.12):

“Por último destacamos la cercanía de la Alhambra. Esto no es solo un componente geográfico, sino social, político y económico. El territorio medieval de la ciudadela se extendía por todo el Cerro del Sol y sus laderas, pero también encontramos huellas de su intervención en todo el valle del Darro. No solo las almunias conocidas y la Acequia de los Arquillos, sino que probablemente muchos de los yacimientos detectados se relacionan directamente con la dinastía nazarí. Queda planteada esta importante cuestión que podría ampliar nuestra noción de territorio alhambrenño.”⁷⁹

⁷⁸ El *Proyecto Cartuja* impulsado por el actual equipo de gobierno de la Universidad de Granada, siendo una iniciativa loable, no debe hacer olvidar que fue esa misma institución la que en 1971 atentó gravemente contra los valores que ahora se reconocen.

⁷⁹ GARCIA PULIDO L. J. y otros *Valores patrimoniales del valle del río Darro* (2009). Patronato de la Alhambra y del Generalife.

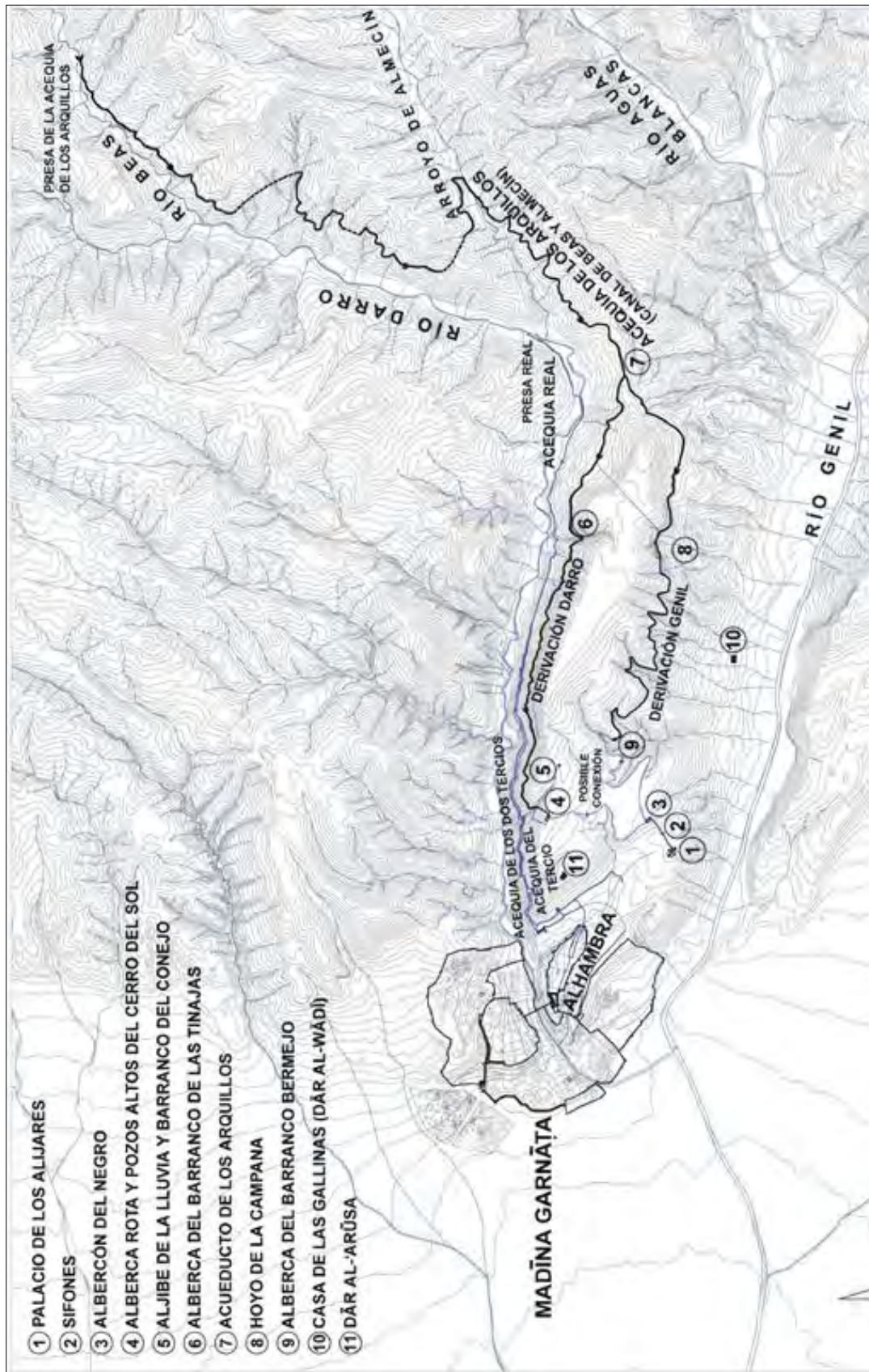


Fig. 3.5.12: Trazado esquemático de la Acequia de los Arquillos con sus dos derivaciones y elementos vinculados a ella. Fuente: VALORES PATRIMONIALES DEL VALLE DEL RÍO DARRO (Octubre-2009). Patronato de la Alhambra y del Generalife. Autores: Luis José García Pulido - Virginie Brazille Nault - Manuel Pérez Asensio - Paula Sánchez Gómez.

Consecuencia de lo anterior y por tanto en esta misma línea, se puede enmarcar la reciente Resolución de 6 de abril de 2016, de la Dirección General de Bienes Culturales y Museos, por la que se incoa el procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Zona Patrimonial, del Valle del Darro, (ver Fig. 3.5.13) en los términos municipales de Beas de Granada, Granada y Huétor Santillán. En la delimitación incoada se establecen siete sectores (sin la consideración de Áreas Homogéneas de la LPHA), cinco de los cuales, o bien ya forman parte del CH de Granada (F.-Darro Monumental y G.-Darro Palatino), o bien incluyen el territorio que entendemos que muy bien podría llegar a serlo (C.-Jesús del Valle, D.-Valparaíso y Sacromonte, E.-Dehesa del Generalife).

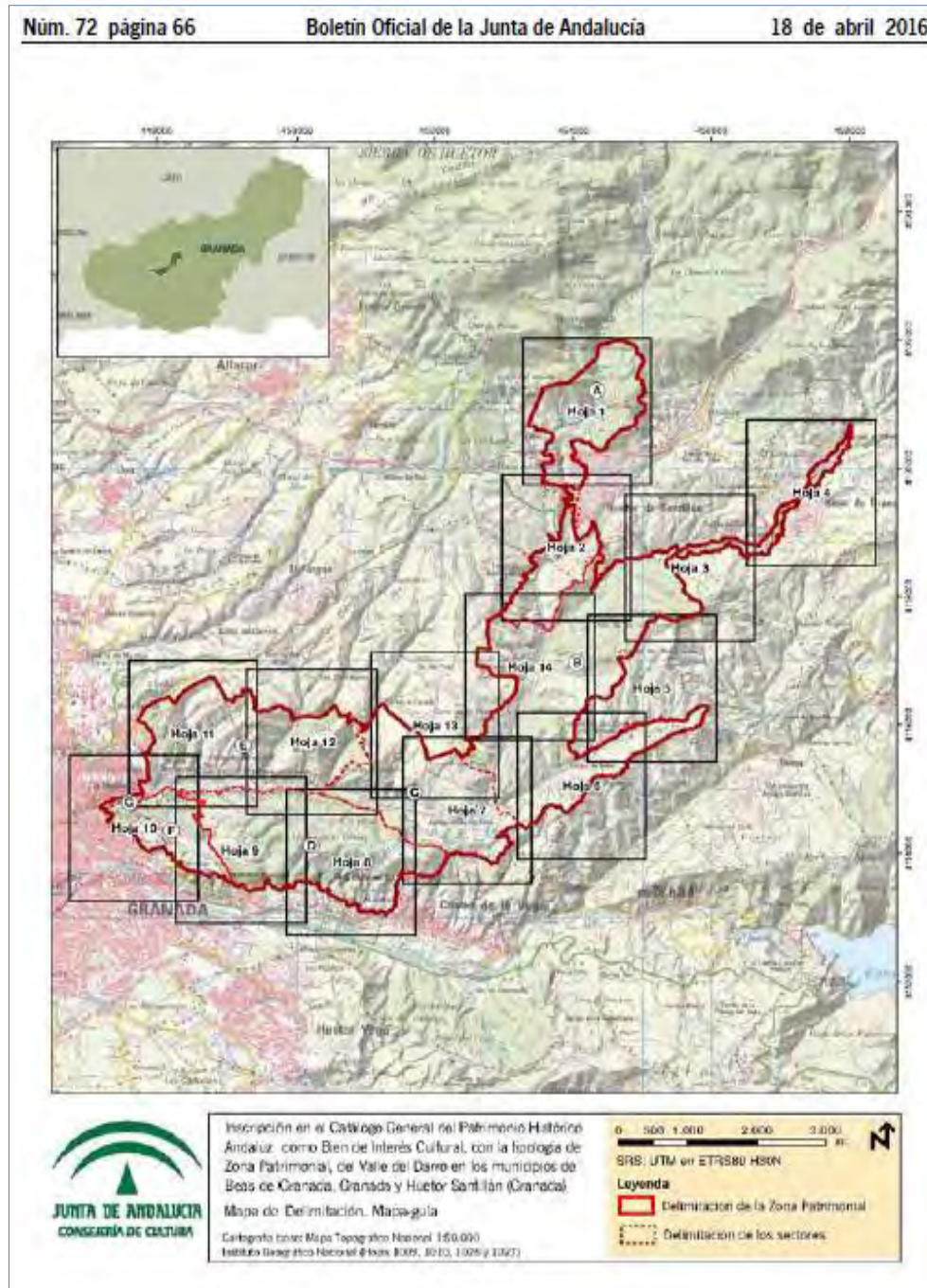


Fig. 3.5.13: Mapa Guía de la delimitación incoada de la Zona Patrimonial del Valle del Darro. Sobre cartografía del Plano Topográfico Nacional a Escala 1/50.000. Fuente: BOJA nº 72 de 18 de Abril de 2016.

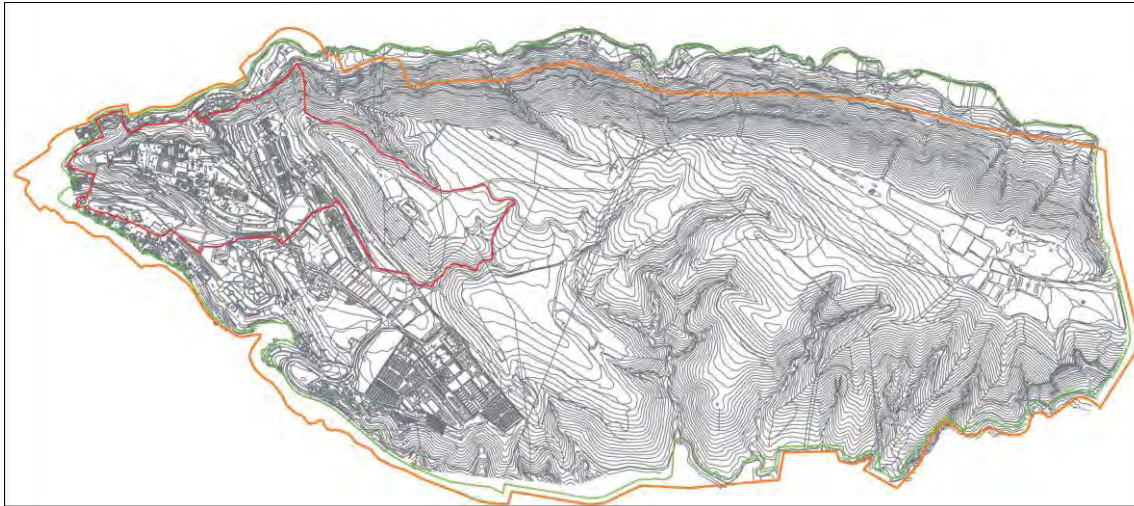


Fig.3.5.14: Plano de superposición de delimitaciones sobre Cartografía aportada por el Patronato de la Alhambra y Generalife: En rojo la Delimitación del BIC-Monumento Alhambra, en verde el entorno del BIC. (DECRETO 107/2004, de 23 de marzo por el que se declara y delimita el Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, la Alhambra y el Generalife de Granada. BOE núm. 127 de 26/05/2004). En naranja la delimitación del ámbito del PEPRi de la Alhambra y Alijares (1989). Fuente: Memoria de Información del Plan Especial de Protección y Catálogo de la Alhambra (2011). Documento inédito, cortesía del equipo redactor, *GR-Arquitectos Asociados*, del que durante cuatro años he formado parte como arquitecto colaborador.

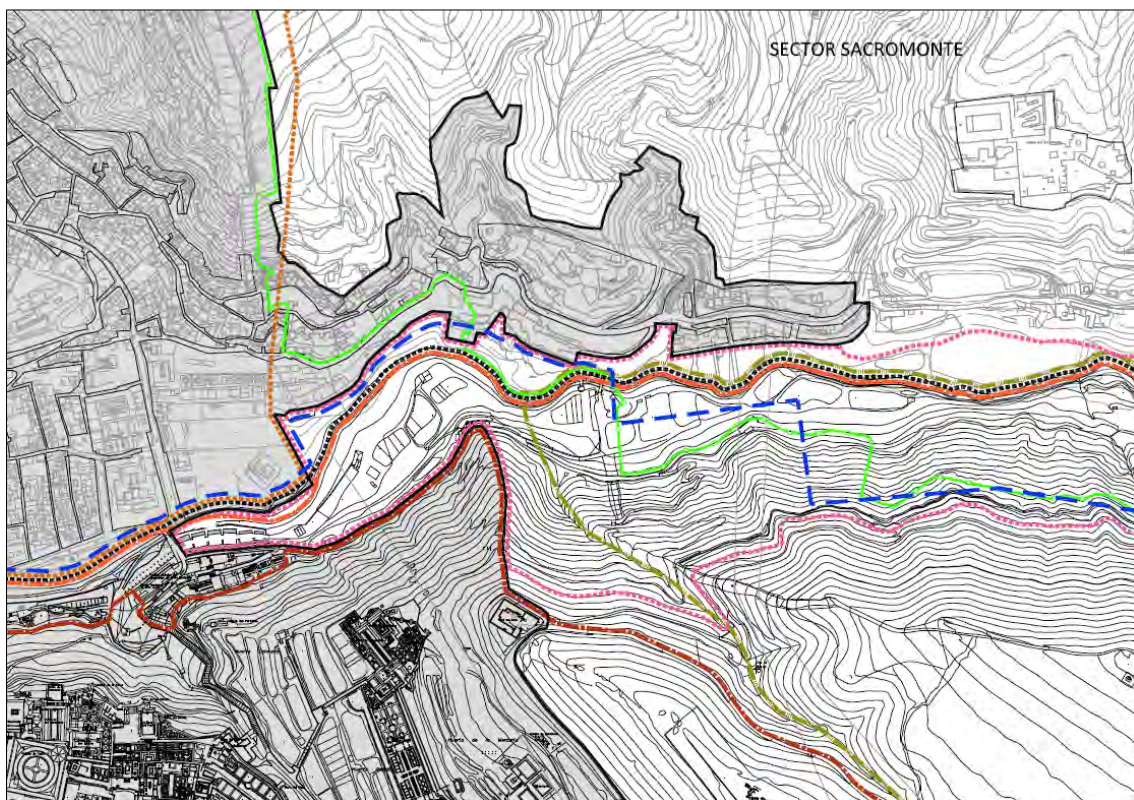


Fig. 3.5.15: Detalle del plano de información *I.1 Delimitaciones* (zona de contacto entre las áreas homogéneas Albaicín/Alhambra/Sacromonte): **Áreas homogéneas del CH** (línea naranja puntos), **Alhambra BIC-Monumento** (línea roja, raya-punto), **Entorno de la Alhambra BIC-Monumento** (línea naranja, raya-punto), **ámbito Patrimonio mundial Alhambra +Albaicín** (línea verde), **ámbito PEPRi-Alhambra 1989** (línea azul), **ámbito PEPC-Alhambra 2012** (línea negra de puntos), **PE-02 del entorno del Darro** (línea de puntos rosa). Fuente: Plan Especial de Protección y Catálogo de la Alhambra (2012). Documento inédito, cortesía del equipo redactor, *GR-Arquitectos Asociados*, del que durante cuatro años he formado parte como arquitecto colaborador.



Fig. 3.5.16: GRANADA. Dibujo de Anton Van Der Wyngaerde, 1567



Fig. 3.5.17: VISTA DE TORRES BERMEJAS. De Manuel Gómez-Moreno González (1886). Fuente: Blog "La Alacena de las Ideas", de David R. Jiménez-Muriel.



Fig. 3.5.18: GRANADA 2014, según mi amigo, el magnífico acuarelista, Ricardo Bellido
Fuente: <https://ricardobellido.files.wordpress.com/2014/12/acuarela-178.jpg>

3.5.2. Antecedentes: El Plan Albaicín y el Plan Especial del barrio de S. Matías.

Como en otras ciudades, también en Granada el planeamiento urbanístico ha ido por delante de la delimitación de su Conjunto Histórico. Incluso antes del PGOU-1985 que fijó las bases de la futura ordenación y protección de la ciudad histórica, hubo otros planes que en este sentido se ocuparon de dos de sus barrios: El del Albaicín y el de S. Matías

El Plan Albaicín (1976): fue encargado por el Ayuntamiento de Granada en 1972 al equipo dirigido por Juan López Jaén y Adriana Bisquert Santiago y aunque no llegó a tener aprobación definitiva, y por tanto no estuvo vigente, sí que hizo novedosas propuestas de catálogo y de conservación del emblemático barrio granadino que al menos como acertada metodología, , fueron consideradas más adelante tanto por el PGOU-1985 como por el PEPRI-Albaicín (1990), sobre todo en lo relacionado al estudio y protección de las tipologías arquitectónicas⁸⁰.



Fig.3.5.19: Plano nº 5: Trama Urbana en el Casco. Nuevos Espacios Abiertos. PLAN ALBAICÍN. (1974-1976). Autor López Jaén y Bisquert. Fuente: Archivo del Patronato de la Alhambra. Archivo de planos. Nº 3101

Este plan puede considerarse como un antecedente respecto a la delimitación del futuro Conjunto Histórico puesto que el ámbito ordenado superaba al del barrio histórico, incluyendo por el norte el Hospital Real y el barrio de la Cruz (más adelante incluidos en el área homogénea Centro), además del barrio de Haza Grande, y lo que más adelante se convertiría en la Urbanización Mirador de Rolando y la Urbanización Nuevo Albaicín (incluidas en la incoación de Marzo-1993 y finalmente excluidas con la declaración final de CH-1993). Se llegaba por el norte hasta el mismo límite del recién inaugurado Campus Universitario de

⁸⁰ Es muy interesante la relación que el Dr. Arquitecto Enrique Olmedo Rojas establece entre tipología y conservación-intervención y la alusión que en referencia a ello hace del Plan Albaicín de Juan López Jaén (p. 135 y siguientes). Tesis doctoral publicada con el título "TIPO Y URBANISMO EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS. Aplicación práctica a la ciudad de Granada". Colección Kora. Consejería de Fomento y Vivienda, y Editorial Universidad de Sevilla (2016).

Cartuja. Por el este lo más destacable fue la inclusión de ambas márgenes del río Darro, entre el camino del Sacromonte y el Camino de la Fuente del Avellano, más tarde incluidas en la delimitación de CH-2003. Y finalmente, al sur, la inclusión en su ámbito del Molino del Rey Chico, el Carmen del Granadillo, la Puerta de los Tableros (o del Cadí) y todo el Barrio de la Churra-Almanzora, todo ello incluido más adelante en el PEPRI-Alhambra Alijares (1989) y en el área homogénea Alhambra.

Este Plan Albaicín nace teniendo como referencia el PGOU de la comarca de Granada (1973) heredero a su vez del Plan de Alineaciones de 1951, y el final de su redacción coincide con la publicación de la nueva Ley del Suelo (1976), por tanto, es fruto de un proceso de cambio urbanístico a nivel local, y de grandes cambios legislativos y políticos a nivel nacional.

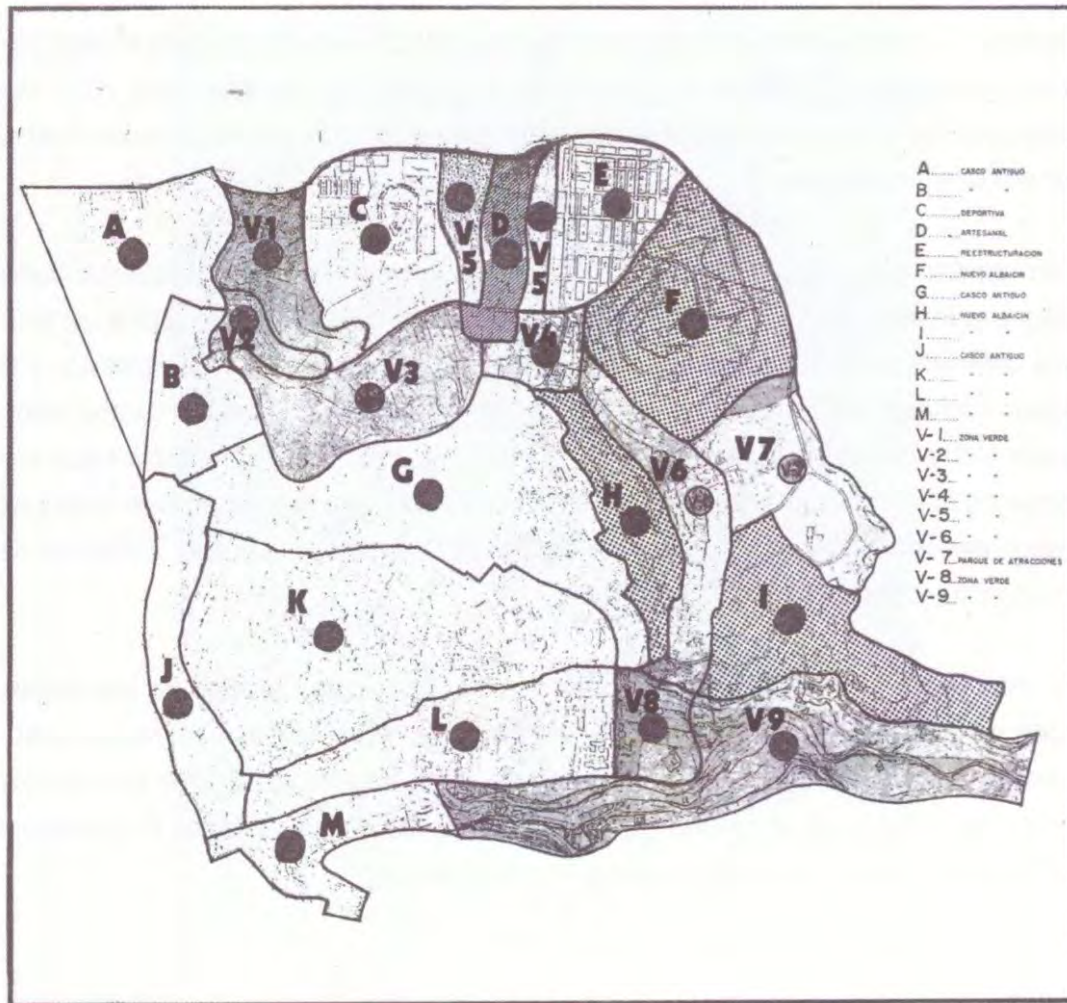


Fig.3.5.20: Zonificación propuesta por el Plan Albaicín (1976).

La zonificación heredada del Plan Comarcal de 1973, fue en parte asumida y desarrollada por el Plan Albaicín. A pesar de que éste no llegó a ser aprobado definitivamente, por desgracia, alguna de sus determinaciones, concretamente la Zona F (uno de los tres ámbitos calificados como “Nuevo Albaicín”, ver Fig. 3.5.19), sí llegó a materializarse ya como plan parcial P1 del PGOU-1985, junto a la muralla nazarí del cerro de S. Miguel, con una desafortunada imagen más propia de ensanche suburbano. Las otras dos Zonas “Nuevo Albaicín” no han llegado a edificarse, aunque la Zona H fue parcialmente asumida por el PGOU-1985 y consecuentemente por el PEPRI-1990 (Área de Intervención nº 213 del PGOU a desarrollar mediante PE), AI-6 que, reducida en tamaño, aún se mantiene y así aparece en el documento de aprobación inicial del

PEPRI Albaicín+Sacromonte (2008). Por suerte la tercera Zona, la I, que se corresponde con la ladera sur del cerro de S. Miguel, al Este de la muralla nazarí (hoy dentro del área homogénea Sacromonte), no fue considerada y mantiene la clasificación de suelo no urbanizable que le otorgó el PGOU-1985.

El Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de S. Matías (1979): redactado por el Arquitecto Andrés Rebuelta Carrere y el Ingeniero Manuel Velasco Maillo, fue encargado por el Ayuntamiento de Granada que lo aprobó provisionalmente, y por Orden de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo (DGATU) de 8 de Mayo de 1979 fue aprobado definitivamente (BOE de 21/07/1979). O sea inmediatamente después de las primeras elecciones municipales, las de Abril de 1979 que hicieron alcalde al socialista Antonio Jara, tampoco es fruto de esa primera corporación democrática. Sin embargo, como el del Albaicín, este plan especial también surge del ambiente de contestación popular que en Granada se produjo a mitad de los años 70 en contra de un planeamiento urbanístico que ya había demostrado su lesividad respecto a la ciudad histórica.



Fig.3.5.21: Portada y contraportada de la pequeña publicación divulgativa del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL BARRIO DE SAN MATIÁS. GRANADA 1979 que en Noviembre de 1980 hizo la Delegación de Granada del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental. La movilidad en el barrio fue una de las propuestas del Plan irónicamente reflejada en la contraportada con las, por entonces recientemente desaparecidas, líneas del tranvía de la calle Reyes Católicos. Fuente: Archivo de Planeamiento del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada (Gentileza del Dr. Arquitecto Enrique Olmedo Rojas).

Tanto el Plan de Alineaciones de 1951 como el PGOU de la Comarcal de 1973 propiciaron severas agresiones al centro histórico con una zonificación generalizada para toda la ciudad pero sin en el detalle que precisan las tramas históricas. Y, sobre todo el de 1973, que había previsto abundante suelo para urbanizar mediante planes parciales, lo cual tuvo un efecto pernicioso para los barrios históricos que clasificados como suelo urbano, dotados de una alta edificabilidad alta y sin una protección adecuada, fueron el terreno abonado para la sustitución sistemática de inmuebles históricos por otros de nueva planta y desproporcionado volumen.

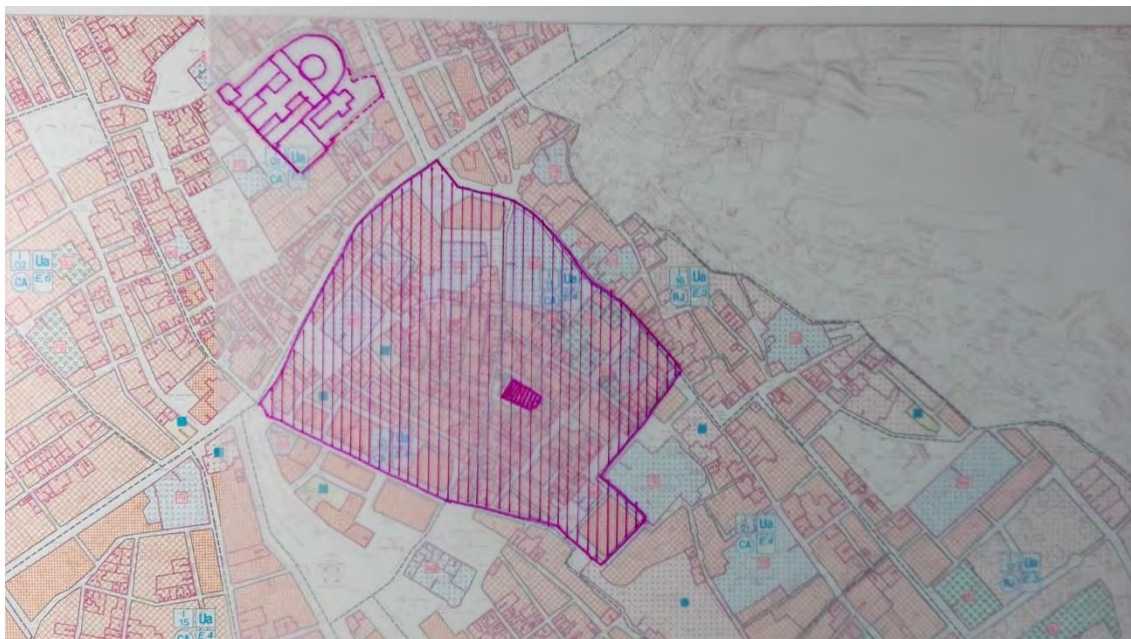


Fig.3.5.22: Croquis del ámbito del PERI Barrio de S. Matías (1976) sobre plano de calificación y usos del PGOU-1985. En el centro se ha destacado en rojo la iglesia de S. Matías y, como referencia, al noroeste se ha remarcado la catedral. Los límites son: la calle Reyes Católicos por el oeste, la calle Pavaneras al norte, Plaza de Sto. Domingo y convento de Santa Cruz la Real al Este y calle Ángel Ganivet al sur. Delimitación que casi duplica la superficie del Plan S. Matías de 1994, en el que la calle del mismo nombre sirvió de límite por el este. Fuente: elaboración propia.

El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de San Matías resulta pequeño en relación al resto del Conjunto Histórico de Granada y se puede considerar un laboratorio en el que se probaron instrumentos de protección y de reforma interior que sirvieron para planes venideros. Varios autores⁸¹ han destacado que éste fue el planeamiento que definitivamente desactivó la continuación de la Gran Vía por el interior de este barrio tal como preveía para Granada el Plan comarcal de 1973, lo cual es cierto y habiendo sido un hecho relevante, no lo es menos que este Plan tuvo el acierto de proteger en general las alienaciones existentes, y con ello el parcelario, adelantándose unos años a lo exigido para los Conjuntos Históricos por la LPHE-1985. En la Memoria del Plan se dice: *“...que la disposición de las alineaciones en su conformación actual constituye un elemento fundamental en la composición de la estructura urbana que se pretende conservar...”*, y más adelante, *“Se ha dado especial importancia a la conservación de parcelación actual, que se considera como elemento fundamental en la composición del tejido urbano. Para ello se limita la agrupación de parcelas y se definen las condiciones y casos de necesaria reparcelación”*

El Plan, además, estableció lo que podría denominarse un primer catálogo de elementos de interés asociado a unas sencillas Ordenanzas de Edificación, que sin pretender sustituir a las generales del PGOU si proponían una modificación de lo que en ese ámbito resultara incompatible con la estrategia de conservación perseguida: *“Las normas de edificación se han estructurado dividiendo el barrio en tres ordenanzas, de acuerdo con el ambiente urbano al que pertenece cada edificio y la tipología arquitectónica del mismo. A su vez cada ordenanza se divide en grados siguiendo el mismo criterio.*

Dentro de cada ordenanza, las condiciones de edificación, se clasifican en condiciones de volumen, de uso y estéticas.

⁸¹ Julio Juste, Ángel Isac, Fernando Acale, entre otros

La clasificación del barrio en ordenanzas se expresa mediante un plano de localización y un listado de parcelas”



Fig.3.5.22: Plano I-16 de superposición de intervenciones previstas por el PERI Barrio de S. Matías (1979) sobre planimetría del PEPR del AAP de S. Matías (1994). Operaciones de apertura y reforma interior señaladas con letra de la A a la F. Fuente: Archivo municipal planeamiento. Ayuntamiento de Granada.

Pese a la protección de las alineaciones y del parcelario, haciendo honor a su título, el Plan de Reforma Interior del barrio de S. Matías (1979) también proyectó algunas operaciones de esponjamiento de la trama urbana, mediante la apertura de viales y la creación de nuevos

espacios públicos (Fig. 3.5.22 y 3.5.23), algunos de los cuales fueron asumidos y transformados en áreas de intervención por el PGOU-1985: AI-106_Molino de la Corteza de S. Matías (A), AI-107_placeta de calle Capitanía (F), AI-108_Apertura de Calle Cuadro de S. Antonio, AI-109_Pequero espacio público al final de Calle Laurel de S. Matías (B), AI-110_Apertura de espacio público al final de C/ Jazmín, hoy Pza. Ntra. Sra. del Carmen, (no prevista en 1979) y AI-113_Apertura de espacio público (actual plaza de Carlos Cano). Finalmente, en 1994, el Plan Especial del Área de Actuación Preferente de San Matías (PE- AAPSM de Salmerón Arquitectos) redefinió algunas de estas actuaciones y en base a ellas fueron ejecutadas la mayor parte de las obras.



Fig.3.5.23: Comparativa de las intervenciones e imagen final prevista para el Barrio de S. Matías: A la izquierda la continuación del Gran Vía prevista por el Plan de alineaciones de 1951. (Según plano de información del PE AAPSM-1994). A la derecha las propuestas de viario y nuevos espacios públicos previstos por el PERI Barrio de S. Matías (1979.). Fuente: Archivo municipal planeamiento. Ayuntamiento de Granada.

El grado de abandono en el que se encontraba el barrio de S. Matías a mitad de los años 70, la amenaza de continuación de la Gran Vía por su interior y el riesgo de sustitución de edificios históricos, alimentado por la especulación inmobiliaria, se detuvieron con la aprobación del PERI del Barrio de S. Matías (1979) y con apenas seis años de vigencia. Con la aprobación del PGOU-1985 las determinaciones de éste sustituyeron⁸² a las del Plan Especial, pero habiendo heredado en buena medida las de 1979 y habiendo sembrado una forma de intervención que ha perdurado en el planeamiento de protección posterior promovido por el Ayuntamiento de Granada y redactado por Pedro Salmerón: El PE-AAPSM (1994) y el PEPC-Área Centro (2002). El incipiente catálogo de 1979 fue asumido, mejorado e incrementado por el PGOU-1985, sobre todo en lo referente a los edificios catalogados en nivel ambiental, tarea de mejora que se continuó con los citados planes de protección de Salmerón Arquitectos. Las propuestas de 1979 respecto al espacio público y al viario se han materializado casi en su integridad con pavimentación y servicios urbanísticos renovados. Pero tal vez lo más llamativo haya sido la reutilización de numerosos inmuebles para sede de instituciones varias y administraciones en

⁸² Memoria del PGOU-1985, página 22.

general (ver Fig.3.5.23), y lamentablemente también algunas discutibles sustituciones⁸³ revestidas de “estilo comisión”, ya en el periodo de vigencia del PEPRI AAPSM (1994), que se analiza más adelante. En cualquier caso el resultado de la gestión de tres planes especiales consecutivos sobre el barrio, incluido el PEPRI Área Centro (2002), no ha sido ejemplar en cuanto a la intervención residencial, al menos desde lo público, resultando casi residuales las actuaciones de vivienda social pese a que la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Granada puso aquí su sede. Si acaso éste sería el único defecto que se le podría poner a la revitalización del barrio de S. Matías, ejemplo nefasto de sustitución y desplazamiento de la antigua población residente por instituciones o por nuevos residentes, y por turistas que ocupan los numerosos alojamientos turísticos que proliferan, sean hoteles, hostales o simples viviendas adaptadas al nuevo uso lucrativo, o también los casos de nueva población residente de alto poder adquisitivo. O sea, pese al empeño en evitarlo de los sucesivos planes, S. Matías se ha convertido en un ejemplo del clásico proceso de gentrificación de los centros históricos.



Fig.3.5.23: Foto izquierda: Patio de la Sede de la Asociación de la Prensa de Granada, en calle Escudo del Carmen, edificio rehabilitado por el Ayuntamiento de Granada a principio de los 90 para su sede de Urbanismo. Foto del Centro: Colegio de Aparejadores en C/ San Matías, rehabilitación de los arquitectos J Cantizani y E. Zurita con una parte de obra nueva con fachada al nuevo espacio público de o abierta para Comparativa de las intervenciones e imagen final prevista para el Barrio de S. Matías: A la izquierda la continuación del Gran Vía prevista por el Plan de alineaciones de 1951. (Según plano de información del PE AAPSM-1994). A la derecha las propuestas de viario y nuevos espacios públicos previstos por el *PERI Barrio de S. Matías (1979)*. Fuente: Archivo municipal planeamiento. Ayuntamiento de Granada.

3.5.3. El PGOU-1985 como guía: los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior de la Alhambra-Alijares y del Albaicín. El frustrado Plan Especial del Conjunto Histórico.

El Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 1985, es consecuencia de la revisión del Plan Comarcal de 1973 tras haber sido autorizada la desagregación de los municipios que estaban comprendidos en aquel Plan, y una vez encomendada a la DG de Urbanismo de la Junta de Andalucía la redacción de un Avance del nuevo PGOU, todo ello por Orden de 25 de Mayo de 1983 de la Consejería de Política Territorial e Infraestructura de la Junta de Andalucía. Fruto del primer gobierno municipal de la recién recuperada democracia, el nuevo PGOU fue formulado siendo alcalde de Granada el socialista D. Antonio Jara Andreu, durante el periodo en el que estuvieron en el cargo los Concejales de Urbanismo D. José Miguel Castillo Higuera (concejal por el PCE, de octubre de 1979 a mayo de 1983), D. Marcelino Martín Montero (Arquitecto y concejal por el PCE, de Junio de 1983 a Noviembre de 1984) y D. José Olea Varón (concejal por el PSOE, de Marzo de 1984 a Julio de 1987). La dirección de la Oficina Técnica estuvo a cargo del Arquitecto D. Francisco Peña Fernández, al frente del equipo redactor.

⁸³ Tal vez la más llamativa, por su estilo, propio de lo exigido por la Comisión de Patrimonio, es la que se produjo en la Placeta de la Gamboa, al final de la calle Escudo del Carmen, actuación de demolición de unos pequeños edificios catalogados en 1979 y la consiguiente reparcelación, y posterior edificación un Hotel de obra nueva con plantas de aparcamiento en sótano con plazas para residentes.

En relación al ámbito de lo que más tarde fue declarado Conjunto Histórico de Granada (2003), los antecedentes de planeamiento de desarrollo del Plan Comarcal de 1973 se limitaban al Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de S. Matías (aprobado definitivamente en 1979 y promovido por el Ayuntamiento) y aunque encargado en 1972, el ya comentado Plan Albaicín (1976), que solo llegó a ser aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento, su promotor, y cuya aprobación definitiva fue suspendida entonces. El PGOU-1985 sustituyó en su integridad las determinaciones del Plan S. Matías (1979) y recogió las determinaciones fundamentales del Plan Albaicín (1976).

Es muy destacable la importancia concedida por el PGOU-1985 a la ciudad histórica, siendo ya así desde su Avance (1983), y resaltado con especial énfasis en la Memoria del documento definitivamente aprobado en Enero de 1985 en el que se incluyó un suculento Anexo denominado *“La ciudad histórica. Claves para su entendimiento”*. En su primer apartado, el 3.3.1.a *Rehabilitación y conservación del centro histórico de Granada* ya se propone que *“...Esta protección deberá plantearse en sus justos términos en la formulación del Plan Especial que compatibilice la Protección y la Conservación del Patrimonio a la necesaria renovación que cualquier organismo que albergue vida, como lo es la ciudad histórica, necesita.* (En referencia a lo ya dicho en la pág. 62 del Avance). Sin embargo, para la formulación de este Plan Especial no se propuso la necesaria delimitación de lo que debería entenderse como *“ciudad histórica”* ya que no existe en el PGOU una descripción literal ni gráfica de tal ámbito. Y en el momento del Avance del PGOU en 1983 o de su aprobación en Enero de 1985, como ya se ha dicho a efectos de protección del patrimonio histórico, solo existía la difusa declaración de 1929 de Granada como *“Ciudad Artística”* y el más reciente Real Decreto de 1979 mediante el que fue definido el recinto y zona de protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife.

En este mismo apartado del citado Anexo se habla de *Restauración Urbanística*, entendida como *“conservación del ambiente urbano completo, estratificado históricamente”*, se cita la Carta de Venecia y la Declaración de Ámsterdam, subrayando *“la eficacia para el presente de las viejas ciudades”* y acaba señalando la importancia de la ciudad histórica para la estabilidad psíquica del hombre, asimilando la memoria del individuo con la materialización del pasado en la ciudad y contraponiendo la conservación de ésta a los procesos de especulación urbanística.

Sigue enumerando las causas de la mala situación de la ciudad histórica al inicio de los años 80 del pasado siglo: 1) los típicos procesos de la especulación capitalista, 2) el *raqitismo de la cultura urbana de Granada* que nunca reconoció los valores de la ciudad histórica y 3) la incompetencia técnica (desconocimiento de la disciplina urbanística y malas restauraciones) que abocó a la destrucción de buena parte de la ciudad histórica.

El Catálogo propuesto por el Plan, según sus palabras, *“recoge una serie de edificios, que amplía el concepto de Monumento Nacional.”* Y efectivamente se pondrá especial énfasis en aquella otra arquitectura no monumental pero con valores que ahora se reconocen *“pues constituye la última reducción de la ciudad histórica”* que abarca incluso algunos buenos ejemplos de la arquitectura del s. XX, patrimonio que se debe conservar y rehabilitar y al que se le quieren prestar los mayores esfuerzos.

Para la restauración urbana de la ciudad histórica el PGOU propuso tres instrumentos: El primero de carácter administrativo para evitar el caos que vive la ciudad en ese momento y que lo ejemplifica en la competencia de diversas administraciones (local y estatal) ante la intervención en Monumentos o en los edificios no monumentales, o incluso el grave problema de coordinación que afecta a la ciudad en relación a los accesos a la Alhambra. En segundo lugar los *instrumentos para la financiación*, ya que *“cualquier operación de rehabilitación requiere una importante inversión”* y más en Granada. Es en este apartado donde se esbozan

fórmulas que 17 años después serán puestas en práctica en el ARC-Albaicín: Planes Especiales de Rehabilitación, adquisición, promoción y construcción de viviendas en el centro histórico (con o sin protección estatal), combinación de inversión pública y privada. Y en tercer lugar la creación de un *aparato técnico responsable*, en el seno del área de Urbanismo pero con autonomía suficiente como para acometer este reto.

En el apartado de *Instrumentos operativos: una estrategia para la conservación* se vuelve a incidir en la necesidad de la redacción de *El Plan Especial de Rehabilitación (P.E.R.)* para el que se propone su puesta en práctica mediante *Planes Especiales de Detalle* para las operaciones concretas que son descritas en la Normativa del PGOU. Y enseguida se deja de citar en singular El Plan Especial para referirse a *“todos los Planes Especiales de Rehabilitación que necesite la ciudad”* reconociendo ya la imposibilidad práctica -financiera- de poner en marcha un P.E.R. En su lugar los planes Especiales de Detalle permitirían descender a la escala de manzana para operaciones de rehabilitación de carácter exclusivamente público, mixto o exclusivamente de promoción privada. Lo cierto es que no se redactó ni el PER ni ningún Plan Especial de Detalle para un ámbito de manzana. Solo a partir de la incoación del Conjunto Histórico de Granada de 1993 se hizo un intento frustrado de Plan Especial⁸⁴ para ese ámbito.

Siendo un estrategia interesante la de los planes especiales de detalle por lo reducido del ámbito de intervención, treinta años después, nos resulta llamativo que entre los aspectos jurídicos y financieros que se preveían que deberían contener, no aparecía ninguno de carácter social: no se consideraba ni la población residente, ni los niveles de renta, ni la población no residente que pudiera venir a ocupar las viviendas rehabilitadas, ni cualquier otra circunstancia de carácter socioeconómico, limitándose al estudio de la trama urbana, estado de la edificación, interés arquitectónico, y el uso.

Al margen de lo dicho respecto a la rehabilitación, conviene remarcar otro aspecto novedoso que se recogía en este Anexo que la Memoria del PGOU-1985 dedicó a la ciudad histórica. Nos referimos al apartado denominado *“El paisaje en la ciudad. La ciudad en el paisaje”* lo cual ponía de manifiesto la importancia que desde el nuevo planeamiento general de la ciudad se le otorgaba a esta fundamental componente de Granada, una ciudad que se mira a sí misma en su bella escena urbana, pero que se mira también con un fondo de paisaje inigualable entre la Vega y Sierra Nevada, pero también que es vista desde esos otros miradores que la rodean. Por primera vez en el planeamiento se considera muy acertadamente el valor del paisaje, el de una ciudad de colinas (el Albaicín, la Sabika, el Mauror) que se miran entre sí y que miran hacia el verde llano o hacia la blanca montaña. Y así, se cita expresamente el doble valor del paisaje de Granada: uno natural y otro histórico-cultural,⁸⁵ concepto que se asumirá años más tarde.

En coherencia con lo expresado en la Memoria, en el Programa de Actuación del PGOU-1985 se definen dos planes especiales de componente paisajística pero a los que se les quiere dotar de instrumentos de protección que salvaguarden el valor histórico cultural de sus ámbitos tanto como al valor natural, nos referimos al Plan Especial de Protección Integral de la Vega y al Plan Especial de Protección Ecológica de las Cuencas de los ríos Genil, Darro y Beiro⁸⁶.

En el Programa de Actuación y en los planos de Calificación y Usos se plasmó toda la filosofía de conservación e intervención en la ciudad histórica. Pero es en el Programa de Actuación y en los planos de Clasificación y de Calificación y Usos donde se especifica el alcance exacto de esta estrategia.

⁸⁴ Avance del PECH-1993. Texto Refundido. Marzo 1993. Autor: Salmerón arquitectos, A. Isac, J. Castillo, M. Villafranca, A. Malpica y otros. Avance, por tanto, aprobado antes de la declaración del Conjunto Histórico (D. 85/93. BOJA 72 de 06/07/1993).

⁸⁵ Pág. 26 del Anexo sobre la ciudad histórica. Memoria 3.1 del PGOU-1985. Publicación de 1987

⁸⁶ El Plan Especial de Protección Integral de la Vega fue aprobado en 1991 y el Plan Especial de Protección de los ríos Genil, Darro y Beiro, en 1992 (expediente nº 1.303/91, del Servicio de Urbanismo).

El PGOU-1985 delimitó dos ámbitos de protección: El de la Alhambra y el Residencial Casco Histórico. El primero con una pequeña parte de suelo urbano consolidado en el que se incluía el recinto monumental y una gran parte clasificado como suelo no urbanizable con usos Forestal, Parque suburbano, y Ecológico de alta Regenerabilidad. Dentro de estos dos ámbitos de protección fueron delimitados a su vez siete *Planes Especiales de Protección Mejora y Rehabilitación* dentro del Suelo Urbano Consolidado y uno, independiente, el de la Alhambra que aparece grafiado sólo en el Plano 1 de Estructura General y Orgánica del Territorio, sin que esté delimitado como tal ni tenga una adecuada precisión dado que se dibujó a escala 1/10.000 (la leyenda lo describe sólo como *Ámbito de Protección Alhambra*. Ver Fig.3.5.25).

El punto 3.3 del Programa de Actuación dedicado al *Patrimonio Histórico-Artístico y a la Rehabilitación del Patrimonio Construido* contiene dos errores al referirse a una declaración de *Conjunto de Interés Histórico-Artístico* de 1927 en lugar de referirse a la declaración de 1929 de Granada como “Ciudad Artística”. Aparte de este lapsus (queda claro que no cabía referirse a otra delimitación que a aquella de 1929) lo principal es que ya se entra a presupuestar el coste estimado para la rehabilitación de los edificios no monumentales que suponen el 80 % de los incluidos en el Catálogo. A continuación el apartado 3.4 se dedica a los *Planes Especiales de Protección, Mejora y Rehabilitación* cuyo ámbito es el grafiado en los planos pero dejando claro que se refiere solo al Suelo Urbano Consolidado sometido a conservación, por lo que en el caso del *P.E.A.-Alhambra* el ámbito teórico sería muy reducido, en cualquier caso muy diferente al que finalmente ordenó y protegido el PEPRI-Alhambra-Alijares 1989⁸⁷.

Por su claridad y acierto, conviene destacar los objetivos que se marcaron para estos planes:

- Mejora del soporte físico (infraestructuras y espacios libres)
- Protección de la trama histórica (alineaciones y parcelario)
- Rehabilitación integrada del patrimonio, ahora sí, contemplando aspectos sociales
- Usos y compatibilidades que generen incentivación socio-económica del ámbito
- Re-equipamiento usando “edificios contenedores”
- Racionalización y compatibilización del transporte urbano. Peatonalización y dotación de aparcamientos para residentes.
- Definición precisa de áreas de actuación.
- Valoración económica financiera, y programación temporal de intervenciones.
- Propuesta de sistemas de gestión adecuados.

De forma general se aclara que el ámbito grafiado para cada una de las ocho áreas que se propusieron y que deberían haberse desarrollado mediante otros tantos *Planes Especiales de Protección, Mejora y Rehabilitación* era de carácter indicativo, aunque se precisaba que los Planes deberían comprender sectores o subsectores completos de la división sistemática de suelo, lo cual no se cumplió exactamente, puesto que ninguno de los PEPRI desarrollados se atuvieron a esta norma como se verá más adelante en detalle: El PEPRI Alhambra-Alijares como se ha dicho incorporó sobre todo suelo no urbanizable siendo la menor parte de su ámbito suelo urbano consolidado sometido a conservación. El PEPRI Albaicín no se ciñó ni a la calle Elvira como límite Este ni a la carretera de Murcia por el Norte. Y el plan de San Matías (1994), menor que el de 1976, se redujo aún más, a solo una parte de un subsector del P.E.4.

Durante los 16 años de vigencia del PGOU-1985, de los ocho ámbitos delimitados, solo se desarrollaron y aprobaron los PEPRI de la Alhambra y del Albaicín y el pequeño de la AAP de San Matías. Son los siguientes, representados todos juntos en la Fig.3.5.24:

⁸⁷ El PGOU-1985 fue aprobado definitivamente por Resolución de fecha 24 de Enero de 1985 del Consejero de Política Territorial de la Junta de Andalucía. Unos meses después, en Octubre de 1985 fue encargada la redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Alhambra-Alijares.

- P.E.A ALHAMBRA: En el centro, ámbito representado sin delimitación de color.
- P.E. 1 ALBAICÍN: Arriba, al norte, ámbito representado con línea morada
- P.E. 2 SACROMONTE: Arriba, derecha, pequeño ámbito en línea de color verde claro.
- P.E. 3 REALEJO: Al sur de la Alhambra, ámbito representado con línea verde oscuro.
- P.E. 4 CENTRO-San Matías: Abajo, al sur, ámbito representado con línea azul.
- P.E. 5 CENTRO-Gran Vía: Al oeste de la C/Elvira, ámbito representado con línea rosa.
- P.E. 6 CENTRO-Magdalena: Al suroeste, ámbito representado con línea amarilla.
- P.E. 7 REAL DE CARTUJA: Noroeste, ámbito representado con línea naranja.



Fig.3.5.24: Croquis en el que se han representado con líneas de color los ocho ámbitos de Planes Especiales delimitados por el PGOU-1985. A excepción del PEA-Alhambra (en el centro de la imagen sin delimitar con línea de a color) el resto de ámbitos contenían exclusivamente suelo clasificado como urbano consolidado sometido a conservación. Esta es una copia sobre papel vegetal montada y dibujada sobre las hojas 16/21/22/23/27/28/29 (sin escala) del Plano 2 (Clasificación y calificación del Suelo. Usos globales y pormenorizados) publicación de Abril de 1987 en formato A3 del *PGOU-1985 Planos Volumen I (3.4)*. Además de la división en Áreas de planeamiento pormenorizado (los 7 planes especiales del ámbito de protección Residencial Casco Histórico) en su interior se ha representado también la división en sub-áreas o sub-sectores. Fuente: Elaboración propia sobre planimetría del PGOU-1985. Archivo municipal de planeamiento. Ayuntamiento de Granada.

EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE LA ALHAMBRA-ALIJARES (1989):

El PGOU-1985 no estableció ordenación pormenorizada alguna en el ámbito delimitado como PEA-Alhambra, siendo el PEPRI Alhambra-Alijares (1989) el planeamiento de protección que, habiendo sido encargado en Octubre de 1985, acabó estableciéndola cuatro años después.

En numerosas ocasiones⁸⁸ se ha relacionado el encargo del PEPRI Alhambra-Alijares (1989) con la polémica suscitada por la aprobación del Proyecto Básico y Estudio de Detalle para la construcción de una urbanización de viviendas de lujo en la finca de los Alijares dentro de la zona de protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife (ver Fig. 3.5.02), lo cual es cierto, pero también lo es que el propio Real Decreto 1109/1979 de 20 de Febrero, como ya se ha dicho, obligaba al Patronato de la Alhambra y Generalife a la aprobación de un Plan Especial para el *Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife*, obligación que no se cumplió hasta diez años después con este PEPRI.

Entre la polémica de los Alijares iniciada en 1980 y la aprobación del PEPRI-1989 intervino la Junta de Andalucía, estrenándose como administración competente, con la Resolución de 19/09/1984 mediante la cual se incoaba expediente para la ampliación del Recinto de Alhambra y Generalife, herramienta no del todo eficaz, y finalmente con la Resolución de 24/01/1989 por la que se incoaba la discutible declaración del Conjunto Histórico de la Alhambra. En cualquier caso la urbanización se paralizó y se indemnizó a sus promotores.

El encargo del PEPRI Alhambra-Alijares fue firmado en Octubre de 1985 tan solo unos meses después de la entrada en vigor del PGOU (Enero de 1985) y según se refleja en su Capítulo 4. Normativa, disposición general 4.1.1, su naturaleza jurídica es la de los Planes Especiales previstos en el Reglamento de Planeamiento y *“participa de la condición de Plan Especial a los efectos previstos en el Art. 20 de la Ley 13/1985 de Patrimonio Histórico Español”* con lo cual podría entenderse que se daba por bueno el ámbito del Conjunto Histórico de la Alhambra incoado en 1989, sin embargo también cabría entender que no se ajustó exactamente a lo preceptuado por dicho artículo de la LPHE-1985 puesto que no se trataba de un ámbito declarado.

La delimitación del ámbito es la reflejada en la planimetría y no se corresponde con la del Recinto y zona de protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife si no que va más allá, superándola. Tampoco coincide con la delimitación del PEA-Alhambra del PGOU-1985. Y ni siquiera coincide con la delimitación del Conjunto Histórico de la Alhambra incoado por Resolución de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía de 24/01/1989. (Fig.3.5.25 y 26). Por tanto el ámbito del PEPRI es, a nuestro juicio, una cuestión controvertida que aún no ha sido abordada y de la que conviene ocuparse ahora que se está revisando el Plan (ver el siguiente apartado) para ajustarla a la legalidad patrimonial y urbanística vigente.

Otra cuestión controvertida es la de la figura del promotor del Plan Especial: En 1985 fue el acuerdo entre las Consejerías de Cultura y de Obras Públicas y Transportes el que sirvió para hacer el encargo del PEPRI al equipo dirigido por José Seguí. Pero la redacción del Plan se hizo en colaboración con el Ayuntamiento de Granada al que su autor nombra en el apartado de agradecimientos haciendo mención a la legitimidad de éste como responsable del desarrollo del PGOU-1985 que delimitó el citado PEA-Alhambra. Finalmente el nuevo Patronato de la Alhambra y Generalife (PAG-1986) aparece como coordinador. Sin embargo entendemos que para ajustarse a la LPHE-1985 el Ayuntamiento debería haber sido el promotor, y en todo caso con la colaboración del PAG, cuestión ésta para plantearse de nuevo con la Revisión del PEPRI.

⁸⁸ CASTILLO RUÍZ, J. “Los entornos de los bienes...” op. cit. pág. 509, ISAC, Á. “Historia urbana...”. op. cit, pág. 138, e incluso el propio autor del PEPRI (SEGUI, J. Introducción. En Plan Especial..., op. cit , pág 7).

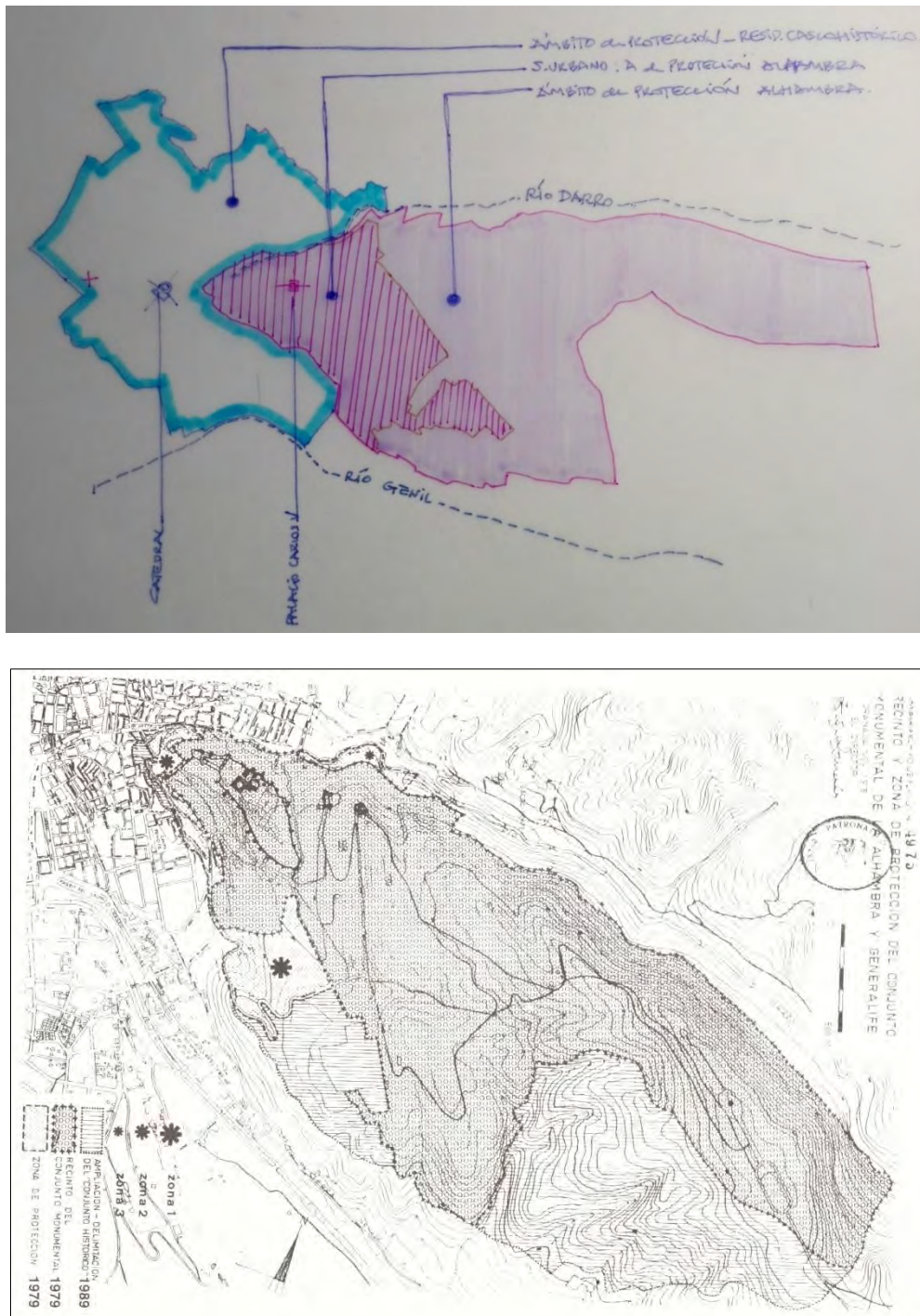


Fig.3.5.25: Arriba: Croquis dibujado en papel vegetal sobre el Plano 1 de Estructura General y Orgánica del Territorio del PGOU-1985 (escala 1/10.000) en el que se han representado los dos ámbitos de protección establecidos por este Plan: A la izquierda en azul el de **Residencial Casco Histórico** (destacada la catedral como referencia) y a la derecha delimitado con línea roja fina y color rosa de fondo el **Ámbito de Protección Alhambra** (destacado el Palacio de V como referencia). Dentro de este último se ha representado rayado en vertical el Suelo Urbano Consolidado sometido a conservación, el resto era Suelo No Urbanizable que se corresponde con la ladera sur bajo el cementerio y la Dehesa del Generalife, superando por tanto los límites fijados por el Real Decreto 1109/1979 de 20 de Febrero por el que se determinan, a efectos urbanísticos y de uso del suelo, el recinto y zona de protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife (ver Fig. 3.5.02). Fuente: Elaboración propia. Abajo: Montaje con la ampliación que supuso la delimitación del Conjunto Histórico de la Alhambra (incoado en 1989) sobre el plano del RD 1109/1979 de 20 de Febrero por el que se determinaron, a efectos urbanísticos y de uso del suelo, el recinto y zona de protección del Conjunto Monumental de la Alhambra y Generalife. Fuente: Fig. 28 del libro de Castillo Ruiz J. “Los Entornos de los Bienes de Interés Cultural” cuya fuente fue el Archivo del PAG.

El PEPRI-1989 hizo una serie de propuestas considerando las profundas diferencias existentes entre sus zonas urbanas de borde y aquellas otras que definen el recinto monumental amurallado. Para ello se distinguieron siete zonas (A-G) y tres de ellas divididas a su vez en sub-zonas:

- [A] Bordes del Recinto Monumental:
 - A.1. Ladera del Darro
 - A.2. Huertas del Generalife
 - A.3. Barrio de Gómez
 - A.4. Barrio Alto de Gómez
 - A.5. Alamedas
 - A.6. Ladera de la Sabika
 - A.7. Borde de los Mártires
- [B] Barranco del Abogado
 - B.1. Barrio Consolidado del Barranco
 - B.2. Barrio de Extensión del Barranco
 - B.3. Urbanización y reequipamiento del Barrio Perchel Alto del Barranco
- [C] Recinto Monumental
- [D] Alijares
 - D.1. Parque de los Alijares
 - D.2. Parque Principal de Acceso y Zona de Aparcamientos
 - D.3. Parque de las Albercas
- [E] Cementerio
- [F] Acceso Sur
- [G] Suelo Rústico Protegido

En cuanto a las actuaciones concretas el PEPRI-1989 propuso cuatro formas de intervención distintas: 5 Unidades de Actuación (UA), 9 Actuaciones Aisladas (AA), 5 Proyectos de Urbanización (PU) y 10 Proyectos de Obra (PO). Con muy diverso grado de desarrollo:

De las 5 Unidades de Actuación (UA) previstas se han desarrollado y/o modificado 3. De las 9 Actuaciones Aisladas (AA) se han desarrollado de forma completa o parcial solo 4 de ellas. Del mismo modo, el Plan Vigente preveía 5 Proyectos de Urbanización (PU) de los cuales se han desarrollado y/o modificado 4. Además se programaba 10 Proyectos de Obra (PO) de los que se han desarrollado y/o modificado solo 6.

Siguiendo el modelo de análisis desarrollado por Ángel Isac en el Documento *“Informe-pre-diagnóstico sobre adecuación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior. Pautas para su revisión”*, elaborado para la redacción del Plan Director de la Alhambra (2007-2015), en el documento de Información (2011) para la Revisión del PEPRI-1989 se actualizaron y evaluaron las diferentes actuaciones. Posteriormente, entre 2012 y 2014, tuve la oportunidad de analizar y reformular toda esa información como arquitecto colaborador del equipo redactor de esa Revisión.

De dicho estudio⁸⁹, tal vez lo más interesante para la presente investigación es lo relacionado con la intervención concreta en el suelo urbano consolidado sometido a conservación, excluido el del recinto monumental, y el consecuente análisis de los objetivos alcanzados por el PEPRI-1989, que se reproducen aquí y que, en general, mantienen su vigencia:

⁸⁹ Todo lo aquí reproducido son textos inéditos del autor de esta Tesis, que fueron escritos para formar parte del documento de información, revisado para la aprobación inicial del Plan Especial de Protección y Catálogo del Sector Alhambra. Durante los años 2012 al 2014 colaboré con *GR-Arquitectos Asociados* de forma asidua en la redacción de este documento que a final de 2016 aún seguía sin publicar. Los que aparecen en cursiva son textos del PEPRI-1989.

A. BORDES DEL RECINTO MONUMENTAL: *“Lo constituyen todos los bordes del casco urbano consolidado de la ciudad que actualmente están incidiendo paisajísticamente sobre el propio monumento”*

A.1. Ladera del Darro: *“...de gran belleza paisajística y delimitada entre el río Darro y las propias murallas del Monumento de la Alhambra, (...) de pronunciada y difícil topografía e inexistencia de accesos a la zona. ”*

Las propuestas del PEPRI-89 para esta bella ladera no han llegado a materializarse en su totalidad, en algún caso por exceso de prudencia y por temor a cierto riesgo de desprotección del Monumento, en otros por tardanza en la adquisición de suelo. Esta conjunción de falta de atrevimiento y tardanza ha privado a los vecinos en primer lugar, a la ciudad de Granada en general y a todo visitante que se acerque a ella, de una de las experiencias más satisfactorias de disfrute de un paisaje urbano tan singular como éste, un bosque y jardines con restos arqueológicos bajo la Alhambra y frente al Albaicín, espacio entre dos colinas con un río fluyendo a los pies. Con esta falta de decisión se ha prolongado en exceso el ya prolongado proceso de deterioro de lugares tan bellos como son los restos del molino y la acequia del Cadí (los “jardines de la Puerta de Guadix” de los que habla el Plan) y el Carmen del Granadillo, todos ellos espacios cuyo acondicionamiento y uso ha sido constantemente demandado por los vecinos del Bajo Albaicín⁹⁰ que siguen exigiendo el cumplimiento de lo previsto en el Plan Especial de la Alhambra para con ello conseguir su propio espacio público, su zona verde urbana, su parque, dada la imposibilidad de tenerlo en la densa trama albaicinerá.



Fig.3.5.26: Detalle de la Ladera del Darro del plano de actuaciones previstas por el PEPRI-1989 (*BLOQUE 9. Estudios para el conocimiento del planeamiento y la planificación vigente*). Fuente: Memoria del documento de Información del PEPCS Alhambra. Documento inédito, cortesía del equipo redactor, GR-Arquitectos Asociados.

Pero además la no intervención ha provocado que uno de los espacios de mayor consumo visual desde el Paseo de los Tristes y el Rey Chico siga aún hoy como un espacio cerrado y sumido en un lamentable deterioro. Se trata del propuesto y no ejecutado bello parque de la Cuesta del Molino. Todo ello incluido en el Entorno del Monumento Alhambra declarado en 2003. Consumo visual acrecentado con las, en este caso sí, felizmente ejecutadas obras de urbanización y mejora de caminos adyacentes, previstos por el PEPRI-1989, tales como el de la Fuente del Avellano y, aún más, el de la Cuesta de los Chinos, ambas actuaciones dentro del

⁹⁰ Las demandas fueron continuas entre 2002 y 2011, expresadas por los vecinos al autor de la Tesis durante los años que estuve trabajando como Director Técnico de la Oficina del ARC-Albaicín pese a que no era competencia de ésta.

extenso paquete propuesto con la denominación *P.U.a.1.1. Proyecto de urbanización de la ladera del Darro*.

Tal vez la excesiva lista de contenidos del citado Proyecto de Urbanización junto a su falta de definición y delimitación gráfica, y aún más, debido a la difícil programación temporal y a tardanza en las adquisiciones o expropiaciones necesarias, han dado como resultado la no intervención en aquellos espacios que no fueran ya públicos.

Sin embargo no todos los puntos del *P.U.a.1.1* previstos en el Plan tienen posibilidad real de llevarse a cabo y ni siquiera se considera oportuno su mantenimiento, al menos, en los mismos términos planteados entonces: Ejemplo de ello es la propuesta de unir esta ladera con la Puerta de la Armas bien por encima del Tajo de S. Pedro o bien por debajo sobre la acequia de Santa Ana, dada la inestabilidad del Tajo ya suficientemente demostrada. Ni siquiera parece factible la alternativa de reconstrucción de su "topografía original"

La propia intervención llevada a cabo a partir de 1995 en el Rey Chico, edificación y espacio público anejo, hacen más visible la falta de intervención en esta ladera, quedando además el espacio urbano del Rey Chico en fondo de saco lo que lo hace menos atractivo, produciendo incluso cierta sensación de inseguridad pese a contemplarse desde allí una de las panorámicas en escorzo más bellas de la Alhambra. Y habiendo sido estado bien resuelta la urbanización de la *U.A.a.1.2 "Jardines del Rey Chico y decoro de su entorno"*, aun así se tiene la sensación de espacio incompleto y no legible.

La falta de ejecución del Plan en esta ladera se completa con lo acaecido hasta ahora con la no intervención hasta ahora en el ya expropiado Hotel Reuma (*U.A. a.1.3. Jardines del Reuma*) y el colindante Carmen del Granadillo antes citado, ambos, edificio-jardín y Carmen sufriendo un deterioro progresivo a la vista de los miles de turistas que transitan por Paseo de los Tristes. Sin embargo la acertada intervención propuesta en 1989 por el Plan, ese "auténtico rosario de equipamientos públicos", a buen seguro, hubiera supuesto la revitalización de esta degradada zona de borde, habiéndose creado un bucle de circulación y estancia que atravesaría el río Darro por el Puente de la Chirimías y por el Puente del Rey Chico, uniendo Paseo de los Tristes y jardín público al pie de la Alhambra.

A.3. Barrio de Gómez

En este caso el objetivo propuesto por el Plan ha sido cumplido a plena satisfacción con la peatonalización completa de la Cuesta de Gómez a salvo de los vehículos de residentes y el transporte público recientemente autorizado y consensuado entre Patronato de la Alhambra y Ayuntamiento. Las obras de urbanización ejecutadas con suficiente calidad estaban previstas en el *P.O. a.3.1. Peatonalización de Cuesta de Gómez* y aportan mayor calidad aún al paisaje urbano existente y que ha sido completado con la reciente restauración de la Puerta de las Granadas y antes con las intervenciones de rehabilitación de los edificios que forman su escena urbana dentro de los Programas de Rehabilitación promovidos o gestionados por el Ayuntamiento (Plan Urban, Programa Elvira-Gómez, Rehabilitación Singular) o por los de la Oficina de Rehabilitación del ARC Bajo Albaicín-Churra de la Junta de Andalucía. Pavimentación con amplias aceras sin resaltar respecto a la calzada que dan prioridad al peatón, mobiliario urbano e iluminación que con la rehabilitada escena urbana acompañan al visitante o al vecino invitando a una subida sosegada que se adivina aún más apacible una vez se atraviesa la Puerta de las Granadas.

Gran parte de la Cuesta y de las parcelas catastrales (excepto las manzanas más próximas a la Puerta de las Granadas) han quedado fuera del Entorno delimitado del Monumento en 2003.

Queda sin embargo pendiente la implementación real de un sistema de transporte público no contaminante que pueda dar servicio tanto a la población granadina como al turismo.

A.4. Barrio Alto de Gómez

Los objetivos planteados por el PEPRI-89 perseguían muy acertadamente revitalizar uno de los tejidos urbanos de borde más necrosados del ámbito y, a la vez, más cercanos al Monumento, para ello proponía intervenir con métodos cercanos a la reforma interior. Desde 2003 la mayor parte del barrio de la Churra quedó fuera del Entorno delimitado de la Alhambra lo que suponiendo una diferenciación en la tutela no tenía por qué significar una forma diferente de abordar los problemas de degradación urbana que sufría, y que aún sigue padeciendo. Antes, la declaración en 2001 del Área de Rehabilitación Concertada del Bajo Albaicín-Churra, propició la intervención sobre todo su tejido residencial, y aunque con menos intervenciones que en el Albaicín, se ha apostado por el mantenimiento de la población residente mediante la rehabilitación de vivienda con inversión pública en colaboración con el sector privado.

Los objetivos del Plan eran tres:

- 1) *Aprovechando su privilegiada localización, implantar una serie de usos culturales que integraran el propio uso del monumento de la Alhambra con el centro histórico de la ciudad.* La falta de concreción de estos usos y la indefinición de los contenedores o solares sobre los que se deberían haber incluido dichos usos y tal vez la menor prioridad que otras actuaciones han dado como resultado la no intervención en este sentido por parte de ninguna administración y ni siquiera el más mínimo interés del sector privado. De nuevo la falta de concreción del Plan da al traste con el objetivo. No se ha implantado ni uno solo de los posibles usos culturales, ni siquiera algún pequeño equipamiento aunque no fuera de uso cultural.
- 2) *Discretas regularizaciones de la trama urbana, reconstruyendo la continuidad física de calles ofreciendo recorridos transversales a la Cuesta de Gómez e intervenciones sobre el espacio público de la zona en apoyo a los nuevos usos.* Nuevamente nos encontramos ante un objetivo incumplido, al menos en su mayor parte, dado que no se han realizado las muy necesarias operaciones de apertura de viales y conexión de espacios urbanos que aún se mantienen en fondo de saco, lo que sigue generando la necrosis del tejido urbano, la degradación física de los inmuebles, su abandono y la consecuente proliferación de puntos de marginalidad social. Cabe reseñar al menos las intervenciones de mejora del espacio urbano (sin atisbo de reforma interior) que se han ejecutado desde el Programa Elvira-Gómez, plausibles pero insuficientes para la regeneración urbana, y que se han quedado solo en lo liminar.
- 3) *Se dota al área de una ordenanza de edificación dirigida al mantenimiento del aprovechamiento edificatorio, volumen actual y tipologías edificatorias.* Que aunque no es un objetivo propiamente dicho, sí es una medida habitual en cascos históricos que ha permitido mantener con mayor o menor acierto la imagen urbana heredada. No obstante adolece el Plan de una ordenanza que regule la obra nueva con criterios no limitativos a la generación de arquitectura contemporánea de calidad, tal como sí previo en 2001 el Plan Especial Centro. Nuevamente este pseudo objetivo queda corto al no haberse acompañado de las necesarias intervenciones de reforma interior y de implantación concreta de usos culturales o bien de pequeños equipamientos de barrio asociados a los nuevos espacios urbanos que se pretendían pero que no fueron explicitados.

La U.A.a.4.1. *Barrio de Gómez* que se planteaba para cumplir con estos objetivos se dividía en pequeñas actuaciones tales como: El *tratamiento de borde trasero fachada a la Alhambra*, proponiendo una expropiación no ejecutada, y que preveía una muy necesaria permeabilidad visual, paisajística y de conexión transversal con los itinerarios a media ladera del bosque, aunque tal vez el Plan se quedó corto planteando este tipo de actuaciones tan necesario de permeabilidad y conexión, y no prioritariamente para su unión con el Bosque de la Alhambra, son las otras conexiones planteadas como “*propuesta de continuidad de la trama longitudinal y transversal del barrio*” tampoco ejecutadas lo que ha repercutido en el incumplimiento de la “*ordenación de los espacios centrales*” que dependían de aquellas conexiones. Finalmente las “*operaciones de residencia y rehabilitación*” que planteaba el Plan se quedaban más en “la piel” atendiendo a criterios puramente formales y de mantenimiento de la imagen urbana (altura, volúmenes, fachadas y cubiertas) y olvidando a la población residente y sus problemas cotidianos derivadas de situaciones de infravivienda, envejecimiento de la población y alquiler precario como régimen de tenencia habitual, factores que más adelante sí se consideraron con la declaración del ARC Bajo Albaicín-Churra.



Fig.3.5.27: Detalle del Barrio de la Churra del plano de actuaciones previstas por el PEPRI-1989 (*BLOQUE 9. Estudios para el conocimiento del planeamiento y la planificación vigente*). Fuente: Memoria del documento de Información del PEPCS Alhambra. Documento inédito, cortesía del equipo redactor, GR-Arquitectos Asociados.

Siendo loable el acercamiento que el Plan hizo a los problemas del ámbito, la resolución de los mismos ha sido muy pobre, casi inexistente, habiendo quedado la trama urbana y la población residente, en el mismo o en peor estado de lo que ya estaba en 1989. Ni siquiera la intervención del ARC del Bajo Albaicín-Churra ni de los programas de rehabilitación municipales han paliado la situación por ser programas diseñados para intervenir a demanda, cuando en ámbitos tan degradados como éste conviene una planificación y programación concreta de intervenciones, con determinación de las inversiones necesarias, ya sean públicas o privadas, y fijando con precisión las expropiaciones y operaciones de reforma interior necesarias. Un Estudio de Detalle resulta insuficiente instrumento para tan complejo problema.

A.5. Alamedas

Este ámbito, junto con la Huertas del Generalife conformaban entonces y lo siguen haciendo ahora, la mayor superficie de espacio libre y jardines de los bordes del monumento, por tanto es una ámbito de capital importancia para el paisaje, el ambiente y la historia del espacio circundante al recinto monumental, y básico en cuanto al creciente uso y disfrute público que se propuso y que se viene consiguiendo con propuestas tales como la creación de un espacio

de exposiciones al aire libre y propiciado aún más si cabe con la antesala que supone la Cuesta de Gómez peatonalizada y con la continua labor que lleva acabo el Patronato de mejora del ajardinamiento y urbanización de los Paseos ligados a las Alamedas. Desde la declaración de 2003 las alamedas de la vaguada y los espacios aledaños de los que se ocupa este apartado han quedado dentro de la delimitación de Monumento Alhambra y solo una pequeña parte ha quedado en su Entorno, por tanto, competencialmente, es un ámbito de tutela que casi en su totalidad se reserva al Patronato. Los objetivos principales del Plan eran frenar e intervenir sobre el avanzado deterioro de las masas arbóreas, entre otros motivos por la contaminación de los vehículos que pasaban por aquí, la expropiación de algunas propiedades privadas para dar continuidad a la propiedad del Patronato, la creación de un intercambiador de transporte público frente al Hotel Washington Irving, y la rehabilitación del deteriorado inmueble del Taller Fotográfico de los Meersman.

La consecución de los objetivos planteados por el Plan ha sido casi completa, alcanzando un nivel de excelencia en el caso de los tratamientos silvícolas y la progresiva recuperación de las distintas especies arbóreas que conforman este bosque urbano, así como las referidas mejoras en la urbanización y ajardinamiento de los paseos, o sea lo propuesto en el *P.O. Ordenación, urbanización y ajardinamiento de las Alamedas*. Tarea que no acaba y que con la experiencia adquirida se sigue mejorando día a día. No obstante aún se debe corregir la inapropiada imagen de muchos tramos de viario para tráfico rodado por donde discurre el transporte público y algunos por los que aún transita el privado. Aún cabe su transformación evitando las superficies asfaltadas y en cualquier caso aumentando la sección de aceras en detrimento de las calzadas, tendiendo a la supresión del tráfico privado y a la progresiva reducción del público a lo estrictamente necesario y con la utilización de vehículos no contaminantes, propósito del PEPRI-89 aún no alcanzado.

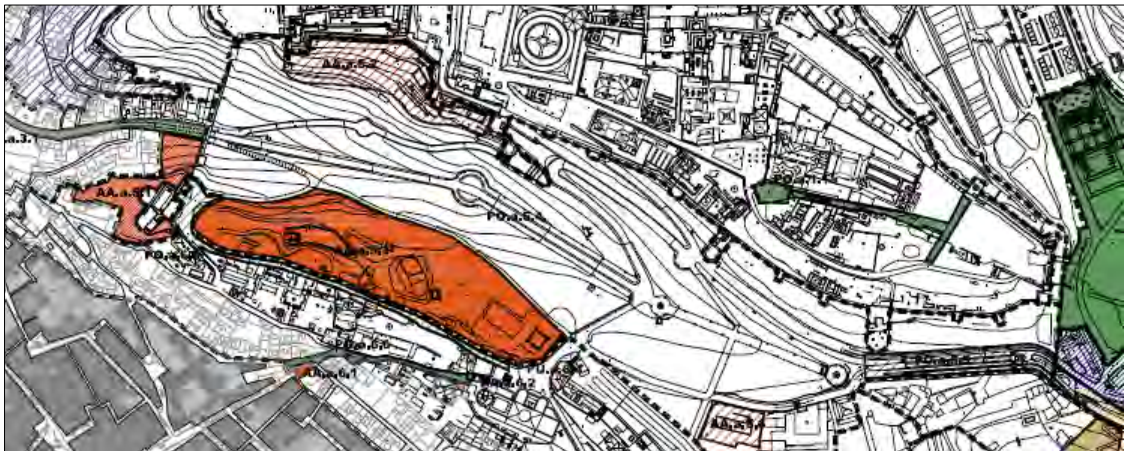


Fig.3.5.28: Detalle de la Alamedas de la Alhambra del plano de actuaciones previstas por el PEPRI-1989 (*BLOQUE 9. Estudios para el conocimiento del planeamiento y la planificación vigente*). Fuente: Memoria del documento de Información del PEPCS Alhambra. Documento inédito, cortesía del equipo redactor, GR-Arquitectos Asociados.

Las expropiaciones propuestas por el Plan han sido ejecutadas parcialmente: la del Carmen de la Muralla aún pendiente en su totalidad, mantiene su conveniencia por los mismos motivos expuestos en 1989, o sea, *“adecuación al uso público en continuidad con el resto de parques”* (A.A. a.5.2. *Expropiación y acondicionamiento de suelos colindantes con la muralla de la Alhambra*). Las demás, con el tiempo, han demostrado lo acertado de su planteamiento inicial, estando en fase de desarrollo la puesta en valor del parque arqueológico ya apuntado entonces en el batallado Carmen de los Catalanes (A.A. a. 5.3. *Expropiación de terrenos colindantes con el Callejón del Niño del Royo*). Están paralizadas las actuaciones que debían haberse derivado a partir de la adquisición del solar de Carmen Bravo junto a la Puerta de las

Granadas y a los pies de Torres Bermejas, que en su día impidió la escalada del borde residencial por esta ladera, pero es una Actuación Aislada inconclusa, en la que aún no se ha conseguido el objetivo final de garantizar un espacio libre público alrededor de Torres Bermejas. Es por tanto prioritario alcanzar aquel objetivo señalado en la A.A. a.5.1. *Expropiación y adecuación de los suelos colindantes con Torres Bermejas* y visto el estado actual del espacio público delantero es posible afirmar que el objetivo debería haber incluido la reurbanización de todo el espacio circundante a la fortificación militar y su unión mediante itinerario peatonal con la Puerta de las Granadas en coherencia con la perseguida continuidad de los parques. Es reseñable que esta reurbanización la proponía el Plan en un ámbito colindante, el denominado *Ladera de la Sabika* (P.O. a.6.5. Urbanización y regularización del Callejón del Niño y Plaza de Torres Bermejas) proyecto de obra aún pendiente de ejecución y que parece más vinculado a éste de las Alamedas, en todo caso necesario para completar la red de espacios públicos que ahora desde la declaración de 2003, parte están dentro de la delimitación del Monumento Alhambra (la Plaza de Torres Bermejas) y parte queda en su Entorno (Callejón del Niño del Royo). En cualquier caso el proyecto de obra de urbanización, aún pendiente, debe quedar vinculado a la ejecución de las obras del proyecto, hoy en redacción, para la restauración, uso y apertura del edificio.

Finalmente, está pendiente aún la expropiación o adquisición del Taller Fotográfico de los Meersman que apuntaba la A.A.a.5.6. *Propuesta de rehabilitación para equipamiento público*, pero que también es una actuación que siendo necesaria tal vez se quede corta si no va acompañada de una actuación conjunta con el resto de propiedades de los Meersman que un día fueron segregadas del actual Carmen de los Mártires y que deberían recuperar su antigua vinculación, especialmente en lo referente a su uso como parque público acotado.

La propuesta del P.O. a.5.5. *Intercambiador de Transportes Públicos*, prevista frente al Hotel Washington Irving, por suerte no se ha ejecutado, siendo hoy éste un lugar desafortunado para tal fin al estar dentro de la delimitación del Monumento Alhambra declarado en 2003 y sobre todo porque los actuales estudios sobre movilidad y accesibilidad al Monumento desaconsejan tal ubicación.

A.6. Ladera de la Sabika

La dualidad de ordenación y usos que identifica el Plan en este ámbito (abajo los usos centrales de la ciudad y arriba la implantación más reciente de usos culturales y hoteleros) y los problemas de estructura urbana detectados por entonces en la Antequeruela son la base de las actuaciones propuestas, que se resumen en dos objetivos: 1) reformas orientadas a clarificar los accesos para mejorar la relación de los usos existentes y 2) limitar la implantación de nuevos usos, tanto culturales como hoteleros.

Tal análisis y consecuentes objetivos, se antojan hoy insuficientes, habiéndose dejado de señalar problemas de urbanización deteriorada y de movilidad reducida debido al complejo trazado de sus calles, dejando de considerar las necesidades de la población residente en cuanto al mal estado de parte del parque residencial y finalmente a la falta de equipamiento, todo ello similar pero no tan significativo como lo detectado en el caso del barrio de la Churra (A.4. Barrio Alto de Gómez), y no por ello, dejan de ser problemas dignos de ser considerados por un Plan Especial.

Con la delimitación declarada en 2003, menos de la mitad de esta ladera quedó incluida en el Entorno del Monumento Alhambra y el resto quedó fuera. Siendo esta situación la que en algún caso reciente ha alentado la hipótesis de que estas manzanas externas al Entorno

pasaran al área homogénea Centro, o sea, a ser ordenadas en una futura revisión del Plan Especial Centro, y en el peor de los casos (muy improbablemente) a quedar en tierra de nadie.

Respecto al cumplimiento de los objetivos propuestos mediante el desarrollo de las actuaciones diseñadas por el Plan, el nivel alcanzado es suficiente. Habiéndose expropiado las pequeñas parcelas que han permitido la mejora de la accesibilidad y la comunicación de la ciudad con la Alhambra por la renovada Cuesta del Realejo, objetivo general del Plan, en su acertado afán por diversificar las formas de acercamiento peatonal de la ciudad al recinto monumental. Queda pendiente una pequeña apertura de vial hacia la Antequeruela para abrir el fondo de saco de la calle Parra de S. Cecilio. Y Sobre todo es urgente la urbanización y mejora del espacio urbano denominado *P.U. a.6.4. Plaza del Palace*, actual nudo conflictivo por haberse convertido en un aparcamiento masivo de vehículos y autobuses de clientes del Hotel Palace que genera una pésima imagen urbana que, entre otras nefastas consecuencias, tiene la de taponar el final de la Cuesta del Realejo e impedir el tránsito de peatones. Queda vinculado a la ejecución de la obra aprobada del aparcamiento del Hotel.



Fig.3.5.28: Detalle de la Ladera de la Sabika y Carmen de los Mártires del plano de actuaciones previstas por el PEPRI-1989 (*BLOQUE 9. Estudios para el conocimiento del planeamiento y la planificación vigente*). Fuente: Memoria del documento de Información del PEPCs Alhambra. Documento inédito, cortesía del equipo redactor, GR-Arquitectos Asociados.

Uno de los aspectos no desarrollados por las actuaciones previstas en este ámbito, siendo objetivo general del Plan, es el de la movilidad (peatonal y rodada) y accesibilidad general que relaciona ciudad y recinto monumental y su entorno, y que en esta Ladera tiene un gran nudo pendiente de resolver que es el que se produce en la confluencia del Camino Nuevo del Cementerio, Cuesta del Caidero y Cuesta de S. Cecilio. Terreno abonado para conflictos entre el propio tráfico rodado, ya sea transporte público o vehículo privado, y que actualmente se resuelve de forma compleja con semáforo y limitaciones crecientes al paso de no residentes. Es un nudo en el que se hace patente también el conflicto entre el arriesgado peatón y el todopoderoso automóvil, y en el que se debería haber iniciado otro de los interesantes itinerarios peatonales previstos en el Plan y tampoco ejecutado: el enlace con el Paseo de los Mártires que hubiera fomentado los paseos por la Alhambra y su entorno.

“Son por ello precisas en esta área (Ladera de la Sabika...área de la Antequeruela) reformas urbanas cuidadosas y una clasificación de accesos, necesaria en todo caso para los usos fundamentalmente culturales existentes.” Está pendiente de resolver esta cuestión que se apuntaba en la *Síntesis de criterios. Objetivos y elementos de intervención*, y que se pone de

manifiesto con el acceso masivo de vehículos privados y taxis a los eventos del Centro Cultural Manuel de Falla. Por ello, aunque no lo propuso el Plan en 1989, hoy habría que pensar en otras formas de acceso, peatonales o mecánicas interiores, desde cotas inferiores limitando así incluso el paso de taxis hacia arriba.

A.7. Borde de los Mártires.

Con acierto, el Plan, puso de manifiesto la permanencia de los valores del Carmen de los Mártires pese al prolongado abandono, a las duras intervenciones que sufrió años atrás y las más recientes relacionadas con la paralizada construcción de un Hotel. Todas las actuaciones de rehabilitación edificatoria, paisajística y de jardinería emprendidas por el Ayuntamiento desde su adquisición, antes de la redacción del Plan, han perseguido la recuperación de esta singular pieza urbana, y desde la aprobación del Plan hasta ahora han tenido como eje las sugerencias hechas por este documento y contenidas en el *P.O. a.7.1. Obras de arreglo del Parque de los Mártires*. El resultado general es satisfactorio en lo ejecutado hasta ahora en su interior, habiendo empezado a cumplir el papel de espacio público que el Plan le asignaba, con el continuo uso que del jardín y del edificio rehabilitado viene haciendo la ciudadanía de Granada.

Quedan aún pendientes actuaciones de regeneración paisajística y de ajardinamiento en sus cotas más altas y terminar las iniciadas en la zona sur, y sobre todo está pendiente la recuperación de la imagen de la zona de acceso junto al palacete de los Meersman y más concretamente las operaciones de maquillaje que sugería el Plan, u otras, que consigan atenuar el impacto de los grandes depósitos de agua que hay en esta zona.

Pero en línea con lo apuntado en el análisis y diagnóstico previo a los objetivos de este ámbito, pese a la buenas prácticas puestas en marcha en su interior, aún queda la sensación de no haber conseguido que se perciba este elemento *“como parte integrante de todo el sistema de espacios libres”* que bordean el recinto monumental de la Alhambra, ni se ha llegado a establecer la pretendida *“continuidad física y urbana entre el propio Monumento, sus diferentes tratamientos de borde y el sistema de espacios libres”* que se plantearon en los Alijares. Y ello seguramente derivado del mantenimiento del carácter de espacio libre ocluido detrás de unas tapias, cuyo único acceso abierto al público se encuentra, en fondo de saco, al final de un bulevar poco transitado y lleno de vehículos que no lo hacen en nada atractivo.

El Plan, de algún modo, sugería mayor apertura y continuidad de espacios libres, cuestión ésta que queda pendiente de implementar y que, para empezar, debería haber recuperado de forma permanente el acceso entre el palacete de los Meersman y el hotel Washington Irving facilitando el tránsito por el interior con recorridos que permitieran entradas y salidas diferentes, como en cualquier parque de la ciudad por vallado/acotado que sea. Así mismo el resto del perímetro amurallado debería haber contado con nuevas puertas que lo comunicaran con el Barranco del Abogado y con el camino Nuevo del Cementerio, haciendo de este jardín un espacio libre tan propio de la ciudad como, sobre todo y en primer lugar, de los vecinos más próximos a los que por ahora sigue dando la espalda.

La propuesta del Plan contenida en el *P.U. a.7.2. Urbanización del Paseo de los Mártires*, nunca ejecutada, sigue manteniendo todo su interés, dado que se convertiría en uno de los más llamativos, por inédito, itinerarios peatonales que acertadamente entonces propuso el Plan y que hoy también serviría para conectar la ciudad de Granada con el recinto monumental, cosiendo aquí tramas que se vienen dando la espalda y que con este trazado peatonal quedarían enlazadas. Se trata de una actuación dibujada como borde respecto al Carmen de

los Mártires pero que debería convertirse a su vez en posibilidad de nueva puerta de entrada al propio Carmen, haciendo de éste antesala al Conjunto monumental desde la ladera de la Sabika, desde el Realejo. Más aún, como trazado que puede y debe incorporar, una vez rehabilitada, la trasera de la aún hoy deteriorada parte alta de la trama urbana del Barranco de la Abogado, que desgraciadamente todavía hoy se muestra como una excrescencia adherida a la tapia sur del Carmen. En definitiva terminando de coser los parques de los Alijares, del Cementerio y del cerro del Aire con la ciudad a la que sirven y de la que aún se perciben tan alejados como en lamentable desuso.

Toda esta actuación que se preveía desarrollar mediante un Proyecto de Urbanización quedó integrada en su totalidad en el Entorno del Monumento Alhambra declarado en 2004. Aún está pendiente la expropiación de las parcelas necesarias para conectar la parte alta del Barranco del Abogado con el Camino Nuevo del Cementerio, que haga posible la unión prevista, aunque tal vez la geometría dibujada en el plano de ordenación del PEPRI no sea la más adecuada para salvar el pronunciado desnivel que existe entre ambos puntos.

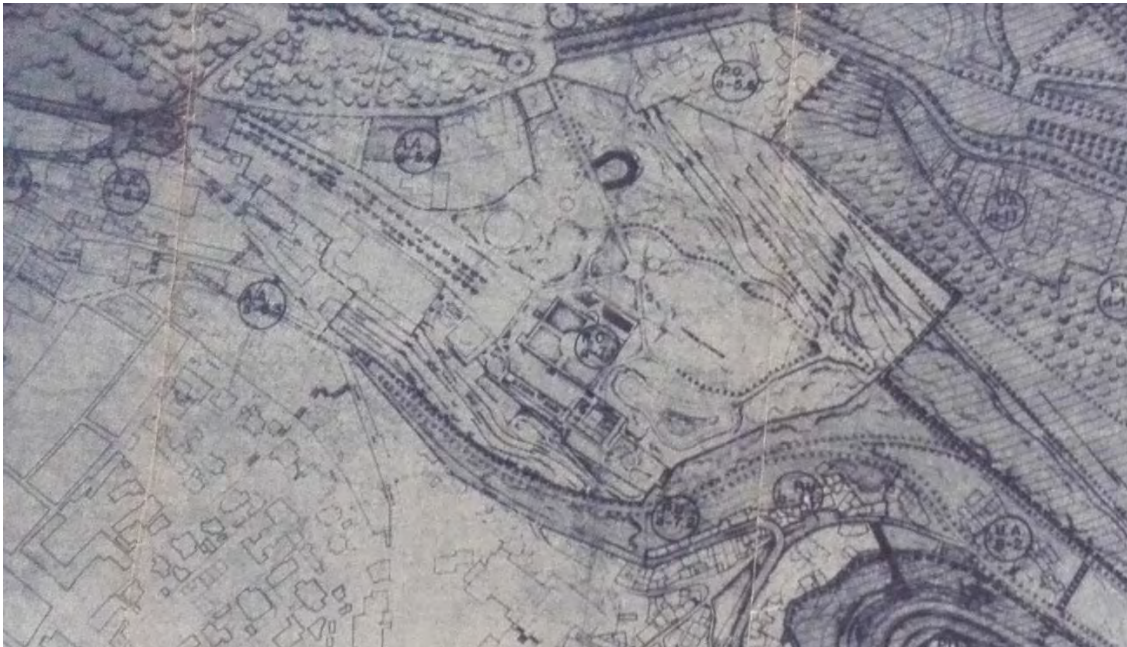


Fig.3.5.29: Ladera de la Sabika y Carmen de los Mártires en contacto con el Barranco del Abogado: Detalle del Plano de Intervenciones (escala 1/2000) del PEPRI-1989. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

Se considera aún muy oportuno el doble propósito que se planteó con este Paseo que debe de servir de límite al crecimiento de la Barriada del Barranco del Abogado y a la vez de línea a partir de la cual diversificar los accesos al Recinto Monumental y el resto de Parques ya ejecutados.

Hoy se podría entender mejor que el cerramiento del Carmen de los Mártires se desdibujara sirviendo el Paseo planteado como pieza de unión entre la trama residencial y el espacio público, ya no necesariamente confinado detrás de una alta tapia que lo oculta. Paseo que lejos de tener un tratamiento unitario desde su inicio en la calle Antequeruela debería ser diverso, más urbano al principio (en su recorrido paralelo al Camino Nuevo del Cementerio) y más blando conforme se va elevando en altura y alcanzando las cotas superiores del Parque de los Alijares.

B. BARRANCO DEL ABOGADO.

Es esta una de las zonas más degradadas del ámbito ordenado por el PEPRI-1989 y a la vez una de las de mayor consumo visual desde el momento en que se construyeron los nuevos accesos a la Alhambra por la ladera sur del cementerio, la actual Avenida de Santa María de la Alhambra. Por su interés y por lo compleja que resulta su intervención se hace aquí solo un breve resumen del grado de cumplimiento de los objetivos propuestos por el PEPRI-1989 y se deja para el siguiente apartado su análisis más en profundidad, hecho ya desde la perspectiva del autor de la tesis para el inédito PEPCS Alhambra 2013.



Fig.3.5.30: Detalle de la zona del Barranco del Abogado del Plano de Intervenciones (escala 1/2000) del PEPRI-1989. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.



Fig.3.5.31: Detalle de la zona del Barranco del Abogado del plano de actuaciones previstas por el PEPRI-1989 sobre cartografía actualizada (*BLOQUE 9. Estudios para el conocimiento del planeamiento y la planificación vigente*). El trazado real de la Avenida de Santa María ha modificado notablemente los ámbitos de las A.A. b.3.1, A.A. b.3.2 y del P.O. b.1.2. Fuente: Memoria del documento de Información del PEPCS Alhambra. Documento inédito, cortesía del equipo redactor, GR-Arquitectos Asociados.

B.1. Barrio consolidado del Barranco

Es ésta una extensa zona con predominio de viviendas autoconstruidas, situada en la ladera sur de los Alijares, con importantes problemas por falta de equipamientos y por el mal estado de sus infraestructuras, que conforma un área muy deprimida y marginal en la que el PEPRI-89 propuso una serie de actuaciones de reformas encaminadas a la mejora del medio urbano, social y paisajístico, manteniendo a la población residente. El *P.U. b.1.1. Urbanización de la Vaguada y Paseo Subterráneo* no se ha desarrollado tal como se planteaba en 1989 y del *P.O. b.1.2. Obras de reurbanización del Camino del Cementerio* se han realizado solo algunas de las obras de reurbanización previstas por el plan, pero subsisten no pocos problemas urbanos, sociales y paisajísticos que no se han resuelto definitivamente, a pesar de que la zona constituye un enclave privilegiado como ya se ha dicho, junto a la Avenida de Santa María de la Alhambra y a los nuevos espacios libres ejecutados según las previsiones del PEPRI-1989, teniendo como fabuloso fondo de perspectiva el conjunto monumental. La zona ha quedado parcialmente fuera del entorno de la Alhambra declarado en 2004.

B.3. Urbanización y reequipamiento del Barrio Perchel Alto del Barranco.

La zona presenta las más severas muestras de degradación urbana, ambiental y paisajística. Es un de las zonas con mayores necesidades de reforma interior. El Ayuntamiento ha concluido las obras de remodelación de la calle Barranco del Abogado (5ª Fase). Las expropiaciones de terrenos colindantes con el Camino del Cementerio previstas en la *A.A. b.3.1* no se han materializado, y tampoco se ha ejecutado el equipamiento escolar previsto en la *A.A. b.3.2*.

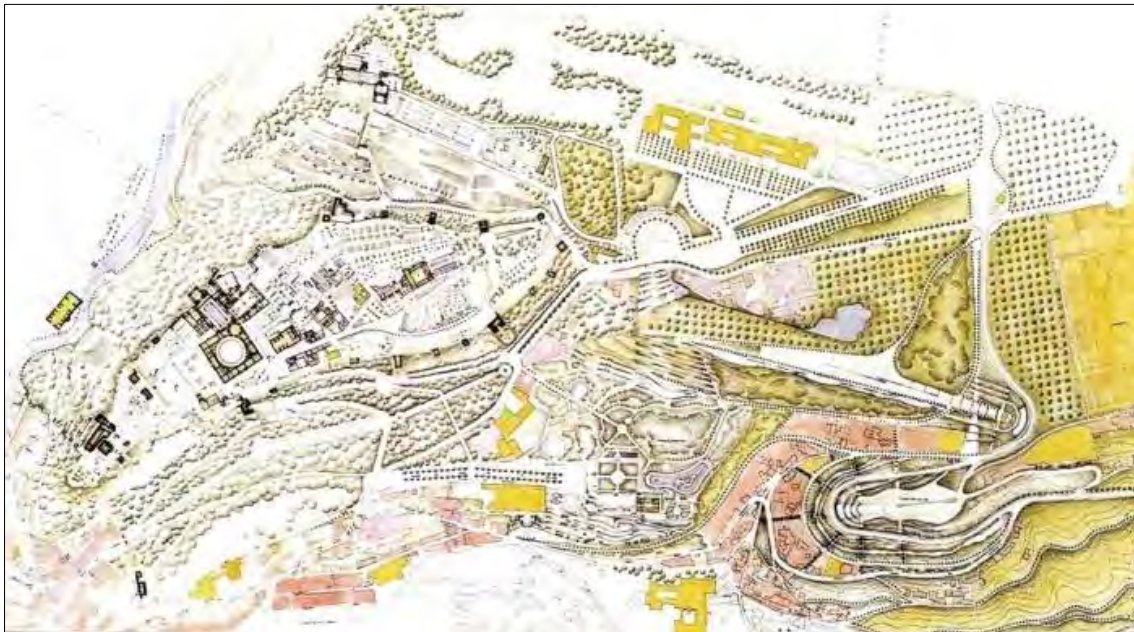


Fig.3.5.32. Plano de imagen final coloreado con las propuestas para la zona de los Alijares, Cerro del Aire y Barranco del Abogado. Documento de Avance (1986) del PEPRI-Alhambra y Alijares.

EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL ALBAYZÍN (1990):

El ámbito del vigente PEPRI-Albaicín (1990) no coincide con exactitud con el PE-01 previsto por el PGOU-1985 (ver Fig. 3.5.03 y Fig. 3.5.33), o sea que pese a lo dicho en su Memoria no se atuvo a las líneas fijadas por éste. Tampoco podía atenerse a la del Conjunto Histórico Artístico por no haber estado definidas aún en ese momento. Por tanto el ámbito no le vino del todo impuesto sino que fue ajustado y finalmente definido por el propio Plan Especial. Más adelante la delimitación que el PEPRI-1990 se fijó así mismo se dio por válida, con leves modificaciones, como Área Homogénea del CH (1993) en la ya citada Resolución de la DG de BBCC de Junio de 1993, más tarde asumida por Decreto 186/2003 mediante el cual quedó declarado la ampliación del Conjunto Histórico de Granada. Queda así fijada la delimitación entre sectores del CH, siendo el Albaicín y la Alhambra los únicos que limitan con el resto, y quedando entre ambos el río Darro como indiscutido elemento separador.



Fig.3.5.33. Izquierda: ámbito del PE-01 Albaicín según delimitación del PGOU-1985. Fuente: Elaboración propia. A la derecha: Ámbito del PEPRI-1990 representado en el *Plano A-0. Delimitaciones: Distritos y secciones estadísticas*. (E 1/2000) del PEPRI-Albaicín (1990). Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

Las variaciones de la delimitación del PEPRI-1990 respecto al PGOU son las siguientes: La calle Elvira sirvió como límite Oeste en el PGOU-85, sin embargo el PEPRI, con mejor criterio, llevó la línea divisoria por las líneas entre parcelas por el interior de las manzanas entre Gran Vía y calle Elvira dejando incluidas en su ámbito solo dos parcelas con frente a ambas calles, la del Banco de España y la de la iglesia del Sagrado Corazón. Por el norte se amplió el previsto por el Plan General al incluir las urbanizaciones existentes entre la muralla y la Cuesta de S. Antonio llegando a Fajalauza. Por el Este el Plan Especial incluyó todo el cerro de S. Miguel y su Ermita. En la ladera sur del Cerro, superando la muralla, se incluyó una banda paralela a ésta. De modo que a uno y otro lado de la muralla, la Cerca de D. Gonzalo, se incluyó un extenso ámbito de hábitat de cuevas en suelo no urbanizable. Por el sur, el PEPRI-1990, a nuestro juicio, cometió algunos errores de delimitación: En primer lugar, dejó fuera de su ámbito todo el suelo urbano a uno y otro lado de la Vereda de Enmedio y de la Vereda Alta por encima del Camino del Sacromonte, aunque contradictoriamente lo ordenó. En segundo lugar, por debajo del Camino y hacia el Este, no consideró en su totalidad la parcela de la Casa Madre del Ave María (ver Fig. 3.5.34), dejando fuera el espacio que ocupa la capilla donde está enterrado el Padre Manjón y todo el bello espacio docente al aire libre que caracteriza a la avemariana Casa Madre, y además excluyendo por el sur el resto de la parcela hasta el río Darro que fue clasificada por el PGOU-1985 como suelo no urbanizable, seguramente siendo ésta, la clasificación de suelo, el origen del error. De nuevo, aquí en Granada como ya se vio que ocurrió en otros Conjuntos Históricos, determinaciones de carácter urbanístico general previo definen erróneamente ámbitos de protección, en este caso la delimitación del Plan Especial del Albaicín.

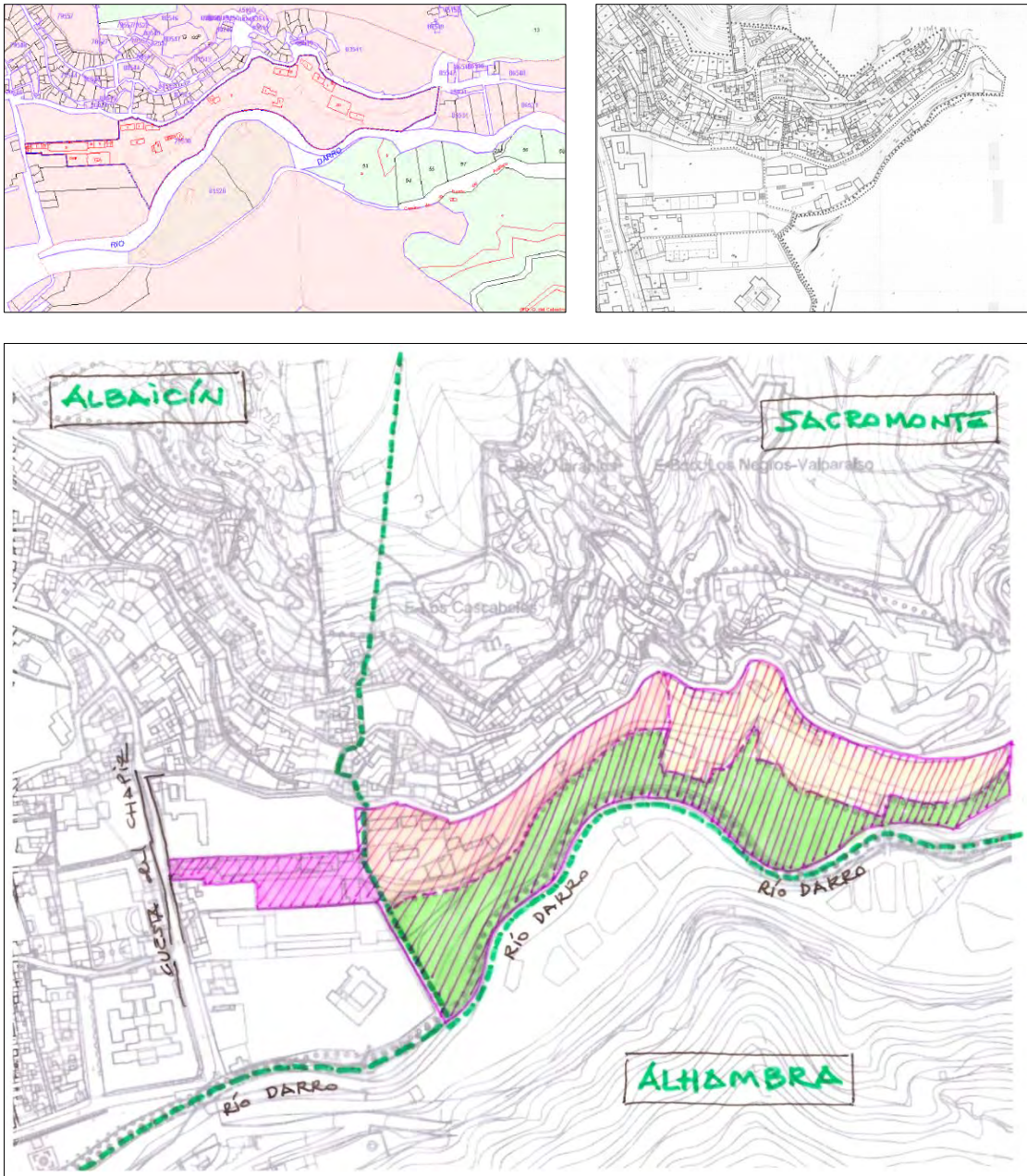


Fig.3.5.34. Arriba Izquierda: Parcela catastral de la Casa Madre del Ave María resaltada con línea morada. Fuente: Oficina Virtual de Catastro. **Arriba derecha:** Apéndice Este del ámbito del PEPRI Albaicín-1990. En su parte inferior el suelo urbano de la Casa Madre del Ave María en 1985, y en a inferior la trama de casas cueva clasificadas como suelo urbano por el PGOU-1985. Fuente: Hoja nº 12 del *Plano A-7 Alineaciones y Ordenación* del PEPRI-1990. Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada. **Abajo:** Croquis de la Casa Madre del Ave María dibujado sobre el plano de Información *I.1 Delimitaciones* del PAS-2012. En línea verde de rayas se ha dibujado la delimitación de las Áreas Homogéneas de la ALHAMBRA, ALBAICÍN y SACROMONTE del Conjunto Histórico Granada (Decreto 186/2003) publicadas en el BOE nº 201 de 22 de Agosto de 2003. La parcela de la Casa Madre se ha coloreado y dividido en cuatro partes: 1) A la izquierda, con fondo de color malva, la única parte que queda en el Sector Albaicín (que clasificada como suelo urbano queda incluida en el PEPRI-1990), 2) a continuación con fondo de color anaranjado la parte de suelo urbano que también quedó incluida en el ámbito del PEPRI Albaicín-1990 (hoy en el Sector Sacromonte), 3) más hacia el Este, con fondo de color amarillento, el resto de parcela clasificado como suelo urbano pero que incorrectamente quedó excluida del PEPRI-1990, y 4) por debajo de todas ellas, con fondo de color verde hasta el río Darro, la parte que desde 1985 sigue manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable y que, también de forma incorrecta, fue excluida del ámbito del PEPRI Albaicín (1990). La muy discutible línea de delimitación entre las áreas homogéneas del Albaicín y Sacromonte fijada en 1993 y mantenida en el CH de 2003, a nuestro juicio hubiera sido más correcta haberla trazado por la muralla (La Cerca de D. Gonzalo) en lugar de seguir una línea recta oblicua sin apoyo en ningún elemento construido ni natural, que ni el PEPRI-1990 propuso ni el PAS-2012 reconoce a efectos urbanísticos (ver a continuación en apartado específico). Fuente: Elaboración propia.

Es este un Plan que, habiendo sido aprobado en 1990 (publicado en 1991 y validado en 1992 por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en relación a lo estipulado por el Art. 20 de LPHE-1985 y el correspondiente de la LPHA-1991), ha agotado ya todos sus plazos y los que se han ido derivando de la Revisión en 2001 del PGOU-1985 y de la declaración en 2003 de la ampliación del CH de Granada con su consecuente delimitación de Áreas Homogéneas. Sin embargo, pese a ésta, su muy prolongada y forzada vigencia de más de 25 años, en general y salvando alguna mejorable actuación, ha demostrado su eficacia para la conservación de los valores de este peculiar barrio del Conjunto Histórico, que desde 1994 forma parte de la lista de Patrimonio Mundial como extensión de la declaración de 1984 de la Alhambra –Generalife.

En la página 68 de la Memoria I del PAS-2012⁹¹ el autor del PEPRI-1990, el arquitecto Santiago Rodríguez Gimeno, veintidós años después, destaca de su propio trabajo lo siguiente:

“...Plan Albayzín de Granada de 1990 del que debe destacarse su drástica corrección de las previsiones volumétricas y tipológicas del PGOU del 1985 que habrían sido devastadoras, también su apuesta por la resolución de la accesibilidad con soluciones hectométricas (ascensor urbano de Zenete), su pormenorizada caracterización de las áreas de intervención y su apuesta por la intervención desde un profundo estudio de la tipología. Las dificultades normativas de la legislación en materia de gestión supusieron un freno a algunas de sus previsiones de interés.”

El autor de ambos planes, buen conocedor del Albaicín, apunta en este breve párrafo las que considera como mejores virtudes del PEPRI-1990: El control volumétrico y tipológico, las propuestas de accesibilidad y las propuestas de reforma interior mediante delimitación de área de intervención. A las que habría que añadir un extenso catálogo, en general, bien documentado si se le compara con otros coetáneos, como el del PEPRI Alhambra y Alijares (1989). Pero destaca también las dificultades que se encontró para el desarrollo de algunas de sus determinaciones.

En realidad, de las tres herramientas a las que se refiere el autor, solo la primera ha sido la que de forma ininterrumpida ha permitido, y sigue haciéndolo a pesar de sus imperfecciones⁹², el mantenimiento y acrecentamiento de los valores del Albaicín sobre todo los relacionados con la mejora de las condiciones de la trama residencial⁹³. Sin embargo no ha habido materialización real de las soluciones hectométricas propuestas en el AI-27 y apenas si se han desarrollado las numerosas Áreas de Intervención propuestas.

Respecto al primero de ellos es fundamental la relación establecida entre la Normativa urbanística del Plan (*Art. 1.6. Significado y alcance de los Grafismos*) y los planos de Alineaciones y Ordenación, tal vez lo más destacable del Plan en cuanto a su uso y gestión cotidiana: *“Las determinaciones de ordenación contenidos en los planos correspondientes constituyen verdaderos preceptos jurídicos expresados gráficamente con el mismo valor que los expresados en las presentes Normas”*

Para complementarlo, el *Art. III.2 Categorías, tipos y criterios de definición de la edificación en el Plan Especial*, establece en su punto 1 la vinculación de usos básicos a los expresados en el Título II del PGOU-1985, luego desarrollado con una tabla de compatibilidad de usos que con

⁹¹ Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín y del Sacromonte, en adelante, Plan Albaicín/Sacromonte (PAS). Documento que incluye la revisión del PEPRI Albaicín -1990 y la redacción del primer PEPRI-Sacromonte. Se van a distinguir hasta tres documentos en función de sus fechas de suspensión de su redacción (2005 y 2012) o de aprobación inicial (2008).

⁹² La posibilidad de transferencias urbanísticas, algunas excepciones en la ordenación fijada por el Plan, errores de catalogación y algunas interpretaciones laxas de las ordenanzas del Plan han tenido desafortunadas consecuencias como la demolición total o parcial de edificios de interés, reagrupaciones parcelarias (Elvira 79-81) o edificios de obra nueva fuera de escala (Carril de la Lona). Tampoco ha impedido episodios lamentables como el desahucio de la Casa de los Migueletes, cuya recuperación se consiguió, pero a costa del no retorno de sus habitantes. Hoy está convertido en un hotel con encanto y con muy altos precios.

⁹³ Para una visión en detalle de lo que en este sentido ha permitido el PEPRI-1990, véase en el Capítulo 5 el apartado correspondiente a las actuaciones de la oficina del Área de Rehabilitación Concertada del Albaicín entre 2002 y 2012.

el tiempo ha permitido una excesiva proliferación de usos compatibles con el residencial básico de la parcela, los residenciales singulares (turísticos) y hosteleros en general, tan denostados por buena parte de la población residente y a la vez tan promovidos por otra parte de esa misma población albaicinera como segura fuente de ingresos. El punto de 2 del Artículo hace referencia a las condiciones de ordenación de los elementos catalogados, y por fin el fundamental punto 3 que fija que: *“Las alineaciones interiores junto con las exteriores y las alturas, además de las determinaciones concurrentes de la Normativa establecen el sólido capaz y las características que debe reunir la edificación”*

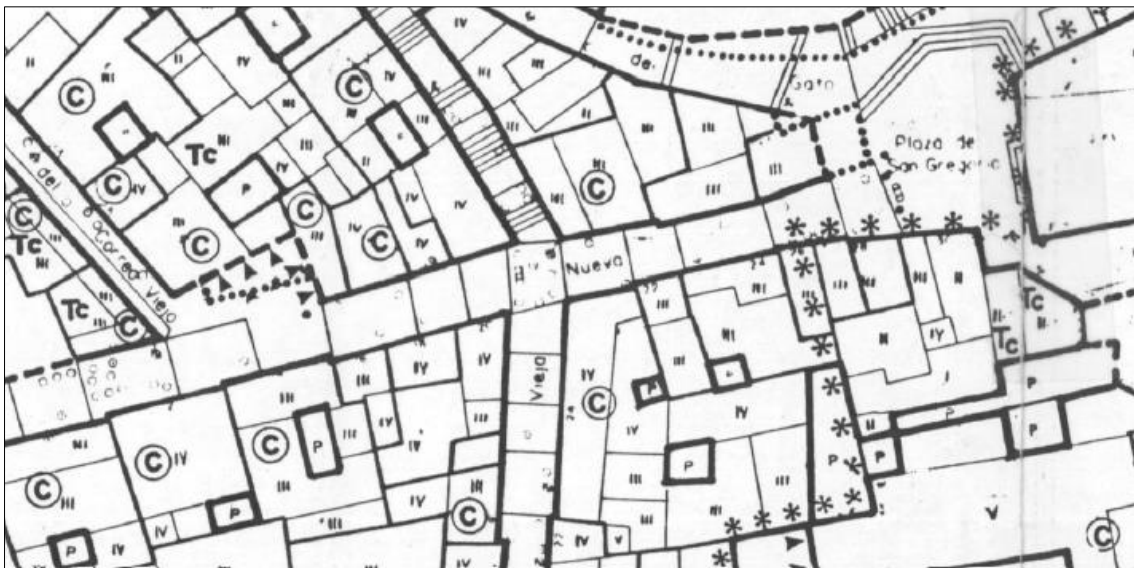
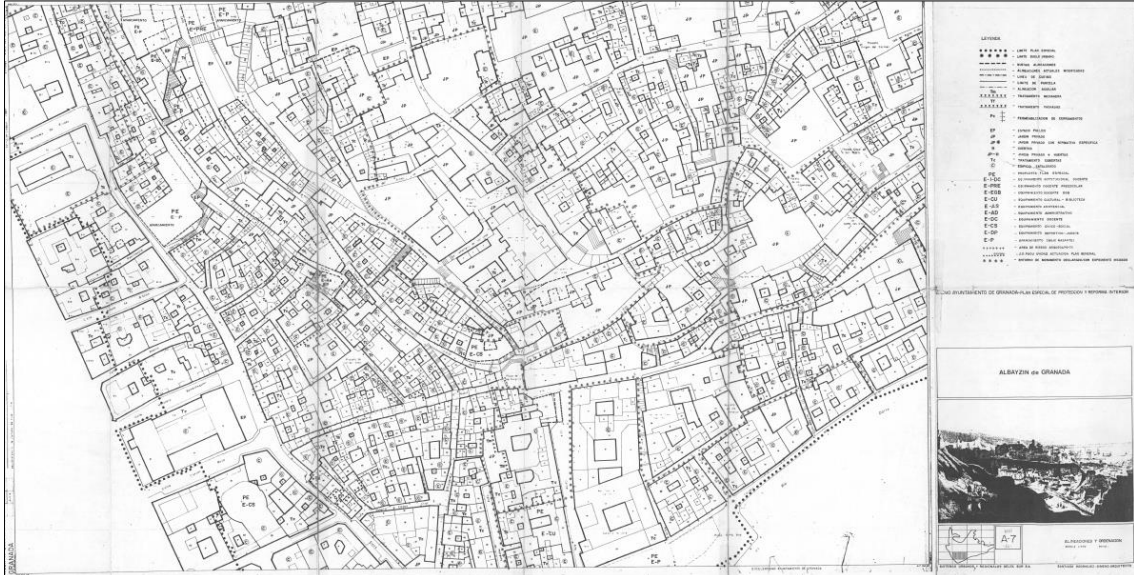


Fig.3.5.35. Arriba: Hoja 14 del Plano A7. Alineaciones y Ordenación del PEPRI-Albayzín (1990). Abajo: Detalle del mismo en la intersección de las calles Calderería Nueva, Calderería Vieja y Cuesta de Marañas, en el Bajo Albaicín en lo que se puede definir como charnela de unión entre la ladera sur (antiguo barrio de Axares) y la ladera del Zenete orientada a oeste, cada una de ellas con características topográficas, tipológicas y de población bien diferentes. Y a su vez, ambas con características radicalmente distintas a las de la parte alta del Albaicín. Sin lugar a dudas se podría decir que hay muchos albaicines dentro del Albaicín. Sin embargo el tratamiento del PEPRI-1990 es unitario para todo el ámbito delimitado entonces y que no coincide con exactitud con el reflejado en el PGOU-1985. La representación gráfica, sobre una clara base catastral a escala 1/500, identifica muy bien las alineaciones interiores y exteriores, y los distintas alturas (en número romano) reflejadas según su ocupación en planta, aprovechamiento máximo permitido. Las parcelas con elementos catalogadas se identifican con ©. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

En efecto en las 17 hojas del *Plano A7. Alineaciones y Ordenación* (ver Fig. 3.5.35) se desciende a un buen nivel de detalle basado en una cartografía catastral a escala 1/500 que ha permitido concretar las condiciones de todos los cuerpos de la edificación por cada parcela: alturas, volúmenes y alineaciones tanto exteriores como interiores. Definiendo esas condiciones existentes como sólido capaz de los edificios a efectos de edificabilidad y volumetría consolidada, permitiendo para las no catalogadas su demolición y reconstrucción con esas mismas condiciones, a las que hay que añadir las no menos importantes de composición arquitectónica y de materiales de acabado, y por supuesto, para ser mantenidas en los casos de edificación catalogada. Y en cualquier caso exceptuando las edificaciones o partes de ellas señaladas como discordantes.

Con las Áreas de Intervención propuestas por el PEPRI Albaicín -1990 se puede afirmar que se definió una estrategia de reforma interior encaminada a la dotación de espacios libres públicos muy especialmente vinculado al rico sistema de murallas conservadas ya sea como restos arqueológicos emergentes (la mayoría) o subyacentes, la apertura e nuevo viario acorde con la estrategia de accesibilidad a las zonas de topografía y morfología urbana más complejas del barrio, la dotación de equipamientos y la mejora de la accesibilidad y cualificación del viario existente. Fueron divididas en tres clases en función del instrumento de planeamiento previsto para su desarrollo. Son las siguientes según la lista del Art. V.5.2 del Plan que se reproduce:

- a) Áreas de intervención con desarrollo obligatorio mediante Plan Especial son las siguientes:
- AI 10 -Carmen de las Palmas.
 - AI SM -Ladera de San Miguel.
 - AI AN -Acequia Nueva.
- b) Áreas de Intervención con desarrollo obligatorio mediante Estudio de Detalle y Estudio de Impacto que incluya medidas de protección: de la plantación existente, de las vistas y de los espacios asociados. Son las siguientes:
- AI 2 -Barrichuelo Buenavista.
 - AI 6 -San Luis Alto - Cruz de la Rauda.
 - AI 26 -Calle del Agua - Callejón de Almona.
 - AI 27 -Zenete - Beteta.
 - AI 30 -Convento de la Presentación.
 - AI 33 -San Luis.
 - AI 34 -Cruz de la Rauda - Cuevas Coloradas.
 - AI IAM-Area Institucional Alcazaba.
 - AI FJA-Area de Fomento del Jardín del albayzín.
- c) Áreas de intervención con ordenación establecida por el Plan Especial en las que la formulación del Estudio de Detalle y el Estudio de Impacto es opcional. Son las siguientes:
- AI 1 -Alta de Cartuja - Carretera de Murcia.
 - AI 3 -Muralla de San Antonio.
 - AI 4 -Puerta de Fajalauza Norte.
 - AI 5 -Puerta de Fajalauza Sur.
 - AI 7 -Placeta de Rosales.
 - AI 8 -Plaza del Triunfo - Horno de la Merced.
 - AI 9 -Pernaleros Alta - Muralla de San Cristobal.
 - AI 11 -Portón de Baquetas - Carretera de Murcia.
 - AI 12 -Portón de Baquetas - Cuesta de la Alhacaba.
 - AI 13 -Ceniceros - Lavadero de Mendez.
 - AI 14 -Ceniceros - Larga de San Cristobal.
 - AI 15 - Placeta de San Bartolomé.
 - AI 16 -Paseo Alto de la Muralla de la Alhacaba.
 - AI 17 -Castillo de Granada.
 - AI 18 -Blanqueo Viejo - San Luis.
 - AI 19 -Vereda de Pinchos - Cruz de la Rauda.
 - AI 20 -Casa de las Tumbas.
 - AI 21 -Serrano.
 - AI 22 -Honda de San Andres.
 - AI 23 -Honda de San N^o Andres - Serrano.
 - AI 24 -Serrano - Zenete.
 - AI 25 -Honda de San Andres - Molino de la Corteza.
 - AI 26 -Molino de la Corteza - Zenete.
 - AI 28 -San Agustín.
 - AI 29 -Carril de San Agustín.
 - AI 31 -Callejón de la Gloria.
 - AI 32 -Muralla - Sacromonte.
- AI 35 -Zenete - Lavadero de la Manchega.
 - AI 36 -San Gregorio Bajo.
 - AI 37 -Hospitalillos.
 - AI 38 -Calle San Juan de los Reyes.
 - AI 39 -Cobertizo de Santa Ines.
 - AI 40 -Calle Santísimo - Horno del Viento.
 - AI 41 -Carrera de Darro.
 - AI 42 -Elvira.
 - AI 43 -Calle Yanguas.
 - AI 44 -Itinerarios San Gregorio Bajo - Santa Isabel la Real.

De las primeras no se ha desarrollado ninguna, habiéndose propuesto ya su supresión o su radical modificación en la Revisión del Plan (AI-SM se ha transformado en la Área de Regeneración y Reforma de la zona de Cuevas del cerro de S. Miguel en el inédito PAS-2012). De las Áreas de la segunda clase, con tramitación previa de un Estudio de Detalle, se han desarrollado solo dos (la AI-2 y la AI-27).

Solo de una de ellas, de la AI-27 Zenete-Beteta, se ha ejecutado parcialmente alguna obra: la cimentación de unas viviendas protegidas en alquiler y el aparcamiento para residentes de la Calle Zenete que ya está en uso. Todo ello fruto de un Convenio firmado en 2004 entre el Ayuntamiento de Granada y la Consejería de Obras Públicas a través de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín. Dentro de esta actuación se proyectaron las obras del Centro Cívico del Bajo Albaicín, la de las 13 viviendas protegidas ya citadas, un espacio público sobre esas viviendas y sobre el aparcamiento, y la apertura de nuevos viales, alguno de ellos en la parte inferior del ámbito del AI-27, con fachada a Calle Elvira, en la que hay proyectada, con licencia y sin ejecutar, otra promoción de obra nueva para la obtención de un aparcamiento bajo rasante, locales comerciales y 26 viviendas en alquiler para jóvenes.

Del resto de las Áreas de Intervención propuestas son también muy pocas las desarrolladas, a pesar de tener ya definida su ordenación por el PEPRI-1990. Han sido sobre todo actuaciones de urbanización del espacio público existente o pequeñas aperturas de viario, promovidas por el Ayuntamiento, alguna de ellas gracias a fondos provenientes de Europa, por ejemplo la reurbanización y dotación de nuevas infraestructuras de la Calle Elvira (que podría decir que, aproximadamente, era la propuesta del AI-42) ejecutada con fondos municipales y otros provenientes del EFTA dentro del Programa Elvira-Goméz que se analiza más adelante.

Pese al poco éxito cosechado en el desarrollo de estas AI los documentos de revisión del PEPRI que han sido redactados por S. Rodríguez Gimeno en 2008 y 2012, mantienen algunas de ellas con idénticas (por ejemplo las AI-7, AI-20 y AI-30) o muy parecidas propuestas a las de 1990 (por ejemplo las AI-6, AI-26 y AI-28). En concreto se mantienen 20 y se crean además otras 7 nuevas. alguna de ellas se analiza más adelante en su correspondiente apartado.

En cuanto a la conservación de los elementos de interés el PEPRI dedica toda la Sección III del capítulo V de la normativa a la protección del Patrimonio arqueológico y el etnológico. Y es la Sección I la más amplia, la dedicada al Patrimonio construido que forma el amplísimo catálogo de elementos de interés del Plan, siendo el Art. III.33 el que en coherencia con el PGOU-1985 define los cuatro Niveles en que lo divide en función de sus valores y carácter: MONUMENTAL (Nivel I: Protección Total), TRADICIONAL (Nivel II: Protección Integral), SINGULAR (Nivel III: Protección Estructural) y AMBIENTAL (Nivel IV: Protección Tipológica). Cada uno de estos Niveles se subdivide a su vez en grados *“en función de la relación de elementos o partes de interés del inmueble catalogado que aún se conserven...”* El grado se considera de carácter orientativo a la espera de ser fijado con la licencia de obra en función de los datos recabados, siendo esta muestra de flexibilidad algo a destacar como positivo.

Las eficaces Fichas de Catálogo del Plan se componen de dos sencillas páginas en formato A4 en blanco y negro: Su parte delantera se dedica a los datos generales, el Nivel y Grado de Protección, una breve descripción escrita acompañada de dos fotos representativas del edificio (siempre que se puede una del interior), y un pequeño plano de situación del entorno próximo con especial referencia a su manzana. En el dorso una extensa tabla de datos referidos a: 1) Entorno, 2) Elementos exteriores (fachada, cubierta), 3) Elementos interiores (accesos, patio, escaleras, estancias, adendas), 4) Jardín-Huerto, 5) Uso, 6) Accesibilidad, todos ellos analizados según su Estado Actual y Especificaciones. Y termina con unos apartados de propuesta de actuaciones y de declaración y unas observaciones. (Ver Fig. 3.5.36).

GRANADA - ALBAYZIN		Nº 4-2-6	
<p>1. DATOS SOBRE EL BIEN OBJETO DE CATALOGACIÓN</p> <p>1º. DENOMINACIÓN (PRINCIPAL <input type="checkbox"/> , ACCESORIA <input type="checkbox"/>), Iglesia de San Juan de los Reyes.</p> <p>2º. LOCALIZACIÓN: a) ANR, SIGR, e)GR, INSECCION: Plazeta de las Escuelas, C/ San Juan de los Reyes, 79.</p> <p>3º. USO: Religioso (Desocupado)</p> <p>4º. DESCRIPCIÓN: (MONUMENTO <input type="checkbox"/> , PAREDES P y A art. 11.2. <input type="checkbox"/> , INTERIOR art.11.2. <input type="checkbox"/>)</p> <p>5º. ÉPOCA: Siglo XVI AUTOR TIPO DE REFERENCIA: E</p>		<p>GRANADA - ALBAYZIN</p> <p>DESCRIPCIÓN: La Iglesia está formada por tres naves estructuradas mediante pilastras rematadas con medias columnas a los lados soportando seis arcos apuntados. La nave central con arquería de puros y sencillos con filigones de labra. La torre, lo más interesante de la edificación, se corresponde con un aljibe del s. XIII, de planta cuadrada y rampa apoyada en bóvedas de cañón. El exterior es de argamasa, en uno de sus cuerpos y de ladrillo recortado en otro, con arco y columnillas de yeso en sus muros de ladrillo.</p>	
<p>6. DESCRIPCIÓN</p> <p>La Iglesia está formada por tres naves estructuradas mediante pilastras rematadas con medias columnas a los lados soportando seis arcos apuntados. La nave central con arquería de puros y sencillos con filigones de labra. La torre, lo más interesante de la edificación, se corresponde con un aljibe del s. XIII, de planta cuadrada y rampa apoyada en bóvedas de cañón. El exterior es de argamasa, en uno de sus cuerpos y de ladrillo recortado en otro, con arco y columnillas de yeso en sus muros de ladrillo.</p>		<p>7. ESTADO DE CONSERVACIÓN: Desplazable</p> <p>8. OBSERVACIONES:</p> <p>RESTRICCIONES: A finales del siglo pasado se realizaron reformas en las naves y se sustituyó la portada lateral por una de imitación gótica.</p>	
<p>9. SITUACIÓN JURÍDICA: Propiedad estatal</p> <p>10. TITULAR PROPIETARIO: a) N y ap. org. b) DOM.</p> <p>11. DECLARACIÓN: AAI N y ap. org. AAI DOM.</p> <p>12. DATOS ADMINISTRATIVOS: Monumento Nacional, R.O. 3-9-1862. Decreto 1-8-1963.</p> <p>13. EXPEDIENTE Nº. 14. INSCRIPCIÓN REGISTRO 15. PROTECCIÓN PEDI: (1)</p>		<p>16. PLANIFICACIÓN</p> <p>17. PLANIFICACIÓN</p> <p>18. PLANIFICACIÓN</p> <p>19. PLANIFICACIÓN</p> <p>20. PLANIFICACIÓN</p> <p>21. PLANIFICACIÓN</p> <p>22. PLANIFICACIÓN</p> <p>23. PLANIFICACIÓN</p> <p>24. PLANIFICACIÓN</p> <p>25. PLANIFICACIÓN</p> <p>26. PLANIFICACIÓN</p> <p>27. PLANIFICACIÓN</p> <p>28. PLANIFICACIÓN</p> <p>29. PLANIFICACIÓN</p> <p>30. PLANIFICACIÓN</p> <p>31. PLANIFICACIÓN</p> <p>32. PLANIFICACIÓN</p> <p>33. PLANIFICACIÓN</p> <p>34. PLANIFICACIÓN</p> <p>35. PLANIFICACIÓN</p> <p>36. PLANIFICACIÓN</p> <p>37. PLANIFICACIÓN</p> <p>38. PLANIFICACIÓN</p> <p>39. PLANIFICACIÓN</p> <p>40. PLANIFICACIÓN</p> <p>41. PLANIFICACIÓN</p> <p>42. PLANIFICACIÓN</p> <p>43. PLANIFICACIÓN</p> <p>44. PLANIFICACIÓN</p> <p>45. PLANIFICACIÓN</p> <p>46. PLANIFICACIÓN</p> <p>47. PLANIFICACIÓN</p> <p>48. PLANIFICACIÓN</p> <p>49. PLANIFICACIÓN</p> <p>50. PLANIFICACIÓN</p> <p>51. PLANIFICACIÓN</p> <p>52. PLANIFICACIÓN</p> <p>53. PLANIFICACIÓN</p> <p>54. PLANIFICACIÓN</p> <p>55. PLANIFICACIÓN</p> <p>56. PLANIFICACIÓN</p> <p>57. PLANIFICACIÓN</p> <p>58. PLANIFICACIÓN</p> <p>59. PLANIFICACIÓN</p> <p>60. PLANIFICACIÓN</p> <p>61. PLANIFICACIÓN</p> <p>62. PLANIFICACIÓN</p> <p>63. PLANIFICACIÓN</p> <p>64. PLANIFICACIÓN</p> <p>65. PLANIFICACIÓN</p> <p>66. PLANIFICACIÓN</p> <p>67. PLANIFICACIÓN</p> <p>68. PLANIFICACIÓN</p> <p>69. PLANIFICACIÓN</p> <p>70. PLANIFICACIÓN</p> <p>71. PLANIFICACIÓN</p> <p>72. PLANIFICACIÓN</p> <p>73. PLANIFICACIÓN</p> <p>74. PLANIFICACIÓN</p> <p>75. PLANIFICACIÓN</p> <p>76. PLANIFICACIÓN</p> <p>77. PLANIFICACIÓN</p> <p>78. PLANIFICACIÓN</p> <p>79. PLANIFICACIÓN</p> <p>80. PLANIFICACIÓN</p> <p>81. PLANIFICACIÓN</p> <p>82. PLANIFICACIÓN</p> <p>83. PLANIFICACIÓN</p> <p>84. PLANIFICACIÓN</p> <p>85. PLANIFICACIÓN</p> <p>86. PLANIFICACIÓN</p> <p>87. PLANIFICACIÓN</p> <p>88. PLANIFICACIÓN</p> <p>89. PLANIFICACIÓN</p> <p>90. PLANIFICACIÓN</p> <p>91. PLANIFICACIÓN</p> <p>92. PLANIFICACIÓN</p> <p>93. PLANIFICACIÓN</p> <p>94. PLANIFICACIÓN</p> <p>95. PLANIFICACIÓN</p> <p>96. PLANIFICACIÓN</p> <p>97. PLANIFICACIÓN</p> <p>98. PLANIFICACIÓN</p> <p>99. PLANIFICACIÓN</p> <p>100. PLANIFICACIÓN</p>	



Fig.3.5.36. Arriba: Ficha de catálogo de la Iglesia de S. Juan de los Reyes, BIC catalogado por el PEPRI-1990 en su máximo nivel de protección (Nivel I, grado 1). Fuente. Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada. Abajo, a la izquierda: Vista interior de la iglesia con detalle de la armadura mudéjar de la nave principal y de las dos laterales una vez terminada su restauración. Abajo derecha: Imágenes del proceso de restauración de la armadura y ejecución del faldón de cubierta de la nave principal. El proyecto (1994) y la dirección de obra de la 1ª Fase (2002) los firmé en colaboración con mis compañeros los arquitectos I. Vélez y A. Martín. La 2ª fase de obra (2006) es de J.M. López Osorio y A. Martín. Premio Europa Nostra 2007. Fuente: nº 9 de la Revista Alzada. Jul-2007.

EL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE GRANADA (1993):

A los siete años de la aprobación del PGOU-1985 y recién aprobados los PEPRI de la Alhambra-Alijares (1989) y PEPRI Albaicín (1990), el Ayuntamiento de Granada y la Consejería de Cultura firmaron el *ACUERDO SOBRE EL PROCESO A SEGUIR PARA LA REDACCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO*⁹⁴. Se firma el día 30 de Noviembre de 1992 en un momento en el que aún no estaba definido el Conjunto Histórico y en el que recientemente la Consejería de Cultura había expresado su criterio sobre la no conveniencia de unir en un solo ámbito los dos Conjuntos Históricos incoados, el de Alhambra y Generalife (1989) y el de la ciudad de Granada (1991), según la propuesta de fusión hecha por el Ayuntamiento y que ya se ha comentado.

Con estos antecedentes el Acuerdo firmado supone la base sobre la que se apoya la redacción del Avance del Plan Especial del Conjunto Histórico de Granada (Avance PECH-1993). Y ello pese a que en el Exponendo se hace hincapié en la dificultad para redactar un solo Plan Especial para todo el ámbito dada *“la entidad superficial del Conjunto Histórico de Granada y su características urbanas...”* y que más adelante subraya otras más curiosas tales como la concentración en el ámbito de numerosas actividades que dan servicio al área metropolitana, la presencia de 60 BIC o la necesaria pormenorización a nivel de parcela catastral a escala 1/500 como mínimo. Sin embargo concluye reconociendo *“la existencia de problemas y políticas urbanas que deben ser generales para todas o algunas de las áreas de planeamiento posibles. Así por ejemplo política de tráfico, de aparcamientos, de actividades, de equipamiento, etc. Ello significa que tampoco es recomendable desde la lógica urbanística segregar las posibles áreas de planeamiento, sin que previamente se hayan definido las políticas comunes.”*

En la estipulación 1ª al referirse a la aplicabilidad del art. 32.2 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía en relación del Conjunto Histórico de Granada incluye como posibles áreas básicas de éste las de la Alhambra y Aljares, Albaicín, Realejo, Centro-Gran Vía, zonas de ensanche del s XIX y XX, y cualesquiera otras que pudieran justificarse. Es decir ya se estaba admitiendo la posibilidad de considerar a la Alhambra y Generalife como parte del Conjunto Histórico de Granada.

La estipulación 2ª del Acuerdo establece que el Ayuntamiento de Granada, en un brevísimo plazo de 3 meses, redactará un Avance de planeamiento para todo el Conjunto Histórico con el siguiente contenido:

Directrices generales para la protección, reforma y rehabilitación del Conjunto Histórico

Directrices generales para la protección del patrimonio arqueológico.

Directrices generales para la elaboración del catálogo de elementos protegidos.

Directrices generales de accesibilidad y movilidad.

Directrices generales de tráfico, transportes y aparcamientos.

Directrices generales para la ubicación de las actividades y los equipamientos.

Como contrapartida la Consejería de Cultura se comprometía a que en tres meses se incoara el expediente de declaración de Conjunto Histórico de Granada, lo cual efectivamente sucedió.

El Plan Especial del Conjunto Histórico de Granada, cuyo Texto Refundido de Julio de 1993 solo llegó a alcanzar el nivel de Avance acordado con la Consejería de Cultura, contiene una muy acertada metodología respecto al contenido y las directrices que deberían contener los Planes Especiales de Protección a los que se refiere el art. 20 la LPHE-1985 en relación a los Conjuntos

⁹⁴ Por su interés, el Acuerdo se reproduce íntegro en el *Texto Refundido del Avance del Plan Especial del Conjunto Histórico de Granada*, de Julio de 1993, que es el documento que aquí se analiza y que, muy amablemente, ha sido facilitado para esta tesis por mi compañero D. Pedro Salmerón, coautor del mismo. Fuente: Archivo del estudio de arquitectura de Pedro Salmerón.

Históricos. Además supone una valiosa reflexión sobre cómo debe producirse la tutela de la ciudad histórica de Granada considerando la especial circunstancia de contener dos Conjuntos Históricos, uno con expediente abierto y otro recién, y las dificultades que ello conllevaría para su protección efectiva.

En el fondo subyace la cuestión de la competencia compartida en materia de protección, y así en consonancia con la ley de patrimonio vigente, sobre toda la andaluza Ley 1/91, apuesta por *“depositar en los Ayuntamientos una corresponsabilidad en la tutela de los Bienes Culturales.”* Lo cual se considera desde el Avance del PECH como *“una situación de madurez (...) y una apuesta para que los Ayuntamientos ejerzan competencias patrimoniales y asuman también su responsabilidad en la gestión.”*

En cuanto al ámbito, soslayando la realidad administrativa vigente en ese momento, recogida en su correspondiente apartado, desde el principio, el ámbito al que se refiere, claramente es la suma de ambos Conjuntos Históricos de modo que en el documento la expresión Conjunto Histórico de Granada incluye el ámbito de la Alhambra y Generalife, y ello pese a que el referido Acuerdo del que nace el Avance del PECH excluyera explícitamente los ámbitos de la Alhambra-Generalife y Albaicín por tener ya PEPRI en vigor. De hecho el Apartado 8 dedicado a las Directrices del PEHC comienza con la *delimitación como parte fundamental del planeamiento especial*, y es aquí donde se concreta la idea defendida por el equipo redactor:

*“El otro aspecto que es necesario tratar, se refiere a la inclusión o no del Conjunto Histórico de la Alhambra. El expediente tramitado para la delimitación del Conjunto Histórico de Granada excluye el Conjunto de la Alhambra ya (que) ésta tiene delimitación propia como Conjunto Histórico. **Nuestra propuesta consiste en la agrupación de ambos Conjuntos Históricos para formalizar el Conjunto Histórico de Granada**, lo cual es perfectamente factible desde el punto de vista de la ley. De este modo pueden definirse unas estrategias generales de tutela y abordar las relaciones múltiples entre las Grandes Áreas del CH de Granada.”*

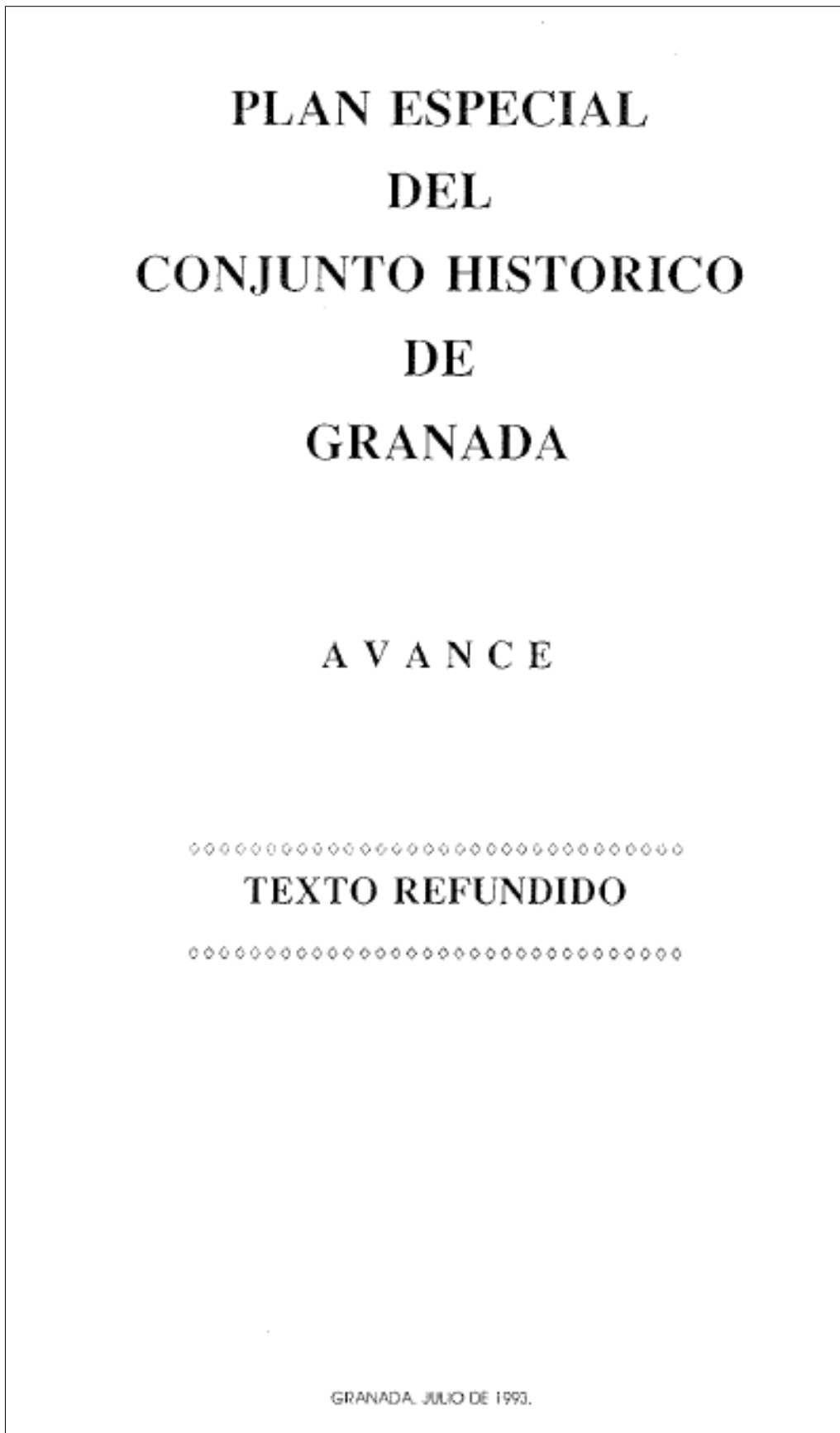


Fig.3.5.37. Portada del Texto Refundido del Avance del Plan Especial del Conjunto Histórico de Granada, de Julio de 1993. Fuente: Archivo del estudio de arquitectura de Pedro Salmerón

Y ahí está la clave que compartimos: Estudiando la totalidad del ámbito, suma de ambos CH, se pueden y se deben definir las estrategias generales de tutela y abordar las relaciones múltiples entre grandes áreas, aquellas que diez años después fueron asumidas como Áreas Homogéneas del Conjunto Histórico de Granada finalmente unificado por *DECRETO 186/2003, de 24 de junio, por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Granada declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Orden de 5 de diciembre de 1929.*

A efectos de delimitación urbanística, el ámbito del PECH de Granada quedó representado en su Plano nº 1 en el que se agrupan y puntualmente se superan los límites de los CH incoados en 1991 y 1993. Es éste, el Avance del PECH el primer⁹⁵ documento urbanístico en el que quedan fijadas las cuatro áreas que componen el Conjunto Histórico de Granada: Alhambra-Generalife, Área Centro, Albaicín y Sacromonte (ver Fig. 3.5.38).

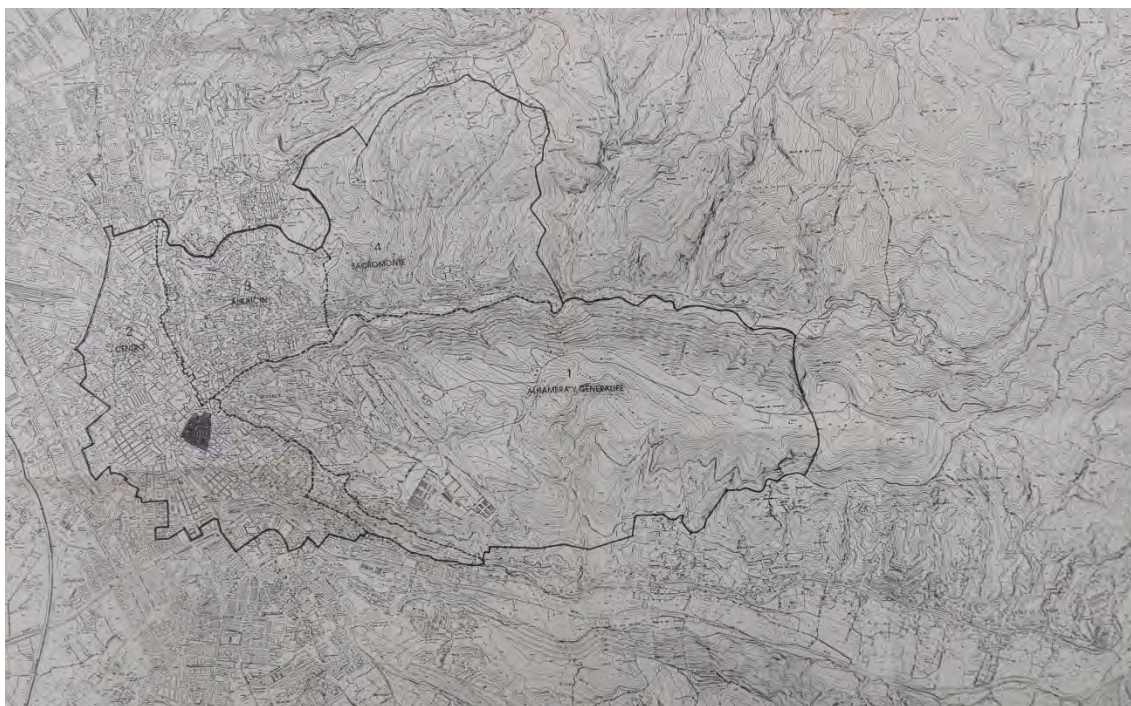


Fig.3.5.38. Plano de Información I-24: *Situación del AAPSM en la ciudad. Relación con las grandes Áreas del Avance del PECH de Granada (1993).* Escala 1/10.000. Fuente: Plan Especial del Área de Actuación Preferente de S. Matías (1994) del Archivo del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

El hecho de tener aprobados y en ejecución los PEPRI de la Alhambra-Alijares (1989) y del Albaicín (1990) hizo que a efectos del PECH se tuvieran por convalidadas sus determinaciones, pero llama la atención que ya, en tan temprana fecha, se apuntara, no sin razón, la necesidad de su revisión para acomodarlas al nuevo marco legislativo de carácter urbanístico y de protección del patrimonio histórico.

Una cuestión planteada y finalmente no considerada fue la relativa al entorno del CH, de la que sin embargo sí se apuntó el reto de definirlo más adelante para *“completar y complementar los contenidos y objetivos que habrá de establecer el futuro Plan Especial.”* Tras reflexionar sobre ello se adoptó el criterio establecido por la Junta de Andalucía de *“entorno cero”* a partir de la experiencia acumulada, hasta ese momento, en los Conjuntos Históricos de otras ciudades andaluzas.

⁹⁵ En paralelo a la tramitación del Avance del PECH, un día antes de la declaración del CH de Granada de 1993, la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura, por Resolución de 28/06/1993, aprobó la sectorización del Conjunto Histórico de Granada, estableciéndose cuatro sectores: 1) Alhambra y Generalife, 2) Área Centro, 3) Albaicín y 4) Sacromonte.

La problemática medioambiental del CH de Granada tiene su reflejo en el correspondiente apartado de directrices dedicado por el Avance del PECH, poniendo el acento en el ámbito de la cuenca del Darro y de la Dehesa del Generalife y señalando los riesgos que se ciernen sobre éstos. Se considera necesario intervenir desde la protección que supone el Plan Especial de la Alhambra y Generalife (1989) y el Plan Especial de la Cuencas de los Ríos Darro, Genil y Beiro (1992), y según nuestra interpretación, se apunta aún más arriba, a un plan y a una protección de carácter supramunicipal que con el tiempo llegarán de la mano del POTAUG (1999) y de la declaración de la Zona Patrimonial del Darro (2016). Desde lo particular se apuntan directrices que luego serán consideradas por el PGOU (2001) y por el PEPRI Área Centro (2002) y otras que se deberían considerar para una correcta definición de ámbitos de planeamiento de protección: el establecimiento de límites claros, considerar al CH como emisor de edificabilidad no como receptor mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico, control de acceso de vehículos, o poner límite al nivel de ruido.

En cuanto a las actividades y los equipamientos, basándose en los contactos establecidos por el Área de Participación Ciudadana, y poniendo al residente y al usuario de la ciudad histórica como protagonistas, del avance del PECH se destaca lo siguiente: Se busca el establecimiento de actividades que generen empleo y se apuesta por el pequeño comercio al que se defiende respecto a la agresión las grandes superficies comerciales, se promueve el mantenimiento de la población residente y el aporte de nueva población siempre procurando un equilibrio que garantice el acceso a la de menor nivel de renta, se apoya a la Universidad de Granada para que incentive la generación del “Campus Centro” teniendo al estudiante universitario como población preferente para el CH, atajar el problema de la infravivienda radicada en la ciudad histórica mediante programas específicos de rehabilitación, se promueve para el CH la idea de “Ciudad Asistencial” haciendo que las diversas administraciones apuesten por este ámbito como preferente para ubicar sus sedes en edificios que puedan ser rehabilitados para este uso procurando así el reequipamiento de la ciudad histórica, la mejora de la visita turística procurando que no se limite solo a la Alhambra diversificándola por la ciudad histórica a través de los diversos circuitos de gran interés que se pueden ofrecer.

Se establecen así mismo las directrices generales para la elaboración y para la revisión de los instrumentos de catalogación, de acuerdo con lo establecido por el Art. 115 del Reglamento de Planeamiento. Partiendo de los criterios del PGOU-1985 basados en niveles y grados de protección a los que se les asigna los correspondientes tipos de obras permitidos en función de esos niveles, el Avance del PECH hizo la siguiente propuesta de revisión en los siguientes:

NIVEL BIC correspondiente a los declarados en aplicación de la actual legislación del Patrimonio.

NIVEL A: edificios de interés arquitectónico. En el que se integrarían, sin discriminar por razón cronológica, tipológica o estilística, todos aquellos edificios en los que fuera posible reconocer calidades y valores arquitectónicos que constituyen el patrimonio construido de la ciudad a lo largo de toda su historia.

NIVEL B: edificios de interés urbanístico o ambiental. No poseen un valor arquitectónico destacable, pero algún elemento de la edificación (fachada, volumen, escala) contribuye coherentemente a definir el carácter histórico de la escena urbana.

Respecto a los grados se vio oportuno prescindir de ellos aunque finalmente se propuso la subdivisión del Nivel A en A1 y A2. A cada nivel se le asignó un tipo de obra que podía llevarse a cabo en las intervenciones que se plantearan. Aunque para el futuro Plan Especial del Conjunto Histórico se dejaba un desarrollo más detallado el Avance propuso:

Nivel BIC: Solo obras de restauración.

Nivel A1: Rehabilitación manteniendo todos los elementos de interés y tipología.

Nivel A2: Rehabilitación, pero caben sustituciones y redistribución para un nuevo uso

Nivel B: Intervención flexible que permita y fomente la recuperación de este, el más abundante patrimonio arquitectónico de la ciudad histórica.

Estos niveles fueron adoptados en el PEPRI del Área Centro (2002) y por coherencia interna también deberían ser asumidos en las revisiones que actualmente se encuentran en redacción de los PEPRI de los sectores Alhambra⁹⁶, Albaicín⁹⁷ y el nuevo del Sacromonte.

El siguiente apartado se ocupa de la protección del patrimonio arqueológico, y lo hace proponiendo que todo el ámbito del Conjunto Histórico, por tanto incluyendo las áreas con planeamiento de protección vigente (Albaicín y Alhambra-Alijares) sea considerado como Zona Arqueológica. Las intervenciones arqueológicas que recogió el Avance del PECH fueron las siguientes: A) excavación arqueológica, b) Sondeo arqueológico, c) Control de movimientos de tierra, d) Vigilancia arqueológica y d) Análisis de estructuras emergentes.

Además, se propuso una zonificación al objeto de facilitar su asignación a un nivel de protección arqueológica, cuyo desarrollo se posponía a la redacción de la Carta Arqueológica del CH de Granada. Los niveles que se definieron son los siguientes:

Nivel_I: Excavación arqueológica entre el 75-100 % de la parcela. En el resto control.

Nivel_II: Excavación arqueológica no superior al 75 % de la parcela. En el resto control.

Nivel_III: Cautela preventiva mediante control de movimientos de tierra.

Aparte de esto, se estableció un régimen especial para las murallas del CH que exigía que, de forma previa a la redacción de un proyecto de intervención sobre una parcela incluida en dicho ámbito, tuviera que acometerse una excavación arqueológica que determinara el estado de los restos para ser considerada su integración en la obra que se proyectara.

En cuanto a la movilidad, el tráfico y el transporte público dentro del CH de Granada el Avance en coherencia por lo dicho en el PGOU-1985, una vez visto que su centro venía asumiendo los desplazamientos de su área metropolitana que cifraba en medio millón de habitantes, que de esos casi la mitad eran de vehículo privado, siendo excesivo el uso de éste y muy negativo para la imagen de la ciudad histórica, se vio del todo necesario establecer estrategias de aparcamiento de rotación en superficie y en garajes, y se marcaron algunas directrices de carácter general: jerarquización del viario en 6 niveles, los 3 primeros de segregación y los 3 últimos de convivencia peatón-vehículo, y creando ámbitos específicos de prioridad peatonal, potenciación de la conexión Albaicín Centro por Gran Vía, utilización de la actuación de Zenete para unir cotas distintas mediante ascensores y rampas (ya programado por el PEPRI-Albaicín 1990), propiciar una conexión Alhambra-Ciudad eminentemente peatonal pero también estableciendo una de transporte público no contaminante, actualmente en funcionamiento pero con carácter turístico estando aún pendiente la dotación de transporte público no contaminante tanto para esta conexión como para el resto del CH. Otras directrices se dedicaron a incentivar el uso de la bicicleta (aún no asumido por las administraciones y cada vez más utilizada por convencimiento propio por los usuarios privados), el servicio de taxi y los circuitos de autobuses urbanos y los aparcamientos de rotación (de nuevo destacada la actuación del Zenete).

Para terminar con el repaso a las directrices establecidas por el Avance del PECH (1993) lo hacemos con el apartado dedicado a la Gestión de los Planes Especiales de Protección, figura

⁹⁶ Sin embargo el inédito documento del PEPCS-Alhambra (2012), del que fui corredactor establece otros niveles: Nivel 1A BIC-Alhambra, Nivel 1A BIC, Nivel 1B (asimilable a valor Monumental. Propuesto para CGPHA), Nivel 2 (Valor singular), Nivel 3 (Valor estructural) y Nivel 4 (Valor ambiental)

⁹⁷ El también inédito PEPRI Albaicín Sacromonte (2012) establece otros niveles parecidos pero tampoco concordantes con los definidos por el Avance del PECH (1993): Valor Monumental (M) para los 25 BIC de su ámbito y para la Casa de las Chirimías el único bien inscrito en el CGP, Valor Integral (I), Valor Estructural (E) y dos subniveles de Valor Ambiental (A y A+). Además de esto para el Hábitat de Cuevas define otros tres niveles específicos de protección: Nivel 1, Nivel 2 y Nivel 3 en función de su estado y sus valores.

ésta escogida como la más adecuada para las cuatro áreas en que se dividió el CH, considerando que las del Albaicín y la Alhambra ya tenían la suya, solo restaba la Gran Área Centro y la del Sacromonte. Para la primera se establecieron 32 sectores o Áreas de Actuación Preferente en las que se podría redactar un PEPRI. De hecho este Avance surge del convenio que se estableció para trabajar de este modo en el barrio de S. Matías fruto temprano del cual fue la aprobación definitiva en 1994 del Plan Especial del Área de Actuación Preferente de San Matías (PE- AAPSM) de Salmerón Arquitectos. No obstante una vez que se hubo admitido *que “la tutela del Conjunto Histórico deba producirse mediante la redacción diversos Planes Especiales, se asume el compromiso de elaborar un plan que lo comprenda en su totalidad, debiendo contemplar el mismo, entre otros aspectos, las directrices generales para el contenido de los Planes Especiales de Protección. “*

Y efectivamente es ésta la conclusión final de este apartado: Después de más de veinte años de aquel Avance, y sobre todo después de la declaración de 2003 en la que por fin quedó incluido el ámbito de la Alhambra-Generalife, entendemos, igual que lo hicieron los redactores del Avance del PECH en 1933 y ahora con más motivos que entonces, del todo necesaria la aprobación del Plan Especial para la totalidad del Conjunto Histórico de Granada, documento que debería establecer las directrices generales para la redacción o para la revisión de los PEPRI de sus Áreas Homogéneas y que serviría para establecer las estrategias comunes para el ámbito completo y las imprescindibles de coordinación entre Áreas y con el resto de la ciudad o del territorio circundante.

EL PEPRI DEL ÁREA DE ACTUACIÓN PREFERENTE DE SAN MATÍAS (1994):

Redactado prácticamente a la vez que el Avance del PECH (1993) su ámbito se corresponde con uno de los sectores, el nº 16, de los 32 en los que fue dividida la Gran Área Centro del Conjunto Histórico. Contaba con el antecedente del Plan Especial del Barrio de San Matías (1979) de mayor extensión que éste (ver Fig. 3.5.22 y 23) que fue derogado por el PGOU-1985. Pero antes, con el antecedente de su declaración como Área de Rehabilitación Integrada.



Fig.3.5.39. Plano de Información I-25: *Localización y delimitación del AAPSM en la organización sectorial del Gran Área Centro del Avance del PECH de Granada.* E: 1/2.000. Fuente: Plan Especial del Área de Actuación Preferente de S. Matías (AAPSM-1994) del Archivo del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

Efectivamente su ámbito prácticamente coincide con la del Área de Rehabilitación Integrada delimitada por Orden de 24 de noviembre de 1982, que se basaba en un Estudio Básico de Rehabilitación. El PEPRI reconoció expresamente dicha Área y, ya que cumplía los requisitos de la Orden de 30 de noviembre de 1983 sobre las ARI reguladas en el Decreto 2329/1983, el PEPRI del AAP S. Matías actualizó los límites del ARI ampliándolos a los suyos.

Estamos ante el precedente más fiel del PEPRI del Área Centro (2002), habiéndose servido de la metodología, objetivos y estrategias apuntados a la par en el Avance del PECH (1993), y ello no por casualidad ya que el arquitecto redactor de los tres documentos fue Pedro Salmerón como director del equipo. Destacamos los siguientes:

En primer lugar el objetivo de *Revitalización Estructural del AAP* (área de Actuación Preferente) que se pretendía alcanzar mediante la reordenación de nuevos espacios libres, la permeabilización de la trama mediante conexiones por sus bordes, la renovación de sus infraestructuras y la rehabilitación de sus edificios en función de sus valores patrimoniales. Todo ello utilizando los mecanismos que le permitía su declaración como Área de Rehabilitación Integrada. Tal vez sea éste uno de los objetivos que con el tiempo se ha conseguido con mayor claridad, apoyado por la continuidad que en este sentido supuso el PEPRI del Área Centro 2002 que asumió ámbito y determinaciones.

En segundo lugar el *mantenimiento de la población residente* unida a la oferta para captar a nueva población, lo cual se planteaba con una estrategia de recuperación sistemática del uso residencial apoyada en operaciones de realojo. Para ello se planteó contar con herramientas tales como la selección de 7 unidades de ejecución, la de 9 edificios para su rehabilitación integral y la parcial de otros 10, y el registro de solares, 3 de los cuales se utilizarían para obra nueva (ver Fig. 3.5.40), el ejercicio del derecho de tanteo y retracto, el uso de ayudas e incentivos a la rehabilitación y la promoción de VPO a cargo de empresas públicas. Pues bien de este objetivo se consiguió alguna intervención por parte de EMUVYSSA, la empresa municipal de vivienda, pero apenas nada más, destacando si acaso la obra nueva sobre la rehabilitación y en actuaciones privadas que no han sido dirigidas a población de rentas medias o bajas.



Fig.3.5.40. Plano nº 3: Propuesta de Ordenación. Unidades de Actuación e intervenciones en edificios. (E 1/500)
Fuente: Plan Especial del Área de Actuación Preferente de S. Matías (AAPSM-1994) del Archivo del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

En cuanto al objetivo del *Mantenimiento y acrecentamiento de los valores patrimoniales en el AAP*, se planteó su consecución mediante el control de las intervenciones sobre los elementos catalogados, la agilización de las autorizaciones de la Consejería de Cultura, y la normalización de las excavaciones arqueológicas previas a la redacción de los proyectos. Para ellos se contó con Normativa y Ordenanzas específicas para el barrio, la formalización del “Expediente de intervenciones arqueológicas previas” y sobre todo se contó con un instrumento básico, y ya sí bien formalizado, como fue su Catálogo de elementos protegidos. De nuevo se puede hablar con propiedad del antecedente del Catálogo del PEPRI del Área Centro (2002). En este caso, gracias al pequeño tamaño del ámbito y de la escala 1/500 de los planos de ordenación, se pudo descender a un nivel de representación de detalle tipológico (ver Fig. 3.5.41 y 3.5.42).



Fig.3.5.41. Ejemplo de dos fichas del Catálogo del PEPRI. Estas sencillas fichas en formato A3 (como las del PEPRI-Alhambra-alijares-1989) contienen una información clara y precisa: Gráficamente bien documentadas con una o dos fotografías muy representativas del edificio, acompañadas de plantas y/o alzados. Un plano de ubicación de la parcela en el barrio da paso a una información escrita suficiente: Localización, Uso actual, Estado de Conservación, Cronología, Clave Tipológica, Singularidades, Nivel de Protección, Grado y Tipo de Intervención permitida. Sin embargo se echa en falta la referencia y la planimetría catastral de ese momento. Fuente: Plan Especial del Área de Actuación Preferente de S. Matías (AAPSM-1994). Archivo del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.



Fig.3.5.42. Plano de estado previo con representación de plantas de tipología de todo el ámbito e incluso de algunas parcelas al otro lado de la calle S. Matías, incluida la de la iglesia (en la parte superior de la imagen que aquí no se ha orientado a norte). Fuente: Plan Especial del Área de Actuación Preferente de S. Matías (AAPSM-1994) del Archivo del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

El objetivo de la *Accesibilidad* fue planteado mediante una política de eliminación de barreras arquitectónicas y la oferta de aparcamientos, para lo cual se proyectó un estudio de materiales de pavimentos, y se vincularon plazas de aparcamiento para residentes en las actuaciones de obra nueva de placeta de Tovar y Cine Regio. Sin embargo otras actuaciones previstas como la del sentido del tráfico de algunas calles o la de instalación de pilonas para garantizar el acceso reservado a residentes no fueron llevadas a cabo porque el reducido ámbito de estudio no era compatible con la resolución de los problemas que había que resolver a una mayor escala, la de la ciudad histórica dentro de la ciudad en crecimiento de final del s. XX y a su vez inmersa en su ámbito metropolitano.

Finalmente, el pretendido objetivo de convertir el AAP en un sector de localización preferente para la ubicación de servicios asistenciales (salud, educación, minusvalías) no solo para la ciudad histórica si no para toda la ciudad, se quedó en nada. No se produjo la compensación de los desequilibrios que ya se señalaron entonces respecto a la excesiva presencia de usos administrativos, sino que con el tiempo éstos se han mantenido o se han incrementado (con la sede de EMUVYSSA, la del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada, la del Consejo Escolar y, por algún tiempo, la sede del Consejo Consultivo de Andalucía o la sede del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada, hoy sede de la Asociación de la Prensa) y sin embargo no se han instalado aquellos que se pretendieron de carácter asistencial.

El resultado es un barrio que ha cambiado por completo su estado de abandono y de ruina, pasando a ser un barrio renovado, en general bien rehabilitado, bastante accesible, muy amable para el peatón, que goza de nuevos espacios libres y tal vez excesivamente dotado de equipamientos y servicios no asistenciales. Un barrio que a efectos de población apenas ha conseguido mantener a la autóctona y que con el tiempo se ha convertido en lugar de paso con numerosas actuaciones hoteleras y de vivienda turística.

3.5.4. Granada s. XXI: el PGOU-2001 y el PEPRI del Área Centro-2002. La Alhambra y el Albaicín, Patrimonio Mundial: Revisión de su planeamiento de protección.

El PGOU-1985 tuvo 16 años de vigencia. Fruto de su revisión es el vigente PGOU-2001⁹⁸ que, en general, mantiene el espíritu del anterior respecto al tratamiento del Centro Histórico y respecto a su planeamiento de protección. En ese momento, el PGOU- 2001, no puede entender por Centro Histórico más que el *“afectado por las vigentes delimitaciones de conjuntos históricos”*. Efectivamente, expresado en plural, puesto que el nuevo PGOU-2001 es aprobado en el momento en el que solo se había llegado a plantear la unión en un solo ámbito como suma del CH de Granada declarado en 1993 y el CH de la Alhambra incoado en 1992. Pero esta propuesta municipal de unificación será aprobada dos años después con la vigente Declaración de Conjunto Histórico de 2003, de modo que el PGOU-2001 no pudo recogerla.

De forma general, en la Memoria del PGOU-2001 se destaca a la par el valor simbólico y la complejidad del Centro Histórico, a continuación su valor cultural y por último su valor económico. Considerada como la pieza básica del conjunto urbano, se plantean las siguientes estrategias de intervención en el centro histórico:

- La protección del patrimonio desde la normativa del planeamiento.
- Fomento de la rehabilitación del patrimonio.
- Estrategias de planeamiento externas de incidencia sobre el centro histórico.
- Actuaciones de revitalización interna del centro histórico.

⁹⁸ Aprobado definitivamente con fecha 9 de Febrero de 2001.

De la primera de ellas se reproduce por su interés lo referente a los planes de protección vigentes y en redacción: *“... se incorporan las determinaciones correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes, que afectan a los ámbitos de Alhambra, Albaicín y San Matías (conforme a los perímetros contemplados en dichos documentos), actuando el PGOU con carácter supletorio y/o complementario en dichos ámbitos.*

No obstante, para el caso de los Planes Especiales de Protección de la Alhambra y Albaicín, se señala la necesidad de revisión de dichos documentos, ante todo, para adaptar sus determinaciones a situaciones más actualizadas, e incorporar las experiencias habidas de gestión y desarrollo desde sus respectivas aprobaciones definitivas.

En cuanto al área de San Matías, la misma quedará subsumida por el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro, actualmente en redacción, del que este documento del PGOU de Granada asume su Catálogo, valorando su mayor y mejor acercamiento a la realidad patrimonial, y al que, desde la propia normativa del PGOU, se le abren líneas de actuación y estrategias de intervención que deberán quedar desarrolladas y matizadas en dicho Plan Especial.

(...) En cuanto a la elaboración del Catálogo, se mantienen los correspondientes a los Planes Especiales de Protección vigentes (Alhambra, Albaicín y San Matías), y se asume, por su mayor especificidad y acercamiento a la realidad patrimonial, el elaborado para el documento de Avance del Plan Especial de Protección del Área Centro. (...) De este modo se establecen cuatro niveles de protección: el Nivel 1, de protección monumental; el Nivel 2, de protección integral; el Nivel 3, de protección estructural; y el Nivel 4, de protección ambiental.

Respecto a la segunda estrategia, el Fomento de la rehabilitación, hay que subrayar que es en los primeros años de vigencia del PGOU-2001 cuando se ponen en marcha en Granada los mecanismos más interesantes de intervención y de conservación para su centro histórico, nos referimos al Instituto Municipal de Rehabilitación (IMR), la Fundación Albaicín y el Área de Rehabilitación Concertada del Albaicín (ARC-Albaicín). Pero de forma previa el PGOU hace un doble planteamiento fundamental para su política de intervención en el centro histórico: 1) En general, la adjudicación de un mayor aprovechamiento urbanístico a las operaciones de conservación del patrimonio construido; y 2) En particular, para el patrimonio catalogado, la adopción de medidas de beneficio fiscal basados en la aplicación de las normativas existentes al efecto de ámbito estatal, autonómico y municipal.

De la tercera estrategia se destaca la apuesta del PGOU-2001 por las progresivas políticas de peatonalización y restricción de tráfico para las diversas áreas del centro histórico, la dotación de aparcamientos públicos, la potenciación del transporte colectivo, y el fomento de la bicicleta como alternativa de medio de transporte.

Por fin respecto a las Actuaciones de revitalización interna del centro histórico, el PGOU-2001 asume las diversas áreas de intervención (AI), áreas de actuación (AA), o unidades de ejecución (UE) planteadas por los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior vigentes (Alhambra, Albaicín y San Matías), *“debiendo corresponder la revisión de los criterios de intervención o reforma urbana a la revisión de dichas figuras (caso de los Planes Especiales de Protección de Alhambra y Albaicín), o en el marco de planeamientos de ámbito de afección superior (caso del Plan Especial de San Matías, a incluir en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Área Centro).*

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL ÁREA CENTRO (2002):

El PEPRI del Área Centro es consecuencia del diagnóstico y de la metodología empleada en el Avance del Plan Especial del Conjunto Histórico redactado por el mismo equipo redactor en 1993. Aquel diagnóstico sirvió para que los problemas quedaran acotados de manera bastante precisa tanto de forma interna, para esta área, como para la relación con el resto del CH y de la ciudad de Granada. Se puede decir que aquella fue una adecuada base de la que partir.

El ámbito quedó definido en 1993 tanto al ser delimitado como Área Homogénea del CH como al reconocerse así en el citado Avance, y fijado definitivamente y sin modificaciones respecto a aquellas con la declaración de 2003 de la ampliación del CH.

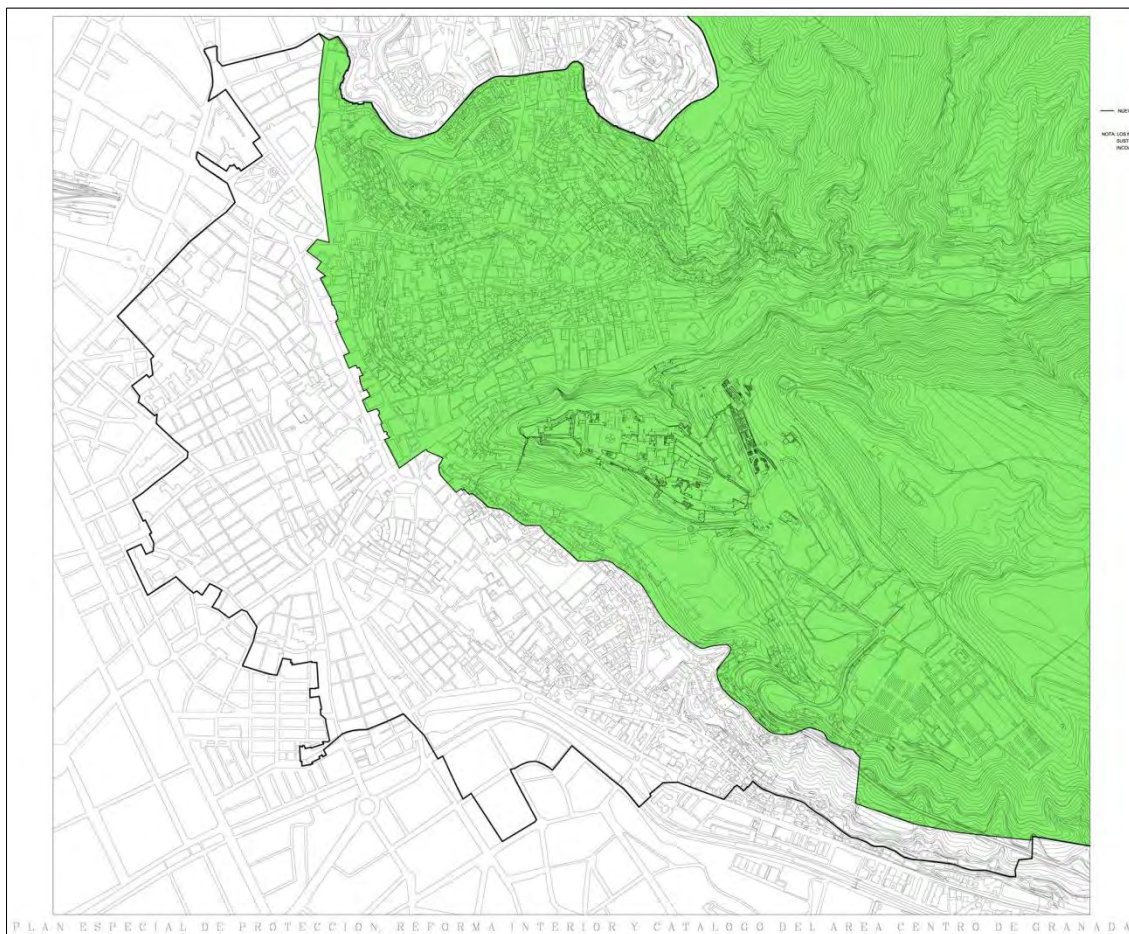


Fig.3.5.43. Plano elaborado en la Fase de Avance del PEPRI Área Centro en el que se muestra su ámbito delimitado con una en línea negra, respecto al resto del ámbito del CH (en fondo verde) incoado en 2002 por Resolución de la DG de BBCC de fecha 17/05/2002 (BOJA número 70, de 15 de junio de 2002).

El Plan Especial Centro inició su redacción a la par que se estaba produciendo la revisión del PGOU-1985 y ambos fueron aprobados con pocos meses de diferencia: primero el PGOU-2001 publicado en el BOP (30/03/2001) y al año siguiente se publicó en el BOP (14/08/2002) la aprobación definitiva del Plan Centro.

No tiene el nivel de detalle en la ordenación pormenorizada que alcanzó el PEPRI-Albaicín en 1990, en primer lugar por la escala 1/1000 a la que se representan los planos de ordenación (dos veces más pequeña que la del Albaicín), en segundo lugar porque la base catastral que le sirve de soporte no es tan clara como la de aquel y a veces no está actualizada, no siempre las alturas se expresan por parcela (salvo algunas a las que el plan se las asigna específicamente), muy lejos por tanto del nivel de detalle que alcanza la definición de alturas por cada cuerpo

construido dentro de la parcela del vigente Plan Albaicín, sino que en la mayor parte las alturas se dan por manzanas tal como lo haría un planeamiento general, y de hecho las grafiadas así son reflejo de las fijadas por el PGOU-2001. A su favor hay que decir que la planimetría es muy clara con un adecuado grafismo que incluye los usos pormenorizados (con tramas en blanco y negro) unas veces por manzanas otras por parcelas, asumiendo la leyenda de calificación y usos del PGOU-2001, no obstante también aquí se rehúye de la pormenorización exigible a un planeamiento especial de protección.

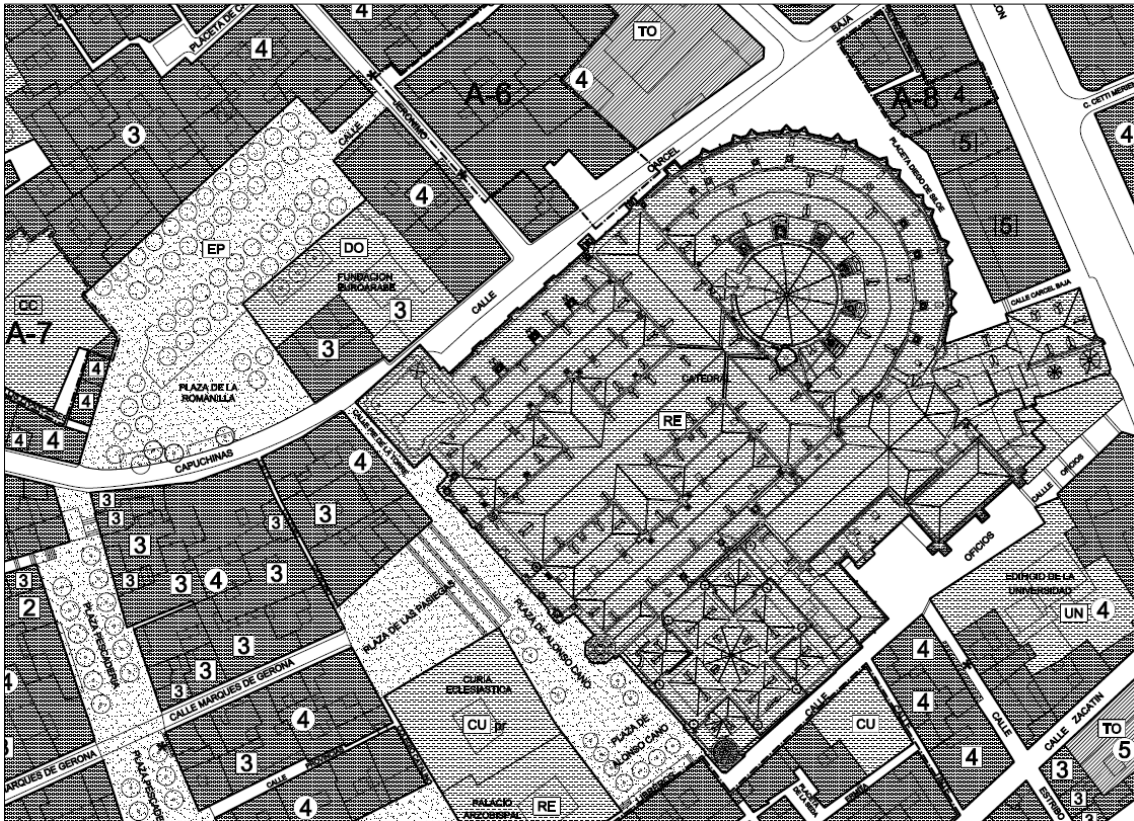


Fig.3.5.44. Detalle del ámbito del conjunto catedralicio perteneciente al Plano O-3. Ordenación y Usos del Suelo a escala 1/1000. Con alturas y calificación por parcela y/o manzanas. Fuente: Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Área Centro (2002). Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

De forma general, en sus casi 15 años de vigencia, el Plan Centro ha visto cumplidos buena parte de los objetivos que se propuso, gracias a que se ha conseguido ejecutar la mayor parte de las medidas que se definieron para ello. Valgan los siguientes ejemplos:

Ante la pérdida y envejecimiento de la población y con el objetivo de atención a las pautas de *Ciudad Saludable*, se han llevado a cabo obras en viviendas con ayudas a la rehabilitación (aunque en mucha menor medida que en el Albaicín), se ha producido una mejora de la accesibilidad mediante la eliminación de barreras arquitectónicas, se ha puesto en marcha el nuevo Centro de Salud junto al antiguo Hospital Militar.

Ante el doble reto de la conservación y revalorización del Patrimonio en el Área Centro y el déficit en materia de rehabilitación y recuperación urbanas, hoy se cuenta con el Catálogo Integral del Patrimonio Urbano (que incluye espacios urbanos, jardines y arbolado público, mobiliario urbano y de inmuebles), se aprobó la Normativa del Área Centro, el Plan del Color, materiales y texturas en el Área Centro (que por su calidad cabría extenderse al resto del Conjunto Histórico), se puso en marcha la Inspección Técnica de Edificios, y destacando sobre el resto por la magnífica labor llevada a cabo, se puso en marcha el Instituto Municipal de Rehabilitación, que además de haberse

ocupado de la fase final de la redacción del propio Plan Especial, puso en marcha numerosos planes de rehabilitación (ver su apartado específico en el Capítulo 5). Sin embargo se quedó sin poner en marcha el Área de Rehabilitación Concertada que se planteó y que podría haber sido realidad mediante la ampliación de la del Albaicín.

Al respecto de la regulación de la Actividad Arqueológica, se cuenta con Ordenanzas reguladoras de la Actividad Arqueológica, pero aún está pendiente de aprobar la Carta Arqueológica del Área Centro.

En cuanto a la recuperación de la actividad comercial y el desarrollo del sector turístico en la ciudad baja, el Plan ha propiciado la creación del “Área Centro” de Comercio Tradicional, la mejora de la accesibilidad asociada a la actividad comercial (mediante aparcamientos de rotación en el perímetro y dentro del Área Centro), aparcamientos bajo rasante para hoteles (plaza de la Gamboa), se ha protegido el uso hotelero en la Normativa, se ha creado el Parque Etnológico del Agua Ángel Ganivet en el Cuartel de Las Palmas y ya está funcionando el Centro Cultural del Cuarto Real.

Finalmente para paliar el déficit de equipamientos detectado en el pre avance de 1999 y conseguir los objetivos de recuperación y revitalización del Área Centro, se han llevado a término actuaciones de usos tales como: 1) Uso cultural (Casa Mariana Pineda, el citado Cuarto Real de Sto. Domingo, el Molino del Marqués en el Parque Etnográfico Ángel Ganivet, la Curia Eclesiástica-Museo Diocesano como equipamiento privado), 2) Uso universitario (antiguo Cuartel de Intendencia, casa en C/Buenucesos 11 para subse de la Facultad de Traductores⁹⁹ y el Aulario de Derecho frente al Campus de Fuentenueva), 3) Uso Sanitario y Asistencial (el referido Centro de Salud del Campo del Príncipe, y el Centros asistencial en el Antiguo Hospital 18 de Julio) y 4) de las administraciones públicas (Instituto de la Juventud en la Casa de los Girones, la Agencia Tributaria de C/ Mesones, o la Casa Rey Soler).

En lo tocante a la reforma interior, contrariamente a lo que ha sucedido con las AI del PEPRI-Albaicín en sus más de 25 años de vigencia, en el Área Centro ya se han ejecutado muy satisfactoriamente la mayor parte de las pequeñas Áreas de Intervención que se diseñaron, cuyos claros objetivos han resultado tan alcanzables como se esperaba, a pesar de la larga tramitación de algunas de ellas provenientes de planeamiento anterior (PGOU-1985 y planes especiales de S. Matías). Son las siguientes:

A-02: Aparcamiento de carácter rotatorio entre el Campus de Fuentenueva y el Monasterio de S. Jerónimo. En el perímetro del Área Centro (de promoción pública).

A-03: Rehabilitación de la Casa de la Música, aparcamiento rotatorio y de residentes y una actuación residencial de obra nueva (todo de promoción privada)

A-05: Apertura de vial en calle Postigo de Zárate (junto a calle S. Jerónimo) y promoción de edificios de viviendas y de un aparcamiento para residentes (de promoción privada).

A-07: Centro Cultural Federico García Lorca en la plaza de la Romanilla.

A-10: Actuación hotelera entre plaza de Cuchilleros y Calle Monjas del Carmen.

A-11: Calle Pedro Antonio de Alarcón: Aparcamiento rotatorio y de residentes y una actuación residencial de obra nueva (todo de promoción privada)

A-15: Cuarto Real de Sto. Domingo. Restauración de la Qubba junto a la rehabilitación del resto de inmueble para uso cultural y actuación sobre el jardín (municipal)

A-16: Rehabilitación del Palacio de los Patos y obra nueva (hotel de lujo).

A-13: Edificio Zaida.

A-17: Apertura de vial en calle Solares y promoción de edificios de viviendas y de un aparcamiento para residentes (de promoción privada).

⁹⁹ Aunque hay que decir que, sorprendentemente, la intervención de la Universidad en este representativo edificio del s. XVIII ha supuesto pérdida de valores tales como la demolición de la cúpula de la caja de escalera a la que se refería Carlos Jerez Mir en su Guía de Arquitectura de Granada. Editorial Comares. Granada (2003).

- A-19: Urbanización del nuevo espacio urbano Plaza de Carlos Cano (C/ Varela).
- A-20: Parque del Cuartel de las Palmas junto al Molino de Ángel Ganivet.
- A-23: Aparcamiento de carácter rotatorio en el perímetro del Área Centro, en la parcela del Colegio de los Escolapios. (Promoción privada)
- A-24: Apertura de vial entre calle Obispo Hurtado y calle Sócrates, con promoción de edificios de viviendas y de un aparcamiento de carácter rotatorio en el perímetro del Área Centro (de promoción privada).
- A-25: Apertura de espacio público y promoción de viviendas, junto al Puente Verde.
- A-26: Apertura de espacio público, promoción de viviendas en el Barrio de S. Matías entre las calles Piedra Santa y Horno de S. Matías.

El *Catálogo integral del Área Centro*, como se ha dicho, bebe de la experiencia del Plan Especial del AAP San Matías (1994). Se divide en cuatro catálogos de: 1) Espacios Urbanos, 2) Jardines y Arbolado público, 3) Mobiliario Urbano y, 4) Inmuebles. Este último siguiendo la fórmula del citado de S. Matías y lo sugerido por el Avance del PECH se organiza según los siguientes niveles: Nivel BIC, para los así declarados, edificios monumentales y de valor excepcional, arquitectónico, histórico- artístico y cultural), Nivel A para los edificios de interés arquitectónico, que se subdividen en A1 y A2 (Nivel A1: Edificio de características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico o cultural, que conserva todos o parte importante de los elementos que lo cualifican. Y Nivel A2 reservado a los edificios de características tipológicas y compositivas de especial significación arquitectónica, histórica o cultural), y finalmente el Nivel B para los edificios de interés en el conjunto urbano (el ya tradicional nivel ambiental de tantos planes).



Fig.3.5.45. Detalle de algunos elementos catalogados como la Catedral, representante del Nivel BIC (elemento 04.156 de Inmuebles), o a su izquierda la Plaza de la Romanilla (elemento J-04.05) en el Nivel II de espacios públicos y jardines. Detalle perteneciente al *Plano C-3. Catalogación de Inmuebles, Jardines y Arbolado Público* a escala 1/1000. Fuente: Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Área Centro (2002). Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

Aunque las Fichas no llegan al nivel de definición gráfica de aquel, sin embargo el contenido es en general correcto, claro y suficiente. Y como ya ocurriera con los grados de los elementos catalogados del PEPRI-Albaicín en éste también se prevé que haya un enriquecimiento continuo del catálogo en base a los proyectos de intervención que se hagan sobre los edificios catalogados. Propuesta más voluntarista que real y que para los casos, que los hay, de sonados errores en el nivel de catálogo asignado, no cabe más que la larga vía de la innovación del Plan Especial para modificar el nivel a la baja, por ser casi imposible la descatalogación (ver Fig.3.5.46).



Fig.3.5.47. Detalle del apéndice de suelo que queda por encima de la trama residencial del Paseo de las Palmas, obviando la existencia de la Avenida de Santa María de la Alhambra. Detalles de los Plano 0-10 (arriba) y 0-11 (abajo). Planos de Ordenación y Usos del Suelo. (Escala 1/1000). Fuente: Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Área Centro (2002). Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.

El PEPRÍ Área Centro (2002) ha tenido un desarrollo adecuado habiendo demostrado eficacia para proteger y revitalizar su ámbito y, salvo excepciones, ha resultado un documento muy correcto que no ha creado desajustes ni tensiones en el Área Centro de Granada. No obstante, queda por resolver la cuestión ya comentada de su límite con el Sector Alhambra, ya que el Plan nació con el defecto impuesto por la muy discutible y nunca rebatida delimitación de 1993 de las Áreas homogéneas en la ladera sur del cementerio. El sorprendente resultado es que aquí de nuevo el Plan, no afinando en la obligada ordenación pormenorizada que debería tener, y sin entrar a discutir esos límites, establece una tosca mancha que califica como *Suelo no Urbanizable sujeto a ordenación paisajística* el artificial apéndice de suelo que quedó por encima de la trama residencial del Paseo de las Palmas, obviando la existencia de la Avenida de Santa María de la Alhambra que, sin rubor alguno pues se trata de un Sistema General, queda también calificada así en los dos pequeños segmentos que quedaron dentro del Área Centro. Cuestión ésta tampoco abordada por el PGOU-2001, pero que desde la Revisión del PEPRÍ Alhambra (el inédito PECS-Alhambra 2012) sí se ha acometido como se verá más adelante.

La revisión del PEPRI Albaicín de 1990 desde la óptica de la intervención y la conservación: El Plan Albaicín+Sacromonte el proceso de 2008 a 2014:

Consecuencia de lo estipulado por el PGOU-2001, y tras más de 20 años de vigencia del PEPRI-Albaicín-1990, el Ayuntamiento de Granada encargó su revisión y lo hizo ampliando su ámbito con el del Sector Sacromonte, el área homogénea colindante por el Este con la del Albaicín, basándose en la Disposición Adicional 1ª del PGOU-2001, que establece que:

1.- El Ayuntamiento de Granada, coincidiendo con la entrada en vigor el presente Plan General, iniciará los trámites para revisar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Albayzín" y el Plan Especial "Alhambra", y para redactar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Sacromonte" adaptándolos a las determinaciones del presente Plan General e incorporando las modificaciones que resulten aconsejables tras la experiencia acumulada de su puesta en práctica.

2.- Se tramitarán y aprobarán simultáneamente la revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Albayzín" y la redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Sacromonte", por la vinculación entre ambas áreas y para la adecuada resolución de los problemas que puedan derivarse.

Hubo un primer documento denominado *PEPRI Albayzín Sacromonte 2005 (PAS-2005)* que fue aprobado inicialmente en el otoño de 2005, sin embargo como consecuencia de las graves deficiencias señaladas tanto en las alegaciones como en los dictámenes emitidos por la Gerencia de Urbanismo de 29/09/05 y sobre todo por el informe desfavorable de la CPPH de Granada de fecha 02/03/06, por acuerdo de la Gerencia de Urbanismo se redactó un nuevo documento que supuso la adecuación y actualización del documento de 1990, muy en línea con lo expresado por el informe de la CPPH citado.

En palabras del nuevo equipo redactor, dirigido por Santiago Rodríguez Jimeno autor del PERI-1990 en revisión: *"La redacción del nuevo plan se vio muy afectada por las alteraciones en la dirección del trabajo desde el propio Ayuntamiento, por la vinculación de la redacción del Plan Especial con la del PGOU de Granada y del planeamiento de los Sectores del Centro Histórico" (...)* *"En cuanto al proceso, desde el comienzo se valoró el interés municipal por vincular PEPRI y PGOU y ello supuso la adaptación del proceso de redacción del Plan Especial a tres tipos de documentos: un extenso documento de Plan especial adoptado como documento previo entregado en mayo 2007, que permitió un pronunciamiento sobre los contenidos del Plan por parte de Gerencia de Urbanismo que se produjo en agosto 2007; la elaboración de un documento de ordenación (con calificación pormenorizada en un sentido muy amplio) y gestión para ser integrado en el documento de aprobación inicial del PGOU en diciembre 2007, y por último el documento de tramitación del Plan Especial elaborado durante el invierno y luego reelaborado durante los meses de mayo a julio 2008 como consecuencia del resultado de la calificación de las alegaciones al PGOU relativas a los sectores Albayzín y Sacromonte. Los avatares de la Revisión del PGOU y la finalmente aprobada Adaptación Parcial¹⁰⁰ de éste han incidido en el enfoque y afectado a contenidos del PEPRI."*

Es por tanto a final del año 2008, el día 27 de noviembre, cuando el Ayuntamiento de Granada aprobó inicialmente el nuevo documento de Revisión del Plan Especial de Reforma Interior del Albaicín y Sacromonte (PAS-2008), que ya sí fue remitido a la Consejería de Cultura para su preceptivo informe¹⁰¹, siendo esta la primera ocasión en la que se propone, mediante una

¹⁰⁰ La polémica revisión del PGOU-2005/2007 fue rechazada. A final de 2016, aún se mantiene vigente el PGOU-2001 tan solo habiéndose adaptado parcialmente a la LOUA en 2009.

¹⁰¹ Se presentó ante la DT de la Consejería de Cultura por primera vez el 12/12/2008 y su informe fue retrasándose por defectos de forma (documentación no debidamente diligenciada). Se llegó a producir el archivo del expediente con fecha 18/05/2009, y su reapertura en 2011 a petición del Ayuntamiento de Granada, con informe desfavorable de la DG BBCC de fecha 22/07/2011. Tras ello se produce un periodo de tramitación extraoficial entre el equipo redactor y la Consejería de Cultura. Con fecha 29/01/2013 el Ayuntamiento remitió a la Secretaría General de Cultura (antigua DG BBCC) la documentación refundida del Plan resultado de ese periodo de trámite extraoficial, documentación sin diligenciar y sin certificado de aprobación municipal, que fechada en

figura de planeamiento de protección, una ordenación detallada del Sacromonte, una de las cuatro áreas homogéneas en que se divide el Conjunto Histórico de Granada. Como se ha dicho, este hecho tuvo un precedente en la propuesta de 2007 del documento de aprobación inicial de la Revisión del PGOU-2001 en la que se incluyó el ámbito del área homogénea Sacromonte junto a la del Albaicín en unos planos de detalle a escala 1/1000 en los que se insertaban diversas propuestas de Sistemas Generales tales como el cierre del anillo de ronda por Jesús del Valle (muy contestada y finalmente rechazada) o la consideración de la ladera de S. Miguel como espacio libre de carácter estructural.

Sin entrar aún en el detalle sobre la conveniencia de redefinir las áreas homogéneas del CH, al menos en lo referente a la decisión municipal de unir en uno solo los correspondientes Planes Especiales del Albaicín y del Sacromonte, lo cual no se exigía en la citada DA 1ª del PGOU, sí apuntaremos al menos que, según nuestro criterio, cada una de ellas merecería su propio Plan Especial, y ello por tres motivos:

- 1) URBANÍSTICO: En este caso la componente urbanística sí parece relevante a estos efectos, ya que ambos ámbitos tienen muy distinta clasificación de suelo. La inmensa mayor parte del sector Sacromonte está clasificado como suelo no urbanizable protegido, frente a la clasificación de suelo urbano de la mayor parte del sector Albaicín (todo, salvo el suelo no urbanizable de la Ladera del cerro de S. Miguel).
- 2) PAISAJÍSTICO: La componente natural y paisajística del Sacromonte como gran espacio libre de la ciudad, e incluso de la popularmente conocida como *área metropolitana*¹⁰² de Granada, frente a la componente histórica y turística del paisaje urbano del Albaicín (barrio incluido por la UNESCO desde 1994 en su lista de patrimonio mundial, como ampliación de la declaración de la Alhambra-Generalife de 1984).
- 3) RESIDENCIAL: La fuerte componente residencial del Albaicín frente a la irrelevante y desordenada trama residencial del área homogénea Sacromonte.

En este apartado se analizan las áreas de intervención que se propusieron en 2008 en el documento de aprobación inicial del Plan Especial Albaicín Sacromonte (PAS-2008), Revisión del PEPRI-1990 y siguiendo la guía de las alegaciones que el autor de la tesis redactó como Director Técnico desde la perspectiva del trabajo ordinario de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín.

Entre 2007 y 2008, tras un fructífero intercambio de opiniones con el equipo redactor del Plan Especial, se le facilitó toda la información que se solicitó de la Oficina de Rehabilitación y que posteriormente sirvió para elaborar parte de sus planos de información. Una vez analizado en detalle el documento de aprobación inicial de 2008, expuesto al público, la Oficina de Rehabilitación del Albaicín presentó 21 alegaciones que tuvieron un antecedente en las presentadas al documento de avance del PGOU-2007. Cada alegación tiene un primer cuerpo expositivo y uno final de alegación. La mayoría podrían definirse en clave positiva, no crítica, pero siempre desde la óptica de la rehabilitación y la regeneración urbana, ya sea de la vivienda como principal elemento vertebrador de la trama urbana del Albaicín ya sea desde la propuesta de nuevos equipamientos, mejora de espacios urbanos, mejora de la accesibilidad, o del comercio, etc. Las alegaciones son las siguientes

Alegación nº 1: Intervención de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín (Junta de Andalucía)

Septiembre de 2012 es la última producida y que se analiza en este apartado denominándola PAS-2012. Tras su valoración desfavorable por parte de la Secretaría General de Cultura el expediente ha sido archivado por el Ayuntamiento de Granada.

¹⁰² El POTAUG-1999 establece que la mayor parte del suelo incluido en el Sector Sacromonte forma parte del Sistema de Espacios Libres de la Aglomeración Urbana de Granada estando incluido en la ZONA 2_Suelo con excepcionales valores de carácter ecológico-ambiental (Art. 2.101)

- Alegación nº 2: Viviendas Protegidas mediante rehabilitación de edificios catalogados
 Alegación nº 3: Aumento del número de Viviendas de Protegidas de obra nueva
 Alegación nº 4: Método de intervención en las Áreas de Rehabilitación Intensiva
 Alegación nº 5: Mejora de la Accesibilidad al Albaicín mediante ascensores públicos.
 Alegación nº 6: Mejora de la Accesibilidad. Red de pequeños y medianos aparcamientos.
 Alegación nº 7: Mejora de la Accesibilidad. Apertura-cambio de sentido C/ S. Juan de los Reyes.
 Alegación nº 8: Innecesario fomento de la actividad hotelera desde el PEPRI.
 Alegación nº 9: Retirada del cableado en las fachadas del Albaicín.
 Alegación nº 10: Recuperación de la AI-2 del vigente PEPRI entre “el tambor” y C/ Barrichuelo y modificación de sus objetivos
 Alegación nº 11: Modificación de los objetivos de la AI-3 / Muralla de S. Antonio.
 Alegación nº 12: Modificación de los objetivos de la AI-6 / S. Luis Alto / Cruz de la Rauda.
 Alegación nº 13: Modificación de los objetivos de la AI-7 / Placeta de Rosales.
 Alegación nº 14: Modificación de los objetivos de la AI-20 / Plaza de los Naranjos.
 Alegación nº 15: Modificación de los objetivos de la AI-26 / C/ Agua y Callejón de la Almona.
 Alegación nº 16: Modificación de los objetivos de la AI-28 / San Agustín.
 Alegación nº 17: Modificación de los objetivos de la AI-30 / Convento de la Presentación.
 Alegación nº18: Modificación de los objetivos de la AI-46 / Área institucional Alcazaba-Merced.
 Alegación nº 19: Modificación de los objetivos de la AI-48 / Casa de los Mascarones
 Alegación nº 20: Modificación de volúmenes del inmueble de Callejón de la Botica nº 4.
 Alegación nº 21: Justificación del % de participación de la Junta de Andalucía en el EEF

Se hace aquí un resumen de las más interesantes agrupadas por temas, contando con un análisis comparado entre las propuestas del PEPRI-1990 y las del PAS-2008 a las que se le añade el análisis del resultado de las mismas en el también hasta ahora frustrado documento¹⁰³ para aprobación provisional presentado en 2012 (PAS-2012).

Alegación 01 Intervención de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín de la Junta de Andalucía:

En un Plan Especial de Protección y Reforma Interior como este en que el continuamente se hace hincapié en la importancia que se le concede a la protección del patrimonio inmueble y a las medidas de fomento de la rehabilitación que el Ayuntamiento debe impulsar (sin obviar el “papel central que le corresponde” a la instancia de la administración municipal), debe ser reconocida así mismo y más explícitamente la labor que en este campo viene llevando a cabo la Junta de Andalucía, desde la Declaración del Área de Rehabilitación Concertada – ARC - del Bajo Albaicín (Orden de 21 de noviembre de 2001 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes).

Como anexo a la presente alegación, y para que se considere como actualización de los datos facilitados a principio de 2007 para los planos de información del PEPRI, se aportará al equipo redactor un plano en formato digital en el que se refleja la delimitación del ámbito declarado en 2001 como Área de Rehabilitación Concertada (ARC) del Bajo Albaicín y sobre todo se refleja el ámbito ampliado en el que por Orden de la Consejera de 21 de Marzo de 2007 se viene trabajando desde ese momento. En dicho plano aparecen representadas todas las actuaciones que hasta la fecha se gestionan en esta Oficina: la mayoría son de rehabilitación de vivienda, otras actuaciones de promoción pública de vivienda (obra nueva), equipamientos, urbanización y espacios públicos. Todo lo cual se resume en más de 200 actuaciones que suman más de 700

¹⁰³ Toda la documentación que se analiza en este apartado ha sido facilitada por el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada. Se ha utilizado también como referencia la Valoración desfavorable emitida por la Secretaría General de Cultura con fecha 14/02/2014 rechazando el documento de Plan Especial Albaicín-Sacromonte de fecha Septiembre de 2012. Tras este informe el Ayuntamiento de Granada procedió al archivo del Expediente y se indemnizó al equipo redactor.

viviendas gestionadas para su rehabilitación o ejecución y suponen una inversión comprometida de más de 40.000.000 €.

Agradeciendo a los redactores del PEPRI A+S, la constante referencia al trabajo de la Oficina de Rehabilitación llevado a cabo en estos años, conviene remarcar aún más lo que en el PEPRI se insiste una y otra vez: la necesaria coordinación entre Administración Local y Autonómica para conseguir los objetivos marcados por el propio Plan (ver pág. 94 de la Memoria del PEPRI A+S: EJES POTENCIALES DEL PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO / E4.4. Rehabilitación sistemática del Parque de Vivienda). En este sentido, debe reflejarse en Memoria los beneficios que supone para el Albaicín estar declarado como Área de Rehabilitación Concertada, todo lo cual está suficientemente bien expresado en el Decreto 395/2008 de 24 de junio de 2008 (BOJA nº 130) por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. En éste como en los anteriores Planes de Vivienda y Suelo de la Junta de Andalucía, se faculta a EPSA para que en todos los ámbitos declarados como ARC en Andalucía pueda desarrollar todos y cada uno de los Programas de Rehabilitación definidos en dicho plan (Transformación de la Infravivienda, Rehabilitación Autonómica, Rehabilitación de Edificios, Rehabilitación Singular, Promoción Pública de Viviendas en Alquiler o Venta, etc). Entre otros beneficios conviene señalar la posibilidad de contar con un incremento que podría llegar hasta el 50 % de aumento sobre las ayudas de estos programas o la propia existencia de la Oficina de Rehabilitación como gestora de estas actuaciones

Siempre que en el PEPRI se cite a esta Oficina, ya sea en planos como fuente de información, ya sea en la Memoria o en sus Anexos, la errónea denominación ORC empleada en el documento de aprobación inicial debe ser sustituida por la de OFICINA DE REHABILITACIÓN DEL ALBAICIN - Junta de Andalucía.

En el documento del PAS-2012 (planos y memoria) se ha mantenido el acrónimo ORC habiendo hecho caso omiso a la petición hecha en esta Alegación en relación al de la Oficina y al del Área de Rehabilitación Concertada (ARC). Se valora positivamente la actividad de la Oficina y se plantea la ampliación de su ámbito al área homogénea del Sacromonte. En relación a esto en la Memoria del PAS-2012 se dice que:

“La Oficina de Rehabilitación del Albayzin ORA lleva a cabo una política de actuaciones de rehabilitación de edificios para uso generalmente de vivienda, con el modelo de la política desarrollada por la Junta de Andalucía en colaboración, en su caso, con Ayuntamientos, en lugares como Cádiz. En el apartado correspondiente de la Memoria hemos caracterizado aspectos de la sustancial labor que viene llevando a cabo la ORA, por cierto en un ámbito que desborda los límites del Sector Albayzin incidiendo parcialmente sobre el Sector Alhambra y marginalmente sobre el Sector Centro, pero no así sobre el Sector Sacromonte. Precisamente esa ampliación del ámbito ORA al Sacromonte es una necesidad que el PAS subraya y que deberá producirse una vez este documento, alcance su vigencia.”

Alegación n.º 2: Viviendas Protegidas mediante rehabilitación de edificios catalogados

Por la experiencia de la Oficina de Rehabilitación y a la vista de los estudios realizados con ocasión de la ampliación de su ámbito a la totalidad del barrio, se ha comprobado la demanda de Vivienda Protegida, y como consecuencia de ello se estima que se pueden ejecutar al menos 400 Viviendas Protegidas en Alquiler de Promoción Pública, 200 de las cuales serían de obra nueva y las 200 restantes provenientes de la rehabilitación de edificios. En cuanto a esas últimas 200 VPA se ha considerado que sería posible obtenerlas mediante la rehabilitación de aquellos edificios de vivienda que se encuentren en mal estado de conservación, ya sea

mediante su adquisición directa (100 VPA previstas) o mediante la expropiación ejercida por el Ayuntamiento de Granada (las otras 100 VPA estimadas). Como antecedente se cuenta con la experiencia de los primeros años de trabajo en el ARC del Bajo Albaicín, en los que EPSA, a través de la Oficina de Rehabilitación, ha adquirido 6 edificios con ese objetivo habiendo sido rehabilitados como promociones públicas con las que se han obtenido 36 Viviendas Protegidas en Alquiler. En los citados estudios hechos con ocasión de la ampliación del ámbito del ARC, se ha comprobado la existencia de numerosos edificios residenciales en pésimo estado de conservación, cuyos propietarios, es evidente que no han dado cumplimiento a la exigencia que la LOUA les hace en relación al deber de conservación de los mismos. El Ayuntamiento de Granada, cumpliendo las atribuciones que esa misma Ley le otorga, podría llegar a imponer a esos propietarios la venta forzosa e incluso llegar a la expropiación de dichos inmuebles. En el Albaicín, además, se da la circunstancia de que la mayoría de estos inmuebles son ejemplo de su rico patrimonio edificado y por tanto están recogidos en el catálogo tanto del vigente PEPRI como del nuevo, al que ahora se alega. La mayoría suelen estar en régimen de alquiler con familias o personas que tienen contratos de renta antigua y que están sometidos a una fuerte presión para ser expulsados de sus viviendas. Esta estrategia pasa por el abandono premeditado del inmueble hasta conseguir la ruina económica (llegando incluso a la ruina física inminente, con el grave riesgo para la seguridad de las personas) tras lo cual el inmueble queda disponible para promoción inmobiliaria. Si se llega al extremo, como ya ha ocurrido otras veces, se habrá destruido parte del patrimonio urbano y humano del Albaicín.

ALEGACIÓN: Por tanto el nuevo Plan Especial debe señalar los edificios de vivienda en régimen de alquiler, catalogados, en mal estado de conservación y abandonados por sus propietarios (basándose en la rica información que el Servicio de Ruinas del Ayuntamiento posee) para que mediante ordenanza del Plan Especial o mediante otras fórmulas, se consiga expropiar o poner en venta forzosa estos inmuebles. Como complemento a esta acción EPSA a través de la Oficina de Rehabilitación, y mediante Convenio con el Ayuntamiento de Granada, podría ser beneficiaria de la expropiación (tal como se ha ofrecido por escrito en alguna ocasión) o al menos tener preferencia como compradora en el proceso de venta forzosa, para que tras la adquisición promueva la rehabilitación de dichos inmuebles como VPA manteniendo a la población residente y creando nuevas viviendas para acoger a nueva población demandante de vivienda protegida, recuperando al mismo tiempo este valioso patrimonio catalogado. (Véase el apartado 5.4.7.1 de la Memoria, denominado Fomento de la rehabilitación a través de la normativa urbanística_ en el que ya se hace mención a “la rehabilitación, el estatuto de la propiedad y el deber de conservación “). En este sentido el PEPRI debería ir más allá y redactar de otro modo el punto A.2.1.7 de los Anexos de la Memoria- Rehabilitación y en lugar de referirse solo a la “disyuntiva de la expropiación” debería recurrir de forma sistemática a la expropiación en aquellos casos de edificios residenciales (catalogados o no) que se encuentran en situación de infravivienda (con preferencia por los que están ocupados por familias o personas en régimen de alquiler) y cuyos propietarios hayan desatendido los requerimientos municipales en relación al deber de conservación exigido por la LOUA. En esta línea debe completarse también el texto del Artículo III.33.4 de las Ordenanzas.

Alegación n.º 3: Aumento del número de Viviendas de Protegidas de obra nueva

Desde la Oficina de Rehabilitación del Albaicín se considera muy insuficiente el número de Viviendas de Protegidas propuestas en el documento de aprobación inicial del PEPRI. En el Cuadro resumen de viviendas previstas en Áreas de Intervención, (página 88 de la Memoria) se reflejan solo 37 viviendas de obra nueva, que se pretenden obtener mediante el desarrollo de 11 Áreas de Intervención del total de las previstas. Como dato hay que señalar que solo en el ámbito de la AI-27 del vigente PEPRI (desarrollada mediante Convenio entre el Ayuntamiento

de Granada y la Junta de Andalucía a través de EPSA – Oficina de Rehabilitación del Albaicín) el número de las previstas de obra nueva, con Licencia de obra concedida, asciende a 39 viviendas (20 en Alquiler para jóvenes en la Calle Elvira, 6 VPA en calles de nueva apertura, más otras 13 VPA en torno al aparcamiento ya ejecutado de la C/ Zenete).



Fig.3.5.48. A la izquierda, dos imágenes virtuales del Centro Cívico del Zenete (según proyecto de Antonio Tejedor) y a la derecha, acceso al aparcamiento de C/ Zenete sobre el que se proyectaron, y se dio licencia de obra, para ejecutar 13 VPA según proyecto de R. Soler y F. Martínez Manso. Ambas son actuaciones gestionadas desde la Oficina de Rehabilitación del Albaicín en desarrollo del AI-27 del PEPRI-Albaicín (1990). Fuente: Estudio A. Tejedor y elaboración propia

Por la experiencia de la Oficina de Rehabilitación y a la vista de los estudios realizados con ocasión de la ampliación de su ámbito a la totalidad del barrio, se ha comprobado la demanda de Vivienda Protegida, y como consecuencia de ello se estima que se pueden ejecutar al menos 400 Viviendas Protegidas en Alquiler de Promoción Pública, 200 de las cuales serían de obra nueva y las 200 restantes provenientes de la rehabilitación de edificios. En cuanto a las 200 VPA primeras se ha considerado que sería posible mediante el desarrollo de Áreas de Intervención del PEPRI, tal como se hizo con la citada AI-27. (Ver Fig. 3.5.48).

ALEGACIÓN: Por tanto se entiende necesario que el nuevo Plan Especial recoja la necesidad de dotación de Vivienda Protegida de obra nueva y lo haga previendo un número no menor de 200 VPP y que se obtengan como desarrollo de las AAI previstas y de algunas otras que se proponen, todas ellas detalladas en alegaciones complementarias a ésta.

Alegación nº 4: Método de intervención en las Áreas de Rehabilitación Intensiva

La delimitación que el PEPRI delimita algunas Áreas de Rehabilitación Intensiva por deterioro y deterioro elevado que se corresponden básicamente con las detectadas por la Oficina de Rehabilitación y señaladas en los estudios realizados con ocasión de la ampliación del ámbito del ARC a la totalidad del barrio. De hecho buena parte de la información que aparece en el plano de información I.3 Estado de la Edificación fue facilitada por la Oficina de Rehabilitación del Albaicín (Junta de Andalucía). Estando de acuerdo con su delimitación y sobre todo con la necesidad de actuar para atajar esta situación (en la página 87 de la Memoria se dice que estos ámbitos serán los susceptibles de intensificación de las acciones de rehabilitación del parque de vivienda), se echa en falta una metodología de intervención en ellas, falta concretar cómo ha de ser esa “intensificación de acciones”. Por tanto, por coherencia con en el citado Programa de Actuación del ARC en el que se ha definido un posible método, se hace la presente alegación como propuesta de intervención en dichas Áreas de Rehabilitación Intensiva (ARI):

ALEGACIÓN: Las intervenciones que se vayan a realizar deben contar:

- *Con el máximo acuerdo entre propietarios de los inmuebles afectados (podría crearse algún tipo de asociación que tenga carácter de promotora de la actuación) recomendándose para ello que se delimiten subactuaciones por calles, una a una, en las que se intervenga en un número limitado de edificios. A este efecto se consideran excesivamente grandes las ARI previstas para su ejecución por este método. Como ejemplo: la ARI delimitada en las calles Elvira, Aguirre Correo Viejo y Cuesta de Beteta, debería ejecutarse en dos o tres fases o subactuaciones: 1) la de los edificios con fachada a C/ Aguirre, 2) los de Correo Viejo, y 3) los de Cuesta de Beteta.*
- *Se debe intervenir como si de una sola actuación se tratara, por tanto con el encargo a un equipo por cada actuación formada por varios inmuebles: levantamiento de cada uno de los edificios afectados, análisis de patologías y afecciones entre ellos, redacción de proyectos por cada inmueble con distintos niveles de intervención según grado de patologías.*
- *Incentivos económicos y fiscales: Aplicación de los distintos programas de Rehabilitación recogidos en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, con especial incidencia en el de Transformación de Infravivienda (por la exigencia que conlleva de mantenimiento de la población residente y por su mayor capacidad transformadora gracias a la ayuda de 39.000 €/vda), así como la aplicación preferente de subvenciones municipales tales como la Ordenanza Municipal de Rehabilitación, supresión o reducción al mínimo por parte del Ayuntamiento en la aplicación de Tasas, ICIO e Impuesto de ocupación de vía pública, asunción por parte de las compañías suministradoras del coste de la soterramiento del cableado existente en fachadas.*
- *Coordinación de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín con el Servicio de Rehabilitación de la Gerencia Municipal de Urbanismo y OOMM, lo cual debe redundar en la mejora del servicio que se le presta al ciudadano.*
- *Finalmente, la consideración de cada una de estas actuaciones como un solo proyecto a los efectos tanto de Licencia de obra, encargo de proyecto y dirección de obra a un mismo equipo técnico, como, y sobre todo, por la licitación conjunta de la obra de rehabilitación de varios inmuebles a la vez, lo que claramente significaría abaratamiento en costes directos y de implantación de una sola empresa constructora.*

En cualquier caso, a través de las Ordenanzas, debe dejarse abierta la posibilidad de que se pueda intervenir por este método en aquellos ámbitos no delimitados por el PEPRI y que justificadamente puedan considerarse como ARI por deterioro elevado, siempre y cuando se alcance el necesario acuerdo entre los propietarios de estas fincas.

Esta forma de intervención de pequeña escala, por manzanas, es la que propuse en 2012 para el ámbito urbano residencial del Sector Alhambra como miembro del equipo redactor de la revisión de su Plan Especial de Protección, y para el inédito documento de aprobación inicial.

Alegación nº 5: Mejora de la Accesibilidad al Albaicín mediante ascensores públicos.

Por la experiencia de la Oficina de Rehabilitación y a la vista de los estudios realizados con ocasión de la ampliación de su ámbito a la totalidad del barrio, se ha comprobado que es necesario intervenir sobre el espacio público para conseguir una mejora de la accesibilidad del barrio. Son actuaciones que necesariamente deben contar con el acuerdo entre Junta de Andalucía y Ayuntamiento de Granada. Acciones tales como acerados, mejoras del pavimento, apertura de nuevas calles, mejora del transporte público, dotación de medios mecánicos (ascensores, escaleras mecánicas, etc.) En cualquier caso la Oficina, dependiente de EPSA, podría actuar mediante encomienda de gestión. De la reunión mantenida a principio de 2008

en la Oficina de Rehabilitación del Albaicín con el director de del equipo redactor del PEPRI se derivó una colaboración encaminada a coordinar y hacer coherentes dicho planeamiento especial y los documentos elaborados para la ampliación del ARC. De entre todas las cuestiones abordadas hubo algunas que se han reflejado en el documento de aprobación inicial al que ahora se alega. De ellas hay una referida a la accesibilidad que pese a haberse sugerido por esta Oficina detalladamente, ha sido solo parcialmente recogida en el documento del PEPRI, nos referimos a la instalación de ascensores en el ámbito de la AI-27. La presente alegación incide de nuevo en esta propuesta volviendo a definirla con un adecuado nivel de detalle para que sea admitida en su totalidad y se acompaña de una segunda propuesta de mejora de accesibilidad mediante este sistema en otro ámbito con pendiente pronunciada.

1) *Ascensores del Zenete: Ejemplo inmediato para la mejora de la accesibilidad en zonas en ladera con pendiente pronunciada puede ser la expropiación de los solares de las parcelas catastrales 70510-11 y 26 (ver registro de solares no edificadas) ambos en la calle Casa de Paso, en el entorno próximo de la AI-27, para que, además de obtener 5-6 Viviendas de Promoción Pública, se pueda instalar un ascensor público junto con la creación de un paso público, que permitan conectar la Calle Elvira con Cuesta de Beteta. Desde esta cota es posible acceder al ascensor del Centro Cívico del Zenete (una de las actuaciones desarrolladas en el ámbito de la AI-27) que conecta con la plaza proyectada en la Calle Zenete. Con esta actuación se salvaría un fuerte desnivel entre la calle Elvira y Calle Zenete, resuelta mediante rampas y medios mecánicos integrados en edificios de titularidad pública de la AI-27. Cabe incluso que con la delimitación de la nueva AI-27 del nuevo PEPRI, quepa la instalación de otro ascensor de uso público integrado en la edificación del aparcamiento y la edificación singular prevista en su correspondiente Ficha. De este modo el desnivel salvado sería aún mayor facilitándose el tránsito público mecanizado y con rampas entre calle Elvira y la parte alta de C/ Cruz de Quirós – Plaza de S. Miguel Bajo.*

2) *Ascensores en el entorno de “el tambor”: esta segunda propuesta de ascensor está necesariamente vinculada con el mantenimiento de la AI-2 prevista en el vigente PEPRI para su desarrollo en el 3er cuatrienio y no llevada a cabo hasta ahora. (Esta AI es objeto de alegación independiente y complementaria a ésta). Sería necesario para ello mejorar las determinaciones de dicha AI-2 para que entre otras acciones, como la creación del aparcamiento reflejado en el plano P.5, se previera la ejecución de dos ascensores: uno panorámico junto a “el tambor” y otro integrado en una edificación residencial Vivienda de promoción pública con frente a la Calle Barrichuelo. La actuación de mejora de accesibilidad debe completarse con la instalación de escaleras mecánicas en la Cuesta de Caracas. De este modo se conectan la Calle Acera de S. Ildelfonso con la parte alta de la Carretera de Murcia, uniéndose así la zona baja de la ciudad en el entorno del Hospital Real con la parte alta del Albaicín en el entorno del Mirador de S. Cristóbal. Toda esta actuación podría ser hacerse mediante Convenio entre Junta de Andalucía (Oficina de Rehabilitación del Albaicín) y Ayuntamiento de Granada para el desarrollo de toda esa nueva Área de Intervención*

Con estas 2 actuaciones de ascensores más la propuesta del PEPRI de conexión mediante microbuses de Plaza Larga con la Plaza del Triunfo se completa un sistema de transporte público en el frente Oeste del Albaicín en su franja de mayor desnivel con lo que se mejoraría notablemente su accesibilidad.

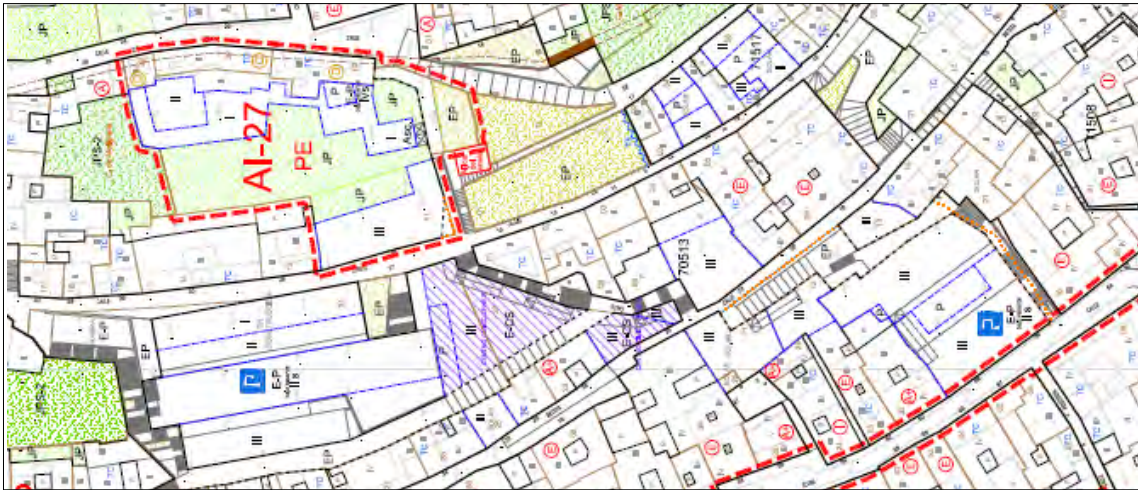


Fig.3.5.49. Detalle del AI-27: las medidas de accesibilidad graficadas son cinco tramos de escaleras mecánicas junto al Centro Cívico del Zenete, obviando el proyecto de A. Tejedor aprobado por el Ayuntamiento y gestionado desde la oficina del ARC. Sin embargo no se considera la propuesta de ascensor por la Casa de Paso. Detalle del Plano P3A.9 Alineaciones y Ordenación (Escala 1/1000). Fuente: Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

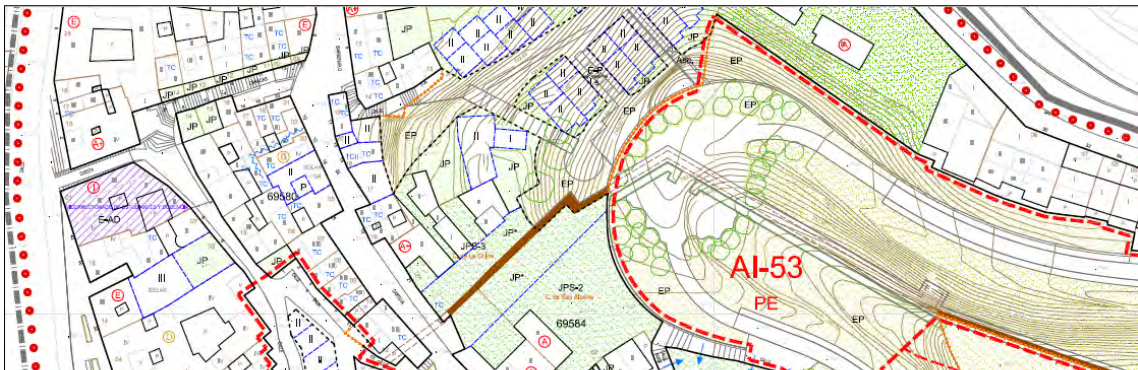


Fig.3.5.50: Detalle del ámbito Tambor-Barrichuelo (AI-2 del PEPRI-1990) y del AI-53 (carretera de Murcia) en el que desde la Oficina de Rehabilitación del Albaicín se propuso la combinación de un ascensor (en la AI-2) y de una escalera mecánica en la Cuesta de Caracas como mejora de la accesibilidad. Propuesta finalmente aceptada solo parcialmente y recogida por el PAS-2012 con un ascensor en el AI-54. Plano P3A.9 Alineaciones y Ordenación (Escala 1/1000). PAS-2012. Fuente: Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

La propuesta del AI-27 entre la calle Elvira y la calle Zenete no fue considerada por el PAS-2012 y en su lugar se dibujaron unas escaleras mecánicas (ver Fig.3.5.49) que obviaron la solución del proyecto de Centro Cívico aprobado y consensuado entre Ayuntamiento de Granada y Oficina de Rehabilitación del Albaicín que preveía un ascensor por su interior. Medida ésta complementada con el ascensor de la Casa de Paso que así recuperaría la función histórica que tuvo pero ahora con medios accesibles para salvar con dos o tres ascensores (si se quisiera alcanzar la parte alta de C/ Cruz de Quirós) el gran desnivel existente entre la parte alta y baja del Albaicín en esta sección.

Sin embargo, la propuesta del ascensor del Tambor, hecha desde la Oficina de Rehabilitación del Albaicín, sí ha sido tenida en cuenta en el PAS-2012 aunque parcialmente modificada, ya que no se hace a través del AI-2 sino a través de una nueva, la AI-54 (Cuesta de S. Antonio). No obstante aún cabe modificarla dado que el AI-2 debe ser revidado por no haberse desarrollado aún y el ED planteado en su día no ha obtenido la correspondiente aprobación de la Consejería de Cultura. Cabe por tanto redefinirse esta actuación (ver Fig.3.5.50).

Alegación nº 6: Mejora de la Accesibilidad. Red de pequeños y medianos aparcamientos.

Por la experiencia de la Oficina de Rehabilitación y a la vista de los estudios realizados con ocasión de la ampliación de su ámbito a la totalidad del barrio, se ha comprobado que es necesario intervenir sobre el espacio público para conseguir una mejora de la accesibilidad del barrio. Son actuaciones que podrían contar con el acuerdo entre Junta de Andalucía y Ayuntamiento de Granada. Acciones tales como ejecución de nuevos aparcamientos, mejoras del pavimento, apertura de nuevas calles, mejora del transporte público, dotación de medios mecánicos (ascensores, escaleras mecánicas, etc.) En cualquier caso la Oficina de Rehabilitación del Albaicín, dependiente de EPSA, podría actuar en colaboración con la Gerencia de Urbanismo y OOMM.

En este mismo sentido el PEPRI propone la creación de una red de pequeños y medianos aparcamientos reflejados en el plano P. 5 Política de Accesibilidad. Estando de acuerdo en el fondo de la propuesta hay ciertos aspectos que se consideran matizables y constituyen el objeto de la presente alegación:

- *En general el PEPRI debe definir la superficie y número de plazas así como el modelo de gestión que se prevé para la ejecución de los aparcamientos previstos y no incluidos en Áreas de intervención tales como el del Colegio Ave María de la Cuesta del Chapiz, Residencia Bermúdez de Castro, aparcamiento junto a la Iglesia del Salvador, Plaza de San Bartolomé, Plaza de Aliatar, el de “el tambor” etc.*
- *De los aparcamientos grafiados en el citado plano hay al menos uno que no se considera viable ni conveniente: el que aparece vinculado a la AI-30 en el lugar que ocupa el Colegio de la Prestación en la Calle S. Juan de los Reyes. Dicho aparcamiento supondría la demolición de parte de la edificación existente, la afección a un jardín que debería estar especialmente catalogado y tal como se ha dibujado parece que se ha obviado la obra de restauración llevada a cabo en la Iglesia de S. Juan de los Reyes y el muro de contención de tierras que se ejecutó entonces.*

Respecto a esta alegación el PAS-2012 ya corrige alguno de estos extremos y además suprime los aparcamientos previstos en la AI-30 S. Juan de los Reyes (Fig. 3.5.51). Con la aprobación en Marzo de 2013 del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) será necesario modificar alguno de ellos para hacer coherentes ambos planes: Por ejemplo será necesario precisar las características y gestión del propuesto en Plaza Nueva, uno de los nodos principales del CH de Granada, punto de encuentro de tres áreas homogéneas (Albaicín, Alhambra y Centro) y en el que convergen dos áreas de intervención lineales del PAS-2012 (AI-42 Calle Elvira y AI-44 Carrera del Darro) cuyo objetivo principal es la peatonalización de ambas calles. Cuestión ésta que ya está teniendo una primera prueba con la peatonalización parcial de la Carrera del Darro por la que solo se permite el acceso de transporte público (micro bus, taxi y “tren” turístico) lo que está permitiendo mantener ese fundamental servicio público, fuertemente demandado por la población de esta parte baja del Albaicín, pero que también, es un hecho, se convierte en una vía colapsada por la masa de turistas que abarrotan la Carreara del Darro (como es lógico se da prioridad al peatón) y que no permite el tránsito fluido de ese tráfico rodado limitado. Si se trasladara esta solución a la calle Elvira se obtendrían resultados similares, o sea incremento del tránsito peatonal avivado por la actividad comercial lo que afectaría a la fluidez del mínimo tráfico rodado permitido. De hecho ya ocurre en el segmento de Elvira entre Plaza Nueva y el control de accesos que existe en el cruce con la calle Cárcel Baja: esa limitación al tráfico rodado ha incrementado la actividad comercial que ya ha invadido el espacio público con sus tenderetes cual impostado zoco. Pero Elvira es una vía principal para el PMUS.

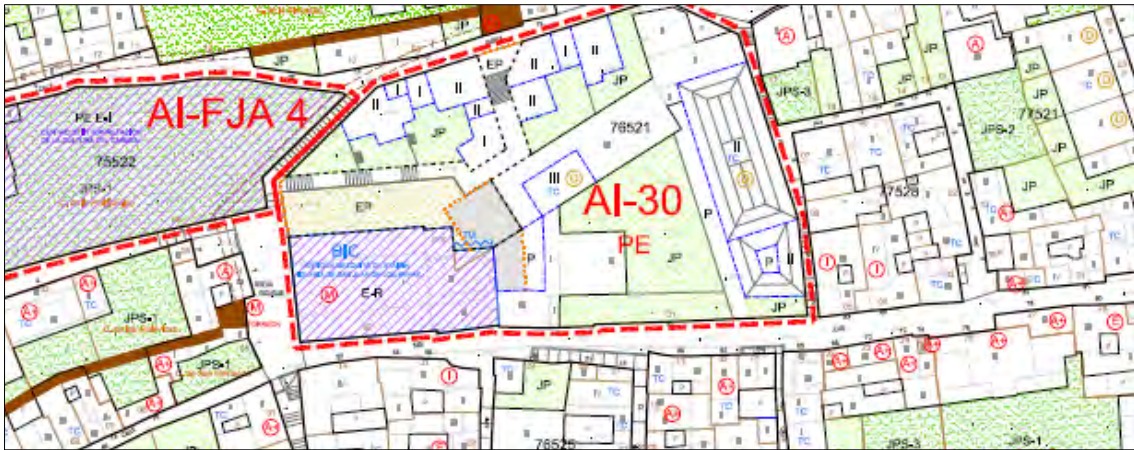


Fig.3.5.51. Detalle del AI-30 del **Plano P3A.9 Alineaciones y Ordenación** (Escala 1/1000) del PAS-2012. Fuente: Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

Alegación nº 7: Mejora de Accesibilidad. Apertura y cambio de sentido C/ S. Juan de los Reyes.

Por la experiencia de la Oficina de Rehabilitación y a la vista de los estudios realizados con ocasión de la ampliación de su ámbito a la totalidad del barrio, se ha comprobado que es necesario intervenir sobre el espacio público para conseguir una mejora de la accesibilidad del barrio. Son actuaciones que podrían contar con el acuerdo entre Junta de Andalucía y Ayuntamiento de Granada. Acciones tales como ejecución de nuevos aparcamientos, mejoras del pavimento, apertura de nuevas calles, mejora del transporte público, dotación de medios mecánicos (ascensores, escaleras mecánicas, etc.) En cualquier caso la Oficina de Rehabilitación del Albaicín, dependiente de EPSA, podría actuar en colaboración con la Gerencia de Urbanismo y OOMM.

La propuesta que hace el PEPRI de peatonalizar la Carrera del Darro y parcialmente la C/ Elvira, en principio, mejoran la accesibilidad peatonal al barrio e inciden positivamente en la mejora que se hace de cara a la visita turística. No obstante la consecuencia inmediata que plantea el PEPRI es que el tráfico rodado suprimido en la Carrera del Darro sea introducido por la calle S. Juan de los Reyes cambiando su actual sentido descendente y acometiendo una serie de actuaciones de ensanchamiento que suponen la demolición de toda una crujía de una edificación catalogada, por lo que no se considera aceptable y se alega para que se reconsidere. (...)

En el documento del PAS-2012 ya ha sido modificada esta polémica propuesta de demolición de una casa catalogada. El perseguido nuevo ancho de la calle se mantiene pero planteado ahora obligando a un retranqueo de la planta baja del inmueble de enfrente que no está catalogado por el Plan Especial. Desde la propuesta del PAS-2008 ha dado tiempo a probar la efectividad del sentido ascendente para posibilitar la peatonalización implantada parcialmente en la Carrera del Darro. Pero la presión vecinal, ha revertido ya el sentido ascendente del tráfico que se propuso en S. Juan de los Reyes, manteniendo a la vez la citada peatonalización.

Alegación nº 8: Innecesario fomento de la actividad hotelera desde el PEPRI.

Se considera innecesario el fomento que el PEPRI propone para la creación de nuevos pequeños hoteles como "apoyo de la mejor utilización de bienes patrimoniales".

La tendencia natural que se ha producido en los 18 años de vigencia del vigente PEPRI ha sido la de la proliferación de estos pequeños establecimientos, con mayor o menor encanto, amparándose en la normativa que preveía su compatibilidad de uso, lo que ha provocado en algunos casos la expulsión de la población residente en estos edificios, que en su mayoría eran inmuebles en régimen de alquiler, muchos con familias con contratos de renta antigua. Si desde el PEPRI se fomenta esto es el propio Planeamiento Especial el instrumento que está produciendo la expulsión de la población residente, con especial incidencia en aquella más que tiene una situación más frágil, la de mayor riesgo de exclusión social.

Por otro lado se considera inconveniente que se hayan propuesto como RESIDENCIAL SINGULAR /HOTEL dos edificios existentes que tienen actualmente uso de equipamiento social: por un lado el Colegio de la Presentación de la Calle S. Juan de los reyes que acoge la Escuela Hogar Madre Teresa y que cumple una evidente función social como residencia de niños desfavorecidos, y en segundo lugar el reformatorio de S. Miguel Alto por la misma razón. Convertir ambos edificios en Hoteles evidentemente beneficiará a las empresas que lo promuevan y sus usuarios (las vistas son inmejorables) pero se estaría obviando la importante función social que cumplen ambos edificios.

Es ésta, la referida al fomento de la actividad hotelera, una de las alegaciones que más se repitió, siendo sobre todo planteada por los vecinos del Albaicín y sobre la que la Consejería de Cultura estuvo totalmente de acuerdo. De hecho en el PAS-2012 se ha eliminado el Uso Residencial Singular (Hotelero) en la AI-30 y en la AI-27 pero sorprendentemente se mantiene en el reformatorio del Cerro de S. Miguel y en las Cuevas que hay a sus pies (ver Fig.3.5.52).

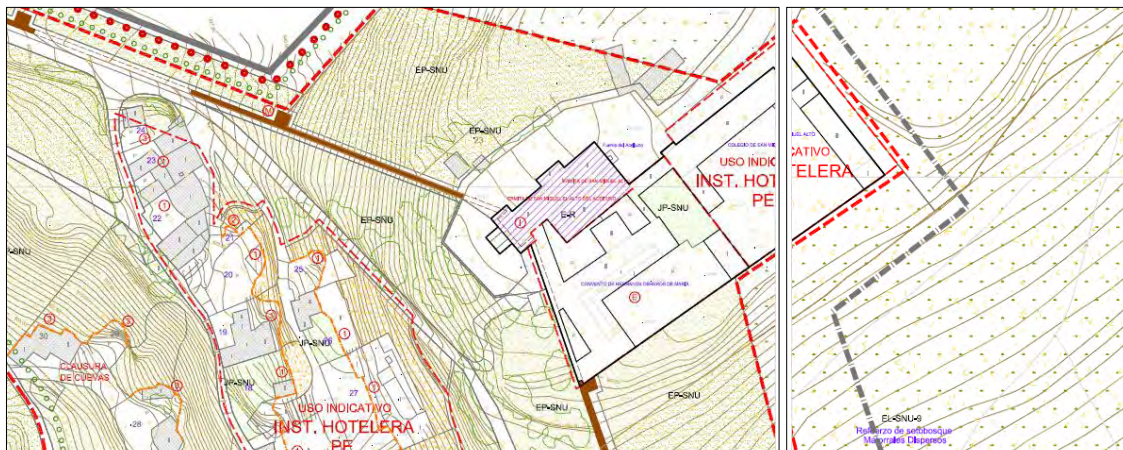


Fig.3.5.52. Detalle del reformatorio y cuevas del Cerro de S. Miguel extraído montado a partir de los Planos P3A.6 y P3A.7 Alineaciones y Ordenación (Escala 1/1000) del PAS-2012. Fuente: Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

Alegación nº 9: Retirada del cableado en las fachadas del Albaicín.

El documento del PEPRI en revisión vuelve a insistir en la obligación de soterramiento del cableado que haya en las fachadas, obligación que se les impone desde el Plan Especial a los propietarios de inmuebles sobre los que vayan a ejecutar obras. Y ello, paradójicamente, se hace a la par que se insiste una y otra vez en el fomento que desde la instancia municipal se debe hacer para la rehabilitación del rico patrimonio del Albaicín. Sin embargo se ha demostrado a lo largo de la larga vigencia del PEPRI Albaicín-1990 que esta medida lejos de mejorar la imagen del barrio está teniendo resultados más que dudosos, que más adelante se detallan, pero y sobre todo se ha comprobado que lejos de ser una medida que fomente la

rehabilitación acaba siendo una medida disuasoria debido al elevado coste que supone para cualquier obra de rehabilitación que se acometa (de 3.000 a 9.000 € por actuación).

El resultado de actuaciones parciales de soterramiento es más que discutible y se puede ejemplificar en casos similares a éste: actuación de rehabilitación sobre un inmueble con 3 a 5 m de fachada en el que hay cableado de alumbrado público, televisión por cable, red de telefonía y trenzado de electricidad. Todas estas compañías privadas y el Ayuntamiento, con su alumbrado, han ido grapando sus cables en la fachada sin permiso del propietario y a lo largo de los años. Una vez que acaba la obra de rehabilitación del inmueble se procede a ejecutar una zanja con tubos en vacío para que Ayuntamiento y compañías suministradoras procedan a embutir sus cables por dichas conducciones enterradas. La compañía de electricidad es muy reacia a eliminarlos de fachada y cuando lo hace es mediante empresa homologada que cobra una elevada cantidad de dinero. El resto los quitan pero también con grandes pérdidas de tiempo. Pero el resultado acaba siendo poco favorecedor para la imagen del barrio ya que esos cables que discurren por fachada a una determinada altura han de bajar, discurrir enterrados y de nuevo subir para seguir por la fachada colindante, de modo que se consigue un trazado en greca que empeora la situación de partida.

Alegación: El Plan Especial debe contemplar la eliminación del cableado aéreo del Albaicín por calles completas y ejecutándolo como actuación única de soterramiento de tubos en vacío y con todas las compañías suministradoras implicándose en la ocultación de una instalación que es su fuente de beneficios. De este modo se consiguen dos resultados muy importantes:

- *Por un lado se fomenta realmente la rehabilitación del Albaicín al no cargar sobre el propietario el coste de la eliminación de los cables cuyo grapeado ha sufrido sobre su fachada.*
- *El resultado de mejora ambiental del barrio se hace real al acometerse de forma sistemática por calles y no de forma discontinua.*
- *Por fin, de este modo, el Ayuntamiento da cumplimiento a lo establecido en este sentido por la LPHA. Para ello será necesario el compromiso que se pueda establecer entre administraciones y compañías suministradoras.*

Alegación nº 10: Recuperación de la AI-2 del vigente PEPR-1990 entre “el tambor” y la calle Barrichuelo, y modificación de sus objetivos

Se entiende necesario que el nuevo Plan Especial recoja la necesidad de dotación de Vivienda de Promoción Pública de obra nueva y lo haga previendo un número no menor a 200 VPP en todo su ámbito y que éstas se obtengan por actuaciones de reforma interior mediante desarrollo de las Áreas de Intervención previstas y de alguna otra, como la presente, que se propone. Así mismo se entiende necesario la dotación de sistemas de transporte público que mejoren la accesibilidad al barrio vinculados con pequeños equipamientos (aparcamientos públicos preferentemente).

En este sentido no es coherente reconocer y señalar como vacío urbano (grandes solares) las parcelas que forman la actual AI-2 entre “el tambor” y C/ Barrichuelo (Ver plano I.5 Usos existentes... e I.7 Espacios libres...) y sin embargo no considerarla como Área de Intervención a desarrollar en este nuevo PEPR. Por el contrario, desde la Oficina de Rehabilitación del Albaicín, se entiende ésta como una de las operaciones de reforma interior estratégicas para el Albaicín en relación a los dos aspectos relacionados al principio: creación de un número suficiente de Viviendas de Promoción Pública y dotación de sistemas de transporte público para mejorar la accesibilidad del Albaicín vinculados con equipamiento- aparcamiento público.



Fig.3.5.53: A la izquierda, en línea de rayas, detalle de las alineaciones interiores propuestas en el ámbito del AI-2 bajo el “Tambor” de la Carretera de Murcia. Plano A-7_3 de Alineaciones y Ordenación del PEPRI-1990 Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada.



Fig.3.5.54: Detalle del vacío urbano señalado en verde oscuro en el ámbito del desaparecido AI-2, bajo el “Tambor” de la Carretera de Murcia. Extraído del **Plano I.5 de Usos Existentes Predominantes** del PAS-2008 (escala 1/3000. Fuente: Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

Por tanto se propone mantener la delimitación de la AI-2 entre “el tambor” y C/ Barrichuelo propuesta por el PEPRI vigente, modificando su objetivo en relación a:

- *Ejecución de un aparcamiento público para residentes*
- *Ejecución de un mínimo de 15-20 VPP*
- *Ejecución de urbanización con apertura de nuevo viario*
- *Ejecución de un sistema de ascensores de uso público*

*Figura de planeamiento: Plan Especial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.
Sistema de actuación: Expropiación.*

Debe preverse la actuación de la Administración municipal como ente gestor del desarrollo de esta AI-2, ofreciéndose de nuevo la posibilidad de colaboración de la Administración Autonómica

El informe inicial favorable del ED de la AI-2 que se empezó a tramitar en 1991 no ha sido desarrollado por haber estado condicionado éste al resultado formal (edificabilidad, volumen e imagen final) del correspondiente Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Edificación, todo lo cual ha sido informado desfavorablemente por la CPPH de la Granada previo informe de los

servicios técnicos de la DT de la Consejería de Cultura¹⁰⁴. Cabría por tanto volver a plantearse el desarrollo de esta AI-2 del PEPRI-1990 (ver Fig.3.5.53), una de las suprimidas tanto en el documento del PAS-2008 (ver Fig.3.5.54) como en el del PAS-2012 (Fig.3.5.50), ámbito muy adecuado pues para resolver los problemas de vivienda protegida y de accesibilidad señalados en esta parte norte del Albaicín.

Las siguientes alegaciones van en este mismo sentido, entendiéndose que es necesario que el nuevo Plan Especial recoja la necesidad de dotación de Vivienda Protegida de obra nueva y lo haga previendo un número no menor de 200 VPP en todo su ámbito y que éstas se obtengan por actuaciones de reforma interior mediante desarrollo de las Áreas de Intervención previstas y de algunas otras que se proponen. Son las siguientes:

***Alegación nº 11:** Modificación de los objetivos de la AI-3 / Muralla de S. Antonio.*

En la AI-3/Muralla de S. Antonio propuesta por el PEPRI se considera oportuna la materialización de un mínimo de edificabilidad residencial para promoción pública que debía ser al menos de 15-20 VPP en hilera y como frente del aparcamiento previsto hacia la nueva calle urbanizada en la que debe convertirse la actual carretera de Murcia.

Se debe mantener el sistema de expropiación previsto.

Debe preverse la actuación de la Administración municipal como ente gestor del desarrollo de esta AI-2, ofreciéndose de nuevo la posibilidad de colaboración de la Administración Autonómica

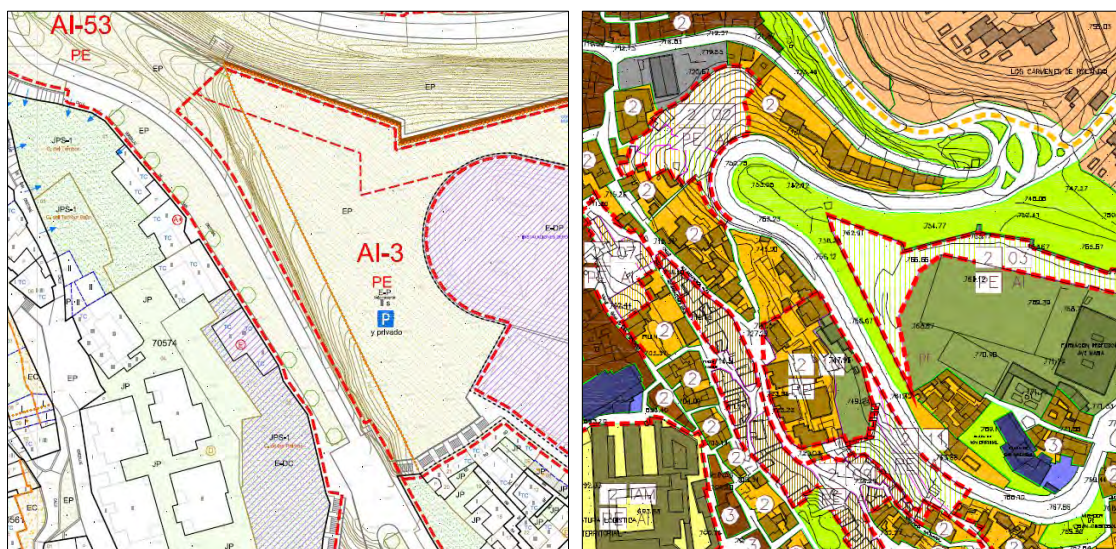


Fig.3.5.55: A la **izquierda**, detalle del AI-3 entre el lienzo de muralla de la Carretera de Murcia y los campos de deportes del Colegio del Ave María de S. Cristóbal. Extraído del *Plano P3A.6 de Alineaciones y Ordenación* del PAS-2012 (escala 1/1000). A la **derecha**, a mayor escala, el Plano de Calificación y Usos (Hoja 21) con el ámbito AI-3 delimitado por el PGOU-2001. El fuerte desnivel entre la carretera y el campo de deportes permitirían la actuación de VPP propuestas como frente del aparcamiento. Fuente: Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

La parcela del Colegio Ave María/ S. Cristóbal presenta problemas que pueden convertirse en oportunidades para el PAS y que no conviene desaprovechar. En esto 25 años no se ha hecho nada efectivo para mejorar esta parte del Albaicín según lo previsto por el PEPRI-1990.

¹⁰⁴ El expediente C-155-06 relativo a la ejecución del citado ED de la AI-2 del PEPRI-1990 fue informado desfavorablemente por la CPPH en su sesión de 16/11/2006 y refrendado de nuevo por la Ponencia Técnica de la CPPH en su sesión de 02/05/2007.

Alegación nº 12: Modificación de los objetivos de la AI-6 / S. Luis Alto / Cruz de la Rauda.

En la AI-6 /S. Luis Alto-Cruz de la Rauda propuesta por el PEPRI-1990 se considera oportuna la reconversión de la edificabilidad residencial prevista íntegramente a VPP, debiendo incluso aumentar el aprovechamiento por tratarse de una promoción completa de VPP y por tanto se estima que deben preverse al menos de 20-25 VPP . Para esta delicada y codiciada zona de la ciudad se considera acertada la solución de borde urbano resuelto de forma excepcional con tipo casa hipogea e integrada en el terreno mediante cubierta vegetal siempre que se trate de una promoción pública de vivienda.

Sistema de actuación: Expropiación. Debe preverse la actuación de la Administración municipal como ente gestor del desarrollo de esta AI-6, ofreciéndose de nuevo la posibilidad de colaboración de la Administración Autonómica.

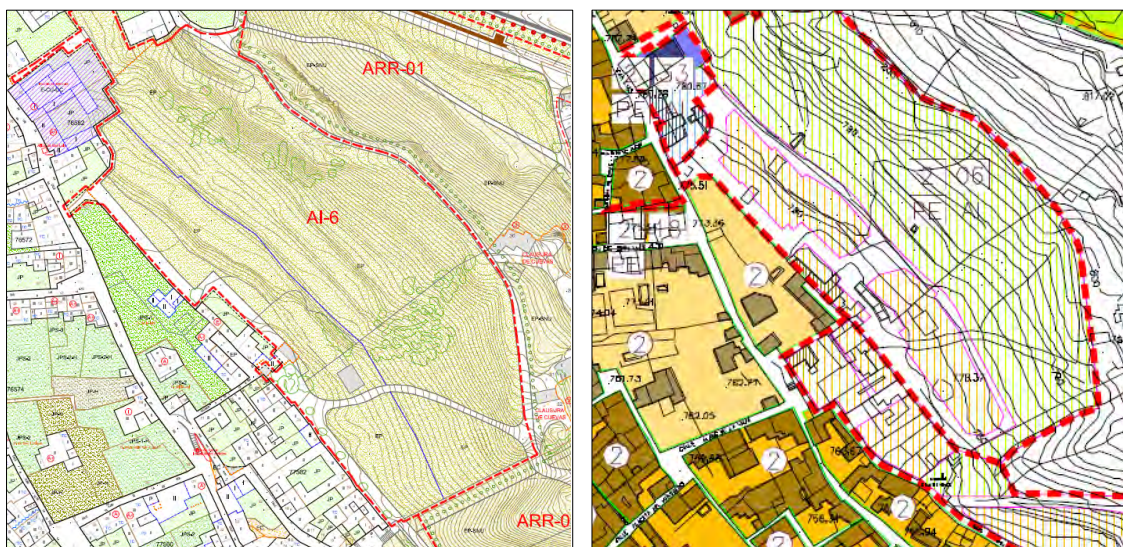


Fig.3.5.56: A la izquierda, detalle del AI-6, suprimida ya toda la edificabilidad residencial que tuvo. Extraído del Plano P3A.6 de Alineaciones y Ordenación del PAS-2012 (escala 1/1000). A la derecha, detalle de las manzanas residenciales en suelo urbano no consolidado en la ladera del cerro de S. Miguel, extraído del Plano de Calificación y Usos (Hoja 21, escala 1/2000) en el ámbito AI-6 delimitado por el PGOU-2001. Fuente: Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

El documento del PAS-2012 (ver Fig.3.5.56) suprime la edificabilidad residencial prevista en este suelo urbano desde el PGOU-1985, edificabilidad más tarde mantenida por el PGOU-2001 y luego por el PAS-2008 al que se hizo la alegación. Siendo éste un lugar muy delicado por su exposición a vistas desde otros puntos del Albaicín y desde la propia Alhambra creemos que una actuación como la descrita en la alegación cabe, siempre que se busque el objetivo de vivienda protegida de promoción pública, y además con una adecuada solución arquitectónica que no renuncie al lenguaje contemporáneo.

Alegación nº 13: Modificación de los objetivos de la AI-7 / Placeta de Rosales.

En la AI-7/Placeta de Rosales propuesta por el PEPRI se considera oportuna la consideración de la edificabilidad residencial prevista como VPP, pero se cree necesario el aumento del aprovechamiento para que pueda tratarse de una promoción pública neta de RVPP y por tanto se estima que deben preverse como mínimo 6 VPP. Mantenimiento del resto de los objetivos previstos.

Sistema de actuación: Expropiación.

Debe preverse la actuación de la Administración municipal como ente gestor del desarrollo de esta AI-7, ofreciéndose de nuevo la posibilidad de colaboración de la Administración Autonómica.

Alegación nº14: *Modificación de los objetivos de la AI-20 / Plaza de los Naranjos.*

En la AI-20/Plaza de los Naranjos propuesta por el PEPRI-1990 se considera oportuna la reconsideración de la edificabilidad total residencial prevista como VPP, en cuanto que se debería actuar por expropiación de la edificación catalogada para crear un mínimo de 7 VPP (la Oficina de Rehabilitación encargó un estudio previo de este inmueble catalogado para obtener viviendas protegidas en alquiler) y el mantenimiento del aparcamiento subterráneo previsto sobre el que edificar otras 8 VPP de obra nueva. Por tanto es necesario el aumento del aprovechamiento de esta AI para que pueda ejecutarse una promoción pública neta de VPP.

Por tanto se estima que deben preverse como mínimo 15 VPP. Mantenimiento del resto de los objetivos previstos.

Sistema de actuación: Expropiación. Debe preverse la actuación de la Administración municipal como ente gestor del desarrollo de esta AI-20, ofreciéndose de nuevo la posibilidad de colaboración de la Administración Autonómica.

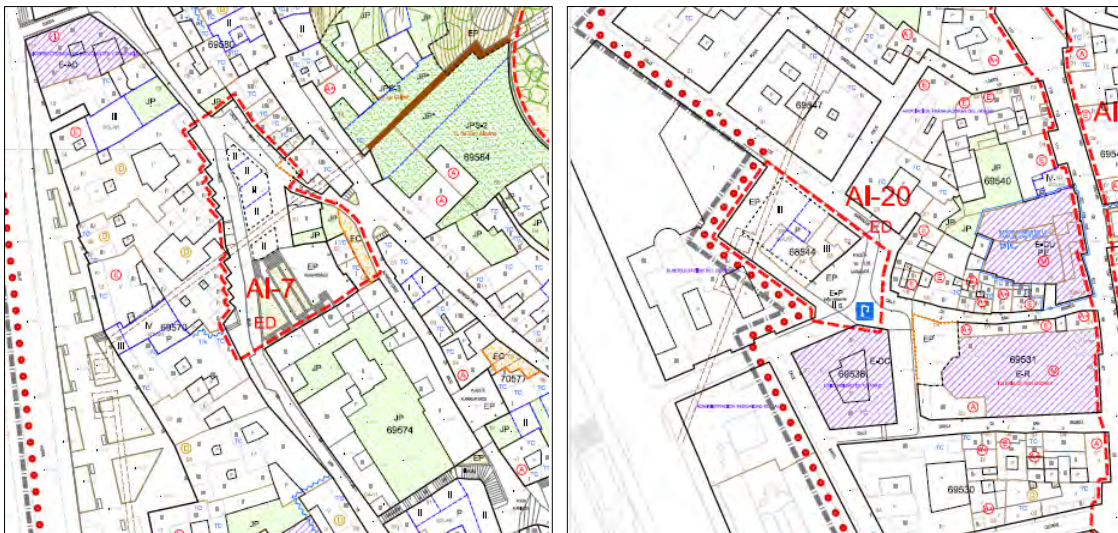


Fig.3.5.57: A la izquierda, detalle del AI-7, suelo urbano sin consolidar, ámbito de reforma interior delimitado por el PEPRI-1990 y que durante 18 años hasta el PAS-2008 estuvo sin desarrollo, motivo por el cual se entendió como ámbito capaz, previa expropiación, para acoger una promoción de viviendas de promoción pública. A la derecha detalle del AI-20, suelo urbano sin consolidar, ámbito de reforma interior delimitado por el PEPR-1990 y que durante 18 años hasta el PAS-2008 (y aún continua) permanece sin desarrollo, motivo por el cual se entendió como ámbito capaz, previa expropiación, para acoger una promoción de viviendas de promoción pública. Extraídos del Plano P3A.6 de Alineaciones y Ordenación del PAS-2012 (escala 1/1000). Fuente: Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

Alegación nº 15: *Modificación de los objetivos de la AI-26 / C/ Agua y Callejón de la Almona.*

El Baño árabe de la calle del Agua es uno de los monumentos más singulares del Albaicín y por desgracia el más desconocido y maltratado. Situado a una cota por debajo de la calle Agua y con acceso a parte de él por el Callejón de la Almona, presenta un lamentable estado de

abandono apreciándose evidencias de expolio. En el entorno inmediato de este monumento se han construido a lo largo de la historia una serie de edificaciones residenciales que forman la actual imagen urbana de la calle Agua, y por el callejón de la Almona aún permanece uno de los ejemplos más claros del Albaicín de las antiguas corralas de vecinos, y que todavía hoy mantiene el régimen de alquiler de renta antigua, pero con claro riesgo de expulsión de esa población.

La delimitación de la AI-26 en el vigente PEPRRI no ha sido eficaz para conseguir su recuperación en los 18 años de vigencia de este planeamiento especial. Es por tanto urgente dotar de las herramientas necesarias para la recuperación del mismo y el mantenimiento a su vez del rico patrimonio residencial que lleva aparejado. Por ello se hace la presente alegación como propuesta de intervención de la Administración modificando parcialmente los objetivos previstos:

- *Corrección de la delimitación del ámbito para que se incluyan todas las parcelas catastrales que componen el Baño árabe (parcela catastral 74564-21 entera)*
- *Restauración de Restos Arqueológicos y puesta en valor como equipamiento de uso cultural con acceso adaptado desde C/ Agua.*
- *Rehabilitación de viviendas en C/ Agua y de las de la corrala de Callejón de la Almona para su conversión en VPP (nº estimado: 15-20 VPP)*
- *Intervención mediante Convenio de colaboración de las administraciones municipal y autonómica (Consejería de Cultura y de Vivienda – Oficina de Rehabilitación del Albaicín)*

Se debe mantener el sistema de expropiación previsto.



Fig.3.5.58: A la izquierda, detalle del AI-26, delimitado por el PEPRRI-1990 y que durante 18 años hasta el PAS-2008, y aún en 2015 continuaba sin desarrollo, integrando los maltratados restos arqueológicos del Baño Árabe del Arrabal del Albaicín y una serie de viviendas en mal estado, motivo por el cual se entendió como ámbito capaz, previa expropiación, para acoger una emblemática restauración junto a una promoción de viviendas de promoción pública. Extraídos del Plano P3A.6 de Alineaciones y Ordenación. PAS-2012. (Escala 1/1000). Fuente: Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada. A la derecha el ámbito completo de la parcela 74564-21 que según la alegación presentada debería incluirse en su totalidad por albergar tanto restos arqueológicos del baño árabe como una interesante corrala de vecinos con acceso por el Callejón de la Almona. Fuente: Oficina Virtual del Catastro.

Alegación nº 16: Modificación de los objetivos de la AI-28 / San Agustín.

En la AI-28/San Agustín propuesta por el PEPRI se considera oportuna la reconversión completa de la edificabilidad residencial prevista como VPP. Se estima necesario el aumento del aprovechamiento para convertir en VPP todas las viviendas propuestas en la ficha con un incremento del 20% y haciendo viviendas de 2 y 3 D (unos 936 m²) unas 11 VPP, incluida ya la rehabilitación de la casa catalogada. Mantenimiento del resto de los objetivos previstos. Figura de planeamiento: Plan Especial y proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Expropiación. Debe preverse la actuación de la Administración municipal como ente gestor del desarrollo de esta AI-2, ofreciéndose de nuevo la posibilidad de colaboración de la Administración Autonómica.



Fig.3.5.59: A la **izquierda**, detalle del AI-28 (S. Agustín) del PEPRI-1990 en el que se aprecia la apertura de viales que se propuso para conectar Cuesta del Chapiz, plaza del Abad y Carril de S. Agustín. Plano A-7_11 de Alineaciones y Ordenación del PEPRI-1990. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada. A la **derecha**, detalle del AI-28 (S. Agustín), mantenido en 2001 sin cambios respecto a la ordenación prevista en el PEPRI-1990, extraído del Plano de Calificación y Usos (Hoja 21, escala 1/2000) PGOU-2001. Fuente: Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

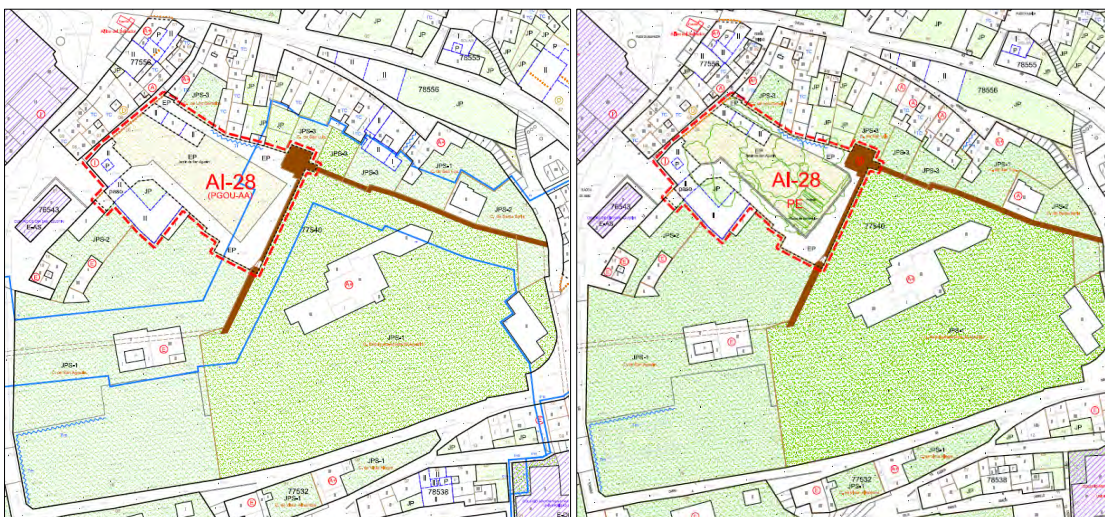


Fig.3.5.60: **Izquierda**, el AI-28, con la ordenación prevista por el PAS-2008 y a la **derecha** la del PAS-2012, suprimida en ambas la apertura de viario junto a la muralla hasta el Carril de S. Agustín y con leve aumento de edificabilidad residencial. Extraído del Plano P3.6 de Alineaciones y Ordenación del PAS-2008 y del Plano P3A.6 de Alineaciones y Ordenación del PAS-2012 (escala 1/1000). Fuente: Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada.

Alegación nº 17: Modificación de los objetivos de la AI-30 / Convento de la Presentación.

La AI-30/Convento de la Presentación propuesta por el PEPRI repite básicamente la ordenación dada por el vigente PEPRI pero con un cambio sustancial en cuanto a la previsión de RS Hotelero, solución ésta muy discutible y a la que ya se ha alegado en contra (ver alegación 8).

Se considera necesario que la geometría y determinaciones de la ficha de esta AI-30 deben ajustarse a la realidad física construida y llevada a cabo con la restauración de la iglesia de S. Juan de los Reyes y del muro de contención de tierra ejecutado entonces. Al aparcamiento previsto no es posible darle acceso salvo demoliendo parte de la edificación catalogada o afectando al jardín existente. Por tanto, para hacer mínimamente viable esta AI-30 (ya prevista en PEPRI-1990 y no ejecutada aún) deben modificarse los objetivos planteados: podría considerarse como objetivo la obtención Vivienda Protegida en la zona del patio de juegos incluso con apertura de viales y estudiar la viabilidad del aparcamiento en función de la realidad física. En cualquier caso se considera necesario el mantenimiento del uso de Escuela Hogar en lugar del uso hotelero previsto. Figura de planeamiento: Plan Especial y proyecto de urbanización. Sistema de actuación: Compensación.



Fig.3.5.61: Arriba: detalle del AI-30 del PEPRI-1990 en el que se aprecia la apertura de viales y la ordenación de volúmenes propuesta desde 1990. Extraído del *Plano A-7_11 de Alineaciones y Ordenación* del PEPRI-1990. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada. **Abajo,** detalle de la parcela del AI-30 en el que se aprecia el uso genérico de equipamiento que en 2012 reconoce el plano de información PI.5 Usos predominantes del PAS-2012 (escala 1/3000). El gran volumen del edificio levantado por los Redentoristas en 1895 casi adosado a la torre-alminar de la iglesia de S. Juan de los Reyes es uno de los más degradantes de la imagen urbana de esta ladera sur del Albaicín de gran consumo visual desde la Alhambra. Fuente: Servicio Urbanismo. Ayuntamiento de Granada.

Alegación nº 18: Modificación de los objetivos de la AI-46 / Área institucional Alcazaba-Merced.

La AI-46/ Área institucional Alcazaba-Merced propuesta por el nuevo PEPRI repite básicamente la delimitación prevista por el vigente como AI-IAM (Casa de la Lona). Se considera acertada la previsión de residencial protegido predominantemente con uso Docente, pero aun así se estima mejorable en sus objetivos:

- Debe preverse la ejecución mediante Convenio de un inmueble residencial singular para alojamientos universitarios y espacio público con recuperación y puesta en valor de restos arqueológicos en espacio público como patio interior accesible desde Plaza de San Miguel Bajo
- Previsión de 50-70 alojamientos universitarios con servicios comunes.
- Debe preverse la actuación mediante convenio entre Promotor y la Administración municipal o autonómica y con la colaboración de la Universidad de Granada, siempre que se acoja a los beneficios del Plan Concertado de Vivienda y Suelo2008-2012.

Figura de planeamiento: Estudio de Detalle. Sistema de actuación: Compensación

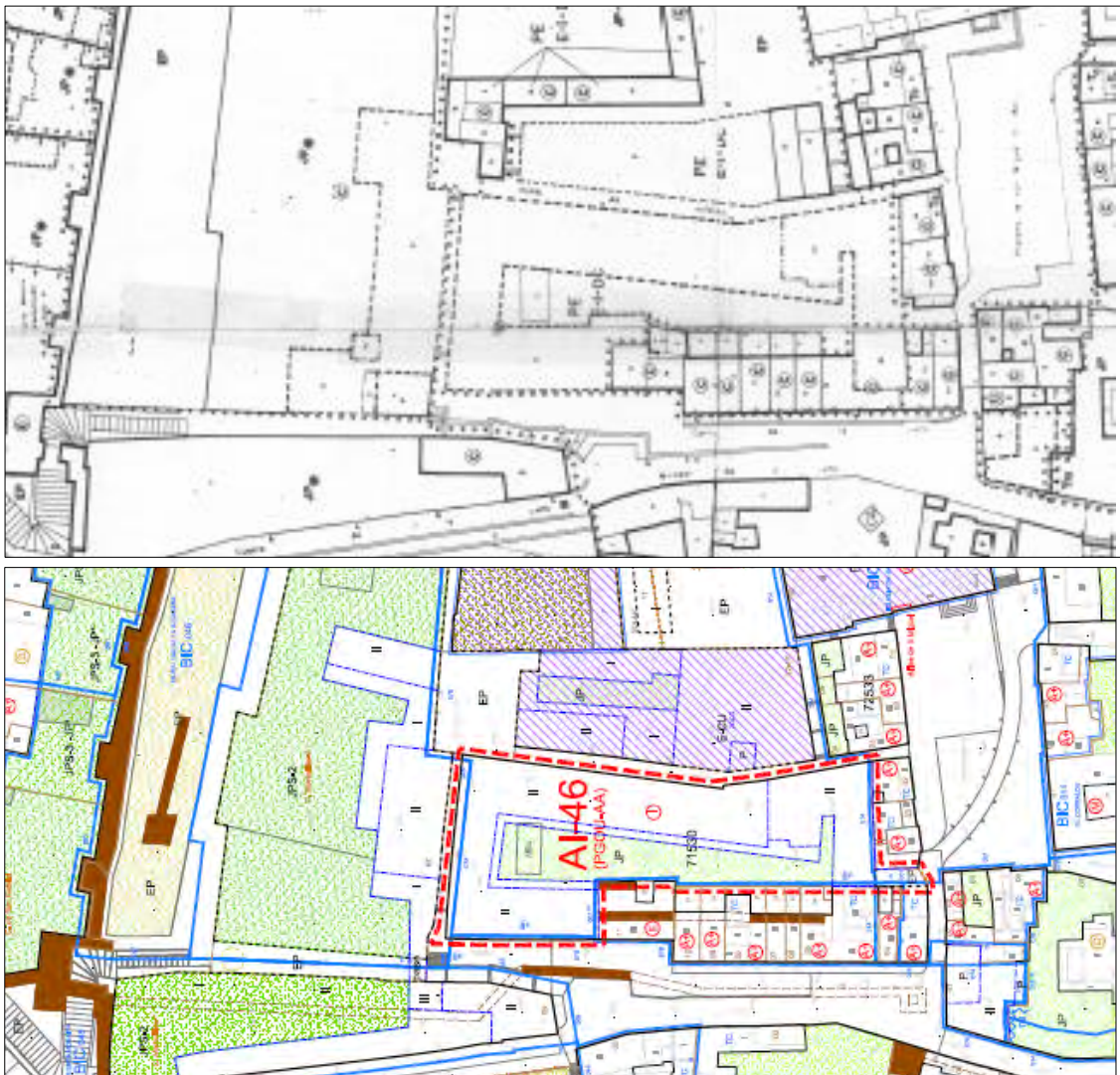


Fig.3.5.62: Arriba: Detalle del AI-46 con la ordenación propuesta desde 1990. Plano A-7_10 de Alineaciones y Ordenación del PEPRI-1990. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada. Abajo, Detalle del AI-46 con la ordenación de 1990 mantenida en 2008 Plano P3.6 de Alineaciones y Ordenación del PAS-2008.



Fig.3.5.63 Detalle del ámbito del AI-46, aérea de intervención no considerada en el PAS-2012 pero en el que se mantiene inalterada la ordenación propuesta desde 1990. Plano P3A.6 de Alineaciones y Ordenación del PAS-2012. Fuente: Servicio Urbanismo. Ayuntamiento de Granada

Alegación nº 19: Modificación de los objetivos de la AI-48 / Casa de los Mascarones.

Se entiende necesario que el nuevo Plan Especial recoja la necesidad de dotación de Vivienda Protegida de obra nueva y lo haga previendo un número no menor de 200 VPP en todo su ámbito y que éstas se obtengan por actuaciones de reforma interior mediante desarrollo de las Áreas de Intervención previstas , pero en el caso de la AI-48 Casa de los Mascarones: deben corregirse sus determinaciones de modo que se excluya de la delimitación la actuación de rehabilitación-restauración de la casa de los Mascarones dado que ya se encuentra aprobada como actuación de Transformación de Infravivienda de la oficina de rehabilitación ARC para 6 VPA y conforme a lo estipulado en la Ficha de catálogo del PEPRI-90. Se considera conveniente el objetivo propuesto para la recuperación del jardín de Soto de Rojas pero no así la reintegración de la edificación. No se considera conveniente el uso hotelero previsto. El uso público del patio y de las crujiás de la casa morisca ya queda garantizado con el cumplimiento de lo reflejado en la Ficha de catálogo del PEPRI-90, de hecho así lo prevé el Proyecto de Rehabilitación de C/ Pagés, 20¹⁰⁵ presentado por la Oficina de Rehabilitación del Albaicín que ya ha obtenido informe municipal favorable, habiendo obtenido también Dictamen Favorable de la Ponencia Técnica de la Comisión de Seguimiento del PEPRI-Albaicín.



Fig.3.5.64: **Izquierda** Detalle del AI-48. Ordenación propuesta en 1990. Plano A-7_07 de Alineaciones y Ordenación del PEPRI-1990. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada. **Derecha**, Detalle del AI-48 con la ordenación de 1990 mantenida en 2012 Plano P3A.6 de Alineaciones y Ordenación del PAS-2012.

¹⁰⁵ Calle Pagés nº 20: Ver su descripción pormenorizada en el apartado 3 del capítulo 5 de esta Tesis.

Alegación nº 20: Modificación de volúmenes del inmueble de Callejón de la Botica nº 4.

La oficina de Rehabilitación del Albaicín ha presentado ante el Ayuntamiento de Granada una solicitud de Licencia de Obra con el Proyecto Básico de Rehabilitación de Callejón de la Botica¹⁰⁶ nº 4 para intervenir en este inmueble mediante el programa de Transformación de Infravivienda. Dicho inmueble está catalogado por el PEPR.-Albaicín 1990 en nivel 2, y vuelve a ser catalogado por el nuevo PEPR-Albaicín/Sacromonte manteniendo el nivel 2 grado 1, INTEGRAL. En la Ficha de éste último se consideran vigentes los criterios del catálogo de 1990, pero se señala la necesidad de rehabilitación urgente. Esta actuación fue aprobada por la Junta de Andalucía el 18 /10/2007 habiéndose solicitado licencia con fecha 27/12/2007. En el Proyecto se considera la recuperación de la tipología original del inmueble, eliminando las adendas del patio que el PEPRI reconocía como materializables y en compensación propone trasladar esa edificabilidad a la planta segunda del cuerpo derecho del patio que se trata de una obra reciente, de mala factura, que se va a demoler para ser reconstruida. Se amplía así la segunda planta existente que hay al fondo de la parcela y que forma la fachada a la calle Minas. Con este volumen propuesto se materializa una edificabilidad inferior a la permitida por el PEPRI vigente, se tapa la medianería que existe en ese lateral derecho, y por tanto no se quitan vistas a predios colindantes ni lejanos y se recupera el desarrollo completo de las galerías hoy ocultas y la dimensión completa del patio. De este modo se consiguen 6 viviendas protegidas en alquiler con superficie útil suficiente, la mayoría de 2 dormitorios, con una distribución acorde a los valores patrimoniales del inmueble catalogado. El Proyecto Básico ha tenido una larga tramitación municipal no resuelta aún. Pero en la última sesión de la Ponencia Técnica de la Comisión de Seguimiento del PEPRI Albaicín se consideró posible la construcción de esta planta previa alegación al PEPRI. Por tanto se alega en este sentido para obtener esa segunda planta en el cuerpo derecho del edificio.



Fig.3.5.65: Izquierda: Detalle de la ordenación propuesta desde 1990 para el edificio de Callejón de la Botica, nº 4. Plano A-7_07 de Alineaciones y Ordenación (escala 1/500) PEPR-1990 Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio de Arquitectos de Granada. **Derecha:** Detalle de la ordenación propuesta para el edificio de Callejón de la Botica, 4. El PAS-2008 mantuvo la ordenación de 1990. Sin embargo el PAS-2012, manteniendo la ordenación del módulo con valor histórico que se cataloga en nivel (I) Integral, ya reconoce la nueva ordenación (alineaciones interiores y nuevas alturas) propuesta para el remonte de obra nueva (con III plantas y en línea de rayas azules) según la alegación de 2009 admitida y que ya se ha representado en el Plano P3A.6 de Alineaciones y Ordenación (escala 1/1000). Fuente: Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Granada

¹⁰⁶ Callejón de la Botica nº 4: Ver su descripción pormenorizada en el apartado 3 del capítulo 5 de esta Tesis.

La revisión del PEPRI Alhambra-Alijares (1989) mirada desde la conservación y la intervención: El Plan Especial de Protección y Catálogo del Sector Alhambra (2012):

El más veterano de los Planes Especiales de Protección de Granada, el PEPRI Alhambra-Alijares (1989), aún sigue vigente y le falta muy poco para cumplir 30 años, lo cual es un plazo excesivo para cualquier documento urbanístico. En este caso, a la obvia obsolescencia, desde hace mucho tiempo se le venían sumando poderosas razones que justificaban su revisión: En primer lugar la revisión del PGOU-1985 que fue el planeamiento general del que, administrativamente al menos, surgió. De modo que en torno al año 2000 ya hubiera sido un buen momento para iniciar su revisión. Pero incluso antes, con la discutible incoación de la Alhambra como Conjunto Histórico hubiera sido razonable iniciar el proceso de revisión. Pero es en 2003 con la declaración de la ampliación del CH de Granada, cuando el ámbito de la Alhambra y de la Dehesa del Generalife entran a formar parte del Conjunto Histórico de Granada como una de sus Áreas Homogéneas, hubiera sido entonces el momento más apropiado para iniciar su revisión. La declaración de la Alhambra como BIC junto a la delimitación de su entorno de 2004, a estos efectos de revisión de planeamiento, no aportaba mucho más que lo hecho con la declaración de Área Homogénea del CH aprobado por Decreto 186/2003, y ello sin quitarle importancia alguna a la fundamental cuestión de la tutela del Monumento y de su Entorno derivada de la declaración del BIC-Monumento en 2004. Pero es que además, los 24 años de vigencia que alcanzó el PEPRI en 2003 ya demostraron que algunas de las propuestas que se habían aprobado en 1989 no se habían materializado aún y todo apuntaba a que no se desarrollarían más de las ya ejecutadas, como así ha sido y ya ha quedado analizado aquí.

Con casi diez años de retraso tras la propuesta del PGOU-2001 para que fueran revisados los PEPRI de la Alhambra y del Albaicín, el Patronato de la Alhambra y Generalife (PAG) promovió un Concurso Público para la adjudicación de los trabajos de revisión del PEPRI-1989 y la redacción del nuevo Plan Especial de Protección. Una vez adjudicado, el equipo redactor comenzó la primera Fase de información y diagnóstico entre el mes de Abril de 2009 y Septiembre de 2010 del que se llegó a elaborar un documento propositivo a modo de Avance fechado en 2011, pero que no tuvo exposición pública. A la par, y mediando numerosos informes técnicos evacuados solo desde la Oficina Técnica del Patronato de la Alhambra, se fue trabajando en la 2ª Fase que se desarrolló hasta Septiembre de 2012, momento en el que se terminó y entregó al Patronato de la Alhambra un documento, que corregido y aumentado durante 2013, se consideró apto para su aprobación inicial. Documento que es el que aquí se analiza y al que se denominó *Plan Especial de Protección y Catálogo del Sector Alhambra* (Septiembre de 2012), en adelante PEPCS-Alhambra (2012)¹⁰⁷. Documento que fue explicado en varias reuniones técnicas a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Granada, a los de la Secretaría Técnica de la Consejería de Cultura, a los de su Delegación Territorial de Granada, y finalmente dado a conocer al Consejo del Patronato de la Alhambra y Generalife, en varias ocasiones, durante el año 2013, (algunos de sus miembros llegaron a emitir informe sobre el mismo). Pero después de este largo proceso el PAG decidió no remitirlo de forma oficial al Ayuntamiento de Granada de modo que no pudo ser aprobado inicialmente por la administración competente para ello, anulando así la oportunidad de su exposición pública y, por tanto, sin que pudiera llegar a enriquecerse con las alegaciones que se hubieran presentado.

¹⁰⁷ Desde Septiembre de 2011 trabajé en la redacción del PECS-Alhambra (2012) como arquitecto coordinador de los temas patrimoniales y urbanos, junto con el arquitecto Carlos López Canto y con la dirección de Juan Carlos García de los Reyes. De nuevo, 11 años después colaborábamos los tres 3 arquitectos que redactamos el POT AUG (2000), entonces bajo la dirección de Carlos López Canto. En el documento del PECS-Alhambra (2012) trabajaron la mayoría de los componentes del estudio GR-Arquitectos Asociados, entre otros, los arquitectos Elena Palomares Rodríguez, Santiago Salas Martín, Mathieu Lèbre Chaigneau, (Arquitecto Paisajista), y como colaboradores, M^a del Mar Franco Sabote (Historiadora del Arte), Juan Garrido Clavero (Geógrafo), María Lara Carvajal (Arquitecta), Santiago Pecete Serrano (Arqueólogo), Miguel Ángel Sánchez del Árbol (Geógrafo y Urbanista) y Miguel Ángel Sorroche Cuerva (Historiador del Arte).

Pese a esta frustrante decisión que lo dejó sin visibilizar, entendemos que el PEPCS Alhambra (2012) es un documento de planeamiento de protección, que pese a sus imperfecciones, merece la pena ser comentado por su extenso y correcto contenido de información y diagnóstico, por su metodología, por su extenso catálogo, por su estudio de la movilidad y por sus propuestas de intervención tanto de carácter urbano como territorial, de las que destaca por su novedad la referida al paisaje.

La fase de información y diagnóstico se concretó en los siguientes bloques temáticos. Los planos de información fueron revisados en la 2ª Fase:

BLOQUE 1. Cuestiones preliminares

BLOQUE 2. Estudios para el conocimiento de los valores patrimoniales

BLOQUE 3. Estudios para el conocimiento de los valores físico-ambientales

BLOQUE 4. Estudios para el conocimiento de los valores paisajísticos

BLOQUE 5. Estudios para el conocimiento de la estructura urbana

BLOQUE 6. Estudios para el conocimiento de las infraestructuras básicas

BLOQUE 7. Estudios para el conocimiento de las relaciones funcionales

BLOQUE 8. Estudios para el conocimiento de la realidad social

BLOQUE 9. Estudios para el conocimiento del planeamiento y planificación vigentes

Como cuestión básica para el correcto desarrollo de la 2ª Fase del PECS-Alhambra se planteó la necesidad de extender el ámbito del Plan superando lo establecido por el PGOU-2001 que no pudo recoger el resultado del Decreto 185/2003 y por tanto tampoco lo fijado por éste en relación a las áreas homogéneas del CH ampliado. Efectivamente el PGOU-2001 se remitía a los límites del PEPRI-Alhambra Aljares (1989) y éstos resultaban incoherentes con el área homogénea Alhambra que por el norte llegaba hasta el sinuoso cauce del río Darro, y ésta a su vez, en la ladera sur bajo el cementerio, queda delimitada por una línea quebrada, artificial y sin apoyo en claros elementos de carácter natural o construidos. Así que el ámbito del PEPCS-Alhambra, sin superar los límites del Conjunto Histórico (Fig. 3.5.66), se extiende por el norte hasta el río Darro (superficie rayada en azul) y por el sur por el suelo no urbanizable que quedó dentro del apéndice que hacia el este tiene el Área Centro (superficie rayada en verde)

Otra opción posible hubiera sido adoptar la línea de entorno del BIC Monumento Alhambra como límite del Plan Especial. O sea, la rotunda infraestructura construida como nuevo acceso al Conjunto Monumental, la Avenida de Santa María de la Alhambra, podría haber sido el límite del Plan Especial dejando a ambos lados suelo no urbanizable que debería haber sido ordenado y protegido por dos planes especiales (Centro y Alhambra). Ésta opción se desechó por dejar parte del suelo sin ordenación mientras no se revisara el PEPRI Área Centro (2002).

La tercera opción hubiera sido integrar en el PEPCS-Alhambra todo el apéndice del Área Centro o sea hasta la Acequia Gorda del Genil, suma de los ámbitos que en la Fig. 3.5.67 aparecen rayados: En verde, el suelo no urbanizable que se sí se incluyó, y en rayado rojo, la fina y alargada tira de suelo urbano consolidado construido en la margen derecha de la Acequia. Esta opción hubiera permitido establecer desde dentro las conexiones peatonales (y alguna rodada) de la Avenida de las Palmas, límite del Conjunto Histórico, con el espacio libre público que se ha planteado en la ladera sur, bajo el cementerio.

Estas ampliaciones, si se consideran de carácter estructural por modificar límites asumidos por el PGOU, implicarían una innovación del planeamiento general, cuyo contenido debería ser ampliado con otros dos objetivos, los necesarios para dar viabilidad al controvertido encaje del proyecto Atrio de la Alhambra y para la clasificación de suelo urbano no consolidado en la zona del Perchel, al sur del cementerio. Estas propuestas se analizan más adelante.

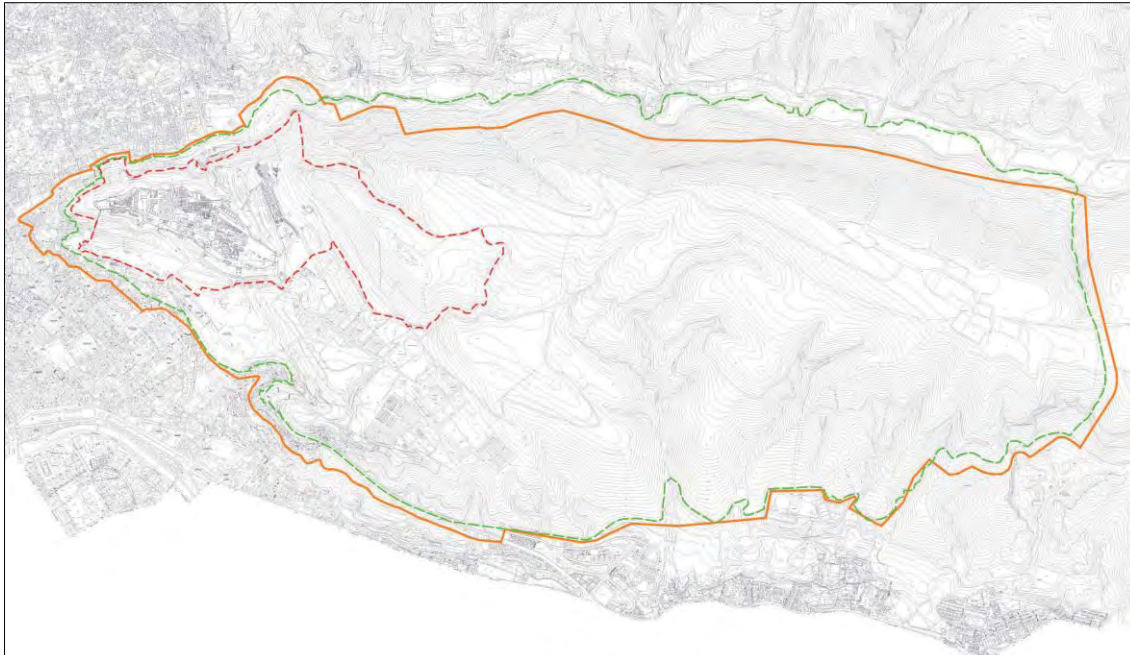


Fig.3.5.65: Detalle de alguna de las delimitaciones vigentes en el sector Alhambra dibujadas sobre la planimetría facilitada por el Ayuntamiento de Granada. En línea continua de color naranja el ámbito del PEPRI-Alhambra-Alijares (1989). En línea de rayas de color rojo la delimitación de la Alhambra como BIC-Monumento, y en línea de rayas de color verde su entorno de protección (2004). Fuente: Memoria General del documento de Información del PEPCS Alhambra (2010). Documento inédito, cortesía del equipo redactor, GR-Arquitectos Asociados.

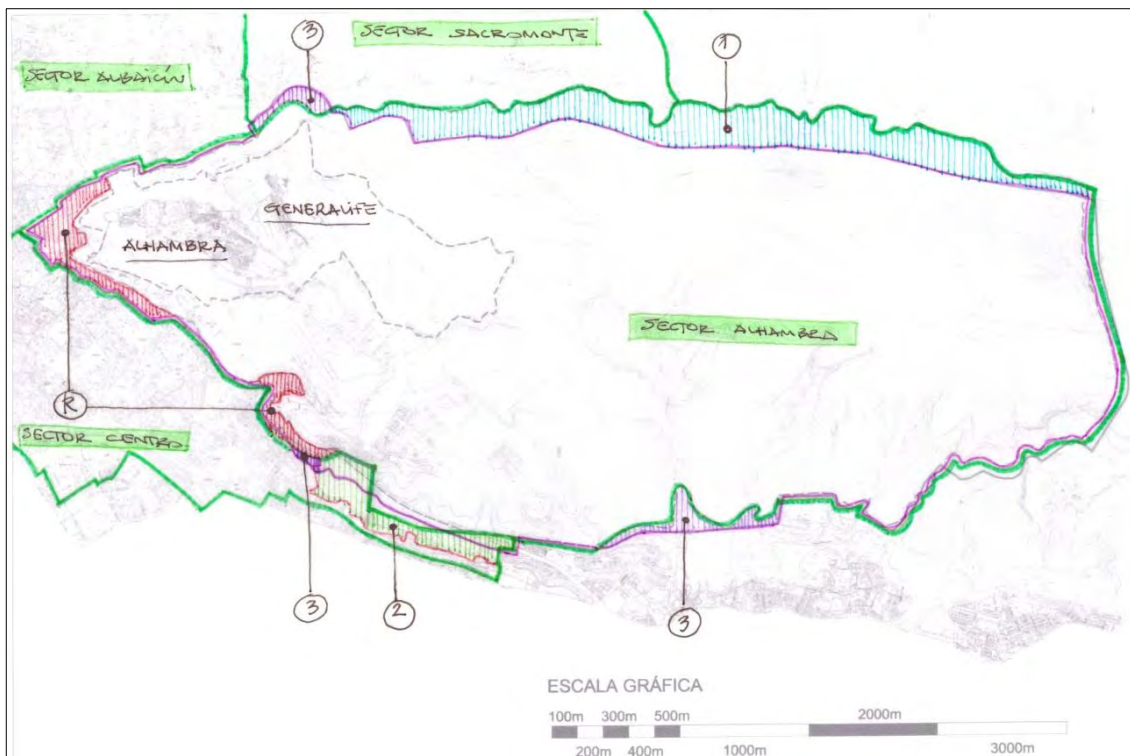


Fig.3.5.66: Croquis del ámbito del PECS-Alhambra (2012) sobre el gráfico anterior, en el que se han dibujado con línea verde los límites de los 4 sectores en que se dividió el CH en 2003, y en línea morada el ámbito PEPRI (1989): **1)** Ampliación del ámbito hasta el río Darro, límite del CH por el norte y entre sectores Alhambra y Sacromonte. **2)** Ampliación por el sur, ocupando parte del Área Centro (ver en detalle en la Fig. 3.5.67). **3)** Superficies excluidas por no pertenecer al Sector Alhambra del CH, pero que quedaron incluidas en PEPRI (1989). **R)** Superficies residenciales pertenecientes al Sector Alhambra que son ordenadas y protegidas tanto por el PEPRI (1989) como por PECS-Alhambra, pero que en 2004 quedaron fuera del entorno del BIC Alhambra. Fuente: Elaboración propia.

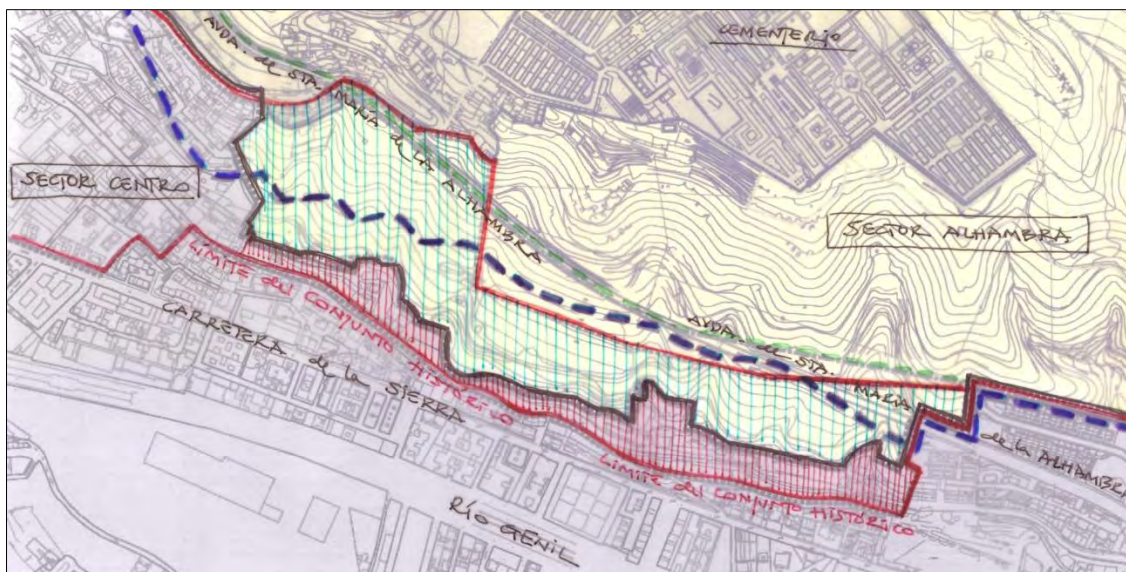


Fig.3.5.67: Croquis de la ampliación sur del ámbito del PECS-Alhambra (2012) dibujado sobre el gráfico anterior: En fondo amarillo el ámbito del PEPCS-Alhambra (2012). En línea roja la delimitación del Conjunto Histórico y de las áreas homogéneas, Alhambra y Área Centro. En línea discontinua de trazo grueso azul, la delimitación del ámbito del PEPRI Alhambra-Aljares (1989) asumida por el PGOU (2001). Apenas perceptible en línea verde discontinua la delimitación del entorno del BIC Monumento Alhambra (2004) trazada por la Avenida de Sta. María de la Alhambra. El apéndice del Área Centro que se apoya a lo largo de la Acequia Gorda del Genil como límite del CH (2003) aparece dividido en dos partes: La rayada en verde, que es el suelo no urbanizable que se incluyó en el PEPCS-Alhambra (2012), y la rayada en rojo que se corresponde con la fina y alargada tira de suelo urbano consolidado construido en la margen derecha de la Acequia, protegida y ordenado por el PEPRI-área Centro (2002). Fuente: Elaboración propia.

Dada la naturaleza del ámbito la planimetría empleada se dividió en dos, la de carácter urbano, los Planos U a escala 1/1000 y la de carácter territorial, los Planos T a escala 1/5000. Por lo que interesa a esta investigación nos centramos en el contenido de los primeros.

Los planos de carácter urbano, presentan una ordenación pormenorizada por parcela de base catastral. Por su tamaño fueron divididos en tres hojas cada uno. Son estos:

- *U.1_Uso y Calificación de Suelo*, en los que se distinguieron las partes construidas respecto a los espacios libres (patios, jardines, etc.) y, por coherencia, se siguió el criterio de color del PGOU-2001.
- *U.2_Ordenación Física y alineaciones*: Definiendo alineaciones existentes exteriores, interiores y modificadas, y alturas, con indicación de tipologías de espacios libres interiores y mostrando los ámbitos de intervención, con la aperturas de viario y espacios públicos previstos.
- *U.3_Catálogo*, en los que se distingue con color y con código cada uno de los elementos según Niveles de protección, con detalle de los jardines y espacios libres interiores catalogados. Se señalan los BIC y sus entornos (trama de rayas).
- *U.4_Atuciones en suelo urbano*. A escala 1/2000 muestra la posición relativa de todas las áreas de intervención (Áreas de Mejora Urbana –AMU-, Áreas de Rehabilitación Integrada –ARI-, Plan Especial de Reforma Interior _PERI-, etc.) y las propuestas de uso público de ese ámbito (itinerarios peatonales, miradores, etc.)
- *U5_Parcelario catastral. Modificaciones Elementos discordantes*. Planos interesantes por la información que aportan respecto a las actuaciones previstas y que afectarían a la parcelación actual, que se han de justificar por estar especialmente protegida por la legislación de patrimonio.

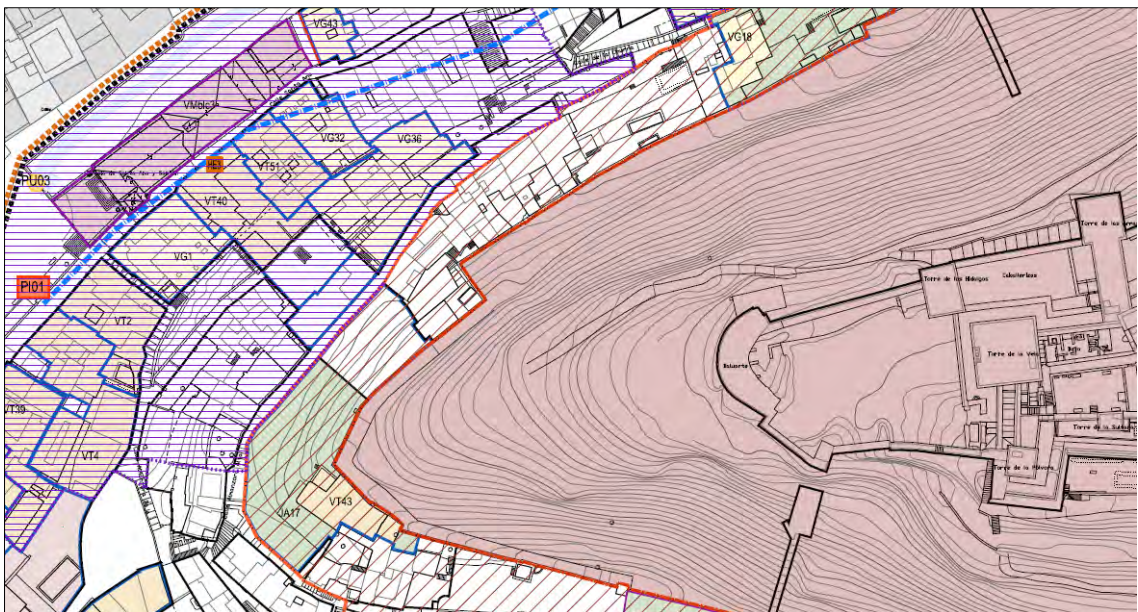
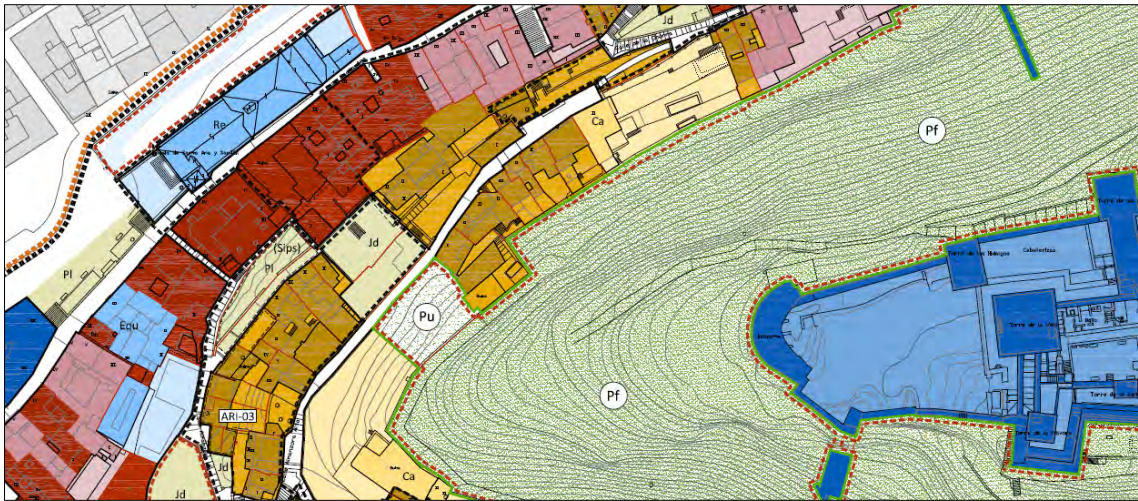


Fig.3.5.67: Detalle de la Alcazaba, bosque de la Alhambra, barrio de la Churra e iglesia de Sta. Ana. **Arriba:** Plano U1.1 Usos, **Centro** Plano U2.1. Alineaciones **Abajo** Plano U3.1 Catálogo. Fuente: PEPCS-Alhambra (2012).

- *U6_Movilidad*: Otro plano de contenido muy importante directamente relacionado con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) aprobado por el ayuntamiento de Granada en 2013 y que conjuga las determinaciones de ese plan municipal con los objetivos y estrategias del Patronato de la Alhambra en relación a la movilidad y la accesibilidad en el entorno del conjunto monumental. Se prioriza el acceso peatonal a la Alhambra y se potencian recorridos históricos de la ciudad hacia la Alhambra y viceversa. Se establecen los canales del transporte público (el no contaminante en tramos reservados) y se incrementa la peatonalización del entorno. Contienen varias escalas y esquemas para completar el esquema propuesto de movilidad con el resto del CH y de la ciudad.
- *U7_Paisaje*: En el que se determina el ámbito de las 6 Áreas de Paisaje Inventariadas, cinco dentro del Sector Alhambra y la sexta fuera, expresando la mirada que se produce hacia la colina de la Alhambra desde la ciudad y desde el territorio, así como desde la Alhambra hacia la ciudad y hacia su territorio circundante. Se reflejan los miradores de la ciudad que se relacionan con la Alhambra y los internos hacia sí misma o hacia la ciudad. Y se relacionan y localizan las 23 vistas catalogadas y las 77 vistas inventariadas. De la documentación escrita del Plan es muy destacable el documento dedicado al Paisaje, en el que entre otras cuestiones, se analizan en profundidad (histórica y perceptualmente) esas Áreas de Paisaje y una completa ficha para cada una de las vistas catalogadas, haciéndose propuestas de ordenación y de medidas correctoras cuando ha lugar (ver Fig. 3.5.68).
- *U7_Cautelas arqueológicas*.



Fig.3.5.68: Primera página de la Ficha de Catálogo de Paisaje correspondiente a la Vista Catalogada 1: *Catedral-Mocha-Alhambra* (código 1857-SL-02). En la Ficha además de la identificación, se establece una caracterización, una valoración, y un nivel de protección. Fuente: Tomo 04. EL PAISAJE DEL SECTOR ALHAMBRA: PROTECCIÓN, GESTIÓN Y ORDENACIÓN. PEPCS-Alhambra (2012).

El último Tomo de la documentación escrita es el 05. CATALOGO DE PROTECCIÓN que se subdivide en tres ámbitos respondiendo a la especial naturaleza del Sector Alhambra y a la competencia administrativa en la tutela de los bienes protegidos: ÁMBITO I: BIC MONUMENTO ALHAMBRA Y GENERALIFE (competencia del Patronato de la Alhambra y Generalife), ÁMBITO II: ENTORNO DEL BIC MONUMENTO ALHAMBRA Y GENERALIFE (en el que es competente la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Cultura) y el ÁMBITO III: RESTO DEL SECTOR ALHAMBRA (competencia del Ayuntamiento de Granada).

Para finalizar este breve análisis del contenido del PECS-Alhambra (2012), en lo tocante a la intervención urbana, se describen someramente 3 de los 7 tipos de actuaciones propuestas (las señaladas en siguiente listado) cuyo objetivo general es “*fixar los criterios de ordenación y las líneas directrices que se deben seguir en los ámbitos más delicados del sector Alhambra*”:

- 1) **Actuaciones de Urbanización Lineal (AUL):**
 - AUL-01. Cuesta Gomérez
 - AUL-02. Cuesta de los Chinos
 - AUL-03. Callejón Niño del Royo
 - AUL-04. Calle Antequeruela Baja
 - AUL-05. Paseo de la Sabika
 - AUL-06. Avenida de Santa María
 - AUL-07. Camino Viejo del Cementerio
- 2) **Actuaciones de Urbanización Estancial (AUE):**
 - AUE-01. Plaza de Torres Bermejas
 - AUE-02. Calle Real
 - AUE-03. Plaza del Palace
 - AUE-04. Paseo de los Mártires
 - AUE-05. Paseo del Atrio
- 3) **Actuaciones de Adecuación de Espacios Libres (AEL):**
 - AEL-01. Ladera del Darro
 - AEL-02. Bosque de San Pedro
 - AEL-03. Bosque de la Alhambra
 - AEL-04. Parque Arqueológico
 - AEL-05. Huertas del Generalife
 - AEL-06. Ladera del Generalife
 - AEL-07. Parque del Carmen de los Mártires
 - AEL-08. Parque de Alijares
 - AEL-09. Acceso Parque de Alijares
 - AEL-10. Parque del Aparcamiento de la Alhambra
 - AEL-11. Parque del Cerro del Aire
- 4) **Actuaciones de Mejora Urbana y Dotacional (AMU):**
 - AMU-01. Jardín de Torres Bermejas
 - AMU-02. Huerta de Santa María
 - AMU-03. Taller Fotográfico de Meersmans
 - AMU-04. Hogar Ángel Ganivet
 - AMU-05. Solar de Carmen Bravo
 - AMU-06. Espacio junto CC Manuel de Falla
 - AMU-07. Espacio Libre Público
- 5) **Actuaciones en Fase de Desarrollo (AFD):**
 - AFD-01. Atrio de la Alhambra.
- 6) **Plan Especial de Reforma Interior (PERI):**
 - PERI-01. PERI del Perchel Alto.
- 7) **Áreas de Rehabilitación Integrada (ARI):**
 - ARI-01. Calle de la Churra y Puente Cabrera
 - ARI-02. Manzana entre Sta. Ana Puente Cabrera
 - ARI-03. Calle Almanzora Baja
 - ARI-04. Placeta de la Miga
 - ARI-05. Cuesta de Berrocal
 - ARI-06a. Calle Azacayuela Alta y Alamillos
 - ARI-06b. Calle Azacayuela Alta y Alamillos
 - ARI-07. Barranco del Abogado 1
 - ARI-08. Barranco del Abogado 2
 - ARI-09. Barranco del Abogado 3
 - ARI-10. Barranco del Abogado 4
 - ARI-11. Barranco del Abogado 5
 - ARI-12. Barranco del Abogado 6

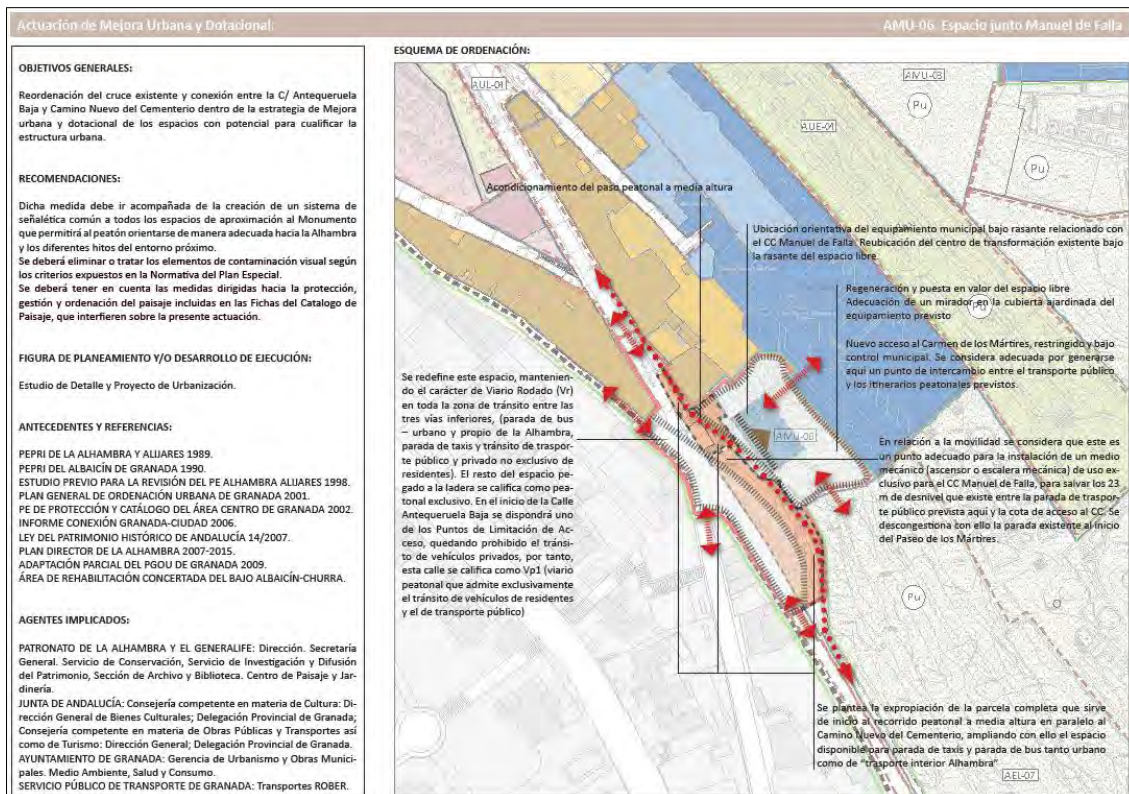


Fig.3.5.68: Primera página de la Ficha de Actuaciones de Mejora Urbana y Dotacional AMU-06 Espacio junto Manuel de Falla. Fuente: TOMO 03: NORMATIVA. ANEXO DE FICHA DE ACTUACIONES¹⁰⁸. PEPCS-Alhambra (2012).

Actuación de Mejora Urbana/Dot. AMU-06 Espacio junto al Centro Cultural "Manuel de Falla".

OBJETIVOS GENERALES: Reordenación del cruce existente y conexión entre la C/ Antequeruela Baja y Camino Nuevo del Cementerio dentro de la estrategia de Mejora urbana y dotacional de los espacios con potencial para cualificar la estructura urbana.

- Se redefine este espacio, manteniendo el carácter de Viario Rodado (VR) en toda la zona de tránsito entre las tres vías inferiores, (parada de bus urbano y propio de la Alhambra, parada de taxis y tránsito de transporte público y privado no exclusivo de residentes). El resto del espacio pegado a la ladera se califica como peatonal exclusivo. En el inicio de la Calle Antequeruela Baja se dispondrá uno de los Puntos de Limitación de Acceso, quedando prohibido el tránsito de vehículos privados, por tanto, esta calle se califica como VP1 (viario peatonal que admite exclusivamente el tránsito de vehículos de residentes y el de transporte público).
- En relación a la movilidad se considera que este es un punto adecuado para la instalación de un medio mecánico (ascensor o escalera mecánica) de uso exclusivo para el CC Manuel de Falla, para salvar los 23 m de desnivel que existe entre la parada de transporte público prevista aquí y la cota de acceso al CC. Se descongestiona con ello la parada existente al inicio del Paseo de los Mártires.
- Nuevo acceso al Carmen de los Mártires, restringido y bajo control municipal. Se considera adecuada por generarse aquí un punto de intercambio entre el transporte público y los itinerarios peatonales previstos.

¹⁰⁸ Todos los textos de las Fichas de Actuaciones seleccionadas que aquí se reproducen fueron escritos por el autor de la tesis para el PEPCS-Alhambra (2012).

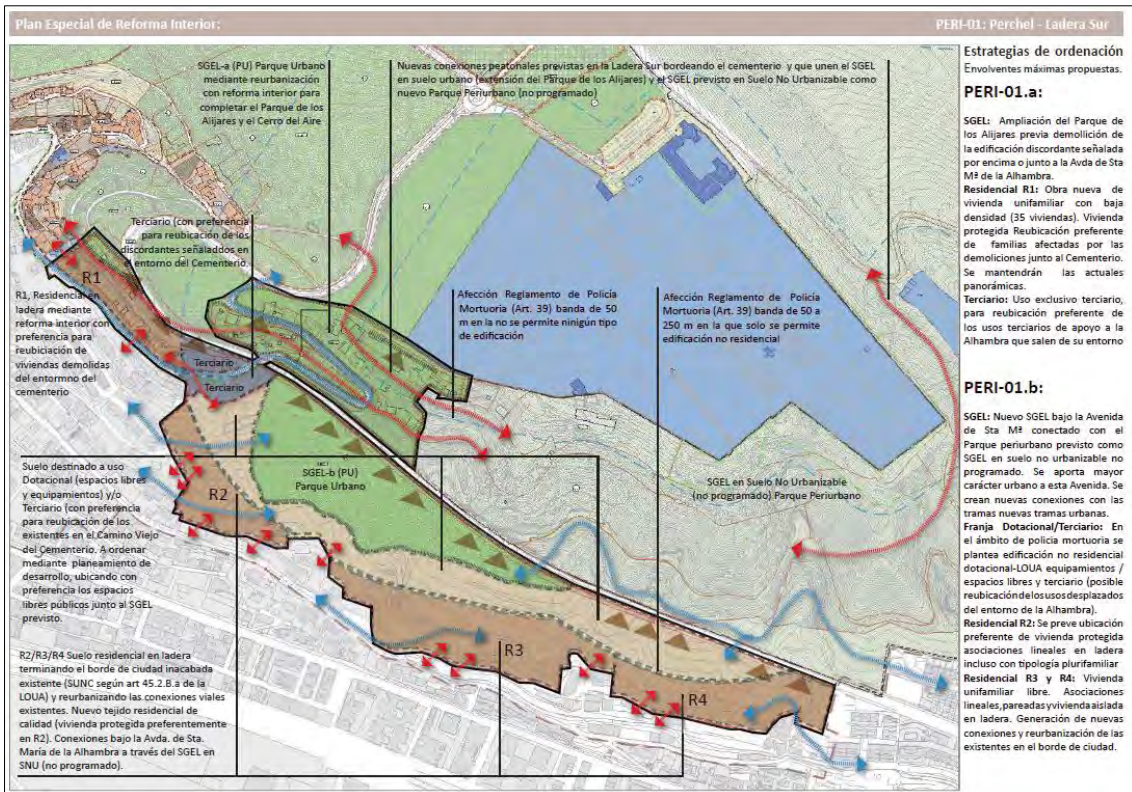
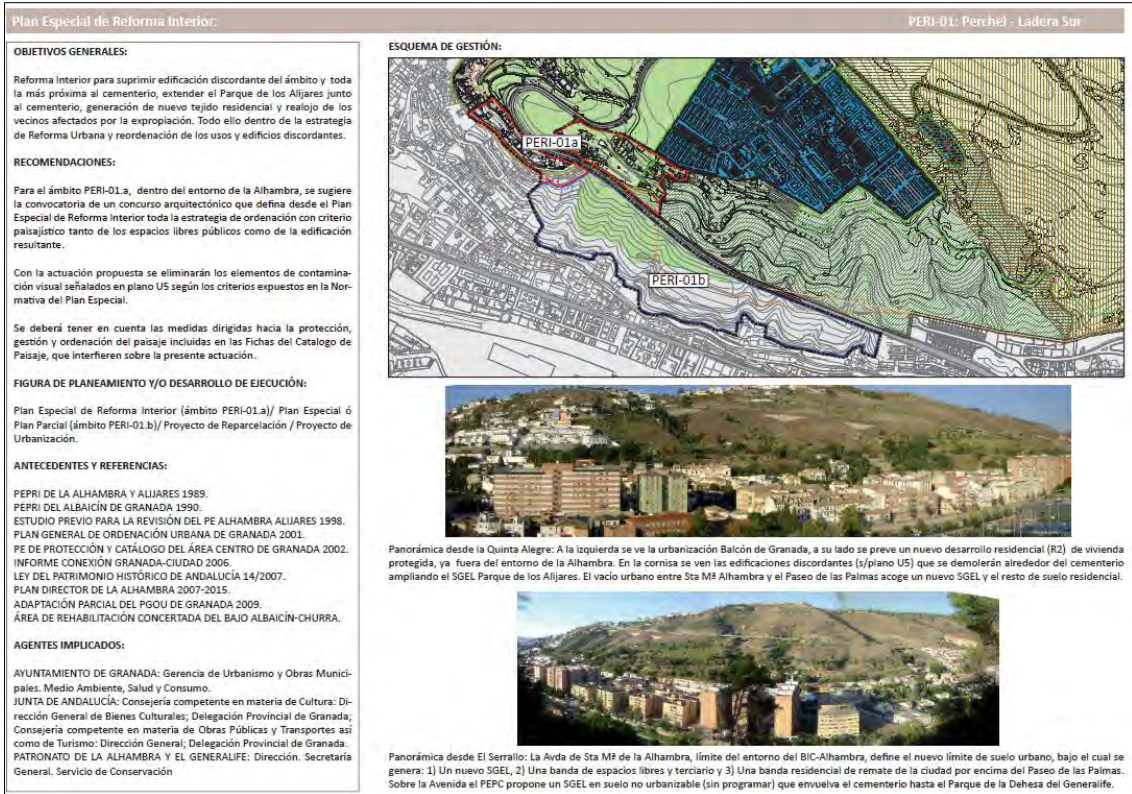


Fig.3.5.69: Segunda y tercera página de la Ficha dedicada al Plan Especial de Reforma Interior PERI-01: Perchel-Ladera Sur. Fuente: TOMO 03: NORMATIVA. ANEXO DE FICHA DE ACTUACIONES. PEPCs-Alhambra (2012).

Plan Especial de Reforma Interior PERI-01: Perchel-Ladera Sur.

OBJETIVOS GENERALES: *Reforma Interior para suprimir la edificación discordante del ámbito y toda la más próxima al cementerio, extender el Parque de los Alijares junto al cementerio, generación de nuevo tejido residencial y realojo de los vecinos afectados por la expropiación. Todo ello dentro de la estrategia de Reforma Urbana y reordenación de los usos y edificios discordantes.*

DESCRIPCIÓN: *El ámbito delimitado como PERI-01 (132.721 m²) es el único suelo urbano no consolidado del PEPC- Alhambra. Está situado en la ladera sur del cementerio y queda vertebrado por la Avenida de Sta. M^{ra} de la Alhambra, distinguiéndose dos zonas: ZONA 1) Al noroeste, la del Perchel, parcialmente edificada, con grandes carencias en urbanización, con significativa presencia de infravivienda, con cuevas y otras edificaciones en ruina (supone un total de 33.283 m²), y ZONA 2) En la Ladera Sur, un vacío relevante, según expresión del Art 45.2.B.a de la LOUA, entre la Avda. de Sta. María y el borde urbano inacabado de las traseras del Paseo de las Palmas, límite sur urbano del PEPC-Alhambra. Este vacío presenta conexiones viarias muy deficientes con la ciudad y el territorio circundante, cierta presencia de cuevas (algunas habitadas) y sobre todo una imagen de abandono impropia de la que se ha convertido en la principal puerta de acceso masivo al conjunto monumental de la Alhambra (supone un total de 95.438 m², excluida la Avda. de Sta. M^{ra} de la Alhambra). Por su complejidad se hace una descripción más detallada de la Zona 1: Se puede entender como una unidad discontinua consecuencia de la división en dos partes producida por la dura implantación de la Avda. de Sta. María de la Alhambra. Sin embargo el Camino Nuevo del Cementerio sigue actuando como unión entre las dos partes, (el trazado de esta calle bajo la Avenida sigue manteniendo el vínculo entre ambas): La parte más oriental del ámbito, y de mayor cota, queda inscrita dentro del trazado de la gran curva que remata en alto la Avda. de Santa María de la Alhambra, a excepción del SGEL "Parque Agrícola de Olivar" de su extremo, que queda excluido. Está en contacto con las tapias del cementerio y es el límite del suelo urbano en esta cota. El Camino Nuevo del Cementerio recorre su interior mediante un sinuoso trazado que salva la fuerte pendiente. Además incluye la calle Secanillo Alto, con una muy deficiente urbanización, en su recorrido superior en contacto con las tapias del cementerio y en la inferior prolongándose como camino hacia la ladera ya fuera del suelo urbano. En ella se levantan edificaciones de uso residencial, almacenes y terciario, algunas autoconstruidas, la mayor parte en mal estado de conservación y desocupadas. Existen en su interior aparcamientos de vehículos privados. La otra es una franja de suelo urbano más alargada y estrecha, delimitada por arriba por Avda. Sta. María de la Alhambra y por debajo por el Camino Nuevo del Cementerio. En su interior, con deficiente urbanización, están las calles Perchel Alto y Bajo, sin pavimentación ni alumbrado público. Tiene pocas edificaciones, en muy mal estado, algunas autoconstruidas, cuevas abandonadas, en su extremo más oriental, bajo el mirador del Parque han surgido bares con terrazas y cuerpos fuera de ordenación y con gran impacto paisajístico.*

La ordenación presentada en 2012 fue el resultado de la sugerencia municipal para diseñar un PERI económicamente viable generando el aprovechamiento urbanístico suficiente para ello con lo que se propusieron ciertos crecimientos no deseables (ver Fig. 5.3.69). Esta propuesta fue corregida en 2013 disminuyendo al mínimo posible la obra nueva y aumentando más aún las superficies del Parque Público periurbano que, bordeando todo el cementerio bajaría hasta las traseras de las viviendas de la Acequia Gorda, creando conexiones peatonales entre la Avda. de las Palmas y el citado Parque (ver Fig. 5.3.70).

Lo delicado del lugar (pésimo estado y alto consumo visual) y lo complejo de la propuesta con expropiaciones y demoliciones, unido a otras delicadas circunstancias, sin duda influyó en el freno puesto al proceso de aprobación del Plan y su no remisión al Ayuntamiento.

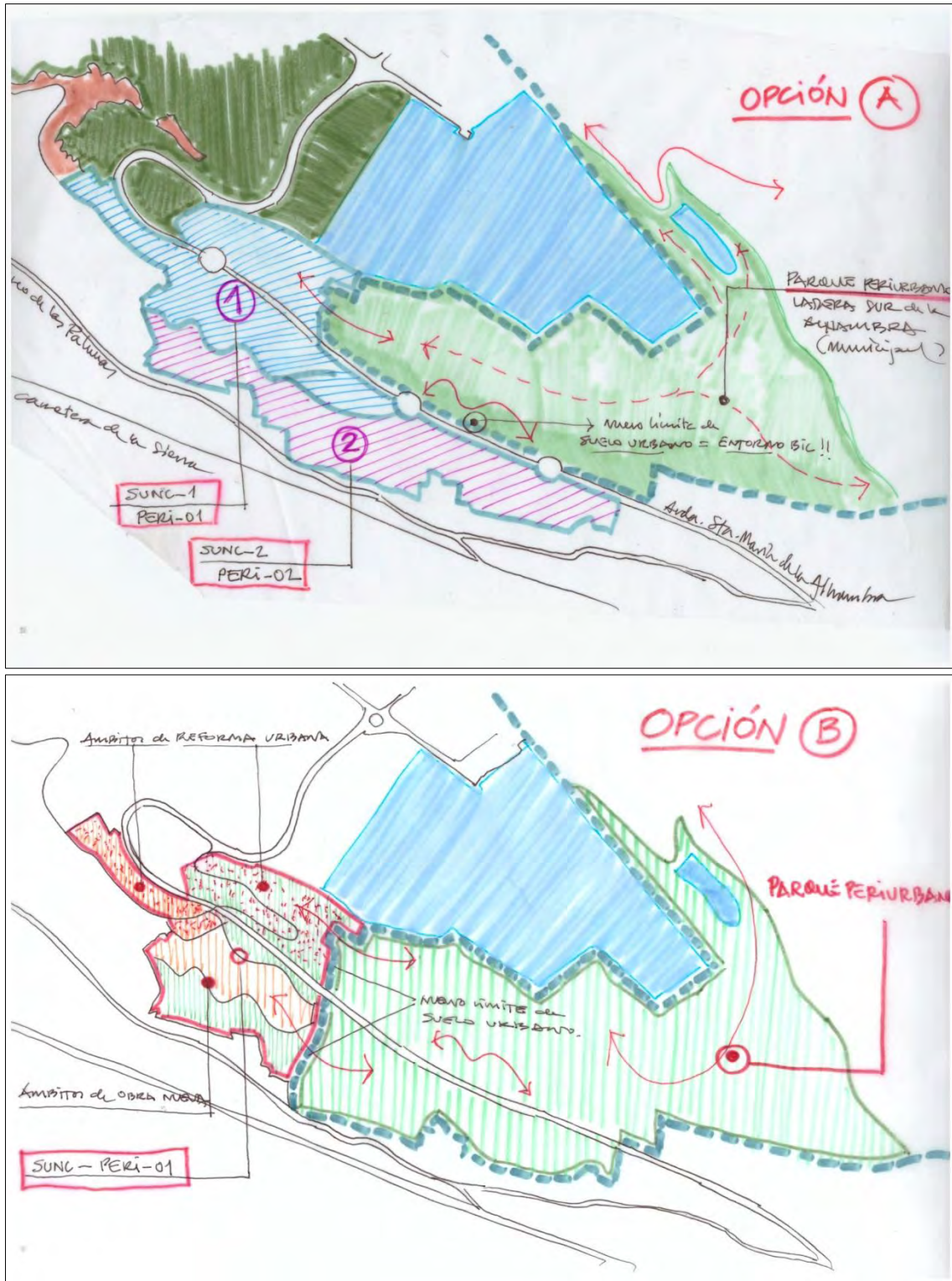


Fig.3.5.70: Arriba: Croquis preparatorio del PERI-Perchel-Ladera Sur con la Opción A (ámbitos de los PERI-01 y PERI-02) que sirvió de base para la propuesta reflejada en el documento del PEPCS-2012, que fue desechada después. **Abajo:** Croquis con la Opción B, la más adecuada, que sirvió de base para la corrección del PEPCS-2012: Se proponía la reducción del ámbito de reforma con un único PERI a clasificar como SUNC (delimitado con línea roja) y la extensión del Parque Periurbano bordeando todo el cementerio y llegando al límite actual del Suelo Urbano, con conexiones peatonales con su perímetro urbano y con la Avda. de Sta. María del Alhambra. Pero en el ámbito de reforma interior, el PERI-01, se seguía manteniendo la idea de demolición de las infraviviendas situadas entre el cementerio y la Avenida convirtiendo ese espacio en ampliación del Parque de los Alijares (fondo verde con puntos rojos) y previendo vivienda social en el apéndice del Perchel Bajo (rayado oscuro), fuera del entorno de la Alhambra. Fuente: Elaboración propia para la Ficha del Plan Especial de Reforma Interior PERI-01: Perchel-Ladera Sur.

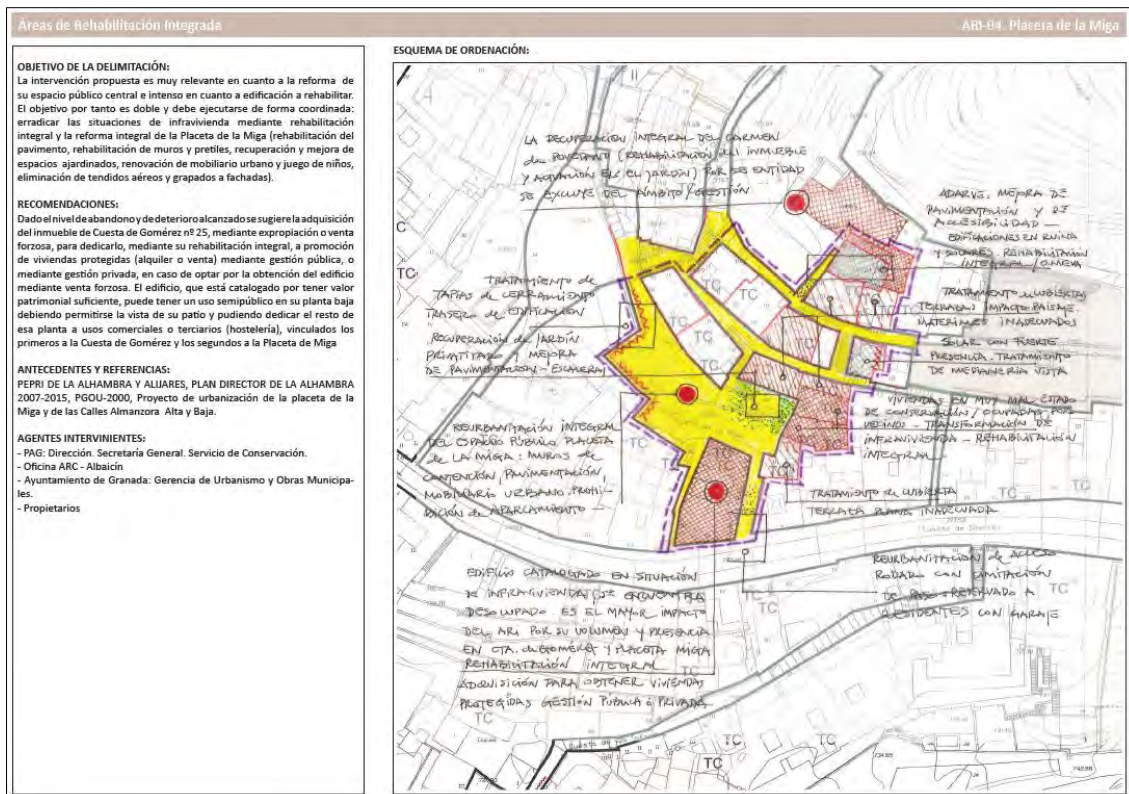


Fig.3.5.70: Tercera página de la Ficha dedicada al Área de Rehabilitación Integrada ARI-04 Placeta de la Miga Ladera Sur. Fuente: TOMO 03: NORMATIVA. ANEXO DE FICHA DE ACTUACIONES. PEPCS-Alhambra (2012).

La Placeta de la Miga es actualmente un espacio urbano muy degradado pero con grandes posibilidades de desarrollo turístico y residencial por su situación estratégica entre Plaza Nueva y la Puerta de las Granadas. Se encuentra, subiendo a la izquierda, a mitad de la Cuesta de Gómez, con acceso por dos calles muy estrechas, una de las cuales es utilizada como paso de vehículos, lo que permite que este espacio venga siendo utilizado como aparcamiento residual de vehículos de residentes y paso obligado para las obras que se ejecutan en su entorno y todo el barrio de la Almanzora, siendo ésta una de las principales causas de su degradación. El ámbito se extiende a las calles Almanzora Alta y Baja que recorren la zona superior a la Placeta de la Miga, incluyendo parcelas que quedan en el entorno del BIC Alhambra, junto al Carmen de Povedano, y otras que quedan entre dichas calles. El estado de la edificación incluida en el ámbito delimitado ha ido mejorando en los últimos años gracias al apoyo decidido de las administraciones local y autonómica y de la promoción privada que en colaboración o de forma independiente han venido invirtiendo en la recuperación de la zona. No obstante queda mucho por rehabilitar y es en la Placeta donde se concentran algunos de los edificios en peor estado. El inmueble de Cuesta de Gómez nº 25 está aislado y forma una manzana catastral, lo que unido a su volumen (tres plantas y torreón), su fachadas a la placeta, calles laterales y Cuesta de Gómez y a su pésimo estado de conservación. En la parte más alta, en el adarve que da segundo acceso al Carmen de Povedano, se concentra edificación en ruinas y en parte convertida en solar.

OBJETIVO: Erradicar las situaciones de infravivienda mediante rehabilitación integral y la reforma integral de la Placeta de la Miga: rehabilitación del pavimento, rehabilitación de muros y pretiles, recuperación y mejora de espacios ajardinados, renovación de mobiliario urbano y juego de niños, eliminación de tendidos aéreos y grapados a fachadas.(...) Se sugiere la adquisición del inmueble de Cuesta de Gómez nº 25, mediante expropiación o venta forzosa, para dedicarlo, mediante su rehabilitación integral, a promoción de vivienda protegida

3.5.5. Ajuste entre Sectores. Conveniencia de un Plan Especial del Conjunto Histórico:

El proceso de convergencia de los ámbitos protegidos de la “Ciudad Artística” de Granada y del “Conjunto Monumental” de la Alhambra culminado en 2003 con la declaración del Conjunto Histórico de Granada como ampliación del mutilado Conjunto Histórico de 1993, dejó mal resuelta la delimitación entre sus Áreas Homogéneas. Y no porque no fueran acertadas las cuatro que se aprobaron en 1993, un día antes de la declaración del primer Conjunto Histórico de la ciudad que curiosamente dejaba fuera la del Sector Alhambra por empeño de la Consejería de Cultura que quiso forzar una inadecuada autonomía.

Alhambra, Albaicín, Sacromonte y Centro son ámbitos indiscutibles con características propias dentro del Conjunto Histórico de Granada lo que permite su consideración como áreas homogéneas según lo expresado en el Art. 30.2 de la LPHA-2007 a efectos de la redacción de su propio planeamiento de protección. Pero, sin embargo, los límites entre ellas no quedaron suficientemente afinados, sino que se dejaron líneas de contacto muy discutibles que con el tiempo están generando ya o pueden llegar a generar problemas de ordenación, protección y de gestión entre sectores.

La causa de este desajuste parte de un indefinición anterior heredada. La temprana redacción de los PEPRI Alhambra–Aljares (1989) y PEPRI-Albaicín (1990), siendo fruto de los ámbitos sugeridos, más que exigidos, por el PGOU-1985, tuvo que resolver la falta de precisión de los límites protegidos por las declaraciones de la Alhambra como “Conjunto Monumental” y de Granada como “Ciudad Artística”. Esta indefinición en origen, que infructuosamente se quiso corregir desde la Delegación Provincial de Bellas Artes en 1982, provocó que las administraciones promotoras y los redactores de tales planes especiales decidieran cuales iban a ser sus ámbitos.

Las incoaciones de los Conjuntos Históricos de la Alhambra (1992) y de la Ciudad de Granada (1993), e incluso el documento de Avance de Plan Especial del Conjunto Histórico de Granada (1993), asumieron los límites de aquellos PEPRI al menos como una indicación válida para la delimitación de las cuatro áreas homogéneas. Pero los límites establecidos por los planes especiales del Albaicín y de la Alhambra respecto a sus ámbitos colindantes eran inadecuados en el primer caso e imprecisos en el segundo. Una banda de ancho aleatorio paralela a la cerca de D. Gonzalo fue el límite fijado entre el Albaicín y el Sacromonte y la parcela de la Casa Madre del Ave María no se consideró completa dentro del plan Albaicín, sino que parte pasó al PEPRI Alhambra, parte quedó en el Sacromonte y otra, junto al río Darro fue incluida en el ámbito del PEPRI-Alhambra. El límite norte del PEPRI Alhambra fue una sencilla línea de cota no ajustada a elemento natural o construido reconocible, obviando tanto las acequias Real y del Tercio y aún más grave, obviando el rotundo cauce del río Darro como límite natural. En la ladera sur, en ciertos tramos, sucede lo mismo en su ladera sur.

Los ajustes que quedan pendientes y que convendría resolver se refieren exclusivamente a los límites entre Sectores. Sin descartar ampliaciones futuras¹⁰⁹, entendemos que se puede dar por válida la actual configuración de la envolvente de las Áreas Homogéneas, o sea el Conjunto Histórico de Granada declarado en 2003. Los ajustes entre sectores son estos:

¹⁰⁹ La declaración en 2016 de la Zona Patrimonial (ZP) del Valle del río Darro ha venido a proteger convenientemente los valores que atesora ese extenso ámbito llegando por el este a los límites del término municipal de Granada con Cenes de la Vega, y por tanto habiendo incluido completo el Cerro del Sol. No obstante, del mismo que la ZP cubre buena parte del Sector Alhambra y Sacromonte, también el CH podría extenderse al Cerro del Sol, Jesús del Valle y las tomas de las acequias de la Alhambra y Generalife que dando sentido pleno a la declaración territorial del Sector Alhambra que es el área del CH que se ampliaría. Más incierta sería la ampliación del CH por el Campus de Cartuja.

- Albaicín-Sacromonte: Incluir la parcela completa de la Ermita de S. Miguel y la del Reformatorio en el sector Albaicín, dejando el resto en el sector Sacromonte. En sentido contrario, todo el suelo no urbanizable a partir de la Cerca D. Gonzalo dejaría de estar en el Albaicín pasando al sector Sacromonte. Hasta el río Darro se mantiene el trazado teórico de esa muralla como límite entre áreas homogéneas admitiendo la salvedad de la extensa parcela de la Casa Madre del Ave María que mantiene solo una pequeña parte en sector Albaicín y el resto (hasta el cauce del Darro) en el sector Sacromonte.
- Albaicín-Centro: Un ligero ajuste que deje en el Área Centro¹¹⁰ la parcela completa del edificio que ocupa la esquina entre la calle Gran Vía y la calle Arteaga, dividida por error entre ambos sectores.
- Alhambra-Centro: De las tres opciones barajadas en su apartado se entiende que la tercera es la más conveniente, o sea, pasar del Centro al sector Alhambra el apéndice que hacia el este queda por encima de la Acequia Gorda del Genil (o del Cadí).

Si el PGOU-1985 y sus consecuentes PEPRI-Alhambra-Alijares (1989) y PEPRI-Albaicín (1990) se adelantaron a la delimitación de las áreas propuestas en 1993, también el PGOU-2001 y su consecuente PEPRI-Área Centro (2002), al aprobarse antes, no pudieron reflejar las áreas, ya definitivas, que fueron publicadas en la declaración del Conjunto Histórico de 2003 (ver Fig.3.5.71), de modo que el planeamiento general y el planeamiento de protección de Granada siempre han ido por delante de las declaraciones de Conjunto Histórico y de sus áreas homogéneas. Esta situación de desajuste entre delimitación y planeamiento que se mantiene todavía en Granada es uno de los motivos que justifican la cadena de revisiones que, a nuestro juicio, deberían de llevarse a cabo, y según el siguiente orden:

En primer lugar la revisión del PGOU-2001, que tras varios intentos (como el polémico y fallido de 2005-2007 que proponía una carretera de ronda por Jesús del Valle) y tras su adaptación parcial a la LOUA en 2009, hoy es aún más necesaria, si cabe. Más sabiendo que para tramitar la revisión de los PEPRI Alhambra y Albaicín es imprescindible la tramitación previa de una innovación del PGOU. En cuanto a lo relacionado con el Conjunto Histórico y su protección el PGOU revisado debería abordar los siguientes asuntos:

- Recoger la ampliación del Conjunto Histórico de Granada con los límites establecidos en el Decreto 185/2003, procediendo en ese mismo acto al ajuste de los límites entre sus áreas homogéneas definiendo con ello los consecuentes ámbitos de sus planes especiales de protección y reforma interior. Entendiendo que estos cambios de límites entre sus planes especiales son determinaciones de carácter estructural que competen solo al planeamiento general.
- Establecer la clasificación de suelo en el Conjunto Histórico: Son necesarios ajustes del límite del Suelo Urbano tales como la delimitación del Suelo Urbano no Consolidado (SUNC) para las áreas de reforma interior de los sectores Albaicín y Alhambra y la decisión sobre la clasificación de los enclaves del sector Sacromonte señalados en el PAS-2008 y 2012, y consecuentemente fijar los límites del suelo no urbanizable del Conjunto Histórico.
- Reajustar los límites de los Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) y con ello los usos y los edificabilidades máximas materializables en su interior: En los sectores del Albaicín y del Sacromonte debe hacerse en las laderas del Cerro de S. Miguel. En el Sector Alhambra debe ajustarse lo necesario para dar cabida (en la extensión que se estime oportuna) al proyecto del Atrio de Alhambra ubicado en SGEL, y por otro lado para definir la extensión del Parque Periurbano de la Dehesa del Generalife en la

¹¹⁰ Curiosamente el edificio (alquilado por la Junta de Andalucía algún tiempo) está catalogado por el PEPRI Área Centro.

laderas sur del Alhambra como SGEL en Suelo no urbanizable y la extensión por la zona del Perchel del Parque del Cerro del Aire y del Parque de los Alijares.

En segundo lugar entendemos que es especialmente necesaria la redacción del Plan Especial del Conjunto Histórico de Granada, recuperando la metodología, los objetivos y las estrategias que fueron aprobados con el Texto Refundido del PECH (1993). Este Plan Especial debe incluir al menos los siguientes contenidos comunes:

- Catálogo general del Conjunto Histórico, en desarrollo del catálogo urbanístico del PGOU revisado y que establezca un criterio común de niveles de protección y tipos de obras permitidos.
- Medidas relativas a la movilidad en la ciudad histórica ajustando sus determinaciones a lo establecido por el PMUS (2013) para el ámbito del CH. Debe prever la necesaria coordinación entre sectores del CH y las relaciones de movilidad y accesibilidad entre el CH y el resto de la ciudad, con su territorio circundante y con su área metropolitana.
- Debe contemplar y responder a las afecciones derivadas de la Declaración de la Zona Patrimonial del Darro (2016).
- Debe dar respuesta a las obligaciones de conservación derivadas de la declaración como Patrimonio Mundial de la Alhambra (1984) y el Albaicín (1994). Especialmente en lo relacionado con la rehabilitación: Recuperación del Instituto Municipal de Rehabilitación, reorientación de la actividad de la Fundación Albaicín y la recuperación de la actividad del Área de Rehabilitación Concertada extendiendo su ámbito más allá del Albaicín para llegar a los ámbitos más deteriorados del CH (algunos muy llamativos pertenecientes al Sector Alhambra).
- Redacción de la Carta Arqueológica del Conjunto Histórico.
- Redacción de la Carta de color del Conjunto Histórico.

A la par, y en coherencia con la revisión del PGOU y con la redacción del PECH se debería cerrar el proceso de revisión de los PEPRI vigentes, Alhambra-Alijares (1989) y Albaicín (1990), e iniciar la revisión del PEPRI del Área Centro (2002).

En cuanto al Sector Sacromonte, después de tantos años sin protección, entendemos que ya es urgente la redacción de su Plan Especial de Protección y Reforma Interior y de su Catálogo. Y se entiende que debería ser un documento independiente de la revisión del PEPRI Albaicín, pese a que el criterio del Ayuntamiento de Granada y de la Consejería de Cultura es redactar un documento conjunto para ambos sectores, tal como ha sucedido con los intentos fallidos del PAS-2008 y PAS-2012. Pero incluso asumiendo que pueda ser el mismo equipo redactor quien se ocupe de la redacción de un solo documento, éste debería estar claramente diferenciado, de modo que pudiera basarse en una metodología y contener una parte de Memoria común (de análisis y diagnóstico), pero con documentación exclusiva: planos de información y de ordenación, catálogos y normativa exclusivos para cada sector.

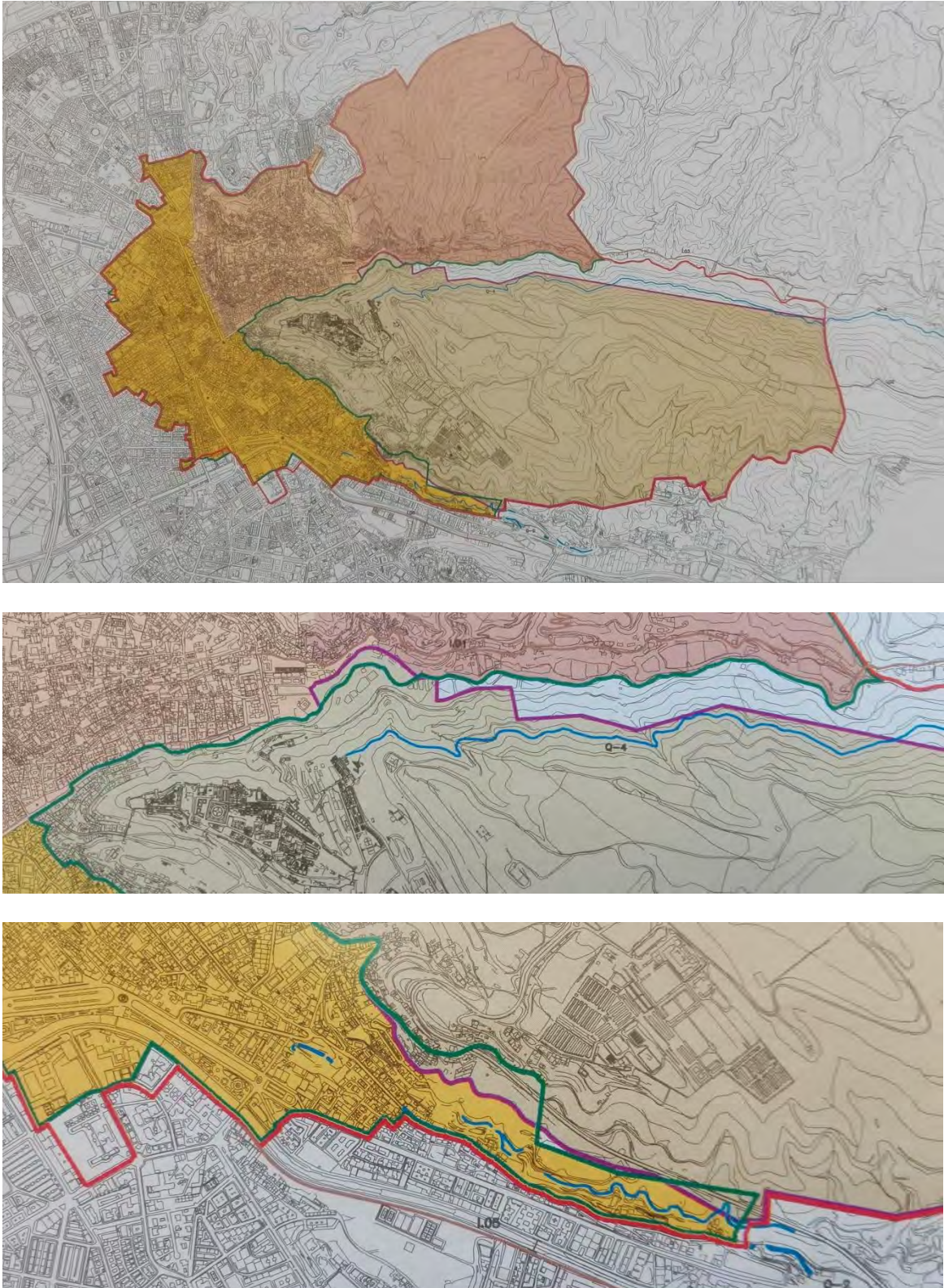


Fig.3.5.71: Arriba: Plano de *Delimitación de Conjuntos Históricos* y *ámbitos de PEPRI* (Escala 1/20.000) PGOU-2001: En línea verde el CH de Granada declarado en 1993, en línea roja la ampliación del CH de Granada incoado en 2000, en línea morada el CH de la Alhambra incoado en 1992. Los colores de fondo indican los ámbitos de los PEPRI vigentes en 2000. **En el Centro:** Detalle del mismo plano: Relación entre los ámbitos de los PEPRI Alhambra-Alijares (1989) y PEPRI Albaicín (1990). **Abajo:** Detalle del mismo plano: Relación entre los ámbitos de los PEPRI Alhambra-Alijares (1989) y PEPRI Área Centro, por entonces propuesto. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.



PARTE III

4.

Intervención en los conjuntos históricos de Andalucía: Rehabilitación de vivienda

4.

INTERVENCIÓN EN LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS DE ANDALUCÍA: LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS	457
4.1. La intervención arquitectónica desde el planeamiento de protección. Aplicación de las determinaciones de los catálogos y de la normativa	459
4.2. De las Áreas de Rehabilitación Integrada de la LPHE-1985 a las Áreas de Rehabilitación Concertada de los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo	466
4.2.1. Intervención pública en la rehabilitación de vivienda en Andalucía. Introducción.....	466
4.2.2. La Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía: De las primeras legislaturas a los Planes de Vivienda y Suelo	468
4.2.3. Periodo de Concertación entre la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos: Gestación y puesta en marcha de las Áreas de Rehabilitación Concertada de Andalucía	474
4.3. Las Áreas de Rehabilitación Concertada de Andalucía	483
4.3.1. Análisis comparado por provincias del desarrollo de las ARC	483
4.3.2. Inventario de las ARC: Valoración y resultados en intervenciones e inversión	493

4. INTERVENCIÓN. CONJUNTOS HISTÓRICOS DE ANDALUCÍA: REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

4.1. La intervención arquitectónica desde el planeamiento de protección. Aplicación de las determinaciones de los catálogos y de la normativa.

Una buena parte de la intervención en el patrimonio arquitectónico de carácter residencial de nuestros Conjuntos Históricos son las áreas de rehabilitación integrada que fueron propuestas por la LPHE-1985 en el punto 2 del Art. 20, único apartado de la Ley en el que se expresa algo concreto relacionado con los contenidos de los Planes Especiales de Protección que han de aprobarse en sus ámbitos:

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

Se puede afirmar que el objetivo de las áreas de rehabilitación integrada no es otro más que la revitalización de los Conjuntos Históricos que la Ley plantea alcanzar mediante instrumentos de recuperación tanto de la actividad económica como de las áreas residenciales. Es muy interesante que se ponga este objetivo por delante de otros de este mismo apartado pero que son de claro carácter proteccionista tales como la conservación de fachadas y de cubiertas. Parece que se quisiera indicar con ello la importancia que se le debe prestar a las cuestiones de índole socioeconómica en la revitalización de los centros históricos. De algún modo se pone lo residencial en la base de la recuperación de los centros históricos. Quedan así relacionados dos preceptos constitucionales¹: la vivienda digna y el acceso a la cultura, representado en el Patrimonio Histórico de nuestras ciudades.

El mantenimiento del uso es un factor determinante para la revitalización de la ciudad histórica y de forma muy especial el del uso residencial sin el cual la ciudad dejaría de estar viva para convertirse en un simple escenario. Así fue entendido por la Ley de 1985 a partir de la cual la rehabilitación de vivienda queda incardinada en la legislación de patrimonio que se va a generar en adelante, así lo entendió también Concepción Barrero²:

La rehabilitación se presenta en todo el Derecho que se va a suceder sobre esta materia con una doble dimensión: de un lado, como actuación sobre las propias edificaciones para mejorar sus condiciones de habitabilidad; de otra, como acción a desarrollar sobre el marco o entorno de las mismas; las dos dimensiones en las que se concreta, en última instancia, el derecho a una vivienda digna consagrado en el artículo 47 de la CE

A continuación el Art 21 de la LPHE define un nuevo ámbito de intervención, el referido a los elementos que formarán el catálogo de los planes. Catálogos que, aun no estando ya referidos exclusivamente a los monumentos, como sí hacía la por entonces vigente Ley del Suelo de 1975 a la que se refiere, se entiende que debían seguir manteniendo un importante apartado referido a los elementos arquitectónicos además de esos otros elementos no arquitectónicos a

¹ Compartimos la opinión de BARRERO RODRÍGUEZ, Concepción, expresada de forma similar en su artículo "Los conjuntos históricos y el planeamiento de protección. Especial referencia a la comunidad autónoma de Andalucía" publicado en 1993 en el nº 16 de la Revista Andaluza de Administración Pública: "Confiemos, en fin, en una actuación pública que superando los escollos y deficiencias legales avance con acierto en la resolución de los problemas urbanísticos en los conjuntos históricos en cuya satisfacción no solo están comprometidos los valores constitucionales consagrados en el artículo 46, sino otros derechos, tan igualmente importantes, como son los reconocidos en los artículos 44, 45 y 47: el acceso a la cultura, la garantía de un medio ambiente adecuado o el disfrute de una vivienda digna..

² Ibídem.

los que novedosamente se refirió la ley de 1985. Y de los arquitectónicos, hecha la salvedad de los elementos singulares cuya protección se exige que sea integral, el resto que es la gran mayoría, es a los que se les debe asignar un nivel de protección en función de sus valores. Nivel que llevará aparejado un tipo de intervención distinto para cada uno de ellos. En definitiva se está planteando la intervención para conseguir la conservación del patrimonio arquitectónico histórico que conformará esos catálogos.

Artículo 21.1. En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.

Continúa el punto 2 del Art.21 admitiendo las remodelaciones urbanas, aunque solo sea de forma excepcional. Abre con ello el legislador la posibilidad de la reforma interior en los Conjuntos Históricos, conectando de nuevo la Ley de Patrimonio Histórico con la legislación urbanística, con los instrumentos de la Ley del Suelo y de su Reglamento referidos a la reforma interior. Se está admitiendo, por ejemplo, que dentro de los Conjuntos Históricos se pueda llegar a delimitar ámbitos degradados, o necesitados de reequipamiento, o con necesidad de apertura de nuevo viario, en los que haya que intervenir con técnicas urbanísticas de reforma interior, reparcelación y urbanización. Serán las Áreas de Intervención o las Unidades de Ejecución que habrá que desarrollar mediante planes especiales de reforma interior, estudios de detalle y proyectos de urbanización. Pero aún más, serán muchos los Conjuntos Históricos que serán protegidos por planes que lleven la reforma interior incluso a su título, es el caso de Granada con los PEPRI de la Alhambra-Alijares (1989) y PEPRI Albaicín (1990).

21.2. Excepcionalmente, el Plan de protección de un Conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

Por fin el punto 3 vuelve a la senda de la conservación exigiendo el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, considerando excepcionales los casos de sustitución. Tal determinación de la Ley tendrá cumplido reflejo en las Normativas de todo el planeamiento de protección que se vaya a redactar en adelante: Mantenimiento de la morfología urbana, de la parcelación catastral, de las alineaciones, de las fachadas y cubiertas, en definitiva, el mantenimiento *“de las características generales de su ambiente (...) la conservación general del carácter del Conjunto.”*

3. La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

La ligazón que plantea la LPHE-1985 entre planeamiento urbanístico y conservación de los Conjuntos Históricos, lleva implícita la responsabilidad que se encomienda a la administración local, tarea que sigue presente y reforzada en las leyes andaluzas de 1991 y 2007. Responsabilidad que va más allá de la aprobación del planeamiento de protección y que pasa a ser compartida con la Consejería de Cultura que puede llegar a delegar sus competencias para

aprobar las intervenciones que se desarrollen, incluso llegado el caso, en los entornos de BIC. El preámbulo de la ley andaluza de 1991 lo expresa así:

“Mediante la presente Ley se persigue una mejor coordinación con la normativa urbanística, de modo que ambas legislaciones se refuercen mutuamente y permitan aprovechar la virtualidad ordenadora de los instrumentos de planificación urbanística. Se ha partido de la base de que los fines de esta Ley no pueden alcanzarse únicamente mediante el ejercicio de la labor de policía o la actividad de fomento, sino que exigen la adopción de una postura activa, que fije un marco claro de actuación. Nada mejor para ello que acudir al planeamiento urbanístico, a través del cual pueden objetivarse los parámetros de actuación sobre el patrimonio inmueble y fijarse el marco más amplio para la intervención sobre los bienes inmuebles”

Este refuerzo mutuo entre legislaciones al que se refería el preámbulo tuvo, como ya se ha dicho, frutos destacables en Andalucía como fue la publicación en 1994 del Plan Regional de Planeamiento de Centros Históricos, en el que se unía la filosofía de revitalización urbana que inspiró parte de la Ley de Patrimonio Histórico de 1985, y su derivada andaluza de 1991, con el impulso que podía prestarle la Consejería de Obras Públicas en la redacción del planeamiento de protección y en la creación de las oficinas técnicas para los centros históricos, cuya función estaba pensada para ir más allá de la elaboración del Plan pudiendo implicarse en la ejecución del mismo, sobre todo en lo relacionado con la rehabilitación y con el desarrollo de las áreas de intervención.

De la relación de los contenidos de protección de los Planes Especiales de Protección definida por el Art. 31 de la LPHA 14/2007 destacamos aquellos que están directamente relacionados con la intervención arquitectónica que interesan para este capítulo, alguno de los cuales se derivan de lo ya preceptuado por la LPHE-1985:

Punto 1.

- b) Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.*
- c) La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.*
- e) Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.*
- h) Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.*

Punto 2.

- a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.*
- b) La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.*

La intervención arquitectónica en los Conjuntos Históricos queda pues muy condicionada por los preceptos de las leyes de patrimonio histórico, que obligan a la salvaguarda de los valores que se entienden quedan vinculados a la trama urbana heredada y al mantenimiento de los elementos catalogados, siendo excepcionales los cambios permitidos utilizando la reforma interior o las sustituciones de edificios existentes, pero siempre que se mantenga el “*carácter general del Conjunto.*” Tal vez esta rigidez de la norma se convierte en paralizante y puede llegar a necrosar ciertas tramas, alejando a la ciudad histórica de la que ha sido su dinámica de evolución continua. Conviene no olvidar que la transformación forma parte de la esencia misma de la ciudad histórica, y que absolutizar y homogeneizar sus valores es negarle la posibilidad de cambio creando ciudades hieráticas. La ciudad histórica que se deja contaminar por nuevas arquitecturas, por nuevas formas de utilización de su espacio público y privado (nuevas tipologías), acaba enriqueciéndose con la huella de las generaciones que de forma sucesiva, como siempre ha sucedido, van dejando su impronta. Eso sencillamente es cultura.

La excesiva rigidez a la que se tiende desde la administración de Cultura exigiendo la elaboración de catálogos cada vez más restrictivos (bien sea por la asignación de altos niveles de protección, bien sea por obligarlos a pasar por obras de conservación estéril), y en otros casos por la dura interpretación que se hace de los catálogos existentes desde las comisiones de patrimonio, han impedido en ocasiones intervenciones enriquecedoras, nuevas miradas sobre el elemento catalogado como la de la Fig. 4.1.01-03 (ver su ficha del capítulo 5).



Fig. 4.1.01: Patio de la casa de Cuesta de San Gregorio 13 en el Albaicín de Granada, en 2016, después de la intervención de rehabilitación integral (viviendas en alquiler protegido) a que fue sometido mediante la gestión de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín. El edificio está catalogado por el PEPRI-Albaicín (1990) en Nivel 2 Grado 2. Su ficha de catálogo contiene una extensa descripción de sus elementos constructivos y tipológicos de valor, pero a pesar de ello, que ya es mucho, no llegó a describir la compleja belleza que el edificio guardaba en su interior con un patio que sirve de unión a dos mundos: una casa nazarí con tres plantas, galería orientada al sur y vistas de la Alhambra, y una casa castellana de amplias crujías y sólidos alfarjes con doble orden de vigas. La intervención arquitectónica es tan arriesgada como acertada en el uso el lenguaje contemporáneo y la relectura que con ello se hace de los valores del edificio que se ve enriquecido con esta nueva aportación del S.XXI. Así se entendió en la Oficina que alentó esta forma de intervenir y por los técnicos municipales que dieron licencia. Los arquitectos autores del proyecto y de la obra fueron los hermanos Ubaldo y Marisol García Torrente. Fuente elaboración propia.



Fig. 4.1.02: Cuesta de San Gregorio 13. **Arriba:** Galería superior de la parte nazarí: tras su rehabilitación sirve de espacio de uso mixto, tanto para la vivienda que alberga esa crujía como para el resto de los inquilinos del edificio por sus vistas del a Alhambra. Sutiles cambios en la tipología permite una nueva forma de uso y disfrute. **Abajo izquierda:** Reinterpretación contemporánea de la escalera entre planta 1ª y 2ª. **Abajo derecha:** Reinterpretación contemporánea de la escalera de doble zanca entre planta baja y primera. La utilización de la chapa de acero plegada, en peldaños y laterales, y el juego de la luz aportan los nuevos matices contemporáneos muy bien integrados en la arquitectura preexistente que, a nuestro juicio, se revaloriza. Fuente: Elaboración propia (2016).



Fig. 4.1.03: Cuesta de San Gregorio 13. **Arriba izquierda:** Galería de planta segunda de la parte nazarí tras su rehabilitación. **Arriba derecha:** Galería de planta primera de la parte nazarí tras su rehabilitación. En ambas se ha contrastado el blanco del suelo, de los paramentos y de las abstractas carpinterías blancas que hacen de puertas abatibles con un contemporáneo sistema de quicaleras-gorroneas. **Abajo izquierda:** Vista cenital del patio con la alberca nazarí insinuada con un leve rehundido del pavimento de mármol, unida al resto de la rica complejidad del inmueble: Los elementos del s. XIV-XV, los castellanos del s XVIII y los del s XXI. Fuente elaboración propia (2016).



GRANADA - ALBAICÍN		NÚMERO	
situación: C/27 - Cuesta de San Gregorio, 13		Nº 2	
1. IDENTIFICACION	CLAVE	NO. REG. GRADO	Nº
1.1. DENOMINACION PRINCIPAL <input type="checkbox"/> y ALTERNATIVA <input type="checkbox"/>	2	2	2
2. LOCALIZACION en MO. B.O. <input type="checkbox"/> O. B.O. <input type="checkbox"/> D. B.O. <input type="checkbox"/> D. B.O. <input type="checkbox"/>			
3. USO Residencial colectivo.			
4. RESERVACION: (ANEXO <input type="checkbox"/> , PARTES P y A art. 14.2. <input type="checkbox"/> , INTERIOR art. 11.2. <input type="checkbox"/> ,			
5. EPOCA Siglos XVI y XVII AUTOR			
TIPO DE REFERENCIA C 1			
DESCRIPCION			
Edificación configurada por tres cuerpos en distinto tratamiento y dos fachadas opuestas. Primer cuerpo con disposición regular de huecos, portada adintelada formada por sillares de piedra, alambardillos pintados color ocre y dos rejas, carceres bajo dos balcones con carpintería de cuadrado. Cuerpo lateral derecho de igual altura de plantas pero mayor al altura, con disposición irregular de huecos, reja superior en planta baja, gran reja carcelera en planta primera con dos jabillores y torrejón con arco de medio punto, cornisa de fábrica de ladrillo alagra.			
 			
65. BIBLIOGRAFIA Y DOCUMENTACION SIMILAR			
7. ESTADO DE CONSERVACION Aceptable			
PARTES QUE FALTAN:			
REMANENTES:			
81. OBSERVACIONES: Conserva rótulo de calle cuadrado con lóbulos (vds. 11).			
11. ESTADOS JURIDICOS. INTERFERENCIAS:			
1. TITULAR DERECHOS: a) N y A: COS. Maria Zayas Daurle			
2. USUARIOS: Añ 8 y 9v. COS.			
11.1.1. INTERFERENCIAS ADMINISTRATIVAS:			
1ª. EXPROPIACION Nª.			
2ª. INCOGNICION FISCAL			
3ª. PROTECCION VEH: (2)			
11.1.2. INTERFERENCIAS ADMINISTRATIVAS:			
1. TITULAR DERECHOS: a) N y A: COS. Maria Zayas Daurle			
2. USUARIOS: Añ 8 y 9v. COS.			
11.1.3. INTERFERENCIAS ADMINISTRATIVAS:			
1ª. EXPROPIACION Nª.			
2ª. INCOGNICION FISCAL			
3ª. PROTECCION VEH: (2)			

Fig. 4.1.04: Ficha de Catálogo del edificio de Cuesta de San Gregorio 13 (nº 5-2-27) Nivel 2 Grado 2. Fuente: PEPR-Albaicín (1990). Con una interpretación rígida de la normativa de protección del Plan Especial derivada del tipo de obras permitidas según su nivel de catálogo, interpretación a la que a veces se tiende en la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, la intervención de García Torrente propuesta por la Oficina de Rehabilitación del Albaicín no hubiera sido posible. Fuente: Archivo de planeamiento del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada.

4.2. De las Áreas de Rehabilitación Integrada de la LPHE-1985 a las Áreas de Rehabilitación Concertada de los Planes Andaluces de Vivienda y Suelo.

4.2.1. Introducción: Intervención pública inicial en la rehabilitación de vivienda en Granada.

El gran avance que supuso la LPHE-1985 en relación a la rehabilitación de vivienda al ponerla como uno de los pilares para conseguir la revitalización de los Conjuntos Históricos españoles se empezó a materializar en unos primeros documentos de planeamiento de protección que ya propusieron Áreas de Rehabilitación Integrada en sus ámbitos.

En Granada, se contaba con los tempranos antecedentes del Plan Albaicín de 1976 y del Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de S. Matías (1979) que, como ya se ha visto, pusieron especial celo en desarrollar unos catálogos urbanísticos³, que aún basados en la LS (1975) y en su Reglamento de Planeamiento, por su contenido y propuestas fueron claros precedentes de los catálogos patrimoniales exigidos por la LPHE-1985. Pero estos planes aún no contenían la nueva fórmula de intervención en los centros históricos mediante la rehabilitación de vivienda propuesta por la LPHE-1985 mediante la delimitación de áreas de rehabilitación integrada.

La experiencia de la ciudad de Granada en este sentido comienza con el impulso dado por el PGOU-1985 y sus consecuentes PEPRI Alhambra-Alijares (1989) y Albaicín (1990) frutos ya de la LPHE-1985. Sobre todo el del Albaicín, con mayor extensión de suelo residencial, que hace una apuesta más decidida a favor de la intervención en vivienda mediante la abundante y exhaustiva catalogación de su valioso patrimonio arquitectónico residencial y sus propuestas de intervención y de conservación de éste, manteniendo el uso. Y por supuesto con la sistemática delimitación de pequeñas áreas de intervención que también afectan a las tramas residenciales albaicineras existentes con propuestas de aperturas de viario, de creación de nuevo espacio libre público, reequipamiento y diseño de pequeñas manzanas residenciales.

Pero independientemente de estas propuestas municipales hechas desde el planeamiento general o de protección que ya se han analizado en el capítulo anterior y que fueron generalizadas en toda Andalucía, especialmente en las grandes ciudades a partir del año 1985, el cambio cualitativo se produce con la intervención de la Junta de Andalucía mediante su Consejería de Obras Públicas en la rehabilitación de vivienda tanto en las ciudades, grandes o medianas, como en los pueblos más pequeños.

Puede decirse que la conservación del tejido residencial de las ciudades andaluzas se inicia, aunque solo sea como germen, con la aprobación del primer Estatuto de Andalucía (Ley Orgánica 16/81). Hasta ese momento no existió una política de vivienda con el objetivo puesto en la conservación del tejido residencial de nuestras ciudades, ya fuese el histórico o el más reciente de los ensanches. Ni siquiera a nivel nacional existió legislación específica al respecto, salvo la ley del Suelo de 1976 y su Reglamento de 1978 que, en sus artículos 73 y 78 al 87 respectivamente, enunciaban el objeto y contenido de los Planes Especiales de Protección: *"...podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos..."*, lo cual supuso un avance pero sin abordar de modo específico la rehabilitación de la vivienda. Antes, como ya se ha dicho, hubo bastante legislación dedicada a la conservación de monumentos desde el primer tercio de siglo, y muy especialmente desde la publicación de la Ley de Defensa, Conservación y Acrecentamiento del Patrimonio Histórico-Artístico Nacional de 1933, vigente incluso (en algunos aspectos) durante la Dictadura (1939–1975). Sencillamente la ciudad heredada, a excepción de sus monumentos,

³ Ángel Isac ha hecho un certero análisis de la dualidad de catálogos, los urbanísticos y los patrimoniales, que quedan establecidos a partir de la promulgación de la LPHE-1985 y de su alcance: *"La Ley del Patrimonio Histórico Andaluz (2007) y el Planeamiento Urbanístico"* Artículo publicado en diciembre de 2008 en la Revista digital e-rph.

era considerada desde el siglo XIX, como máximo, como terreno apto para la reforma no para la conservación, no se consideraba el valor intrínseco de la trama urbana, mayoritariamente residencial, que la conformaba.

Con la Constitución Española de 1978 se crea el marco normativo que posibilita el desarrollo de lo que se conoce como Estado de las Autonomías (con su posterior desarrollo estatutario y de transferencias) y, sobre todo, con la inclusión de dos artículos consecutivos de gran importancia, el 46 y el 47, se pone el basamento fundamental en el que se apoyará la futura legislación estatal y autonómica para la conservación de las tramas residenciales de la ciudad histórica:

Artículo 46: Conservación del patrimonio artístico

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

Artículo 47: Derecho a la vivienda. Utilización del suelo

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El precedente más inmediato en relación a la protección de los centros históricos de Andalucía justo antes de la formación de los primeros gobiernos municipales democráticos de 1979 es el despertar de la conciencia ciudadana a raíz del último periodo de desarrollismo franquista y de sus nefastas consecuencias en algunas tramas urbanas históricas. Centrando la atención en el caso de la ciudad de Granada, la aprobación en 1973 del Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada, supone una clara muestra de la metodología expansionista de esos primeros años setenta, que en el ámbito del centro histórico supondrá, según A. Isac⁴, *“asumir las consecuencias del plan de alineaciones de 1951 y las descomposiciones de usos, tipologías y edificabilidad que se habían producido en los últimos años. Su incidencia negativa se pondrá de manifiesto cuando colectivos profesionales y movimientos ciudadanos emprendan la reivindicación del patrimonio público que suponen los enclaves históricos, frente a su apropiación privada y destrucción. De la presión ejercida sobre la corporación municipal surgirán los primeros planes de protección, con objetivos de rehabilitación integral, para los barrios de San Matías y del Albaicín...”*

En las elecciones municipales de Abril de 1979 la sociedad granadina mostraría una vez más su ya habitual dinamismo político, centrandó lógicamente el mayor interés en la lucha por el Ayuntamiento de la capital, donde los problemas urbanísticos se convertirían en protagonistas. Porque si el urbanismo estaba llamado a ser el tema estrella electoral en la mayoría de las grandes ciudades españolas, en Granada esto sería mucho más evidente y problemático debido a la sistemática destrucción que de su rico y variado patrimonio histórico-artístico, monumental, ecológico y paisajístico se había venido haciendo en las últimas décadas de manera totalmente impune. Desde la UCD, al Partido Comunista, la mayoría de los partidos tuvieron éste como principal argumento electoral, llegando al extremo del PSA-Partido Andaluz, con la defensa del urbanismo y el patrimonio histórico-artístico como bandera: *“Frente a la especulación y destrucción de Granada”*, sería el lema oficial de la lista andalucista.

⁴ ISAC, A. *“Historia Urbana de Granada”* Los libros de la Estrella. Granada. Editorial de la Diputación de Granada. 2007

La primera corporación municipal democrática, mediante el encargo y posterior aprobación del PGOU-1985 provoca un decidido empuje para corregir los desequilibrios urbanísticos de las décadas anteriores y en el centro histórico tuvo como objetivo *“recuperar los valores que posee el espacio ya construido de una ciudad especialmente rica en patrimonio urbano”*. Consecuencia de ello será la inmediata redacción y aprobación de los planes especiales de protección de la Alhambra (1989) y del Albaicín (1990). Aunque, antes y gracias a la presión ciudadana, hubo dos antecedentes al PGOU-1985, ya vistos en el capítulo anterior, uno respecto al Albaicín, el plan especial de 1974-76 (de Juan López Jaén) que pese a no haber llegado a aprobación definitiva tuvo un gran valor metodológico e interesantes propuestas, y otro el ya citado del barrio de S. Matías, tras el fallido intento de prolongación de la Gran Vía y la consecuente protesta ciudadana, el Ayuntamiento encarga y aprueba en 1979 el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de S. Matías. Pero tanto uno como otro no evitaron la desaparición de valiosos edificios en S. Matías o la sustitución de tipologías de interés histórico en el Albaicín, no incluidas en la protección de la zona de “cármenes”, en contra de un adecuado y más avanzado criterio de protección integral del diverso y a veces compacto caserío del Albaicín.

4.2.2. La Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía: De las primeras legislaturas a los Planes de Vivienda y Suelo.

En coherencia con los artículos 46 y 47 de la Constitución Española, los diversos Estatutos de Autonomía que se irán aprobando en España en ese momento, van a ir señalando el camino a seguir en relación a la conservación del patrimonio y a la política de vivienda y suelo. Tras la etapa preautonómica, en Diciembre 1981 se aprueba el primer Estatuto de Andalucía que ha estado vigente hasta 2007.

En aquel primer Estatuto, pese a que en los objetivos que se definen en el art. 12 de las Disposiciones Generales (Título Preliminar) solo se hace mención a *“La protección y realce del paisaje y del patrimonio histórico-artístico de Andalucía”* (apartado 6º) nada se dice como objetivo en relación con la vivienda. Pero a continuación, en el Título I, en su Art.13.8, ya sí, se dispone que nuestra Comunidad Autónoma tiene competencia exclusiva sobre la materia *“Política territorial: ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda”*. Esta definición de los contenidos materiales configuradores de la política territorial también se establece en los Estatutos de todas las demás Comunidades Autónomas y ya estaba presente en la Constitución española de 1978 que agrupaba los anteriores contenidos materiales en el mismo apartado del artículo 148 (en el 148.1.3, sin etiquetarlos como *“política territorial”*). Por tanto, el marco constitucional y estatutario a la hora de delimitar el contenido del concepto de política territorial se decide a favor de un entendimiento de este concepto en un sentido estricto, de modo que como piezas esenciales de la política territorial se definen, por una parte, la planificación física de nivel supramunicipal equivalente a ordenación del territorio, en la que puede considerarse integrada en gran parte la ordenación del litoral y, por otra, la planificación física a escala municipal representada por el urbanismo, añadiendo a este último como materia estrechamente ligada a ella la política sectorial en materia de vivienda. Pero también llevando implícito todo lo relacionado con el urbanismo de las ciudades históricas, todo lo referido al planeamiento de protección, cuyo tejido más extenso es el residencial que rodea y aporta valores propios a la ciudad a la par que lo hacen los monumentos.

Más adelante el art. 13.27 define como competencia exclusiva de la Junta de Andalucía el *“Patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico y científico”*, sin perjuicio de lo que dispone el número 28 del apartado 1 del artículo 149 de la Constitución. Será la Consejería de Cultura la encargada de desarrollar el precepto constitucional y estatutario.

Las competencias derivadas del Art. 13.8, las relacionadas con la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda han venido siendo desarrolladas por la Consejería de Obras Públicas con tan solo un escaso periodo de tiempo como Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio⁵ (2008-2010). Ya desde su inicio, tanto en la primera legislatura (1982-1986) con dos gobiernos, como a lo largo de la segunda legislatura (1986-1990) y siempre al frente José María Montaner Roselló como Consejero, se empiezan a aprobar las primeras normas y para ello se crea desde muy pronto el gran motor legislativo y generador de actividad, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que desde 1984 tiene dos funciones principales:

- 1) *Compete a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda el fomento de la calidad en la arquitectura, en orden a mejorar las características constructivas, funcionales y económicas de las edificaciones y su aportación al buen orden de las ciudades y el paisaje. En particular, le compete el impulso y la ejecución de la rehabilitación y conservación del patrimonio arquitectónico no afectado por la normativa vigente en materia de Patrimonio Histórico; y el fomento del mantenimiento de las tipologías arquitectónicas tradicionales y de su adaptación a las nuevas necesidades de la sociedad y a las técnicas constructivas actuales.*
- 2) *En materia de vivienda, corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda la elaboración de los estudios y planes para la definición y ejecución de la política de vivienda de la Comunidad Autónoma, el fomento de la investigación y el desarrollo tecnológico para la adecuación de las viviendas a los programas de necesidades actuales y para la optimización de los costes de construcción y mantenimiento; la elaboración de la normativa técnica general sobre la edificación y la específica sobre las viviendas protegidas; y el control, administración e inspección de las viviendas de titularidad pública.*

Ambas funciones tendrán a lo largo de este tiempo una clara repercusión en la intervención en los centros históricos de las grandes ciudades y en el resto de pueblos y ciudades andaluzas con tramas urbanas protegidas o no por planeamiento especial. La primera función se centrará en los edificios singulares particularmente los de arquitectura civil, no siempre catalogados por los planes especiales o planes generales municipales (ayuntamientos, teatros, cementerios, lavaderos, pósitos, etc.), y la segunda, dedicada en exclusiva a la intervención o a la creación de tejido residencial, desde lo público. Es evidente que el legislador se cuida bien en deslindar las competencias entre las Consejerías de Cultura (Dirección General de Bienes Culturales) dedicada al Patrimonio Histórico, y por otro lado las de la Consejería de Obras Públicas a la que se le “permite” intervenir, e incluso legislar, sobre ese otro patrimonio construido “no afectado por la normativa vigente en materia de Patrimonio Histórico”. Como se verá ese deslinde empezará a difuminarse con el tiempo y cada vez más la Consejería de Obras Públicas (o la de Vivienda) intervendrá de forma más clara en toda arquitectura, esté o no afectada por normativa de Patrimonio Histórico. Pero el enfoque que se le dará será novedoso.

En la primera época de la Dirección General destacan personalidades tan señeras como la de Luís González Tamarit, sociólogo urbanista, que en su cargo de Subdirector General propondrá estas nuevas formas de acercarse a la ciudad construida a través de la vivienda y desde una óptica social, ideas como las que siguen más adelante, que serán el germen de la actual política de vivienda de la Junta de Andalucía y que han servido de base a los sucesivos Planes

⁵ En la actual legislatura (la iniciada en 2015) son dos las Consejerías que se ocupan por separado de la vivienda y el urbanismo, por un lado la Consejería de Vivienda y Fomento y por otro la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. La Consejería de Cultura mantiene su exclusividad separada de nuevo de los ámbitos del Turismo y del Deporte.

Andaluces de Vivienda y Suelo (PAVS), y a su nueva forma de entender la intervención en la ciudad histórica desde la vivienda:

Que en las intervenciones prime la Rehabilitación puesto que permite:

- *Recuperar patrimonio.*
- *Mantener el tejido social.*
- *Consolidar ciudad.*

Que se asegure asimismo, la cooperación administrativa (auténtica corresponsabilidad) de los diversos departamentos con competencias diferentes (urbanísticas, de vivienda, empleo, educación, sanidad, asistencia social, etc) que garantice la definición y la gestión de programas integrales. En este sentido, no resulta conveniente acometer intervenciones en un ámbito para el que no se disponga, junto al proyecto arquitectónico, de un proyecto social específico.

Que el mayor peso posible se deposite en los gobiernos locales. La Administración Local debe coordinar la ejecución de las actuaciones, aunque esto signifique algún grado de cesión de protagonismo por parte de otras instituciones implicadas.

Que, en lo urbano, la escala de las actuaciones no sea de gran dimensión (10/150 viviendas podría ser una escala adecuada de las distintas fases al menos en las iniciales). De forma que se favorece la recuperación de la escala de barrio como área de intervención física y de trabajo social.

(...) La tarea actual debería encaminarse, en suma, hacia la definición de un nuevo modelo de Política de Vivienda, a partir de ideas como las expresadas, que inicie un cambio de paradigma, que recupere experiencias y tradiciones, pero que también innove. Un modelo diferente del actual, que está pensado para operar en el mercado y que, aún con las correcciones que se han ido efectuando, no es de utilidad para enfrentarse a estas situaciones.

Un modelo que se basa además en: La planificación integrada en el marco de programas con un claro contenido social, que contemple también los conceptos del desarrollo sostenible en la ciudad y la filosofía del habitar.

- *El peso determinante del sector público.*
- *La participación, activa y ejecutiva de los usuarios.*
- *La coordinación administrativa.*
- *La diversidad de soluciones.*

La segunda tarea encomendada a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, la referida a la elaboración de Planes tiene uno de sus primeros resultados con la elaboración del I Plan Andaluz de Vivienda y Suelo⁶ (I PAVS) que aprueba el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía en sesión celebrada el día 3 de marzo de 1992 como documento marco, donde se fijan los objetos globales y se inscribe la totalidad de las actuaciones, tanto públicas como protegibles, influyendo incluso sobre la vivienda libre mediante la orientación de todo el subsector. Ya en este primer PAVS se regulan las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación de vivienda que tuvieron una amplia repercusión en los pueblos y ciudades de Andalucía con la declaración de municipios de actuación preferente (ver Fig. 4.2.01). Con esta declaración se intervino mediante rehabilitación en miles de viviendas de familias con recursos económicos limitados. Fueron éstos, años de experimentación y ajuste normativo en los que se recurrió a jóvenes arquitectos para la rehabilitación de un tipo de vivienda a la que antes no se había prestado atención desde lo público, eran las primeras intervenciones sobre las tramas urbanas residenciales independientemente de su valor patrimonial (la mayoría aún

⁶ DECRETO 119/1992, de 7 de julio, por el que se regula el Régimen de Financiación de las actuaciones de los Sectores Público y Protegido en materia de Vivienda, establecidas en el Plan Andaluz de Vivienda 1992/ 1995. BOJA nº 70 de 23/7/1992.

no habían sido objeto de catalogación por el planeamiento) pero con esta intervención se estaba obteniendo el beneficio social apuntado en ese nuevo enfoque de la política de vivienda emprendida por la Junta de Andalucía. En el mismo Decreto por el que se aprueba el I PAVS se definió el Programa de Actuaciones Singulares de Vivienda que, aunque en número de inmuebles rehabilitados no llegó a ser tan destacable como los anteriores, sí fue un Programa que tuvo una destacada importancia en cuanto a la recuperación que supuso de cierto patrimonio arquitectónico, con usos ya obsoletos, que finalmente fue destinado a vivienda protegida de promoción pública. Nuevamente con arquitectos jóvenes y concurso de ideas como método de selección de los equipos redactores de proyectos (ver Fig. 4.2.02). Especialmente reseñable es la etapa de Víctor Pérez Escolano al frente de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, ya a mitad de la década de 1990.

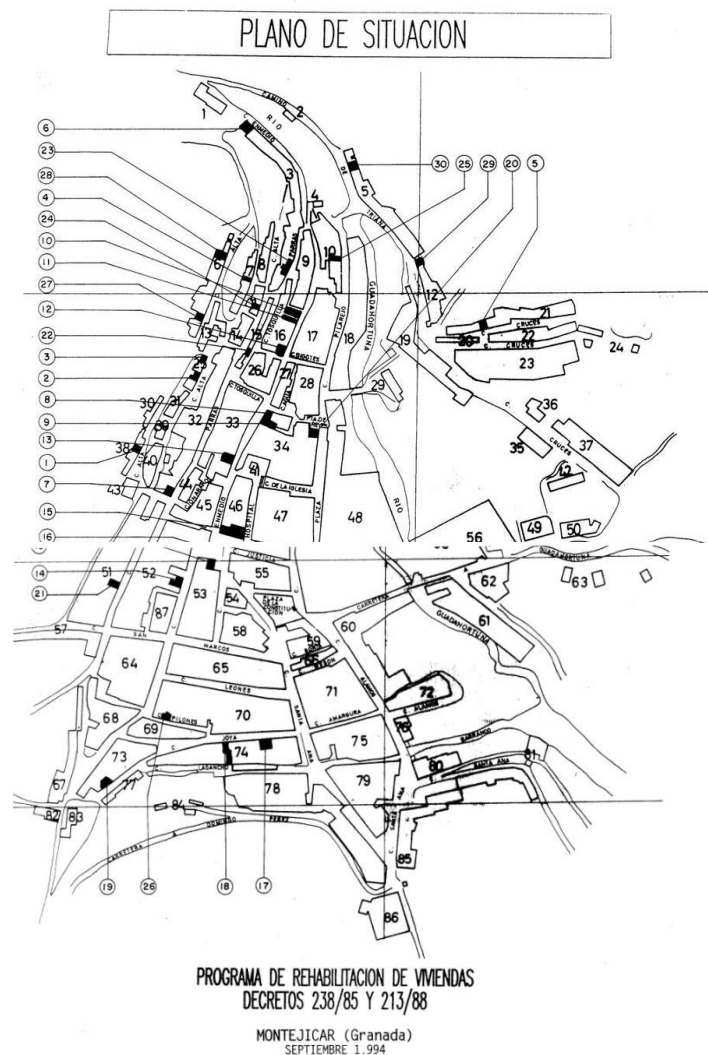


Fig. 4.2.01: Plano de situación de las 30 viviendas intervenidas en Montejícar (Granada) a través del Programa de Rehabilitación Preferente (decretos 235/85 y 213/88. Sept-1994. Autor: Gabriel Fernández Adarve. Arquitecto. Actuaciones como ésta permitieron desde los inicios de los años 90 rehabilitar una gran cantidad de viviendas que conforman las tramas residenciales de los pueblos y ciudades de Andalucía. Fuente: Elaboración propia



Fig. 4.2.02: Portada de la publicación del *Concurso de Proyectos 1998. Propuestas de los equipos adjudicatarios*. Fuente: Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Junta de Andalucía

Por su interés se transcribe como se define en el I PAVS este programa de promoción pública:

ACTUACIONES SINGULARES DE VIVIENDAS

Artículo 11.- 1.- Son actuaciones singulares en materia de vivienda las de Promoción Pública de nueva planta o rehabilitación que revistan un interés social, arquitectónico o urbanístico específico, por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- a) *Que vayan dirigidas a la rehabilitación o mejora de las condiciones físicas o de habitabilidad de las viviendas o edificios y eliminación de núcleos de infravivienda.*
- b)
- c) *Que se integren en operaciones de remodelación, reforma interior, rehabilitación de tramas urbanas consolidadas o intervención en centros históricos.*

Con más precisión, en la publicación de la DG de las *Propuestas ganadoras del concurso de Proyectos de 1998*, respecto al programa de Actuaciones Singulares, se dice que “*el principal objetivo de este programa es resolver el **problema de alojamiento** de las capas sociales más desfavorecidas, recuperando al mismo tiempo el **patrimonio arquitectónico** mediante la reutilización de los edificios existentes en los **centros históricos** susceptibles de uso residencial. Distinguiendo tres tipos de actuaciones:*

- 1) *Actuaciones en inmuebles de mayor o menor interés arquitectónico, que aunque tenían uso residencia, habían perdido su identidad arquitectónica*
- 2) *Actuaciones en inmuebles desocupados que originalmente tenían un uso de equipamiento de diferente tipo (colegios, conventos, cillas, cuarteles) susceptibles de ser utilizados para vivienda.*
- 3) *Actuaciones de recuperación de trama urbana preexistente con edificaciones de nueva planta”.*



Fig. 4.2.03: Concurso de la DG de Arquitectura y Vivienda.1998. Rehabilitación de la antigua Casa de los Zayas de Écija (Sevilla) para 20 viviendas. SE-97/01-AS. Arquitecto: Ignacio Capitán Carmona. Fuente: *Concurso de Proyectos 1998. Propuestas de los equipos adjudicatarios* Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Junta de Andalucía

En el II PAVS⁷ las Actuaciones Singulares quedan reducidas al ámbito de la rehabilitación produciéndose en toda Andalucía un interesante número de intervenciones de arquitectura contemporánea hecha por jóvenes arquitectos sobre inmuebles existentes, con o sin valor histórico (ver Fig. 4.2.03):

Se consideran Actuaciones Singulares aquellas actuaciones de rehabilitación que se dirijan a la obtención de una vivienda, revistiendo un interés específico arquitectónico, social o urbanístico, mediante la mejora de las condiciones físicas o de habitabilidad de edificios catalogados o de singular interés arquitectónico, o, sin ser acreditativas de especial interés o singularidad, a través de una remodelación, o reforma interior de tramas urbanas consolidadas, siempre que estén integradas en Áreas de Rehabilitación.”

⁷ DECRETO 16/1996, de 23 de enero, por el que se aprueba el II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para el cuatrienio 1996/1999. BOJA nº 36 de 21/3/1996.

4.2.3. Periodo de Concertación entre la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos: Gestación y puesta en marcha de las Áreas de Rehabilitación Concertada de Andalucía.

Será más adelante con los siguientes Planes de Vivienda y Suelo cuando se defina un programa dirigido a la erradicación de la infravivienda, buena parte de la cual se halla inserta en el mismo centro de la ciudad histórica. En el II PAVS (1996-1999) con el nombre de *Eliminación de Infravivienda* y desde el III PAVS (1999-2002) y siguientes, ya con la denominación de *Transformación de Infravivienda*, se ocupará de atajar el problema social y de vivienda que encierra esta realidad de muchos núcleos de población de Andalucía. Tal vez sea este el Programa en el que se refleja más fielmente el espíritu de intervención pública basado en esa nueva forma de entender la política de vivienda emprendida por la Junta. En cada intervención se coordinan la administración local y autonómica, con un paso previo necesario, la redacción de un Programa de Actuación en el que lo técnico y lo social se dan la mano.

Tanto éste de *Transformación de Infravivienda* como el de *Rehabilitación Preferente* (luego denominado *Rehabilitación Autonómica*) son programas de rehabilitación en los que las administraciones local y regional intervienen mediante subvenciones e incentivos sobre el caserío privado permitiendo la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la fijación de la población en los pueblos o en los barrios y centros históricos de las ciudades en las que se actúa.

El cambio cualitativo se produce cuando la Consejería de Obras Públicas decide intervenir de forma directa en ámbitos concretos, y bien delimitados, de la ciudad consolidada sobre todo mediante la rehabilitación de vivienda con las *Áreas de Rehabilitación Concertada (ARC)*, definidas en el Art.82 del Decreto 166/1999 ⁸ como:

“... un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos, centrales o periféricos, sobre parques residenciales públicos o privados, responden a la voluntad de integrar, coordinar y fomentar los distintos instrumentos a desarrollar, independientemente de cual sea el carácter, público o privado de sus agentes.

Su objetivo es mejorar las condiciones de alojamiento y recuperar el patrimonio, con especial atención a las viviendas desocupadas, sin olvidar otros aspectos de carácter urbanístico y social, vinculados a la concepción de habitar.

Dentro de esta figura, podrán tener cabida distintos programas, tanto los regulados por el propio III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, que podrían ver incrementadas sus ayudas por el hecho de desarrollarse en Áreas de Rehabilitación, como cualesquiera otros de carácter Municipal, Local, Estatal, o Europeo, siempre que tengan como objetivo la recuperación urbana, residencial, social y económica del ámbito previamente declarado.

El cuarto PAVS⁹ (Decreto 149/2003) es mucho más explícito al diferenciar la actuación de la Consejería en los Centros Históricos de la que va empezar a desarrollar de forma sistemática en las barriadas, antes en su preámbulo anuncia que: *“... se incluye entre los objetivos genéricos del Plan la pretensión de alcanzar un modelo de ciudad sostenible mediante la consolidación y mejora de la trama urbana existente a través de procesos de rehabilitación*

⁸ DECRETO 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002. Publicado en el BOJA nº 94 de 14/08/1999.

⁹ DECRETO 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo. Publicado en el BOJA nº 117 de 20/06/2003.

integrada, así como mediante la eliminación de situaciones de infravivienda que permitan conservar la población en sus barrios,..."

El Capítulo IV se divide en dos secciones, la primera dedicada a las Áreas de Rehabilitación Concertada (ARC) y la segunda a la Rehabilitación Integral de Barriadas. La definición de las ARC es clara en cuanto a los ámbitos protegidos en los que se va intervenir, de hecho todas las áreas que se han declarado en Andalucía, salvo dos, están dentro de un Conjunto Histórico con planeamiento de protección vigente o en fase de aprobación:

Sección 1ª: Áreas de Rehabilitación Concertada

Artículo 81. Concepto.

- 1. Las Áreas de Rehabilitación Concertada se definen como un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos caracterizados por su valor patrimonial con intenciones de integración, coordinación y fomento de los distintos instrumentos que los agentes públicos y privados pueden desarrollar en esos ámbitos. Sus objetivos son mejorar las condiciones de alojamiento, la recuperación del patrimonio con especial atención a las viviendas desocupadas, eliminación de barreras arquitectónicas y otros aspectos de carácter urbanístico o social vinculados a la concepción del habitar.*

En 2001, en la ciudad de Granada inició su andadura la primera¹⁰ de las Áreas de Rehabilitación Concertada de Andalucía con arreglo al Art. 82 del Decreto 166/1999 (III PAVS 1999-2003): por Orden de la Consejera de 29 de noviembre de 2001, previa aprobación de su Programa de Actuación, se declaró el *Área de Rehabilitación Concertada del Bajo Albaicín-Churra*.

Casi a continuación, el 17 de abril de 2002 se aprueba el Decreto 128/2002, por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) en las Áreas de Rehabilitación Concertada. Esta designación se efectuó considerando que dicha Empresa, adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, era un instrumento básico en la ejecución de la política de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por su condición de promotor público.

Tras el Albaicín seguirán las declaraciones de las ARC de Santa Fe, Alcalá de los Gazules (Cádiz), Úbeda y Baeza (Jaén) y otras ya referidas al IV PAVS, con representación de todas las capitales de provincia, excepto Huelva. A final de 2008 EPSA tenía encomendados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes 29 Centros Históricos, el máximo número alcanzado de ARC (ver Fig. 4.2.04), situación mantenida hasta 2012 en que la crisis económica acabó *de facto* con la actividad emprendida diez años atrás.

Son las siguientes 29 ARC ordenadas por provincias:

¹⁰ En 1999 se produce en la ciudad de Cádiz el antecedente más directo de las Áreas de Rehabilitación Concertada: Con la publicación del Decreto 78/1999, de 30 de marzo de la COPT se inician los primeros trabajos de rehabilitación de viviendas en su casco antiguo, que luego serán continuados con la declaración como ARC a partir del Decreto 149/2003 de 10 de junio.

Provincia de ALMERÍA

Plaza de la Constitución de Almería y entorno (Parte del Conjunto Histórico)

Provincia de CÁDIZ

Recinto Histórico de Cádiz
Centro Histórico de Alcalá de los Gazules
Entorno San Mateo y Santiago de Jerez de la Frontera.
Centro Histórico de San Roque
Centro Histórico de Arcos de la Frontera
Jimena de la Frontera
Centro Histórico de Sanlúcar de Barrameda

Provincia de CÓRDOBA

Córdoba. Ajerquía Norte (parte del Conjunto Histórico)
Centro Histórico de Montoro

Provincia de GRANADA

Albaicín (parte del Conjunto Histórico de Granada)
Centro Histórico de Santa Fe
Centro Histórico de Guadix
Centro Histórico de Loja
Centro Histórico de Baza

Provincia de HUELVA

Centro Histórico de Aracena

Provincia de JAÉN

Recinto intramuros de Úbeda
Centro Histórico de Baeza
Centro Histórico de Alcalá la real
Centro Histórico de Jaén
Centro Histórico de Martos

Provincia de MÁLAGA

Centro Histórico de Málaga
Centro Histórico de Casares
Municipio de Marbella (No es Conjunto Histórico)

Provincia de SEVILLA

Carmona. Conjunto Histórico y Arrabal del Postigo
Centro Histórico de Alcalá de Guadaira (No es Conjunto Histórico)
Centro Histórico de Marchena
Sevilla. Casco Norte (parte del Conjunto Histórico)
Centro Histórico de Lebrija.



Fig. 4.2.04: Ubicación de las 29 Áreas de Rehabilitación Concertada en Centros Históricos de Andalucía. Destacadas las de las 7 capitales de provincia, (todas menos Huelva), y especialmente la del Albaicín, en Granada, objeto de este trabajo. Fuente: Folleto divulgativo de las ARC. EPSA. Junta de Andalucía

Cada una de estas Áreas puesta en marcha tenía un Programa de Actuación aprobado o en redacción en el que se definieron los objetivos y estrategias a seguir en cada ámbito en función de sus particularidades. La puesta en práctica en las diferentes Áreas de Rehabilitación en Centros Históricos ha demostrado que lo ideal es que el Programa de Actuación se convierta en uno de los principales instrumentos ejecutores de los Planes Especiales de Protección (PEP) de los Conjuntos Históricos declarados por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Y, consiguientemente las propuestas reseñadas en éstos se conviertan en intervenciones concretas de los Programas de Actuación, y que de la interacción entre ambos se alcance el objetivo de lograr la rehabilitación integral de estas áreas. Es decir, que no sólo se mejore físicamente el hábitat – mediante intervenciones en materia de vivienda, como con otros relacionados con la accesibilidad, la movilidad y la mejora de sus espacios públicos - sino que al mismo tiempo pretende incrementar la dotación de su estructura comercial y de equipamientos así como recuperar su patrimonio monumental y arqueológico.

Respecto al modelo de organización, los ámbitos urbanos definidos como Áreas de Rehabilitación que disponen de oficina técnica constituida son 41, aunque no todos ellos disponen de una sede administrativa en el propio ámbito. Así, 28 Centros Históricos (ARC) y 9 Barrios¹¹ disponen de oficina técnica constituida con sede administrativa propia.

Las funciones principales desarrolladas por las Oficinas de Gestión son fundamentalmente:

- Difusión de las convocatorias públicas de los programas de Rehabilitación Autonómica, Transformación de Infravivienda, Rehabilitación Singular y Rehabilitación de Edificios entre la población residente del ámbito.

¹¹ Las barriadas del Cerro del Moro en Cádiz y Las Flores de Málaga son gestionados por las Oficinas de Rehabilitación (ARC) del municipio en el que se encuentran. La gestión de la Barriada Alcosa es llevada a cabo por la gerencia provincial de EPSA en Sevilla. La gestión de Plaza de la Constitución y su entorno, de Almería se realiza por la oficina de La Chanca. Los barrios de Cuevas de Baza, en Granada, y Río Pudio de Coria del Río, en Sevilla no disponen de oficina constituida.

- Asesoramiento integral (jurídico, social y técnico) a los solicitantes de ayudas para la rehabilitación.
- Tramitación de ayudas, resoluciones de Cultura y licencias de obra (ventanilla única).
- Asesoramiento y acompañamiento en la ejecución material de las actuaciones de los distintos programas de vivienda.
- Relación con los colectivos ciudadanos mediante actividades de participación social (comunidades y asociaciones de vecinos, u otros colectivos).
- Y en algunos casos, desarrollo de los instrumentos de planeamiento y ejecución y gestión de áreas de Reforma Interior.
- Promoción pública de vivienda y gestión de alquileres protegidos

Por lo que se refiere a otras normativas autonómicas, ya en el ejercicio 2008 se empezó a comprobar como la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía LPHA (aprobada en Diciembre de 2007) empezó a afectar al funcionamiento ordinario de los programas de vivienda en las áreas de rehabilitación de Centros Históricos con mayor número de inmuebles catalogados o situados en entornos de Bienes de Interés Cultural:

Un gran número de inmuebles con proyectos de rehabilitación en fase de aprobación sufrió una ralentización en su tramitación administrativa al haber sido incluidos en los entornos automáticos de algún Bienes de Interés Cultural (muchos casos en el Albaicín¹², Úbeda, Baeza, Guadix, etc.), al deber ser informados y aprobados por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

La aplicación del nuevo Reglamento de Arqueología prevista en la LPHA-2007 incrementó los costes de las actuaciones de rehabilitación sobre edificios catalogados. Y ello, siendo una medida plausible que redunde en la calidad de las intervenciones y preserve el patrimonio, supone un claro incremento de los costes a soportar por los promotores, ya que se trata de trabajos previos necesarios para la aprobación del proyecto (las labores de arqueología afectan no solo a los restos subyacentes sino también al análisis de las estructuras emergentes de los edificios catalogados). A ello hay que unir la exigencia de otros nuevos informes, los históricos, que yendo en la misma línea de la mejora de la calidad de la intervención arquitectónica, suponen también nuevos costes. Ni en un caso ni en otro, tales exigencias, han sido acompañadas de ninguna medida económica en forma de subvención o financiación proveniente de la Consejería de Cultura.

En consecuencia, se llegó a generar un gran número de expedientes de rehabilitación de edificios catalogados gestionados por las Oficinas, pendientes de aprobación en las Comisiones Provinciales de Patrimonio y de resolución de las Delegaciones de la Consejería de Cultura. En este punto hay que señalar la necesidad de mejora en la coordinación entre administraciones (Ayuntamientos, Consejería de Cultura y Consejería de Obras Públicas-EPSA).

Además de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, de 26 de noviembre, hay que destacar que en el trienio 2006-2008 se aprobaron importantes normativas que abrieron un nuevo periodo de intervención en las áreas de rehabilitación, y un necesario proceso de adaptación de los Programas de Actuación y las medidas previstas, tales como:

¹² El caso del ARC-Albaicín es muy destacable al tener muchos BIC en su ámbito (muchos de carácter lineal como los lienzos de muralla medieval) lo que hace que casi toda su superficie se vea afectada, ya sea por entornos de BIC expresamente delimitados y declarados, ya sea, por los entornos automáticos de BIC en aplicación de la cuarta Disposición Adicional de la LPHA-2007, lo que supone la mayor parte.

Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. Texto refundido con modificaciones del RD 1371/2007, de 19 de octubre Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

En concreto, la publicación del Decreto 395/2008, de 24 de junio por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo PCVS 2008-2012, incrementó considerablemente los presupuestos protegibles en materia de rehabilitación y crea una nueva modalidad dentro del Programa de Transformación de Infravivienda, que se expresa en el artículo. 75, que posibilita acogerse a este programa mediante la autoconstrucción, con un ahorro considerable de financiación por parte del propietario, que puede aportar su mano de obra.

La actividad desarrollada en el conjunto de las áreas de rehabilitación durante el periodo transcurrido desde el inicio de la actividad hasta 2012 (fecha de su final de hecho) se puede dividir, de forma abreviada, en tres periodos:

PRIMER PERIODO. Años 1999-2003:

Esta primera etapa comprende desde el antecedente de las ARC que supuso la promulgación del Decreto 78/1999 con el que se inicia la actividad de rehabilitación en el Recinto Histórico de Cádiz, hasta la promulgación del Decreto 149/2003, mediante el cual se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 (IV PAVS).

En esta etapa la actividad de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía EPSA estuvo centrada fundamentalmente en gestionar el desarrollo de la actividad de las áreas encomendadas (hasta once ámbitos iniciados en ese periodo), y montar la estructura desde los Servicios Centrales de la empresa para que dieran la cobertura necesaria a las oficinas de gestión locales, en lo referido a procedimientos y organización. La experiencia real de su aplicación en estos ámbitos hizo que se fueran modificando y adaptando los programas de vivienda y suelo entonces vigentes, de manera que respondieran de forma adecuada a las necesidades reales de los habitantes de las áreas y barriadas.

SEGUNDO PERIODO. Años 2004-2007:

Esta segunda etapa tiene como hitos iniciales el ya mencionado Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y la declaración de una serie de ámbitos nuevos (mediante Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 20 de enero de 2004), por la que se inician los expedientes para la declaración de dichas nuevas áreas. Durante los ejercicios siguientes se iniciaron los expedientes de treinta y dos Áreas de Rehabilitación Concertada, con lo cual la actividad que desarrollaba la Empresa en esta materia se incrementó notablemente. En estas dos primeras etapas (periodos 1999-2003 y 2003-2007) se realizó un importante esfuerzo en una doble línea: En primer lugar, conocer mejor las demandas ciudadanas, los problemas y las oportunidades en la aplicación de los distintos programas, y en segundo lugar, difundir entre la población los diferentes programas de ayuda a la rehabilitación de vivienda de los que podrían beneficiarse, a través de los medios de comunicación social y distintos cauces de participación ciudadana. Como consecuencia de esta labor, se produjeron avances positivos respecto a la situación inicial: se mejoró la tramitación de los expedientes de algunos programas como los de rehabilitación autonómica e infravivienda, que presentaban determinados problemas, y se

incrementó en algunos ámbitos de ARC las ayudas y subvenciones (el del Casco Norte de Sevilla o el del Albaicín, por ejemplo); asimismo se incorporaron nuevos programas para hacer frente a demandas no resueltas, como los de rehabilitación singular y rehabilitación de edificios, y se empezó a actuar cada vez más ágilmente y con mejor conocimiento del mercado del suelo en la promoción de viviendas de nueva planta para alquiler y venta.

TERCER PERIODO. Años 2008-2012:

Supuso el inicio de un nuevo periodo marcado por dos hechos: El primero, fue la aprobación del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012¹³ (PCVS) como instrumento de actuación del Pacto por la Vivienda en Andalucía, y el segundo, más decisivo y finalmente paralizante, fue el inicio del conocido ciclo de recesión económica general y del sector de la construcción residencial en particular.

El PCVS incrementó considerablemente los presupuestos protegibles en materia de rehabilitación, lo que unido a la ralentización de la promoción privada, inicialmente hizo que durante los años 2008 y 2009 se experimentara un nuevo impulso en las solicitudes de ayudas a la rehabilitación en prácticamente todas las Oficinas de Rehabilitación. Sin embargo, la mencionada coyuntura de grave crisis financiera y económica, un poco más adelante, provocó también que un número significativo de solicitantes desistieran de dichas ayudas, al no poder financiar el presupuesto que les hubiera correspondido por las dificultades de financiación que empezaron a encontrar en las entidades bancarias. Esto ocurrió inicialmente, sobre todo, a aquellas familias que no superaban un tope de ingresos según dichas entidades.

El panorama de crisis económica generalizada paralizó toda actividad nueva entre 2009 y 2010 y, solo por inercia, hasta 2012 se mantuvo la actividad generada en los años previos, con obras y trabajo social con las familias de los inmuebles rehabilitados y en proceso de rehabilitación. No obstante conviene visualizar lo que hasta 2008 supuso la evolución ascendente de inversión¹⁴ hecha en los Centros Históricos de Andalucía:

Año	Inversión acumulada	Incremento neto de Inversión anual
2003	108.206.000 €	
2004	155.117.000 €	46.911.000 €
2005	248.311.000 €	93.194.000 €
2006	296.602.000 €	48.291.000 €
2007	374.345.000 €	77.743.000 €
2008	467.757.000 €	93.412.000 €
-----	-----	
2012	546.750.000 €	19.748.000 €/año

La inversión aprobada se distribuye muy irregularmente entre los cuarenta y tres ámbitos de rehabilitación en que se está actuando (incluyendo en ésta la actuación en 14 barriadas), dado que el nivel de ejecución de los distintos programas de actuación varía en función de diversos criterios. En las once áreas que llevaban funcionando más tiempo, aquellas cuyo inicio es anterior al año 2004, se alcanzó en la mayoría de los casos un grado de cumplimiento alto o

¹³ Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. Publicado en el BOJA nº 130 de 02/07/2008

¹⁴ Datos extraídos de las sucesivas Memorias de Gestión anual de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía. Los datos de la fila correspondiente al año 2012 proviene del Informe Anual de Gestión de las ARC elaborado por los servicios centrales de EPSA.

medio de las inversiones aprobadas respecto a las estimadas o programadas. En 2008 Las inversiones aprobadas superaron las inversiones previstas en tres de esas áreas: El Albaicín de Granada, Baeza y Alcalá de los Gazules.

Respecto a la gestión de las actuaciones, la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de actuaciones en materia de vivienda y suelo, del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008–2012, siguiendo en la línea de los PAVS, estableció los siguientes programas de gestión específica en las Áreas, a través de las Oficinas Técnicas de Gestión:

- *Transformación de Infravivienda*: El objeto de este programa es mejorar las condiciones de habitabilidad de las infraviviendas mediante combinación de obras de rehabilitación, nueva planta, urbanización y trabajo social, de manera que se propicie la integración social y el mantenimiento de la población residente en su barrio de referencia.
- *Rehabilitación Autónoma*: El objeto de este programa es ayudar a familias de recursos limitados que promuevan actuaciones de conservación y mejora de sus viviendas, a través de medianas y pequeñas intervenciones.
- *Rehabilitación de Edificios*: El objeto de este programa es la rehabilitación del patrimonio residencial, mediante ayuda a comunidades de propietarios o asociaciones de vecinos con recursos limitados que promuevan actuaciones de conservación y mejora de los elementos comunes de edificios residenciales, incluidos elementos estructurales.
- *Rehabilitación Singular de Edificios* (Orden de 9 de agosto de 2005). El objeto de este programa es la rehabilitación y mejora de las dotaciones e instalaciones de los elementos comunes de los edificios residenciales plurifamiliares, fundamentalmente mejora de la accesibilidad, impermeabilización y aislamiento.
- *Actuaciones de mejora de infraestructuras y dotaciones y revitalización de áreas*:
 - Reurbanización de barriadas.
 - Ejecución de espacios públicos.
 - Acuerdos con otras Administraciones para la ejecución de equipamientos.
 - Mejora de las condiciones de accesibilidad en centros históricos.

Además EPSA ha intervenido en estos ámbitos, mediante actuaciones de promoción propia en las distintas modalidades recogidas en el Plan, con objeto de poner en el mercado viviendas con precios asequibles y adecuados a todos los niveles económicos y a todas las situaciones sociales. En concreto, esta línea de intervención consta de diversos subprogramas según su fórmula jurídica y los niveles de ingresos de los beneficiarios a que va dirigida cada uno de ellos.

Después de la continua y exitosa trayectoria ascendente de la actividad llevada a cabo en las áreas de rehabilitación de toda Andalucía, ralentizada a partir de 2009, durante el ejercicio 2011, justificado desde la Consejería de Vivienda y desde EPSA en el severo escenario económico y financiero, se impuso el definitivo cese de actividades para compromisos futuros en materia de rehabilitación. Es entonces, a mitad del año 2011 cuando se produce el punto de inflexión en la actividad de las 29 oficinas de rehabilitación que la Junta de Andalucía-EPSA tenía repartidas en esas otras tantas ARC: Se empezó despidiendo a los directores técnicos de éstas y a continuación desplazando a otras oficinas de EPSA a los trabajadores o, peor aún, no renovándoles sus contratos. La actividad de las oficinas ya ralentizada desde 2009 por falta de inversión/subvenciones de la Junta de Andalucía se vio aún más paralizada con estas medidas que acabaron desmontando la estructura de gestión que, por ejemplo en el Albaicín, funcionó durante diez años. Lo sucedido en 2011 supuso la paralización prácticamente total de la tramitación de nueva actividad, concentrándose los esfuerzos en la gestión de las operaciones

ya iniciadas (en obra) y acordándose de forma general la no adquisición de nuevos compromisos con terceros en tanto no estuviera asegurada la financiación de las operaciones.

En lo relativo a la tramitación de nuevos expedientes acogidos al Programa de Transformación de la Infravivienda, el Acuerdo de la Comisión Delegada del Consejo de Administración de la EPSA para Áreas de Rehabilitación en su sesión de julio de 2009 suspendió la tramitación de nuevos expedientes por falta de disponibilidad presupuestaria, por lo que desde ese momento se paralizó la tramitación de inicio de nuevos expedientes. A la par, se creó una importante bolsa de expedientes en fase de proyecto, aprobados (más de 400 viviendas) que quedaron paralizados y pendientes de financiación.

Contradictoriamente, a finales del ejercicio 2011, en el marco del *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*, se firmaron Acuerdos de la Comisión Bilateral entre la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y el Ministerio de Vivienda, para el desarrollo de actuaciones de adecuación residencial y urbanización:

Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS):

Barrio de La Constancia, Barrio de La Piñera y Saladillo, Zona de Albaicín, Centro Histórico de Guadix, Centro Histórico de Baza, Polígono de Almanjáyay, Centro Histórico de Aracena, Centro Histórico de Úbeda, Centro Histórico de Baeza, Centro Histórico de Martos, Casco Norte de Sevilla, Barriada Parque Alcosa, Centro Histórico de Lebrija, Barriada Polígono Sur, Centro Histórico de Alcalá de Guadaíra, Barriada Las Lagunillas – Puerta de Madrid y Barriada El Puche.

Áreas de Renovación Urbana (ARU):

Barriada El Puche, Barriada de Marismas del Odiel y Barriada Polígono Sur.

Erradicación del Chabolismo:

Barrio de Los Asperones de Málaga para el realojo y acompañamiento de social de 105 familias.

El objetivo de estas figuras, coherente con el de las ARC, era financiar actuaciones de mejora de tejidos residenciales, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos y barrios degradados, que precisaran la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos y erradicación del chabolismo.

Se estimó entonces que, en toda Andalucía, podrían haberse acogido a esta financiación un total de 4.408 viviendas lo que habría supuesto una inversión algo superior a los 63.500.000 €, con una financiación por parte del Ministerio de 33.780.000 €.

El Ministerio de la Vivienda parecía que recuperaba la denominación de la LPHE, Área de Rehabilitación Integral (que no integrada), pero el objeto ya no era exactamente el mismo que el de 1985 ya que no se ceñía solo a la ciudad histórica. Finalizaba 2011 y desafortunadamente las ARIS de centros históricos como la del Albaicín no llegaron a tener desarrollo alguno por falta de financiación.

La Orden de 9 de noviembre de 2011 posibilitó que en Áreas de Rehabilitación, la Oficina Técnica de Gestión pasaban a tener un ámbito territorial, pudiendo EPSA establecer centros de trabajo en las Áreas de Rehabilitación, solo cuando causas motivadas así lo justificaran. Se iniciaba así la desconexión del trato directo e inmediato que se tenía desde las oficinas locales con la realidad física y social de los ámbitos declarados ARC.

A partir de 2013¹⁵ se creó la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) que pasó a desempeñar las funciones de EPSA, pero que en materia de rehabilitación en ámbitos declarados ARC redujo a un mínimo insignificante su actividad, consolidando así el proceso de cierre de las oficinas locales y la práctica paralización de la actividad en estos ámbitos.

A final de 2015 la situación de paralización se mantenía en las ARC de Andalucía y la mínima actividad residual se limitaba al mantenimiento del parque residencial propio, con la debida atención a sus residentes y a las pocas terminaciones de obra que restaban procedentes de compromisos anteriores a Julio de 2009, todo ello gestionado desde las Gerencias provinciales de AVRA.

4.3. Las Áreas de Rehabilitación Concertada de Andalucía.

4.3.1. Análisis comparado por provincias del desarrollo de las ARC.

PROVINCIA DE ALMERÍA

Almería es la provincia andaluza con menor número de CH declarados, solo tres: El de la capital, Almería (1999)¹⁶, el de Vélez Blanco (2002)¹⁷ y el de Vélez Rubio (2002)¹⁸. La delimitación del actual Conjunto Histórico de Almería tiene los siguientes antecedentes: El 8 de octubre de 1981 se dictó Resolución por la DG de Bellas Artes por el que se incoaba el expediente de Declaración del Conjunto Histórico de Almería. Posteriormente se produjo la incoación del expediente para la declaración del Conjunto Histórico Artístico de la Plaza de la Constitución en 1982 y la declaración del Conjunto Histórico de Puerta Purchena en 1991. Mediante DECRETO 107/1999, de 4 de mayo, se declaró y delimitó como Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico de Almería. Ambos ámbitos se encuentran incluidos en el expediente de Declaración de 1999.

En 2003, solo una pequeña parte del Conjunto Histórico de la capital fue declarada como Área de Rehabilitación Concertada¹⁹, dándose además la circunstancia de ser la de menor extensión superficial de toda Andalucía, con apenas 4 Ha, de contener el menor nº de viviendas y por tanto tener el menor número de población afectada (196 viviendas y 400 habitantes). Pero es que además, el singular caso de la ciudad de Almería incluye dentro de su Conjunto Histórico dos ámbitos de Rehabilitación declarados, por un lado la referida ARC y por otra un Área de Rehabilitación Integral de Barriada (RIB). La primera similar a la del resto de Andalucía

¹⁵ La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía es una agencia pública empresarial conforme a lo dispuesto en la Disposición Final primera de la Ley 4/2013 de 1 de Octubre, para asegurar la función social de la vivienda en Andalucía. Adscrita a la Consejería de Fomento y Vivienda (Junta de Andalucía).

¹⁶ DECRETO 107/1999, de 4 de mayo, por el que se declara y delimita como Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico de Almería

¹⁷ DECRETO 51/2002, de 12 de febrero, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Vélez-Blanco en Almería

¹⁸ DECRETO 241/2002, de 24 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Vélez-Rubio, en Almería

¹⁹ ORDEN de 11 de noviembre de 2003, por la que se declara Área de Rehabilitación Concertada a la Plaza de la Constitución y su entorno de Almería.

teniendo el centro histórico como objetivo y la segunda, La Chanca, al pie de la Alcazaba, cuyo objetivo es uno de los ámbitos urbanos más degradados de la ciudad.

La mayor parte de la inversión del ARC ha sido destinada a la rehabilitación de las Casas Consistoriales y afectando apenas a intervenciones de vivienda (35 viviendas) y, por tanto apenas sin afección a la población residente en el centro histórico. Todo lo contrario que lo sucedido en el ámbito RIB de la Chanca que merece especial atención por su trascendencia en cuanto a regeneración urbana e impacto social.

La Consejería de Fomento y Vivienda declaró en 2004 el barrio almeriense de La Chanca como Área de Rehabilitación Integral de Barriada (RIB). Declaraciones como ésta permiten actuar en los ámbitos urbanos más degradados de las ciudades andaluzas. El de La Chanca es un caso muy singular por tener, como se ha dicho, parte de su ámbito dentro del Conjunto Histórico de Almería. El hecho de que la Junta de Andalucía, a través de EPSA, ha venido interviniendo en esta barriada desde la década de los noventa, con la construcción de viviendas de parque público y la reurbanización de calles situadas en la zona sur del barrio, ha dado lugar a esta singular declaración. Con un objetivo doble y de forma integrada, se persigue tanto la revitalización del barrio mediante mejoras residenciales y urbanísticas, como también desde lo social y lo económico, con el fin de garantizar a la población residente condiciones de vida digna y su integración y normalización con el resto de la ciudad. Toda esta labor se gestiona a través de una Oficina de Rehabilitación, que trabaja directamente con las familias fomentando la participación y convivencia vecinal, así como la corresponsabilidad de todos en la conservación del barrio. La Consejería de Fomento y Vivienda ha destinado al plan de rehabilitación integral que desarrolla la Junta de Andalucía en la Chanca una inversión superior a los 50 millones de euros, posibilitando, entre otras actuaciones, la construcción de 258 VPO nuevas y la rehabilitación de las zonas comunes y el interior de más de 600 viviendas²⁰.

Los Conjuntos Histórico de Vélez Blanco y Vélez Rubio merecerían haber sido declarados ARC por su indudable valor patrimonial (muy diferente entre ellos, pero igualmente valiosos), con el objetivo de frenar las dinámicas de destrucción de esos valores y de su paisaje circundante, facilitando la permanencia de la población residente y creando la posibilidad de recuperar inmuebles para vivienda social y equipamientos.

PROVINCIA DE CÁDIZ:

El caso opuesto a la provincia de Almería es Cádiz²¹, que es la provincia que ha disfrutado de mayor atención por parte de la Junta de Andalucía en relación a las Áreas de Rehabilitación Concertada, al menos cuantitativamente las cifras así lo demuestran: En ella se han declarado siete ámbitos (incluida la capital, ARC del Recinto Histórico de Cádiz), más que en ninguna otra provincia, con 586,79 Ha de superficie total declarada. De los datos globales de intervenciones e inversión por provincias, el de Cádiz es el más caso relevante: 8.156 viviendas intervenidas (o con intervención aprobada a final de 2012) y 297.198.727 € de inversión ejecutada (o pendiente de ejecutar a final de 2012)²².

Independientemente de los números, entre las 7 ARC de la provincia, la actividad llevada a cabo por la Oficina de Rehabilitación de Recinto Histórico de Cádiz destaca por la calidad de

²⁰ Datos tomados de la página web:

http://www.juntadeandalucia.es/avra/opencms/areas/Rehabilitacion/seleccion_actuaciones_barrios/AlmeriaLaChanca.html

²¹ También es relevante la diferencia entre ambas provincias respecto al número de CH declarados: frente a los 3 CH de Almería, los 27 CH declarados de la provincia de Cádiz, en los que aparte de la capital o Jerez de la Frontera (ambas ARC) destacan ciudades de envergadura e importancia patrimonial tales como El Puerto de Santa María, Puerto Real o S. Fernando, ninguna de ellas declaradas ARC.

²² Datos tomados del Informe Anual de Evaluación y Gestión correspondiente a los ejercicios 2011/2012 para los ámbitos de Áreas de Rehabilitación Concertada de Andalucía. Fuente: ARVHA (antigua EPSA)

sus intervenciones arquitectónicas, pero sobre todo por el gran impacto tanto de regeneración urbana como de beneficio social que ha supuesto para el Conjunto Histórico de la capital. La actividad comienza en el año 1999²³ con el objetivo principal de la erradicación del problema de la infravivienda, ante el grave deterioro generalizado que presentaba el ámbito, cuyo parque de viviendas contenía un gran número de inmuebles en ruinas, con riesgo importante para los residentes. Estas condiciones estaban agravadas por la situación socioeconómica de sus habitantes que en su mayor parte era población envejecida y con bajos ingresos económicos. De forma previa al inicio se constató la existencia de más de 3.000 infraviviendas, que no poseían instalaciones sanitarias básicas, presentaban deficientes condiciones de seguridad de la edificación o padecían un alto índice de hacinamiento.

A final de 2012, se había intervenido en más del 20% de las viviendas del Casco Histórico de Cádiz, habiéndose realizado además numerosas actuaciones a nivel dotacional (Centro de Salud, Centro de interpretación del Teatro Romano, residencia de mayores, rehabilitación del Oratorio San Felipe Neri). Si bien este alto grado de intervención ha conseguido paliar muchas situaciones de Infravivienda, siguen existiendo situaciones por resolver que se concentran principalmente en el barrio de Santa María.

Desde la perspectiva del trabajo con familias realojadas procedentes de actuaciones en obra o situación de riesgo, a final de 2012, la oficina de Cádiz gestionaba el realojo de 275 familias, de éstas 225 en viviendas pertenecientes al Parque Público de Viviendas y el resto en viviendas del mercado libre en alquiler.

En el resto de la provincia destacan las 204,09 Ha del ARC del Centro Histórico Jerez de la Frontera (barrios de San Mateo-Santiago y su entorno) por ser el ámbito declarado con mayor extensión de toda Andalucía. Pese a ello el número de intervenciones e inversión no están en relación a esa extensa superficie, aunque sí están por encima de la media andaluza²⁴.

De los otros ámbitos, el caso del ARC del Centro Histórico de S. Roque es el que ha tenido menor grado de intervención e inversión de toda la provincia. El ARC de S. Roque fue uno de los 12 ámbitos declarados ARC por Resolución de 20 de Enero de 2004, casi todos pueblos o ciudades medias de Andalucía. De esas 12 ARC, solo había una en una capital de provincia, Jaén, en la que se empezaba a intervenir en su Conjunto Histórico. Fue éste el momento álgido de declaraciones en el que se pasó, con solo esta Resolución, de las 8 ARC iniciales a las 20, número que luego fue aumentando progresivamente: una más en 2005, cuatro en 2006 y las tres últimas en 2007, hasta alcanzar las 29 ARC definitivas.

En tres de los siete Conjuntos Históricos de la provincia Cádiz declarados como ARC se han desarrollado parte de sus objetivos sin tener aprobado ningún Planeamiento de Protección lo que ha mermado agilidad en la tramitación de licencias de obra y por tanto ha dificultado la actividad rehabilitadora y de intervención social que previeron sus Programas de Actuación.

Aun siendo la provincia más beneficiada por la política de conservación e intervención de Conjuntos Históricos mediante la estrategia de las ARC, y considerando que sus 27 CH la hacen ocupar el primer puesto de Andalucía en CH declarados, cabe pensar que hay ciudades medias del área metropolitana de la Bahía de Cádiz que tenían y tienen todas las características que las hubieran hecho merecedoras de tener delimitada un ARC para haber intervenido en sus CH, aunque tengan la presión turística por ser ciudades del litoral: Son los casos de Chiclana de la Frontera (CH-2004), El Puerto de Sta. María (CHA-1980), Puerto Real (CHA-1981) o San

²³ Los trabajos se inician en base al Decreto 78/1999, de 30 de marzo de la COPT y continúan con la declaración como ARC a partir del Decreto 149/2003 de 10 de junio.

²⁴ Si para el cálculo de la media no se consideran los desorbitados resultados obtenidos/impulsados por el ARC Recinto Histórico de Cádiz, la media andaluza para las 28 ARC restantes es de 292 viviendas/ARC y una inversión media de 11.664.850 €/ARC

Fernando (CH-1996). Menor población-jerarquía y misma tensión turística dejarían en segundo lugar a los Conjuntos Históricos de Conil de la Frontera (1983), Tarifa (2003) o Rota (2003).

PROVINCIA DE CÓRDOBA:

En la capital, solo la Ajerquía Norte, una parte del Conjunto Histórico de Córdoba ha servido de prueba para demostrar la conveniencia de este tipo de intervenciones que, desde lo público y con participación del sector privado, han demostrado su eficacia en la protección efectiva y la revitalización de los centros históricos de las grandes ciudades andaluzas.

En el resto de la provincia, pese a tener declarados siete Conjuntos Históricos e incoados otros dos más²⁵, solo se declaró el ARC del Centro Histórico de Montoro. Núcleo urbano que según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA²⁶) forma parte de una de las Redes de Centros Históricos rurales de Andalucía (9.640 habitantes en 2015, la mitad, residentes de su CH) y cuyo Plan Especial de Protección del CHA y Catálogo (1995), impulsado a partir del Programa Regional de Planeamiento de Protección de Conjuntos Históricos de la DG de Urbanismo de la COPT, fue seleccionado como actuación piloto en la provincia de Córdoba. De nuevo, en 2004²⁷, Montoro fue seleccionada por la COPT esta vez para ser declarada como ARC.

Como ejemplo del dinamismo rehabilitador impulsado a partir de la declaración del ARC de Montoro basta comparar el número de intervenciones llevadas a cabo antes y después de 2004. Desde 1988 hasta 2004, la COPT de la Junta de Andalucía a través de la Oficina²⁸ del Plan Especial del Conjunto Histórico subvencionó en Montoro la intervención de 259 viviendas mediante el Programa de Rehabilitación Autonómica (antes, Rehabilitación Preferente), de las cuales 186 viviendas (el 72 %) pertenecían al ámbito del Conjunto Histórico.

Desde la creación de la Oficina de Rehabilitación del ARC de Montoro en 2004 y hasta 2012, en el mismo ámbito, se tramitaron 172 viviendas con una inversión de 7.912.947 €. O sea, 186 viviendas intervenidas en los 16 años previos, frente a las 172 viviendas rehabilitadas en los 8 años de existencia y actividad del ARC, lo que supone casi el doble de intervenciones por año en la etapa del ARC. Y esto en un Conjunto Histórico que ha sido especialmente tenido en cuenta por la Junta de Andalucía, habiendo servido como laboratorio de experimentación para la conservación e intervención de los Conjuntos Históricos andaluces desde 1985.

En un contexto general de balance ciertamente positivo para el CH de Montoro en estos 30 años (1985-2015), los datos reflejan que la etapa más brillante ha sido la de vigencia del ARC, etapa en la que a la intervención/rehabilitación de viviendas desde lo público se ha sumado la actividad rehabilitadora de los promotores privados (sobre todo en ciertos ejes centrales del CH) y a la actividad de restauración de la Consejería de Cultura, sin olvidar el papel relevante que ha tenido en todo este periodo el propio Ayuntamiento de Montoro protagonista destacado de la conservación y revitalización de su Conjunto Histórico.

Aparte de la Ajerquía Norte de la capital y del buen laboratorio que ha sido el CH de Montoro, de los otros 8 municipios cordobeses con CH declarado o incoado, cabría haber considerado la posibilidad de declaración de ARC en algunos de ellos que, siendo ciudades medias del interior de Andalucía cumplían los requisitos para haber sido intervenidos mediante este instrumento

²⁵ CH Declarados: 1) Aguilar de la Frontera (Plaza Ochavada), 2) Bujalance (CHA Villa de), 3) Palma del Río (CH recinto amurallado), 4) Priego de Córdoba, 5) La Carlota (CHA La Villa), 6) Montoro y 7) Zuheros. CH Incoados: Palma del Río y Lucena (CHA Villa de).

²⁶ Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006, de 28 de Noviembre de 2006.

²⁷ Montoro fue uno de los 12 ámbitos declarados ARC por Resolución de 20 de Enero de 2004.

²⁸ Desde 1998 con la creación de la Oficina del PEP del CHA se coordinaron en su ámbito las actuaciones de rehabilitación como parte del Convenio Marco entre el Ayuntamiento de Montoro y las Consejerías de Cultura y la COPT para la Gestión y Ejecución del Plan Especial.

global. Son los casos de Lucena (CHA incoado en 1972), Palma del Río (CHA incoado en 1983) o Priego de Córdoba (CH declarado en 2002).

PROVINCIA DE GRANADA:

Aunque el ARC del Albaicín será objeto de un apartado específico en el siguiente capítulo, se hace aquí un comentario general sobre todas las áreas declaradas en la provincia de Granada de la que se puede decir que es un caso paradigmático en cuanto a las ARC respecto a las otras provincias de Andalucía.

Son cinco las Áreas de Rehabilitación Concertada declaradas en la provincia de Granada, teniendo entre ellas a la decana de Andalucía, el ARC del Bajo Albaicín-Churra, la primera de las ARC andaluzas en ser declarada (Orden de la COPT de 29/11/2001). Cinco áreas declaradas que es un número próximo a la media por provincias ($29/8= 3,625$), pero que muy bien podría haberse justificado un número superior si se hubieran considerado casos tan relevantes de Conjuntos Históricos²⁹ como el de Montefrío (CH declarado en 1982) o Alhama de Granada (CH revisado en 2010) similares en cuanto a jerarquía³⁰, superficie, población y problemática común a los centros históricos andaluces de ciudades pequeñas del interior (ámbito rural).

Santa Fe, municipio perteneciente a la Aglomeración Urbana de Granada, fue una de las ARC andaluzas que iniciaron su recorrido muy al principio, habiendo sido declarada por (Orden de 31/10/2002). Las ARC de Baza y Loja empezaron su actividad a la vez que los 12 ámbitos declarados ARC por Resolución de 20 de Enero de 2004, casi todos pueblos o ciudades medias³¹ de Andalucía. Finalmente Guadix, con su especial valor patrimonial y habiendo excluido de su ámbito la especialísima singularidad de sus barrios de Cuevas (sí incluidos en el CH) fue declarada ARC por Orden de la COPT de 29/12/2005. Por tanto tres Órdenes y dos Resoluciones de Declaración de ARC, disposiciones cuyo rango puede indicar la importancia que la COPT concedió a cada una de ellas.

Los casos de las ARC de Baza, Guadix y Loja han dado resultados muy similares entre sí en número de intervenciones e inversión (algo más de 200 viviendas de media y por debajo de los 15 millones de € invertidos o comprometidos), lo que las sitúa también en la media de las ARC andaluzas de pequeñas ciudades del interior.

El ARC de Santa Fe, sin embargo queda por debajo de estas medias partiendo de una superficie de actuación y población no muy diferentes a las de Baza, Guadix y Loja, y más si se considera que su CH es más fácil de intervenir atendiendo a su morfología urbana y que su problemática social es parecida al de algunos barrios de aquellos Conjuntos Históricos.

Pero sin duda es el caso de Granada el que merece una especial atención: Siendo la del Bajo Albaicín-Churra un ARC relativamente pequeña (la declarada al inicio era una muy reducida porción de su Conjunto Histórico, aunque al final fue aumentada a todo el Área Homogénea del Albaicín), en sus diez años de vigencia demostró una vitalidad superior a la media andaluza lo cual es aún más reseñable si se considera que se trabajaba en un delicado ámbito declarado Patrimonio Mundial, muy presionado por intereses inmobiliarios y turísticos, y muy vigilado

²⁹ De los 17 CH declarados de la provincia de Granada, solo cinco han sido declarados como ARC. Es razonable pensar que de los núcleos rurales más pequeños no haya tenido sentido su declaración como ARC (Castril y los tres núcleos del Barranco del Poqueira, y menos aún el caso de Ízbor en proceso de desincoación), ni tampoco aquellos CH del litoral granadino tan perjudicados por el paso del tiempo y por la presión turística (Almuñécar y Salobreña).

³⁰ Según la jerarquía establecida por el POTA (2006) para el Sistema de Ciudades Andaluzas, ambas están clasificadas como *Pequeña Ciudad 1-Centro Rural*, y según datos del INE (2014) Montefrío contaba con 5.806 habitantes y Alhama de Granada 6.191 habitantes.

³¹ Según la jerarquía establecida por el POTA (2006) para el Sistema de Ciudades Andaluzas, ambas están clasificadas como *Pequeña Ciudad Media 2*, y según datos del INE (2014) Baza contaba con 20.644 habitantes y Guadix con 18.898 habitantes.

por la administración municipal y autonómica, y con una contestación ciudadana inmediata ante cualquier intervención no deseable o no ajustada a sus preferencias. Los datos así lo demuestran: 568 intervenciones en viviendas y casi 40 millones de € de inversión ejecutada, el doble de la media andaluza en número de viviendas y casi cuatro veces la media en inversión por ARC.

Pero si hay un hecho común al desarrollo de la actividad rehabilitadora en las cinco ARC granadinas es el complejo trámite sufrido para la obtención de las licencias de obra. Teniendo a la Consejería de Cultura como administración más fiscalizadora, más exigente y nada facilitadora con las intervenciones planteadas. Y ello como consecuencia de la inexistencia de planeamiento de protección para sus Conjuntos Históricos (caso de Guadix, Loja y Santa Fe) o de la afección de entornos de protección de los BIC incluidos en los ámbitos que, aun teniendo planeamiento de protección (Baza y Granada, especialmente en el caso de la superficie afectada por entorno-BIC dentro de los ámbitos de los PEPRI del Albaicín y de la Alhambra), que hizo que allí fuera la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura la competente para autorizar cualquier tipo de actuación, casi siempre con criterios discrecionales y sin normativa de referencia (en los casos que no tenían aprobado planeamiento de protección), que causaron indefensión, notables retrasos y más de un expediente fallido.

PROVINCIA DE HUELVA:

Huelva es la única provincia andaluza cuya capital no tiene declarado ámbito alguno como Área de Rehabilitación Concertada, tampoco Huelva capital tiene declarado Conjunto Histórico al uso, salvando el caso de su Barrio Obrero que suponiendo una singular excepción en Andalucía (incoado CHA en 1977 y declarado CH en 2002) se sale de la tipología más común de Conjunto Histórico pero, sobre todo, no cumple los parámetros habituales que han justificado la declaración de las ARC.

Aracena es la única ARC declarada en la provincia de Huelva.

Solo uno, pues, de los 21 Conjuntos Históricos de la provincia de Huelva ha sido declarado ARC. Según el POT, la mayoría de los 20 restantes constituyen *Redes de Centros Históricos Rurales*, entre las que sobresalen la del Condado y la de la Sierra, en la que se ubica Aracena.

Los Conjuntos Históricos de Huelva se caracterizan por su pequeño tamaño, su ubicación en ámbitos rurales y su componente paisajística (de ellos, siete tienen declarado Entorno de protección que considera como principal valor a proteger el de su paisaje circundante), sin que en, en general, en ellos se haya detectado una destacable problemática, ni social, ni de vivienda, que hubiera podido justificar su declaración como ARC.

El caso del ARC del Centro Histórico de Aracena (declarada por Resolución de 20/01/2004) es sintomático de la discutible necesidad que había de declarar ciertas ARC como ésta, si nos atenemos al grado de desarrollo demostrado en sus 8 años de vigencia: Para una de las superficies de ARC (78,21 Ha) más extensa de Andalucía se intervino solo sobre 131 viviendas con una inversión de 2.037.677 €, ejecutada o comprometida, lo que supone 16 viviendas/año y algo más de 250.000 €/año, muy lejos de la media andaluza.

PROVINCIA DE JAÉN:

Como la de Granada, la provincia de Jaén cumple bien los parámetros medios del resto de provincias andaluzas: Cinco ARC declaradas, en las que se incluye la capital. Solo las ARC de los centros históricos de Úbeda y Baeza fueron declaradas por Orden de la COPT (Orden de 28/05/2003 y Orden de 24/10/2006, respetivamente), lo que indica la importancia concedida por la Junta de Andalucía a estas ciudades que, también en 2003, fueron incluidas por la

UNESCO en su lista de ciudades Patrimonio Mundial. Las otras tres ARC, incluida la capital, iniciaron su andadura junto a los 12 ámbitos declarados ARC por Resolución de 20 de Enero de 2004, casi todos pueblos o ciudades medias de Andalucía.

Las cinco ARC jienenses cumplen con la media andaluza de número de viviendas intervenidas (todas por encima o muy próximas a las 292 viviendas/ARC) y salvo Martos y Alcalá la Real, que no, las otras tres superan bastante la media de inversión (de los 13.207.341 € del ARC del Centro Histórico de Baeza a los 25.867.035 € del ARC del Centro Histórico de Jaén).

La capital con la singularidad de ser de las pocas ARC de Andalucía que tiene declarada una parte del ámbito de su ARC fuera del Conjunto Histórico³², circunstancia impuesta por la cercanía al ámbito patrimonial protegido de un barrio con especiales necesidades de vivienda y de acuciante necesidad en intervención social. Por lo demás los resultados obtenidos son de los mejores de Andalucía, superando con mucho la media de viviendas intervenidas (1.208 en ocho años) y sobre todo habiéndolo hecho con una inversión muy ajustada, 25.867.035 €, pero doblando la media andaluza (lo cual debe leerse como algo positivo: muchas actuaciones ejecutadas con poco dinero).

Es digno de ser destacado que los cinco ámbitos declarados ARC de la provincia de Jaén han disfrutado de Planeamiento de Protección vigente durante todo el periodo de ejecución de sus Programas de Actuación, en algunos casos con la consiguiente delegación de competencias de la Consejería de Cultura a los Ayuntamientos en el ámbito de dichos planes, lo que unido a una actitud más colaboradora de la Delegación en Jaén de esa Consejería de la Junta de Andalucía ha propiciado un desarrollo más ágil de los trámites de licencia de obras.

Entre los 23 Conjuntos Históricos de la provincia de Jaén predominan los casos de núcleos rurales frente al de la capital o el de ciudades medias (Andújar, Alcalá la Real, Úbeda y Baeza), no obstante de entre los de ámbito rural, clasificados por el POTA como *Centro Rural* o *Pequeña Ciudad 2* existen casos que muy bien podrían haber optado a ser declarados ARC por estar caracterizados por su valor patrimonial, y en los que se hubiera intervenido para mejorar las condiciones de alojamiento de la población residente, para recuperar su patrimonio residencial y urbano, revitalizando la zona y promoviendo la integración social. Entre ellos cabría haber incluido los Conjuntos Históricos de Andújar (CH-2007), que en realidad, y según el POTA, se trata de una *Ciudad Media Tipo 1*, Cazorla (CHA-1972), Huelma (CHA-1971), Jódar (CH-2004), o el de Segura de la Sierra (CHA declarado en 1972, revisado CH en 2005).

PROVINCIA DE MÁLAGA:

La provincia de Málaga no ha destacado especialmente por los resultados de sus tres ARC, ni siquiera la del centro histórico de la capital, aprobada, no por Orden, sino por Resolución de 30/12/2003, en la que, aunque se supera la media andaluza con sus 469 viviendas intervenidas, se queda en una modesta inversión de 21,6 millones de € no acorde con los casi diez años de actividad de su Oficina, ni con el amplio y sobre todo denso ámbito delimitado como ARC al norte de su Conjunto Histórico.

Los otros dos casos resultan muy singulares:

Casares, cuna de Blas Infante "*padre de la patria andaluza*", uno de los Conjuntos Históricos más pintorescos y loado de la provincia de Málaga, pero difícil de justificar como ARC y sobre todo escaso de actividad, siendo de las menores de toda Andalucía (111 viviendas intervenidas con unos desmesurados 19.123.318 € de inversión ejecutada o comprometida en un periodo

³² El ámbito del ARC declarada en Jaén comprende tres zonas discontinuas: Ámbito Histórico, incluido en la delimitación del PEPRI del Conjunto Histórico, el ámbito de San Vicente de Paúl- Barrio Antonio Díaz, y el ámbito de "*El Tomillo*".

de casi 8 años) y cuya Oficina fue forzosamente dirigida desde la limítrofe provincia de Cádiz. Tampoco ayudó a su desarrollo que no tuviera planeamiento de protección aprobado.

Pero, con diferencia, el caso más singular es el del ARC del Municipio de Marbella, iniciada en base a la Resolución de 25/05/2007, la penúltima en ser declarada de Andalucía, ARC que no es Conjunto Histórico³³, por tanto sin obligación de planeamiento de protección, estando vigente su antiguo PGOU después de los polémicos episodios de corrupción urbanística sufridos en los últimos años. La reducida inversión del ARC, apenas 5 millones de €, contrasta con la amplia superficie delimitada (177 Ha), la tercera más extensa de Andalucía, contando con el tercer mayor número de viviendas susceptibles de intervención (12.000 viviendas en las que viven 38.500 personas), pese a lo cual, las 357 viviendas intervenidas resulta un número relativamente muy bajo.

Sin embargo, llama mucho más la atención que no se declararan como ARC algunos de los más interesantes Conjuntos Históricos malagueños del interior como los de Antequera (CH revisado en 2013) una de las más importantes *Ciudades Medias Tipo 1* del centro de Andalucía, según el POTA, Archidona (CHA-1981), Ronda (CH revisado en 2001), o incluso Vélez-Málaga (CH revisado en 2007) pese a tener litoral su municipio y por ello soportar cierta presión turística.

PROVINCIA DE SEVILLA:

Como Jaén o Granada son cinco las ARC declaradas en la provincia de Sevilla. Siendo la de la capital la última de las 29 ARC andaluzas en declararse. Declaración que se produjo por Orden de 20 de noviembre de 2007, una vez aprobado su Programa de Actuación, denominándose Área de Rehabilitación Concertada del Casco Norte de Sevilla. No obstante al objeto de anticipar las actuaciones, incluso antes de tener redactado dicho Programa, la COPT, mediante la citada y amplia Resolución de 20 de enero de 2004, autorizó a EPSA para crear su Oficina Técnica, iniciando de facto las actuaciones que se consideraron de carácter prioritario.

La de Sevilla ocupa un amplio sector del Casco Norte incluyendo el mayor número de viviendas de entre todas las ARC: 20.531 viviendas ocupadas por 34.453 habitantes, que son más que las personas residentes en el Recinto Histórico de Cádiz. También los resultados resultan brillantes para sus 8 años de actividad: 1.643 viviendas intervenidas y una inversión de algo más de 40 millones de €. Que son, detrás de la del ARC del Recinto Histórico de Cádiz, las cifras más elevadas de Andalucía, por delante incluso de las del ARC del Albaicín, aunque esto sea cierto solo en términos absolutos.

Lebrija y Marchena, iniciaron su actividad a la vez que los 12 ámbitos declarados ARC por Resolución de 20 de Enero de 2004, y como éstas, la mayoría eran ciudades medias de Andalucía. Pese a su importancia dentro de la jerarquía del Sistema de Ciudades de Andalucía, la amplia superficie delimitada como ARC dentro de sus Conjuntos Históricos y las posibles viviendas y población que podrían haberse visto afectadas, lo cierto es que los resultados han sido los más pobres de toda Andalucía, exceptuando el insólito caso de Almería: Ninguna de las dos ARC superó las 50 viviendas intervenidas ni llegó a los 750.000 € de inversión en 8 años.

La ciudad de Carmona, con uno de los más bellos y mejor conservados Conjuntos Históricos de la provincia de Sevilla produjo unos resultados algo más destacables que Lebrija y Marchena, pero aun así quedando muy por debajo de la media andaluza.

³³ Pese a que el Art. 81 del IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (Decreto 149/2003) define las Áreas de Rehabilitación Concertada como "instrumento global de intervención en ámbitos urbanos caracterizados por su valor patrimonial", lo cierto es que (salvo Alcalá de Guadaíra y Marbella) todas las ARC declaradas hasta ese momento (Mayo de 2007) fueron delimitadas todo o en parte sobre ámbitos declarados o incoados como Conjuntos Históricos. Así también el CH de Sevilla, cuyo Casco Norte fue el último en declararse como ARC, en Noviembre de 2007.

Por fin, la singularidad del ARC del “*Recinto Histórico*” de Alcalá de Guadaíra que, pese a denominarse engañosamente así, fue el primero (Resolución de 23/10/2006) de los dos únicos casos de ARC declaradas cuyo ámbitos no estaban ni declarados ni siquiera incoados como Conjuntos Históricos. Tampoco hubo aquí, ni tiene porqué haberlo, ningún planeamiento de protección. Y también en este caso, como en el de las otras ARC sevillanas, salvando el del Casco Norte de la capital, los resultados quedaron muy por debajo de la media andaluza.

RESUMEN DE DATOS

En la página siguiente se muestra una tabla resumen, de elaboración propia, que incluye los principales datos de las 29 ARC de Andalucía ordenados alfabéticamente, por provincias y por municipios. Son los siguientes:

- Denominación del ARC
- Tipo de disposición (Decreto, Orden o Resolución) y fecha de declaración del ARC.
- Superficie en hectáreas incluidas en la delimitación del ARC.
- Número de viviendas existentes en el ámbito delimitado como ARC.
- Número de habitantes residentes en el ámbito delimitado como ARC.
- Número de viviendas intervenidas por cada Oficina dentro de su ámbito.
- Inversión total en € (incluye todo tipo de actuaciones y el coste de las oficinas)

Se ha destacado en **negrita** las cifras mayores y menores de cada columna de datos.

Se aporta la sumatoria parcial por provincias y total de Andalucía, de las superficies declaradas (Ha), del número de viviendas intervenidas y de la inversión (€).

En la columna de tipo de disposición y fecha de declaración, se han destacado en **negrita** la primera y última en ser declaradas, la del ARC-Albaicín (2001) y la del ARC Casco Norte de Sevilla (2007). También en esta columna se han destacado en **color azul**, el numeroso bloque que supusieron las doce ARC declaradas mediante la Resolución de fecha 20/01/2004.

Además de estos datos exclusivos del ARC, se aportan los correspondientes a los Conjuntos Históricos a los que pertenecen (hechas la excepciones de Alcalá de Guadaíra y de Marbella) y sus fechas de declaración o de revisión (que son 11 casos y se destacan en **rojo**).

En los casos en que existe, se aportan los datos referidos al planeamiento de protección de su Conjunto Histórico: Denominación del plan y fecha de aprobación. El dato final es sintomático del grado de cumplimiento del Art. 20 de la LPHE-1985: Solo 18 de las 29 ARC han contado con planeamiento de protección, lo que supone que, descontados las dos que no son CH, ha habido 9 ámbitos declarados ARC que han sufrido las consecuencias de la inexistencia del planeamiento a que obligó la ley estatal. En éstos, de forma previa a la obtención de licencia de obra, todos los proyectos de su ámbito han tenido que pasar, necesariamente, por el filtro de la correspondiente Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, sometidos en demasiadas ocasiones a la comentada discrecionalidad de los informes de la Consejería de Cultura y el consecuente retraso en la tramitación de esos expedientes.

Provincia	ARC-Denominación	Disposición de Inicio	Sup (Ha)	Nº viv.	Población	Viv. Interv	Inversión (€)	Decl_CH	Planeamiento de Protección
ALMERÍA	Almería. Pza. Constitución y entorno	Orden de 11/11/2003	3,84	196	400	35	4.715.116	17/06/1999	PGOU-Contenidos protección-1999
	Alcalá de los Gazules	Orden de 04/09/2002	29,34	1.999	3.160	387	19.788.750	05/02/1985	X
CÁDIZ	Arcos de la Frontera	Resolución de 20/03/2004	39,46	2.060	6.642	306	11.969.807	16/03/2004	PE Protección del CH-2007
	Cádiz_Recinto Histórico	Decreto de 10/06/2003	115,51	18.500	34.205	5.946	220.134.820	14/10/1978	PEPRI del Casco Antiguo-1984
	Jerez de la Frontera	Orden de 12/01/2004	204,09	10.960	29.597	755	22.363.899	17/04/1982	PGOU-Contenidos protección-2007
	San Roque	Resolución de 20/01/2004	12,11	750	1.200	94	1.158.296	26/06/1975	X
	Sanlúcar de Barrameda	Resolución de 23/02/2006	150,74	3.040	20.514	538	16.506.625	26/06/1973	X
	Jimena de la Frontera	Resolución de 03/02/2007	35,54	1.367	2.800	130	5.276.530	24/02/2004	X
			586,79			8.156	297.198.727		
CÓRDOBA	Córdoba_Ajerquía norte	Orden de 06/11/2006	55,77	4.987	14.584	342	6.389.074	11/03/2003	PEP del CH-2003
	Montoro	Resolución de 20/01/2004	47,42	2.147	4.438	172	7.912.947	06/06/1969	PEP de l CHA y Catálogo-1995
			103,19			514	14.302.021		
GRANADA	Albaicín_Granada	Orden de 29/11/2001	86,26	6.451	5.007	568	38.963.626	24/06/2003	PEPRI-Albayzín-1990
	Baza	Resolución de 20/01/2004	36,37	2.088	4.476	232	11.647.749	20/05/2003	PGOU-Contenidos protección-2010
	Guadix	Orden de 29/12/2005	34,51	1.400	4.295	240	14.191.946	24/11/2009	X
	Loja	Resolución de 20/01/2004	19,51	950	2.361	200	11.061.386	09/01/2001	X
	Santa Fe	Orden de 31/10/2002	12,86	867	2.400	103	6.429.868	04/09/2007	X
			189,51			1343	82.294.575		
HUELVA	Aracena	Resolución de 20/01/2004	78,21	1.365	5.500	131	2.037.677	30/07/1991	PEP y Catálogo del CH-2003
JAÉN	Alcalá la Real	Resolución de 20/01/2004	74,01	3.021	5.803	279	8.966.210	06/04/1967	PEPRI del Casco Histórico-1996
	Baeza	Orden de 24/10/2006	79,61	3.845	6.240	401	13.207.341	10/03/1966	PEPRI y Mejora Urbana-1990
	Jaén_Centro histórico	Resolución de 20/01/2004	79,71	10.234	30.940	1.208	25.867.035	02/08/2011	PEPRI del Casco Histórico-1996
	Martos	Resolución de 20/01/2004	55,01	2.367	8.287	374	8.710.445	18/01/2005	PGOU-Contenidos Protección-2013
	Úbeda	Orden de 28/05/2003	51,61	1.910	4.081	350	19.123.318	04/02/1955	PEP del Centro Histórico-1996
			339,95			2612	75.874.349		
MÁLAGA	Casares	Resolución de 20/01/2004	24,01	690	2.104	111	19.123.318	25/03/1978	X
	Málaga_Centro histórico	Resolución de 30/12/2003	46,27	3.890	12.325	469	21.601.690	17/04/2012	PEPRI del Centro Histórico-1999
	Marbella	Resolución de 25/05/2007	177,01	12.000	38.500	357	4.883.640	X	X
			70,28			937	45.608.648		
SEVILLA	Alcalá de Guadaíra	Orden de 23/10/2006	52,38	1.764	4.591	128	1.077.071	X	X
	Carmona	Orden de 08/03/2004	56,01	2.100	4.583	162	3.199.513	25/04/1963	PEP del Patrimonio Histórico-2009
	Lebrija	Resolución de 20/01/2004	86,01	3.032	6.230	49	743.600	22/01/1985	X
	Marchena	Resolución de 20/01/2004	60,57	2.402	7.217	41	342.892	02/03/2010	PEP del Conjunto Histórico-1994
	Sevilla_Casco Norte	Orden de 20/11/2007	197,71	20.531	34.453	1.643	40.411.053	02/11/1990	PE del CH-Varios sectores-1994
			452,68			2023	45.774.129		

4.3.2: Inventario de las ARC: Valoración y resultados en intervenciones e inversión.

Para cada uno de los 29 ámbitos declarados ARC se ha elaborado una ficha resumen con dos páginas:

En la primera se incluye un plano de delimitación del ámbito, una ortofoto de ubicación a mayor escala de la localidad en la que se inserta y una o dos fotografías características del ARC.

En la segunda página, se aportan los datos principales, un breve comentario sobre el ámbito, características de las intervenciones llevadas a cabo y el grado de cumplimiento respecto al Programa de Actuación de cada ARC. Se completa esta página con un cuadro en el que se dan los datos de inversión acumulada para cada uno de los programas que se aplicaron en el ámbito y el total de inversión acumulada.

Los planos de delimitación del ARC y de situación/ubicación se han obtenido de la Memoria Anual de Gestión (2008) de cada una de las Oficinas de Rehabilitación del ARC, y los datos totales de inversión (acumulados como máximo hasta Diciembre de 2012) han sido facilitados por AVRA y corresponden a la Memoria Anual de Gestión presentada en 2013 a la Consejería de Vivienda de la Junta de Andalucía.

ARC_ Plaza de la Constitución de ALMERÍA y su entorno

AL.

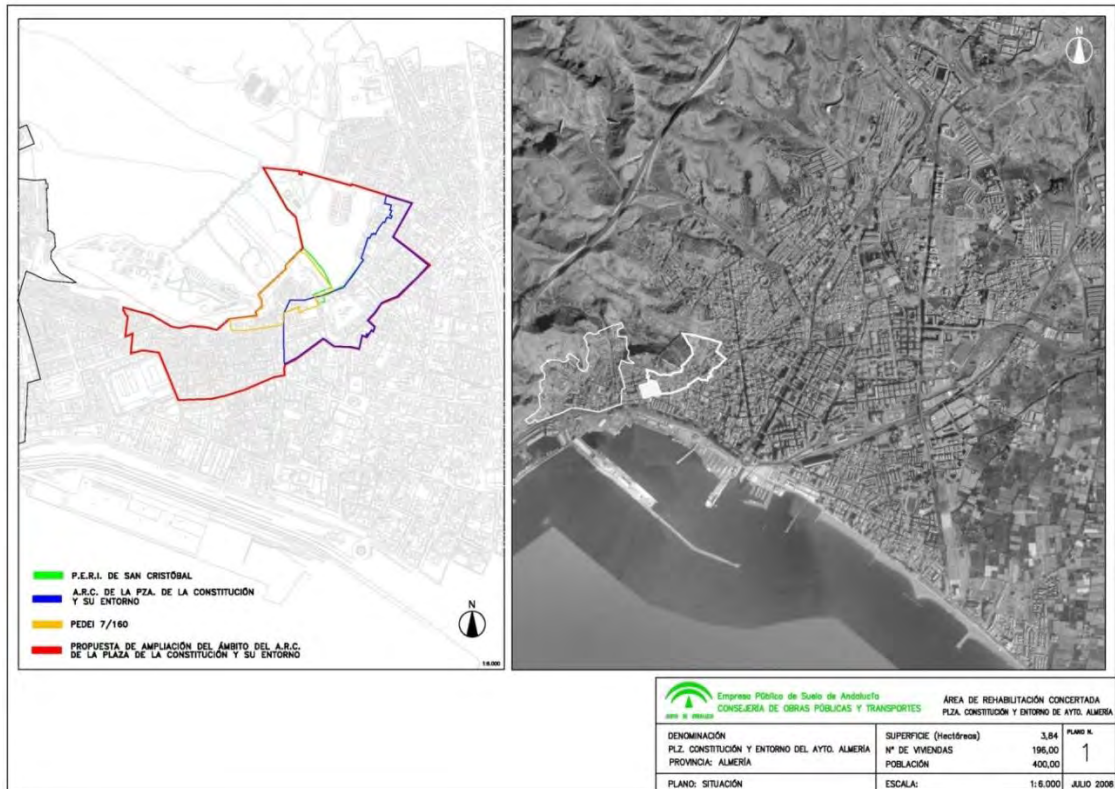


Fig.4.3.01: Plano de Situación del ARC de la plaza de la Constitución de Almería y su Entorno. Fuente: Memoria Anual de Gestión (2008). Oficina de Rehabilitación del ARC. EPSA.



Fig.4.3.02: Izquierda: Rehabilitación y reforma de las Casas Consistoriales y de la Plaza de la Constitución de Almería. Autor José Ramón Sierra_ Arquitecto. Fuente: <http://www.ljcarbonell.es/work/almeria/> Fotografías: www.joseramonsierra.es. Fig. 00: Derecha: Viviendas en la Chanca. Fuente: Memoria de Gestión 2009_EPSA.

ARC_ Plaza de la Constitución de ALMERÍA y su entorno**AL.**

CH. Declaración: DECRETO 107/1999, de 4 de mayo, por el que se declara y delimita como Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico de Almería. BOJA nº 69 de 17/06/1999.

Planeamiento urbanístico: PGOU-1999 (contenidos de protección del CH: Normas y catálogo).

ARC-Inicio: Orden de 11 de noviembre de 2003. BOJA nº 231, de 1 de diciembre.

Superficie:	3,84 Ha
Nº de Viviendas	196 viviendas
Población	400 habitantes

El singular caso de Almería incluye dentro de su Conjunto Histórico dos ámbitos diferentes de Rehabilitación, por un lado un ARC y por otro, *La Chanca*, declarada como Rehabilitación Integral de Barriada (RIB). La primera similar a la del resto de Andalucía con el centro histórico como objetivo, la segunda, uno de los ámbitos urbanos más degradados de la ciudad. La Chanca es un barrio marginal constituido por infraviviendas edificadas de manera irregular en el tiempo que se adaptan a la estructura del terreno en ladera, sin embargo con un gran potencial paisajístico por estar situado a la falda de la Alcazaba Almeriense, con vistas a la ciudad y al mediterráneo. Históricamente, la Chanca ha tenido un movimiento vecinal y asociativo muy fuerte (*La Traiña*) que ha reivindicado ante las administraciones la necesidad de cambio urbano y social. El objetivo del RIB-*La Chanca* es la eliminación de las infraviviendas y su sustitución por viviendas de alquiler, sobre una nueva urbanización que permite albergar estas nuevas viviendas. El ARC de la Plaza de la Constitución es la de menor tamaño de Andalucía, aunque se propuso la ampliación de su ámbito (en color azul en el plano) hasta llegar a la falda sureste de la Alcazaba. No ha tenido un desarrollo destacable ni en número de actuaciones ni en inversión. Desde su inicio ha tenido escasa actividad centrándose principalmente en la Rehabilitación del Ayuntamiento y su entorno. A final de 2011 solo se había llevado a cabo la primera fase de rehabilitación del Ayuntamiento, no habiéndose comenzado la segunda fase del proceso de rehabilitación por divergencias con el Ayuntamiento de Almería. La 2ª Fase del convenio Rehabilitación de las Casas Consistoriales y de la Plaza de la Constitución, firmado mediante adenda al convenio entre Consejería y Ayuntamiento el 17/09/2009 estaba aún vigente a finales de 2011.

La actividad del ARC quedó paralizada en 2012 por falta de financiación, con estos datos:

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda		
Rehabilitación Autonómica	35	174.781 €
Rehabilitación Singular		
Rehabilitación de Edificios		
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		3.768.210 €
Oficina de Rehabilitación		772.126 €
TOTAL	35	4.715.116 €

ARC_ Centro Histórico de ALCALÁ DE LOS GAZULES

Cádiz.

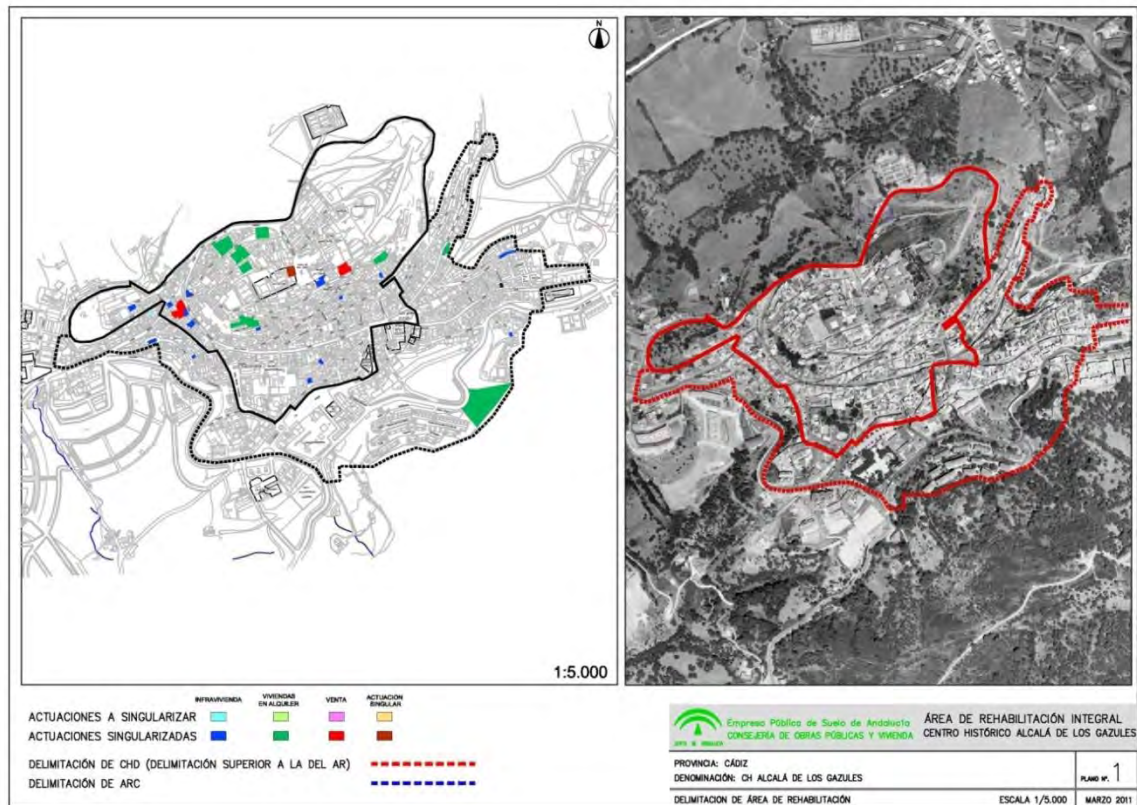


Fig.4.3.03: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Arcos de la Frontera (Cádiz). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación del ARC. EPSA.

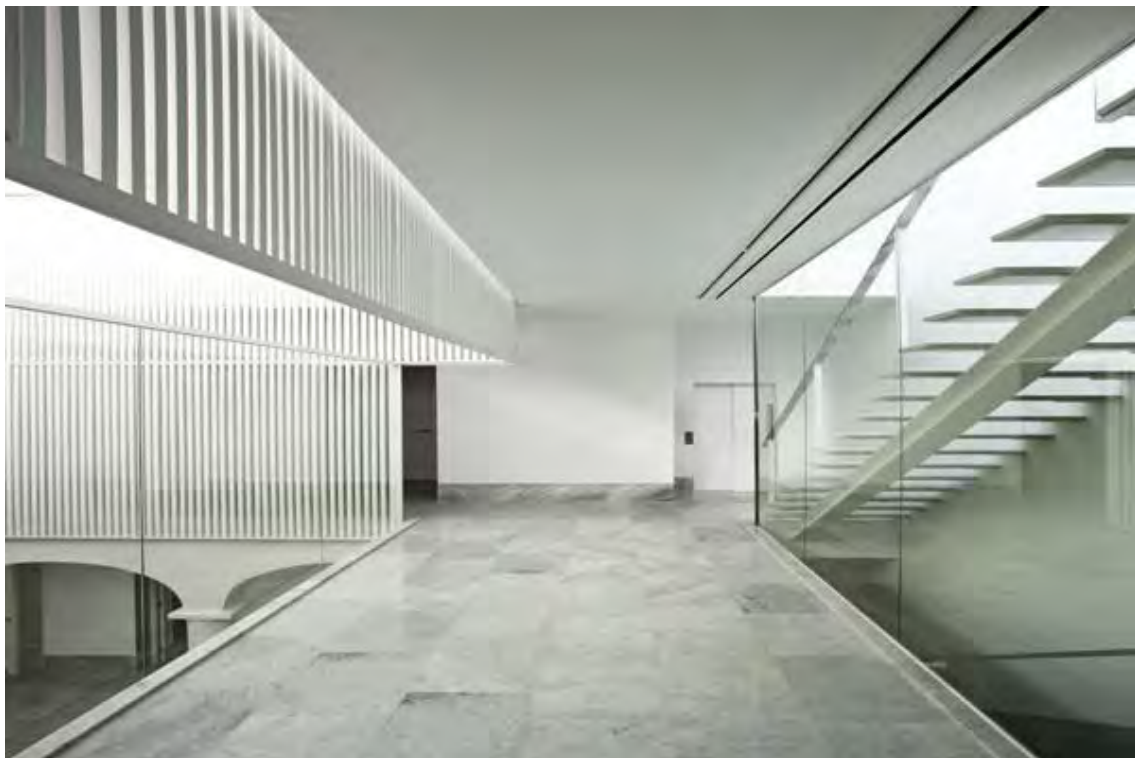


Fig.4.3.04: Rehabilitación de la Casa Diáñez como Museo Antropológico y Etnográfico de Alcalá de los Gazules (CA). www.juntadeandalucia.es/avra/opencms/areas/Rehabilitacion/seleccion_actuaciones_centrosHistoricos/CadizAlcalaGazules.html

ARC_ Centro Histórico de ALCALÁ DE LOS GAZULES**Cádiz.**

CH. Declaración: El Casco Antiguo de Alcalá de los Gazules fue declarado Conjunto Histórico Artístico por Decreto 26/1985 de 5 de Febrero. No ha sido revisado. El ámbito tiene sus límites definidos por la Avenida de los Alcornocales, siguen por las calles Peñas del Corral, Rodríguez Valcárcel, Paseo de la Playa, Peñuela, Arroyo, Los Pozos, Plaza del Hambre, Veredilla, Sol, Coracha, San Vicente, San Juan de Ribera, Gloria, trasera de Santa María de España, para enlazar nuevamente con la Avenida de los Alcornocales.

Planeamiento urbanístico: En Alcalá de los Gazules sigue vigente el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por resolución de la COPT el 15 de Marzo de 1999. En ellas se dan las directrices generales para su desarrollo, prestando especial atención a la zona declarada Conjunto Histórico Artístico y su entorno, ya que tienen contenido de protección. Por tanto, recogen la delimitación y normativa reguladora del CHA. Esta zona precisa de un tratamiento preferente dadas sus especiales características y su grado de deterioro. Existe además un catálogo de inmuebles protegidos, donde se incluye una ficha con los datos de cada uno de los edificios catalogados y el nivel de protección a que están sujetos.

ARC-Inicio: ORDEN de 4/09/2002, por la que se declara Área de Rehabilitación Concertada el Centro Histórico del municipio de Alcalá de los Gazules (Cádiz), BOJA 111 de 21/09/2002

Superficie:	29,34 Ha
Nº de Viviendas	1.999 viviendas
Población	3.160 habitantes

El ámbito inicial del ARC incluyó todo el CHA declarado en 1985, posteriormente se hizo la propuesta para su ampliación incorporando el entorno del conjunto Histórico. Esta de Alcalá de los Gazules fue una de las primeras declaraciones de ARC de la provincia de Cádiz y ha destacado por la calidad y número de intervenciones de rehabilitación. Además de éstas es muy destacable también *El Concurso de ideas de ordenación para la integración de los medios que faciliten la mejora de la accesibilidad al centro Alcalá de los Gazules*, que EPSA mediante su Oficina de Rehabilitación puso en marcha a través del Programa Regional de Espacios Públicos (PREP) aprobado por Orden de 17 de junio de 1998 (BOJA 76 de 9 de julio de 1998), el cual tiene por objeto la cooperación con los ayuntamientos para la intervención en espacios públicos de especial relevancia.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	143	14.948.563 €
Rehabilitación Autonómica	244	1.794.422 €
Rehabilitación Singular		
Rehabilitación de Edificios		810 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		876.748 €
Oficina de Rehabilitación		2.168.206 €
TOTAL	387	19.788.750 €

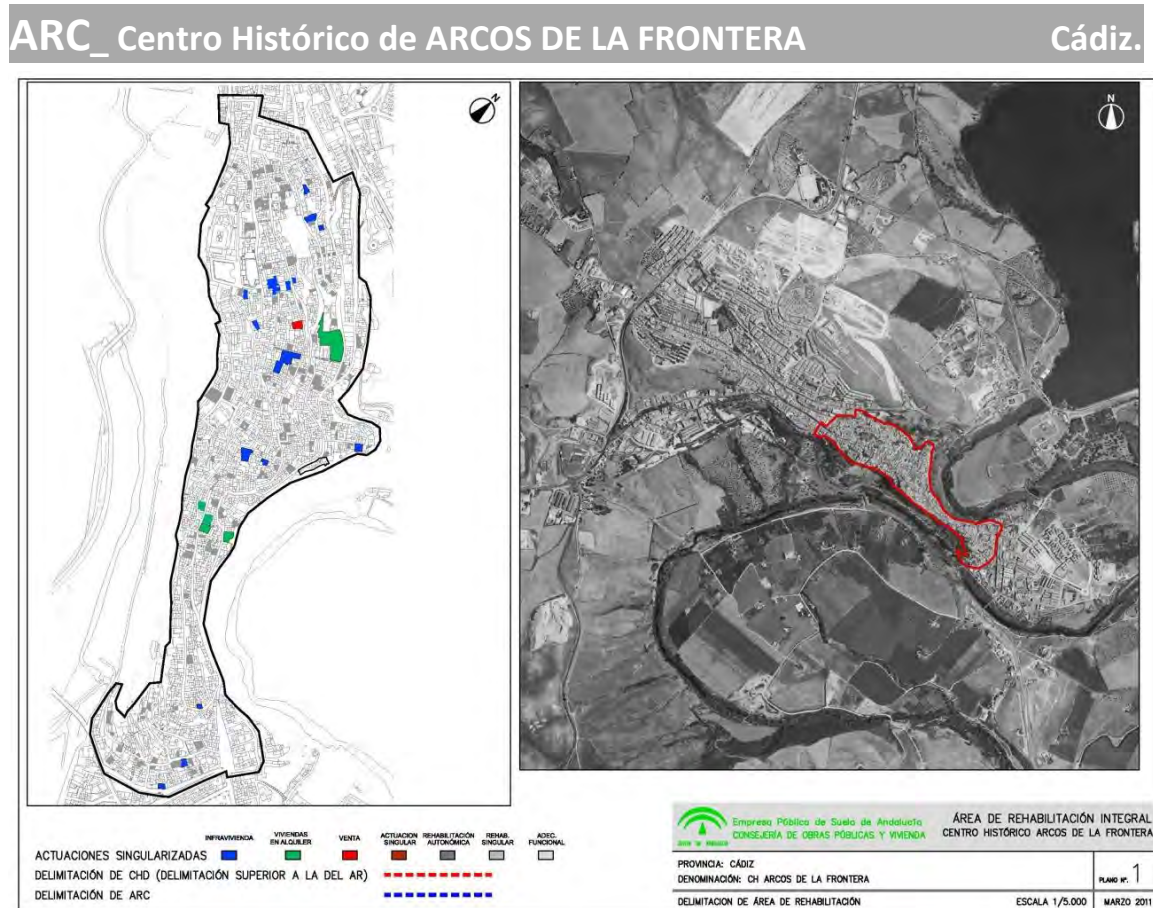


Fig.4.3.05: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Arcos de la Frontera (Cádiz). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación del ARC. EPSA.

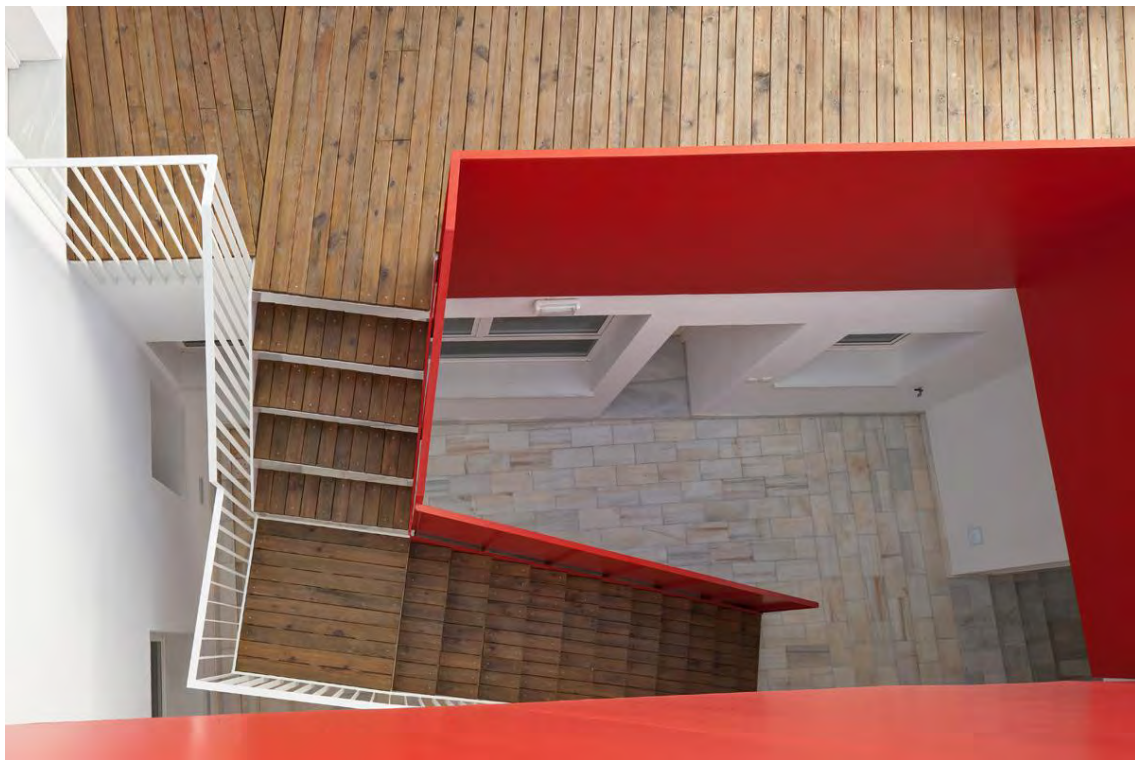


Fig.4.3.06. Rehabilitación de Vivienda en C/ Mateos González. ARC Arcos de la Frontera. Fuente: Fotografía de Fernando Alda publicada en www.laciudadviva.org.

ARC_ Centro Histórico de ARCOS DE LA FRONTERA**Cádiz.**

CH. Declaración Por Decreto 617/1962, de 15 de marzo, se declaró a la ciudad de Arcos de la Frontera (Cádiz) Monumento Histórico-Artístico (BOE núm. 77, de 30 de marzo de 1962). La imprecisión de la delimitación de 1962, la importancia de los valores de zonas que quedaban fuera del recinto amurallado, así como la apreciación de valores paisajísticos y la introducción del concepto de entorno en la protección del patrimonio histórico hicieron necesaria la ampliación del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera. Así, mediante DECRETO 105/2004, de 16 de marzo, se amplió la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, de la población de Arcos de la Frontera (Cádiz), y se estableció un entorno de protección afectado por la declaración de BIC.

Planeamiento urbanístico: Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (AD 30/01/2007 BOP de 30/08/2007), Autores: Ricardo Bajo, Ricardo Hernández y J M^a Ramírez. En la redacción del Programa de Actuación del ARC se procuró una correcta incardinación en las propuestas del PEPCH para la protección, revitalización y puesta en valor del ámbito común.

ARC-Inicio: Resolución de 20 de enero de 2004, por la que se declara Área de Rehabilitación Concertada el Centro Histórico del municipio de Alcalá de los Gazules (Cádiz)

Superficie:	39,46 Ha
Nº de Viviendas	2.060 viviendas
Población	6.642 habitantes.

El ámbito de actuación del ARC del Centro Histórico de Arcos de la Frontera supone aproximadamente el 25% del Conjunto Histórico declarado en 2004 y engloba las zonas más degradadas desde los puntos de vista físico y social, deterioro que, en el caso de Arcos, es debido sobre todo al continuo éxodo de población hacia otras partes del municipio. El objetivo del Área es frenar el deterioro físico y permitir el repoblamiento de la ciudad, a la vez que lograr un mayor dinamismo económico por la actividad turística de este espacio. Uno de los ejes fundamentales es mejorar la accesibilidad peatonal a la zona alta de la Peña y la potenciación del transporte público. La actuación de más interés desde el punto de vista urbanístico y residencial la conforma la promoción de 22 viviendas y 50 plazas de aparcamiento en Arenillas esquina con Caños Verdes. En 2004 la Consejera de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento, atendiendo a los graves problemas de accesibilidad como la singularidad urbanística del CH, suscribieron Protocolo de colaboración para las actuaciones preparatorias para la mejora en la accesibilidad al Centro Histórico de la ciudad.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	87	8.469.260 €
Rehabilitación Autonómica	217	1.680.261 €
Rehabilitación Singular	2	
Rehabilitación de Edificios		
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		469.139 €
Oficina de Rehabilitación		1.351.147 €
TOTAL	306	11.969.807 €

ARC_ Recinto Histórico de CÁDIZ

CA.

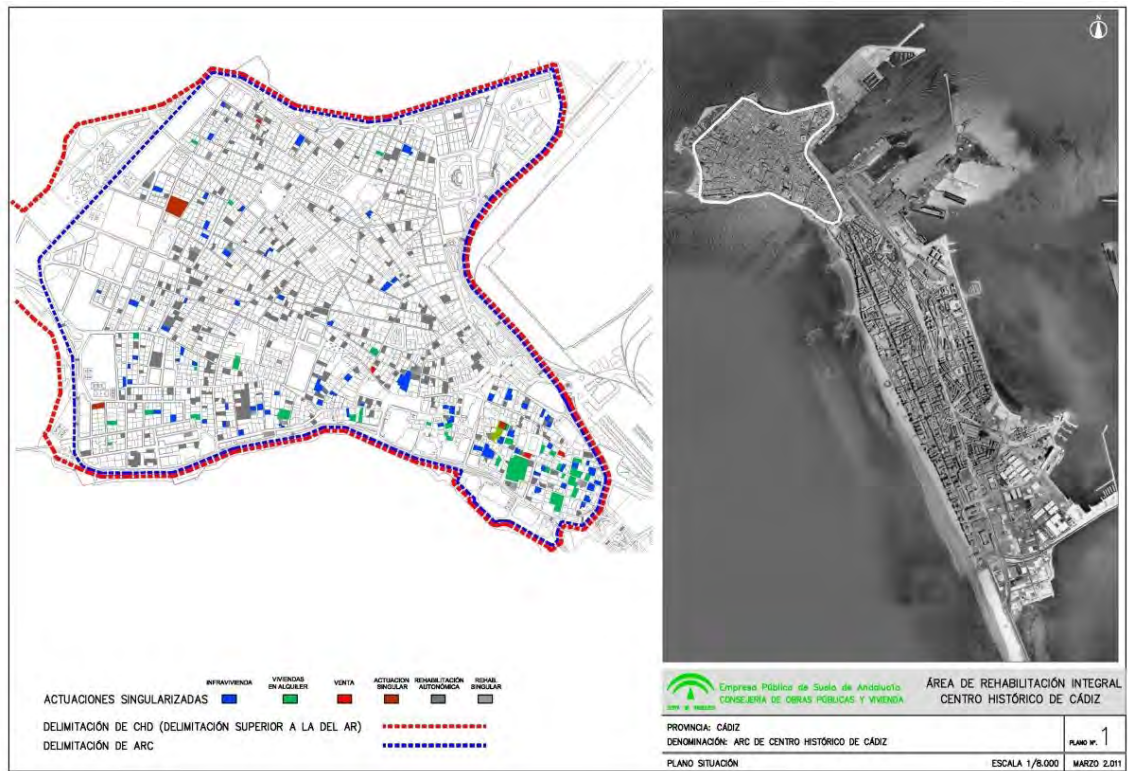


Fig.4.3.07: Plano de Situación del ARC Recinto histórico de Cádiz. Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig.4.3.08: Rehabilitación de 27 viviendas en la Casa Juan Paje. Casco Histórico de Cádiz. Fuente: www.juntadeandalucia.es/avra/opencms/areas/Rehabilitacion/seleccion_actuaciones_centrosHistoricos/Cadiz.html.

ARC_ Recinto Histórico de CÁDIZ**CA.**

CHA. Declaración: REAL DECRETO 2754/1978, de 14 de octubre, por el que se amplía la declaración de conjunto histórico-artístico a favor de la ciudad de Cádiz, comprendiendo la totalidad del casco antiguo de la ciudad

Planeamiento urbanístico: Plan Especial de Protección y Reforma del Interior del Casco Antiguo de Cádiz, Ayuntamiento de Cádiz, AD-1984.

ARC-Inicio: Decreto 78/1999, de 30 de marzo y Decreto 149/2003 de 10 de junio.

Superficie:	115,50 Ha
Nº de Viviendas	18.500 viviendas
Población	34.205 habitantes.

La actividad del Área comienza en el año 1999 con el objetivo principal de la erradicación del problema de la infravivienda, ante el grave deterioro generalizado que presentaba, cuyo parque de viviendas contenía un gran número de inmuebles en ruinas, con riesgo importante para los residentes. Estas condiciones estaban agravadas por la situación socioeconómica de sus habitantes, que en su mayor parte era población envejecida y con bajos ingresos económicos. Se constataba la existencia de numerosas infraviviendas (más de 3.000), que no poseían instalaciones sanitarias básicas, presentaban deficientes condiciones de seguridad de la edificación o padecían un alto índice de hacinamiento. Actualmente, se ha intervenido en más del 20% de las viviendas del Casco Histórico de Cádiz y se han realizado numerosas actuaciones a nivel dotacional (Centro de Salud, Centro de interpretación del Teatro Romano, residencia de mayores, rehabilitación del Oratorio San Felipe Neri). Si bien el grado de intervención ha conseguido paliar muchas situaciones de Infravivienda, siguen existiendo situaciones por resolver que se concentran principalmente en el barrio de Santa María. Desde su Oficina de rehabilitación se gestiona, además de todo lo referido a su ámbito concreto, las actuaciones de Matadero, Astilleros y Renovación Edificatoria del Cerro del Moro, con el consiguiente trabajo de intervención con familias, desalojos, realojos, trabajo social con comunidades etc. Desde la perspectiva del trabajo con familias realojadas procedentes de actuaciones en obra o situación de riesgo, la oficina gestiona el realojo de 275 familias, de éstas 225 están en viviendas pertenecientes al Parque Público de Viviendas y el resto en viviendas del mercado libre en alquiler.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	1.839	152.064.325 €
Rehabilitación Autonómica	2.624	25.762.329 €
Rehabilitación Singular	1.271	13.654.601 €
Rehabilitación de Edificios	212	2.730.008 €
Parque público de viviendas		869.171 €
Reurbanización / otras intervenciones		11.208.396 €
Oficina de Rehabilitación		13.845.991 €
TOTAL	5.946	220.134.820 €

ARC_ Recinto Histórico de JEREZ DE LA FRONTERA Cádiz.

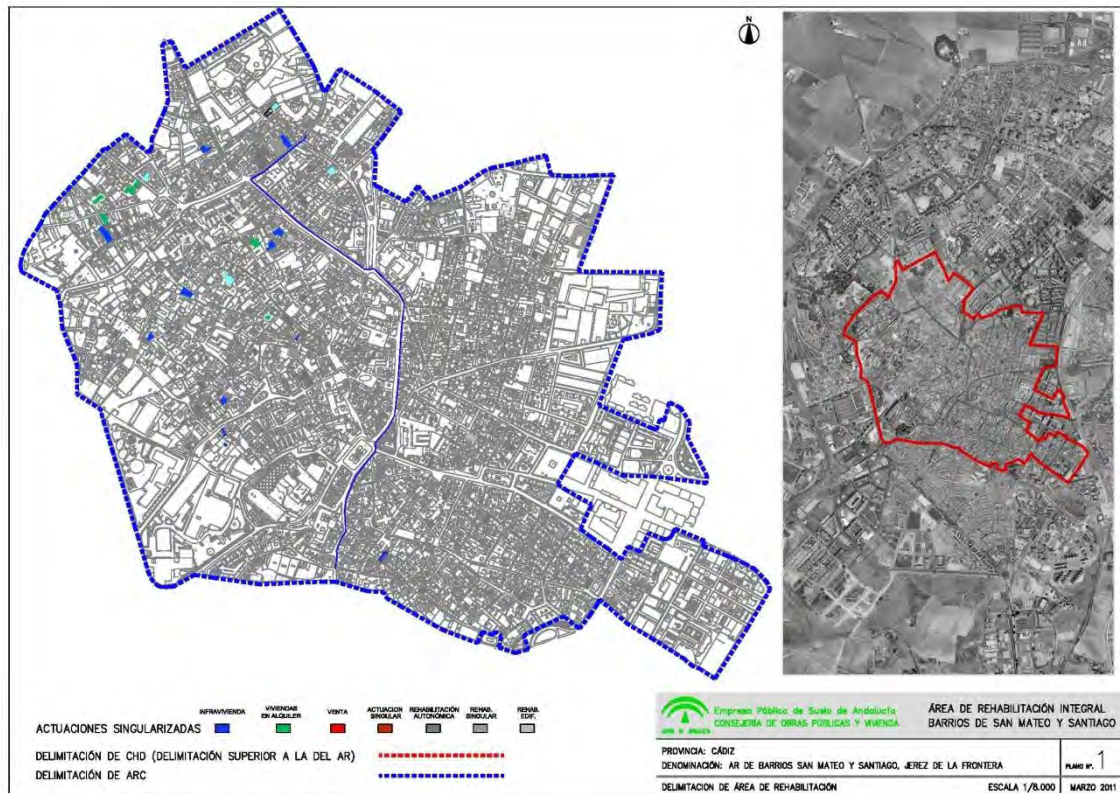


Fig.4.3.09: Plano de Situación del ARC de San Mateo-Santiago y su entorno del CH de Jerez de La Frontera (Cádiz). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig.4.3.10: Vista aérea del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera. Fuente: Fotografía publicada en la página http://jerezintramuros.blogspot.com.es/2010_09_01_archive.html

ARC_ Recinto Histórico de JEREZ DE LA FRONTERA**Cádiz.**

CHA. Declaración: El casco antiguo de Jerez de la Frontera fue declarado Conjunto Histórico-Artístico según el Decreto 1390/1982 de 17 de abril. BOE nº 151 de 25 de junio de 1982.

Planeamiento urbanístico: Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera en el ámbito del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente, por Orden del Consejero Vivienda y Ordenación Territorio, de 17/04/2009. Con contenidos de protección. La Consejería de Cultura ha transferido al Ayuntamiento las competencias para autorizar en dicho ámbito las obras o actuaciones que desarrollen el PGOU.

ARC-Inicio: Declarada por Orden de 12 de enero de 2004. BOJA nº 14 de 22 de enero de 2004.

Superficie:	204,09 Ha
Nº de Viviendas	10.960 viviendas
Población	29.597 habitantes.

El centro histórico de Jerez es un ámbito extenso (es el ARC de mayor extensión de Andalucía) cuya trama medieval de calles estrechas y tortuosas limita el acceso de tráfico rodado y el transporte público. Posee un caserío monumental y señorial bien conservado, desarrollado sobre la trama medieval de origen musulmán y los crecimientos de la ciudad hasta el siglo XIX, con elevada potencialidad para el turismo cultural, y como distrito recreativo de la ciudad. Los problemas que suelen aquejar a los centros históricos de casi todas las ciudades también se producen en Jerez, es decir, el despoblamiento, que ha llevado aparejado el abandono del parque edificado, y esto, a su vez, el aumento del proceso de degradación de una parte del parque residencial, que se encuentra en un deficiente estado de conservación; así como la situación de aislamiento respecto al resto de la ciudad, fundamentalmente por las dificultades de accesibilidad, lo que ha dado paso a la degradación económica del área más antigua de la ciudad. Uno de los problemas de gestión, en el desarrollo de la eliminación de la infravivienda, es que no se ha podido intervenir porque las fincas no están regularizadas registralmente, justo donde habitan familias en riesgo de exclusión social (envejecimiento, desempleo, etc.).

Posee Acuerdo Bilateral como Área de Rehabilitación Integral (2009), en proceso de desarrollo. Pese a su extensión e importancia no ha tenido un desarrollo acorde con lo programado.

ARC sin continuidad por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	163	13.231.879 €
Rehabilitación Autónoma	205	1.459.201 €
Rehabilitación Singular	304	3.661.151 €
Rehabilitación de Edificios	16	170.094 €
Parque público de viviendas	67	99.500 €
Reurbanización / otras intervenciones		
Oficina de Rehabilitación		3.742.073 €
TOTAL	755	22.363.899 €

ARC_ Recinto Histórico de SAN ROQUE

Cádiz.

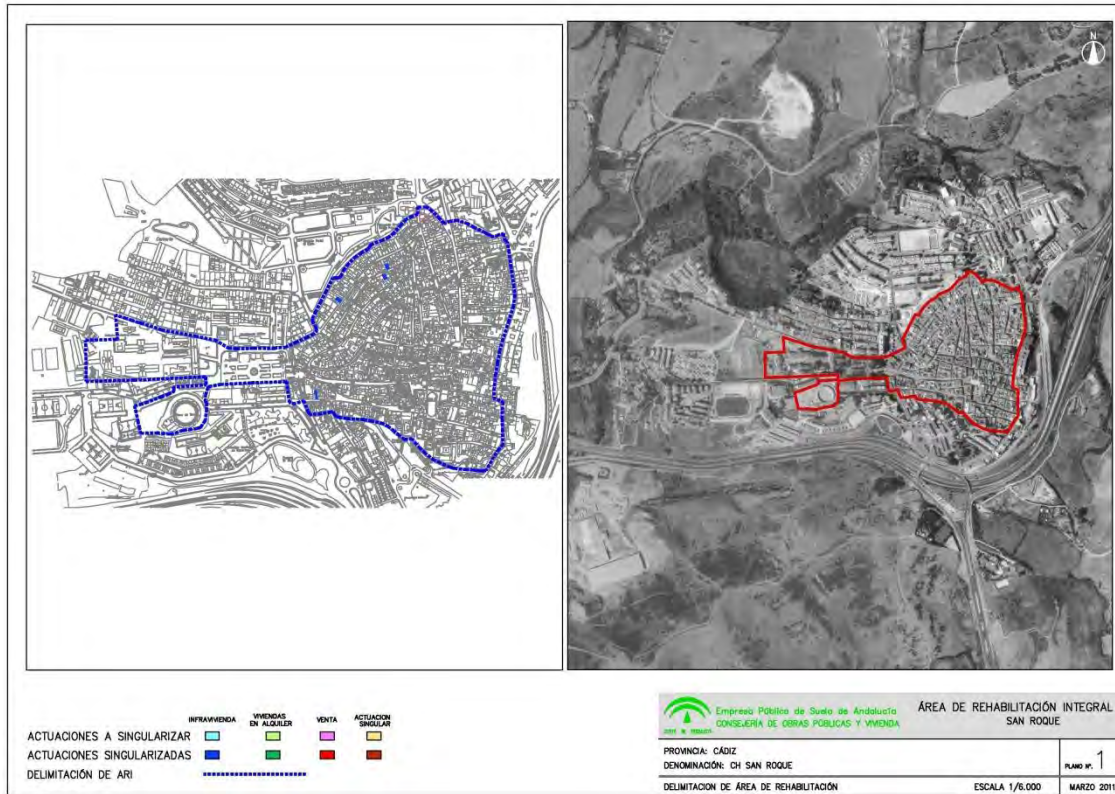


Fig.4.3.11: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de San Roque (Cádiz). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig.4.3.12: Vista del Conjunto Histórico. "San Roque al atardecer". Fuente: Ayuntamiento de S. Roque. <http://www.ayuntamiento.es/san-roque>

ARC_ Recinto Histórico de SAN ROQUE**Cádiz.**

CHA. Declaración: Decreto 1783/1975, de 26 de junio, por el que se declara conjunto histórico-artístico un sector de la ciudad de San Roque (Cádiz). BOE del 25 de julio de 1975.

Planeamiento urbanístico: Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 25/07/2000. PGOU-Documento de Adaptación Parcial a la LOUA (AD-2007). Sin contenidos de protección.

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 20 de enero de 2004.

Superficie:	12,10 Ha
Nº de Viviendas	750 viviendas
Población	1200 habitantes.

Área de Rehabilitación Concertada que se caracteriza por un valor patrimonial relativo y por presentar problemas de despoblamiento.

Por el tamaño del ámbito y a la vista del bajo nivel de intervenciones llevadas a cabo en los últimos años se puede decir que tiene escasa perspectiva de desarrollo futuro. Es el ARC de que tiene la menor inversión ejecutada de toda Andalucía

El Convenio de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la junta de Andalucía, y el ayuntamiento de San Roque para la rehabilitación del ayuntamiento de la localidad fue firmado con fecha 15 de abril de 2008 se encuentra vigente. En fechas 26 de octubre de 2011 y 23 de marzo de 2012, el Ayuntamiento de San Roque, ha remitido escrito a la Consejería solicitando su impulso.

El convenio se encontraba vigente en 2013 pero su ejecución, como los del resto de Andalucía, está paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	4	163.820 €
Rehabilitación Autonómica	90	492.353 €
Rehabilitación Singular		
Rehabilitación de Edificios		
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		
Oficina de Rehabilitación		502.123 €
TOTAL	94	1.158.296 €

ARC_BB. Alto y Marinero CH SANLÚCAR DE BARRAMEDA Cádiz.

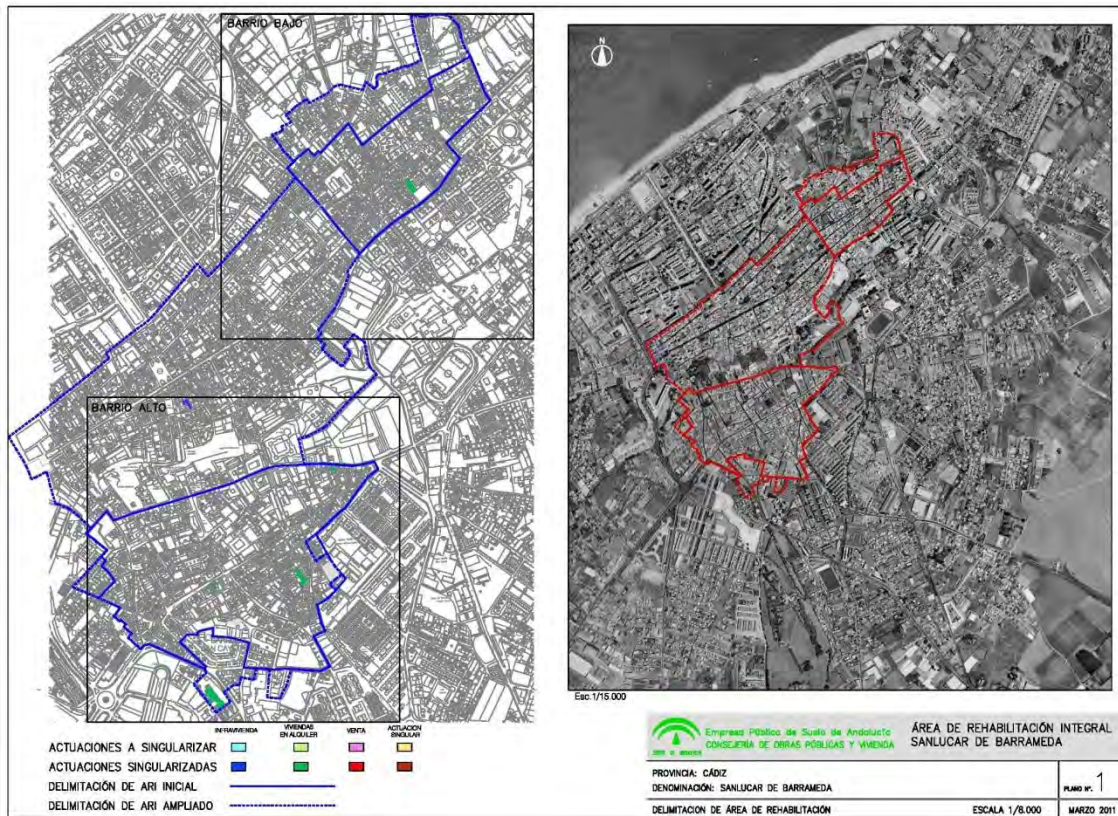


Fig.4.3.13: Plano de Situación del ARC de los Barrios Alto y Bajo (Marinero) del Casco Histórico de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz). Fuente: Memoria Anual de Gestión 2011. Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig.4.3.14: Vista del Conjunto Histórico de Sanlúcar de Barrameda. Barrio Bajo y Barrio Alto. Fuente: Fotografía publicada en http://www.cadizturismo.com/media/fotos/image_63119.jpeg

ARC_BB. Alto y Marinero CH SANLÚCAR DE BARRAMEDA Cádiz.

CHA. Declaración: Decreto 2024/1973, de 26 de julio, por el que se declara conjunto histórico-artístico, de carácter nacional, el casco antiguo de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz).

Planeamiento urbanístico: Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar de Barrameda, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo de fecha publicado 29 de octubre de 1996, publicado BOP 5/07/1997. PGOU-Documento de Adaptación Parcial a la LOUA (AD-2010). Sin contenidos de protección.

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 23 de febrero de 2006.

Superficie:	150,74 Ha
Nº de Viviendas	3.040 viviendas
Población	20.514 habitantes.

La ciudad de Sanlúcar de Barrameda contiene un Casco Histórico (Barrio Alto) y un ámbito urbano (Barrio Bajo) de gran relevancia y valor patrimonial. Barrio Alto y Barrio Bajo se caracterizan tanto por la presencia de edificios catalogados como de viviendas de tipología popular, que le otorgan señas de identidad con fisonomía propia. De esta forma conviven situaciones de degradación física y social con otras ajenas a esta problemática. Desde el año 2006 se han puesto en funcionamiento los distintos programas que se contemplan en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, destacando las siguientes líneas: 1) Ayudas para la rehabilitación de interiores, de zonas comunes, y de eliminación de situaciones de Infravivienda de inmuebles ubicados en el ámbito geográfico de ambos barrios. 2) Adquisición de inmuebles para el desarrollo de promociones de viviendas protegidas que permitan mantener a la población dentro del Centro Histórico y faciliten el acceso de la vivienda a los jóvenes; y 3) Acceso a ayudas para la rehabilitación de locales comerciales en apoyo al mantenimiento del comercio tradicional y la artesanía, revitalizando el tejido productivo del área. El ámbito del ARC ha sido ampliado a partir del inicial, uniendo Barrio Bajo y Alto.

Se ha finalizado la rehabilitación de viviendas por un número superior al 15% del total del ámbito. Se ha intervenido con los programas ordinarios y actuaciones propias, o mediante convenio con el Ayuntamiento para actuaciones de mayor envergadura a nivel ciudad, como por ejemplo el Castillito de Bajo de Guía, Concurso Entre Barrios (Mercado de abastos, PERI CH-3 y Accesibilidad) y las referentes a los Alojamientos Protegidos en Alquiler, en la calle Puerto, 12 (Residencia de Ancianos). Sin continuidad por falta de disponibilidad presupuestaria

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	65	7.887.284 €
Rehabilitación Autonómica	145	1.101.884 €
Rehabilitación Singular	323	2.536.688 €
Rehabilitación de Edificios	5	51.011 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		628.765 €
Oficina de Rehabilitación		4.300.993 €
TOTAL	538	16.506.625 €

ARC_Centro Histórico de JIMENA DE LA FRONTERA Cádiz.

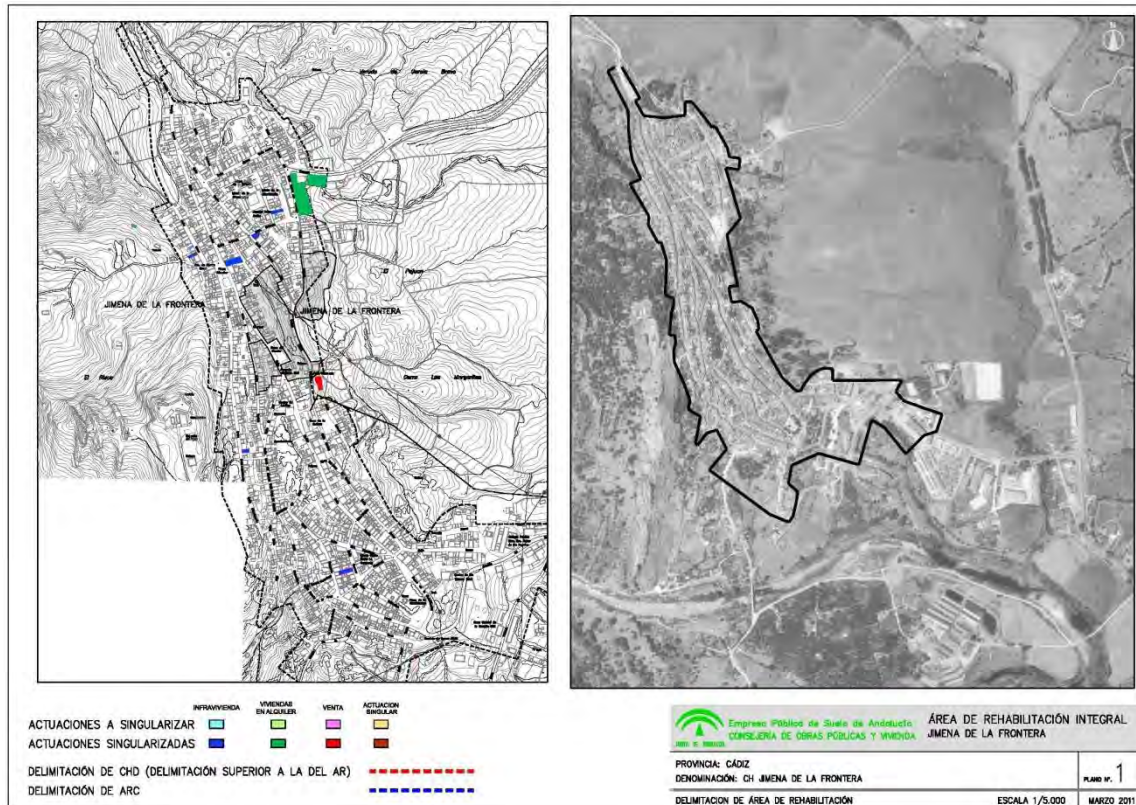


Fig.4.3.15: Plano de Situación del ARC de Jimena de la Frontera (Cádiz). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig.4.3.16: Vista del Conjunto Histórico de Jimena de la Frontera, en alto, el castillo restaurado por mi amigo Paco Reina. Fuente <http://www.jesusgranada.com> JG492-02.jpg Autor Jesús Granada

ARC_ Centro Histórico de JIMENA DE LA FRONTERA**Cádiz.**

CH. Declaración: DECRETO 84/2004, de 24 de febrero, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la población de Jimena de la Frontera (Cádiz).

Planeamiento urbanístico: Normas Subsidiarias Municipales. AD 13/07/84. Documento de Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA (AD-2011). BOP nº 46 de 11/02/2013. Sin contenidos de protección.

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 3 de febrero de 2007.

Superficie:	35,54 Ha
Nº de Viviendas	1.367 viviendas
Población	2.800 habitantes.

El núcleo urbano de Jimena de la Frontera representa un claro esquema de asentamiento desarrollado a media ladera, a partir de la presencia de una fortaleza defensiva. La estructura urbana fue configurándose a medida que se ampliaban las necesidades de suelo, con un desarrollo muy condicionado por las características físicas del terreno sobre el que se asienta.

El ámbito del ARC incluye casi la totalidad del tejido urbano residencial del Conjunto Histórico delimitado en 2004, excluyendo el ámbito del castillo y su ladera. El castillo ha sido restaurado recientemente por la Consejería de Cultura con proyecto y DO de mi buen amigo Paco Reina, magnífico arquitecto especialista en restauración.

Dentro de las actuaciones prioritarias cabe destacar las relacionadas con los graves problemas de deslizamiento de la ladera colindante con el Paseo de Reina Cristina, para lo cual se realizó la contratación de Estudios Geofísicos, mediante Trabajos de Sísmica de Refracción, que han permitido obtener datos sobre el estado y movilidad de los terrenos sobre los que se actúa y un avance de la intervención necesaria para la consolidación de los terrenos.

La cesión gratuita de la finca en Corral del Concejo por el Ayuntamiento a EPSA para la ejecución de vivienda pública se encuentra paralizada (alta de disponibilidad presupuestaria).

ARC sin continuidad por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	46	4.470.162 €
Rehabilitación Autónoma	84	600.122 €
Rehabilitación Singular		
Rehabilitación de Edificios		
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		47.268 €
Oficina de Rehabilitación		158.978 €
TOTAL	130	5.276.530 €

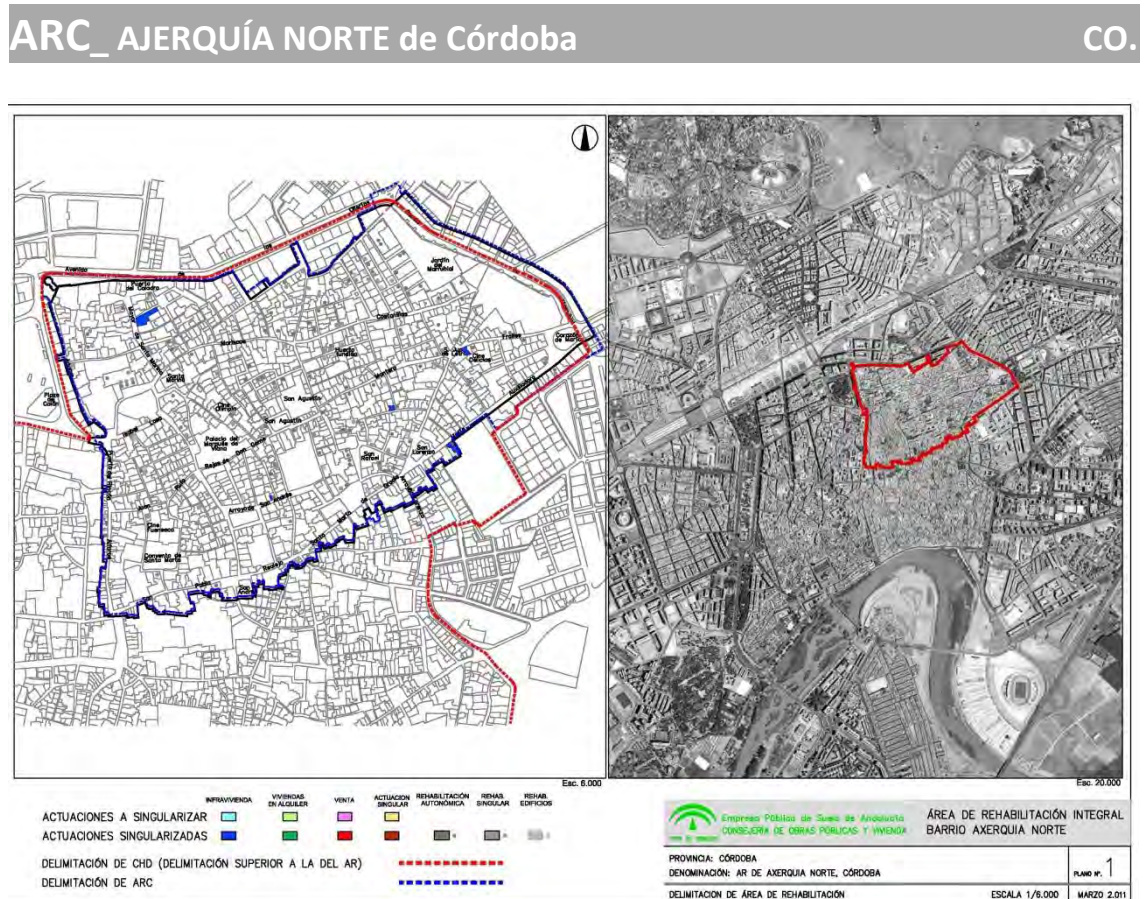


Fig.4.3.17: Plano de Situación del ARC de la Ajerquía Norte del CH de Córdoba. Fuente: Memoria Anual de Gestión 2011. Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig.4.3.18: Vista aérea de la Ajerquía Norte de Córdoba entorno al Palacio de los Marqueses de Viana. Fuente Fotografía publicada en <http://www.artehistoria.com/v2/obras/27852.htm>

ARC_ AJERQUÍA NORTE de Córdoba**CO.**

CHA. Declaración: DECRETO 63/2003, de 11 de marzo, por el que se amplía la delimitación del conjunto histórico de Córdoba.

Planeamiento urbanístico: Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba y Catálogo_PEPCH'01 (Marzo -2003)

ARC-Inicio: Declarada por Orden de 6 de noviembre de 2006.

Superficie:	55,77 Ha
Nº de Viviendas	4.987 viviendas
Población	14.584 habitantes.

Ámbito de gran valor patrimonial que presenta problemas de degradación urbana y social, ya que un porcentaje importante de la población residente lo integran personas de avanzada edad, mayoría de bajo nivel de ingresos, siendo inquilinos de renta antigua de sus viviendas. Objetivos del ARC: recuperación urbana, residencial, social y económica del ámbito declarado, a la vez que la mejora de la accesibilidad peatonal que ayude a permeabilizar la trama urbana.

Un aspecto singular y objetivo del ARC era la recuperación de los denominados “Patios de Córdoba”, buenos ejemplos de arquitectura popular. Su valor patrimonial y etnológico (representó un modo de vida característico de la ciudad) es muy frágil, tendiendo a desaparecer por su abandono de los propietarios y sometido a duras reformas especulativas. El estado de conservación es deficiente, en su mayoría están ocupados por mayores que son los que acondicionan los patios, consiguiendo su adecuación sin perder su carácter, el Programa de Actuación contabilizó un total de 1.379 parcelas, de las que 551 de ellas corresponden a las tipologías de casas unifamiliares con patio (501) y casas de vecinos (50), lo que supone más del 25% del parcelario. Se han llevado a cabo trabajos de arqueología, la intervención no ha tenido continuidad por falta de disponibilidad presupuestaria. El aparcamiento bajo la rasante de la Ronda del Marrubial viene a significar mucho más que una dotación para los vecinos del Área. Como intervenciones especiales destaca la recuperación del espacio público en la Plaza de San Agustín, de gran trascendencia, pues representa la regeneración de la que se considera corazón de la Ajerquía Norte. Existe Acuerdo Bilateral como Área de Rehabilitación Integral en 2009, en fase de desarrollo en 2011 con un grado de cumplimiento del 48,11%. Sin continuidad, en 2012, por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	5	536.517 €
Rehabilitación Autonómica	79	556.505 €
Rehabilitación Singular	243	2.214.330 €
Rehabilitación de Edificios	14	181.125 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones	1	679.737 €
Oficina de Rehabilitación		2.220.861 €
TOTAL	342	6.389.074 €

ARC_Centro Histórico de MONTORO Córdoba.

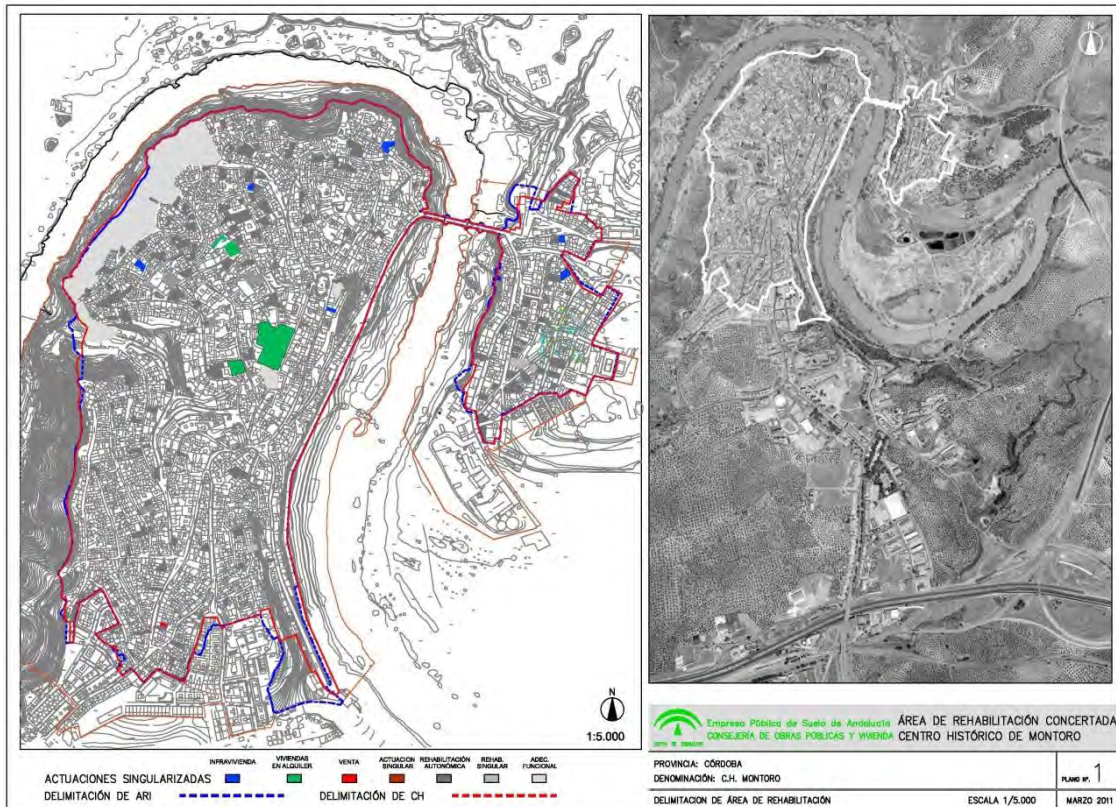


Fig.4.3.19: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Montoro (Córdoba). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig.4.3.20: Panorámica del Conjunto Histórico de Montoro con el puente sobre el río Guadalquivir uniendo sus márgenes. Fuente <http://secretosdecordoba.blogspot.com.es/>

ARC_Centro Histórico de MONTORO**Córdoba.**

CHA. Declaración: Decreto 1230/1969, de 6 de junio, por el que se declara conjunto histórico-artístico la ciudad de Montoro (Córdoba).

Planeamiento urbanístico: Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico y Catálogo de Montoro. AD_1995. Autor: Juan Ruesga Navarro. Arquitecto

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 20 de enero de 2004.

Superficie:	47,42 Ha
Nº de Viviendas	2.147 viviendas
Población	4.438 habitantes.

El ámbito del ARC se delimitó a partir del Conjunto Histórico Artístico (1969). Presenta unas características comunes en su estructura urbana, morfología y tipología edificatoria que siendo comunes a la mayor parte de los centros históricos, tiene sus particularidades: necesidad de rehabilitación del patrimonio edificado, aquejado de patologías ligadas a la antigüedad de los edificios y hacinamiento de sus moradores, población residente en paulatino envejecimiento y bajos niveles de renta, superposición de funciones urbanas que producen graves problemas de accesibilidad, movilidad y aparcamiento, déficit de equipamientos, acentuado por el traslado de los mismos fuera del conjunto histórico, como consecuencia del desplazamiento de la población hacia esas nuevas zonas.

Aparte de la aplicación de los programas del Plan de Vivienda, tiene varias actuaciones puntuales importantes como la unidad de ejecución del borde del río, el convenio de gestión para alojamientos para mayores, espacios públicos con el Ayuntamiento, edificios administrativos con la Diputación. Convenio específico para la rehabilitación y adaptación del antiguo Hospital Jesús Nazareno situado en la calle Salazar 8, para 40 Alojamientos Protegidos para Mayores (Convenio firmado con la Fundación Jesús Nazareno promotora de la Actuación). Se firmó un Convenio Específico con el Ayuntamiento de Montoro para la realización de los trabajos previos (Concurso y Redacción del Proyectos técnicos), para la recualificación, y reurbanización de un conjunto de plazas del centro histórico de Montoro. Esta actuación supone una inversión aproximada de 1,5 millones de euros a financiar por el Ayuntamiento. Hay Acuerdo Bilateral como Área de Rehabilitación Integral en 2010, en proceso de desarrollo. Se han rehabilitado un total de 12 viviendas de las 30 previstas y en 2011 ya no había ninguna actuación en obra o a comenzar. Sin continuidad por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	66	4.886.164 €
Rehabilitación Autonómica	100	928.655 €
Rehabilitación Singular	6	73.500 €
Rehabilitación de Edificios		
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		381.319 €
Oficina de Rehabilitación		1.643.309 €
TOTAL	172	7.912.947 €

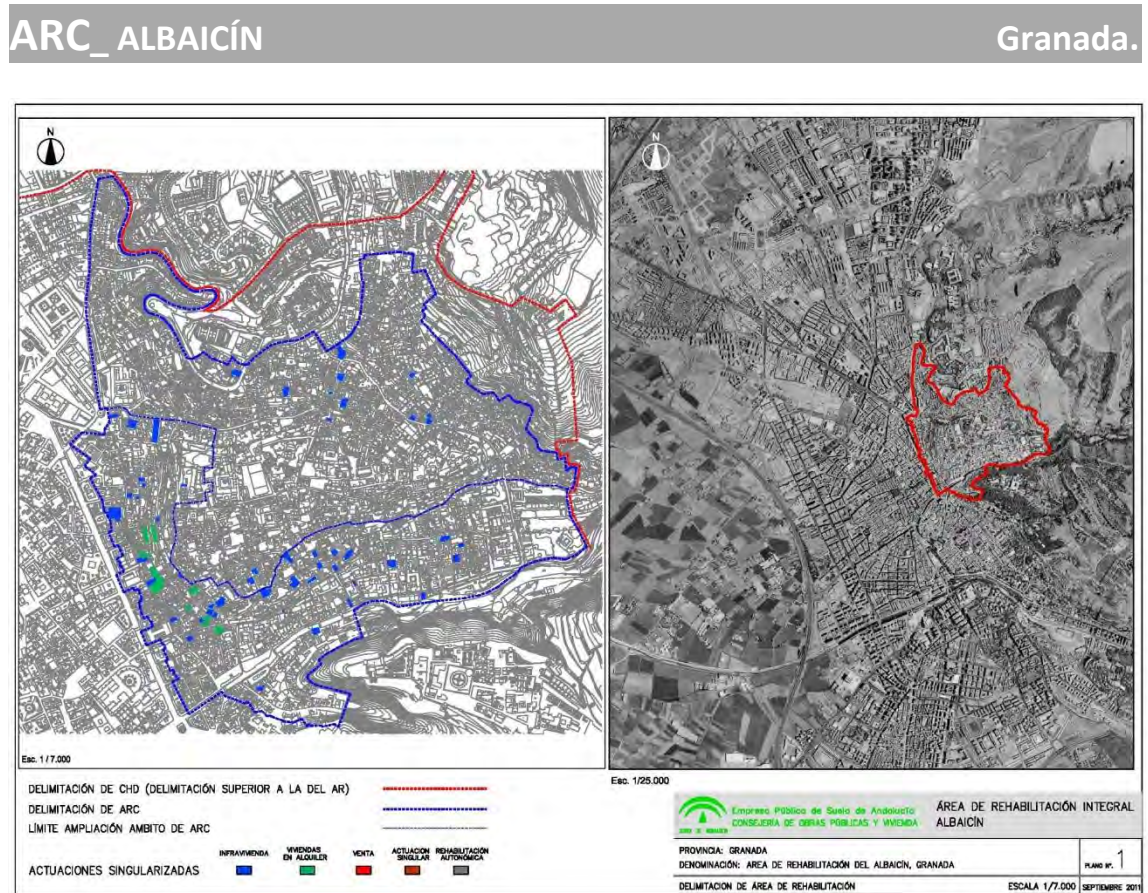


Fig.4.3.21: Plano de Situación del ARC del Albaicín (Granada). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación del Albaicín. EPSA.



Fig.4.3.22: La Alhambra de fondo. Vista tomada desde la galería superior del patio del edificio de C/ Zafra 8, rehabilitado en 2007 mediante el Programa de Transformación de Infravivienda. Fuente: Elaboración propia.

ARC_ ALBAICÍN**Granada.**

CHA. Declaración: DECRETO 186/2003, de 24 de junio, por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de Granada, declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Orden de 5 de diciembre de 1929. BOJA nº 141 de 24/07/2003 y BOE nº 201 de 22/08/2003

Planeamiento urbanístico: PEPRI-Albayzín-1990. (AD_18/12/1990) BOP (13/02/1991) y PEPRI Alhambra-Alijares-1989 (AD_31/03/1989) BOP (23/10/1989).

ARC-Inicio: Declarada por Orden de 29 de noviembre de 2001. BOJA nº 1 de 03/01/2002.

Superficie:	86,26 Ha
Nº de Viviendas	6.451 viviendas
Población	5.007 habitantes

El ARC del Bajo Albaicín de Granada fue la primera declarada como tal (Programa de Actuación aprobado en 2001) con Oficina de Rehabilitación funcionando desde Enero de 2002. El ámbito original se ceñía al Bajo Albaicín y al barrio de la Churra del sector Alhambra. En 2007 se inició *de facto* su ampliación a todo el ámbito del PRERI-Albaicín, con intervenciones concretas.

En 1994 el Albaicín fue declarado por la UNESCO como Patrimonio Mundial. A pesar de lo cual, en 2000, el barrio se encontraba muy deteriorado desde el punto de vista urbano y social, viendo reducida su población en un 70 % en un plazo de 30 años. De esta pérdida de población derivó un progresivo deterioro de la trama residencial, un importante porcentaje de edificios en situación de infravivienda, desocupado o casi vacío, con población envejecida en riesgo de exclusión social. El objetivo del ARC es la eliminación de la infravivienda situada en edificios de gran valor histórico permitiendo la mejora del hábitat de los residentes. El ARC ha tenido dificultades en la gestión por la presión del mercado inmobiliario y el turismo en una zona especialmente sensible a la especulación. Sin contar con la colaboración municipal necesaria y con la tramitación ralentizada por los severos controles de la administración de Cultura. Dificultades éstas añadidas a la falta de accesibilidad debida a la topografía del terreno y a su trama densa e irregular resultado de su origen medieval. A pesar de ello se alcanzaron muchos de los objetivos planteados habiendo sido reconocida internacionalmente.

A final de 2011 quedó prácticamente paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	298	26.025.327 €
Rehabilitación Autonómica	196	1.764.714 €
Rehabilitación Singular	74	1.172.750 €
Rehabilitación de Edificios	0	3.408 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		5.139.440 €
Oficina de Rehabilitación		4.857.987€
TOTAL	568	38.963.626 €

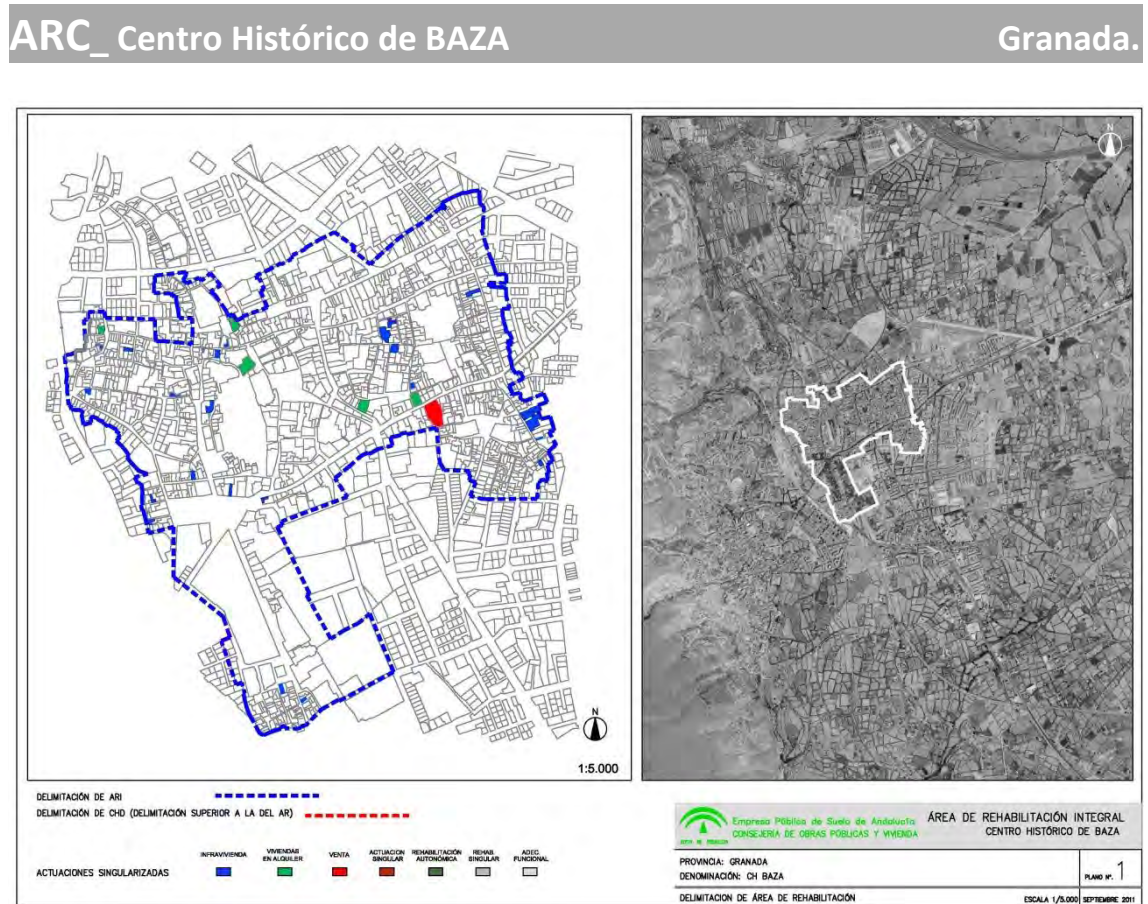


Fig. 4.3.23: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Baza (Granada). Fuente: Memoria Anual de Gestión 2011. Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.24: Panorámica del Conjunto Histórico de Baza. En el centro, la torre de la iglesia Mayor y a su derecha, en alto, el solar que ocupó su Alcazaba, hoy casi irreconocible. Fuente: ayuntamientodebaza.es

ARC_ Centro Histórico de BAZA**Granada.**

CHA. Declaración: DECRETO 138/2003, de 20 de mayo, por el que se declara y delimita como bien de interés cultural, con la categoría de conjunto histórico, el sector delimitado de la población de Baza (Granada). Publicado en el BOJA nº 174 de 22/07/2003

Planeamiento urbanístico: PGOU Aprobación Definitiva (BOJA - 18/11/2010). Con contenidos de Protección para su Conjunto Histórico

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 20 de enero de 2004.

Superficie:	36,37 Ha
Nº de Viviendas	2.088 viviendas
Población	4.476 habitantes.

La de Baza es un Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial. Su ámbito coincide muy aproximadamente con la delimitación de su Conjunto Histórico. Es destacable que el proceso de redacción del Programa de Actuación que sirvió de base para su declaración como ARC coincidió en el tiempo con los últimos trámites del expediente de declaración de su Conjunto Histórico.

El Área de Rehabilitación ha contado con Oficina de rehabilitación constituida desde el año 2004 y Programa de Actuación Aprobado definitivamente desde el año 2009.

El objetivo principal ha sido la recuperación urbana y social de un ámbito histórico degradado, evitando el despoblamiento de la población y atrayendo a gente joven hacia el ámbito. Destacan las actuaciones de transformación de infravivienda mediante la firma de convenios con propietarios de edificios que ceden viviendas en régimen de alquiler protegido

Posee de Acuerdo Bilateral como Área de Rehabilitación Integral en 2011, sin comenzar.

Sin continuidad por falta de disponibilidad presupuestaria. Mantiene abierta la Oficina de Rehabilitación con otras funciones sin relación con las del ARC original (con el personal mínimo ahora es la oficina descentralizada de AVRA para la gestión del parque público de vivienda de la comarca de Guadix-Baza).

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	118	9.306.463 €
Rehabilitación Autonómica	88	814.675 €
Rehabilitación Singular	26	222.651 €
Rehabilitación de Edificios	0	11.250 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		
Oficina de Rehabilitación		1.292.711€
TOTAL	232	11.647.749 €

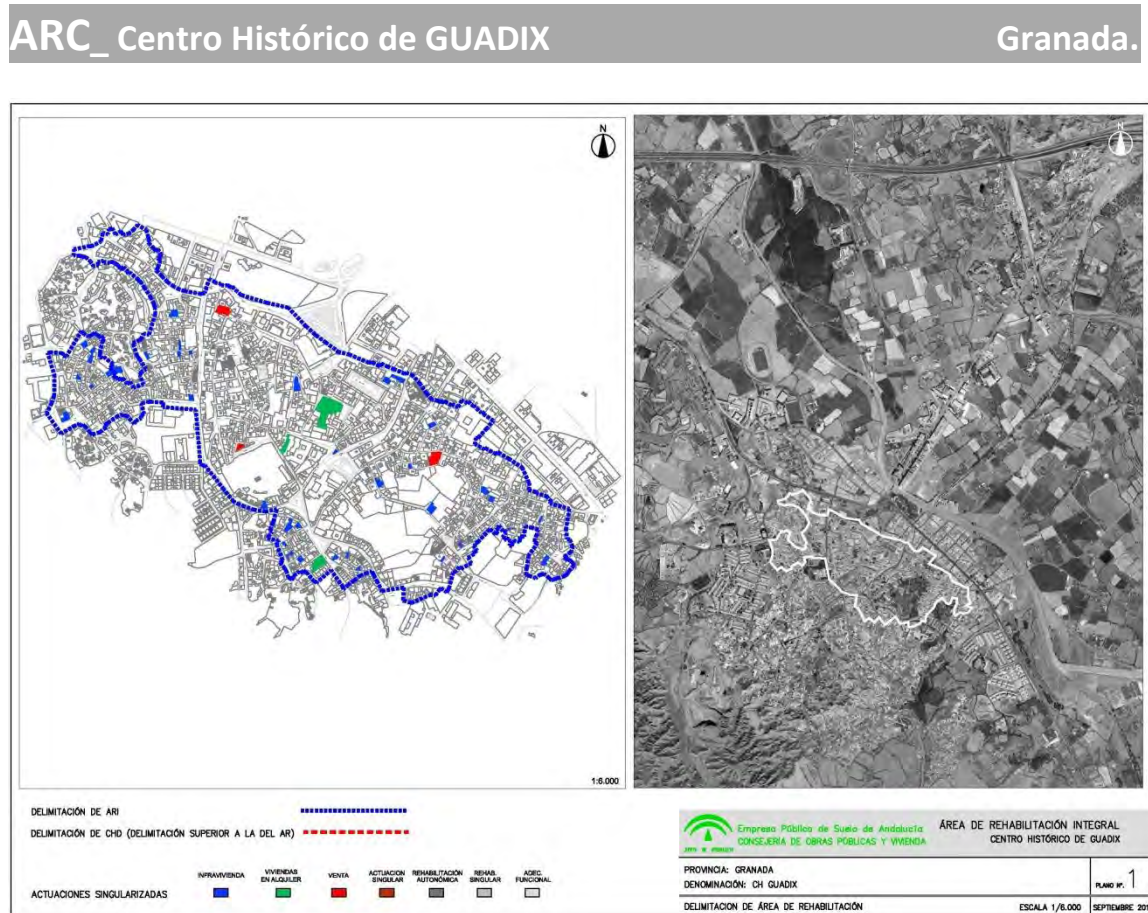


Fig. 4.3.25: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Guadix (Granada). Fuente: Memoria Anual de Gestión 2011. Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.26: Vista del Conjunto Histórico de Guadix. En el centro, la Catedral. Al fondo, las Cuevas y Sierra Nevada. Fuente: <https://lemapaisajes.wordpress.com/2011/12/01/pech-guadix/#jp-carousel-133>

ARC_ Centro Histórico de GUADIX**Granada.**

CHA. Declaración: DECRETO 377/2009, de 24 de noviembre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Guadix (Granada). Publicado en el BOJA nº 244, de 16/12/2009. Modifica al RD 2236/1976 de 24 de agosto por el que se declaraba “conjunto histórico-artístico el casco antiguo de la ciudad de Guadix”

Planeamiento urbanístico: PGOU-1990. Aprobación Definitiva (20/10/1989) BOP (30/03/1990). (Vigente aún en el ámbito del CH no tiene contenidos de protección). Diversos intentos fallidos de planeamiento Especial de Protección para su CH

ARC-Inicio: Declarada por Orden de 29 de diciembre de 2005 (BOJA nº 10 de 17/01/2006).

Superficie:	34,50 Ha
Nº de Viviendas	1.400 viviendas
Población	4.295 habitantes.

El ámbito urbano del ARC no abarca la totalidad del CH declarado en 2009. Se limita solo a una parte del sector del Casco Antiguo, excluyendo los barrios de Cuevas, la singularidad del CH de Guadix, lo cual se considera un grave error, puesto que a su singularidad se suman los mismos déficits que sufre el resto del CH desde el punto de vista urbano, social, patrimonial, paisajístico y arquitectónico, pero con un proceso de degradación física, económica y social más acelerado. En el ámbito del ARC es muy notable el alto índice de despoblamiento, con tendencias demográficas regresivas, que han producido abandono de viviendas y deterioro de las mismas. La actividad de la Oficina de Guadix comienza en 2004. Cuenta con un Programa de Actuación aprobado en 2005. El Objetivo del ARC es frenar la degradación urbana de un CH de gran valor patrimonial, favoreciendo la recuperación e integración de población joven que evite el despoblamiento y el envejecimiento del ámbito. Ha tenido actividad en los programas ordinarios del Plan de Vivienda y algunas actuaciones sobre edificios emblemáticos. Como actuación singular, se ha trabajado en la cesión del edificio del antiguo Seminario para destinarlo a viviendas en alquiler o alojamientos, a cambio del cual el Ayuntamiento solicita la intervención en la Plaza de las Palomas no solo en el espacio público sino también en las viviendas.

Sin continuidad por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	133	10.834.393 €
Rehabilitación Autonómica	83	764.661 €
Rehabilitación Singular	24	323.931 €
Rehabilitación de Edificios	0	11.250 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		
Oficina de Rehabilitación		2.268.961 €
TOTAL	240	14.191.946 €

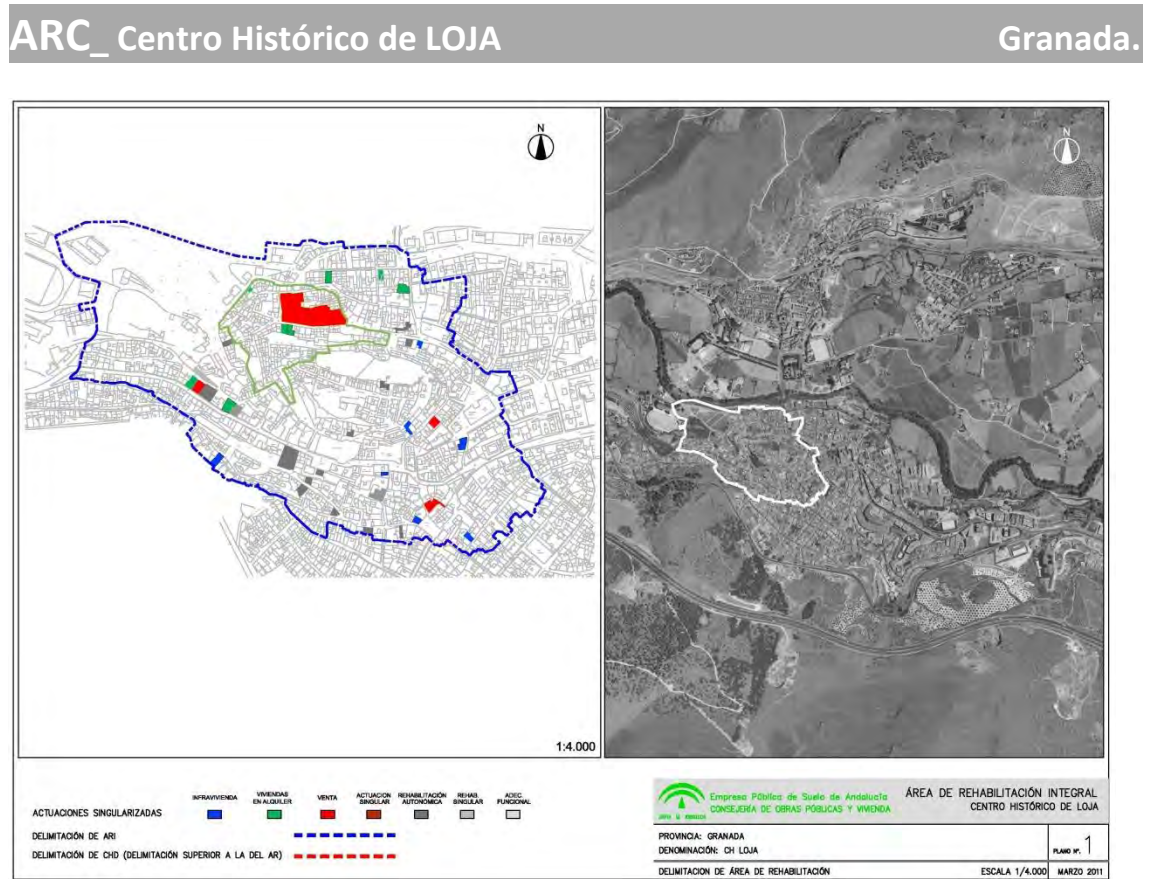


Fig. 4.3.27: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Loja (Granada). Fuente: Memoria Anual de Gestión 2011. Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.28: Vista del Conjunto Histórico de Loja. El barrio de la Alfaguara por debajo de la Alcazaba. Fuente: <http://legadonazari.blogspot.com.es/2015/08/lawxa-loja.html>

ARC_ Centro Histórico de LOJA**Granada.**

CHA. Declaración: Decreto 6/2001 de 9 de Enero por el que se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, el conjunto Histórico de Loja, publicado en BOJA nº 81 de 04/04/2001. Expediente incoado en 1975.

Planeamiento urbanístico: NNSS. (AD_07/05/1993). BOJA (26/02/1994) BOP (10/03/1996). - PGOU-Adaptación parcial NNSS a la LOUA. (AD_22/09/2009). BOP (06/11/2009). Plan Especial de Protección del CH, en trámite.

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 20 de enero de 2004.

Superficie:	19,50 Ha
Nº de Viviendas	950 viviendas
Población	2.361 habitantes.

El ámbito del ARC no abarca la totalidad del CH declarado en 2001. Excluye la barriada de S. Francisco, y en la margen izquierda también deja fuera las manzanas más externas. Sin embargo incluye una zona exterior al CH, junto al río, con edificios del Parque Público de Vivienda de la Junta de Andalucía con acusado deterioro físico y social.

Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial y por presentar en la zona de La Alfaguara, tanto problemas físicos (de edificación y subsuelo) como de tipo social. La mayor parte de las actuaciones del ARC Centro Histórico de Loja, han estado muy condicionadas por no tener Plan Especial de Protección (aprobado inicialmente en 2012) ni Catálogo de su Conjunto Histórico. Todas las licencias de obras deben contar con informe favorable de la CPPH de la Consejería de Cultura. El corazón del ARC, que es barrio de la Alfaguara, además se encuentra en el entorno de la Alcazaba de Loja. Por todo ello, la actuación de la Oficina de Rehabilitación en este ámbito se ha visto muy mermada debido tanto a la paralización urbanística como a la ralentización administrativa. La actuación más importante de remodelación urbana es el barrio de la Alfaguara donde se hizo un concurso de ideas para modificar el espacio urbano y el entorno. Dicha actuación quedó paralizada por no tener aprobado dicho Plan Especial.

Sin continuidad por falta de disponibilidad presupuestaria

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	83	9.174.811 €
Rehabilitación Autonómica	46	279.987 €
Rehabilitación Singular	17	137.151 €
Rehabilitación de Edificios	14	73.228 €
Parque público de viviendas	40	403.249 €
Reurbanización / otras intervenciones		
Oficina de Rehabilitación		992.961 €
TOTAL	200	11.061.386 €

ARC_Centro Histórico de SANTA FE Granada.



Fig. 4.3.29: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Santa Fe (Granada). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.30: Calle Isabel la Católica desde la Plaza de España, corazón del Conjunto Histórico y del ARC de Santa Fe. Fuente: <http://www.santafe.es>

ARC_Centro Histórico de SANTA FE**Granada.**

CHA. Declaración: DECRETO 243/2007, de 4 de septiembre, por el que se modifica la delimitación del BIC, con la categoría de Conjunto Histórico, de la población de Santa Fe, en Granada, declarado Conjunto Histórico-Artístico por Decreto 1436/1970, de 23 de abril

Planeamiento urbanístico: NNSS (AD_27/04/1998). BOP (20/06/1998). PGOU-Adaptación parcial NNSS a la LOUA. (AD_03/12/2009). Sin contenidos de protección.

ARC-Inicio: Declarada por Orden de 31 de octubre de 2002. BOJA nº 136 de 21 de noviembre

Superficie:	12,86 Ha
Nº de Viviendas	867 viviendas
Población	2.400 habitantes.

Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial edificado y por su trama urbanística. El ámbito del ARC no abarca la totalidad del CH declarado en 2007. Incluye solo la cuadrícula central y las cavas, o sea muy aproximadamente la delimitación de CHA declarada en 1970.

Santa Fe se inicia para resolver los problemas puntuales de infravivienda y mejora de las condiciones estructurales y de habitabilidad. Es destacable el grado de marginalización de algunas de sus manzanas históricas fruto de un proceso de salida de la población original y de sustitución por población de etnia gitana y de población inmigrante que ocupan viviendas sin condiciones higiénicas mínimas, muchas en situación de infravivienda. Siendo ésta la población preferente para recibir las ayudas de rehabilitación de sus viviendas, en numerosas ocasiones no se ha podido intervenir por problemas relacionados con la titularidad de las mismas, de las que no se tienen escritura de propiedad y/o no están inscritas en el Registro.

Además, la mayor parte de las actuaciones del ARC Centro Histórico de Santa Fe, han estado muy condicionadas por no tener Plan Especial de Protección ni Catálogo de su Conjunto Histórico. Todas las licencias de obras deben contar con informe favorable de la CPPH de la Consejería de Cultura. Así, la actuación de la Oficina de Rehabilitación en este ámbito se ha visto muy mermada debido tanto a la paralización urbanística como a la ralentización administrativa. Una vez ejecutadas las principales actuaciones de rehabilitación y gestión propia, su actividad empezó a ser escasa o prácticamente nula. Desde final de 2011 se encuentra paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	65	3.724.339 €
Rehabilitación Autonómica	29	192.237 €
Rehabilitación Singular	6	44.034 €
Rehabilitación de Edificios	3	73.228 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		
Oficina de Rehabilitación		2.450.982 €
TOTAL	103	6.429.868 €

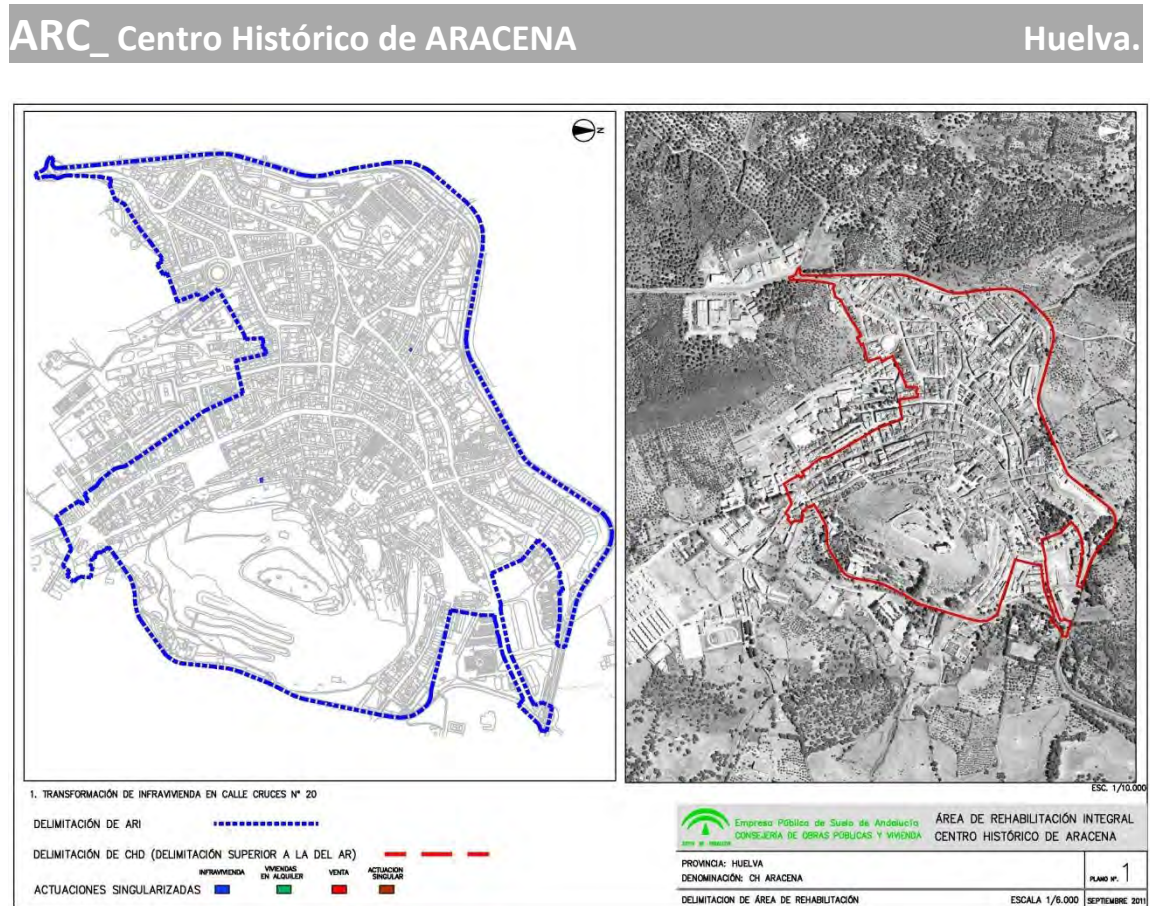


Fig. 4.3.31: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Arcena (Huelva). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.32: Panorámica del CH y ARC de Arcena, con su castillo al fondo. Fuente: Fotografía publicada en la página web municipal. <http://www.ayuntamiento.es/aracena>

ARC_ Centro Histórico de ARACENA**Huelva.**

CHA. Declaración: DECRETO 157/1991, de 30 de julio, por el que se declara bien de interés cultural, el conjunto histórico de Aracena (Huelva). BOJA nº 71 de 10 de Agosto de 1991.

Planeamiento urbanístico: Plan Especial de Protección y Catálogo del CH de Aracena. Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 27/11/2003, publicado en BOP nº 97 de 18/05/2004.

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 20 de enero de 2004.

Superficie:	78,20 Ha
Nº de Viviendas	1.365 viviendas
Población	5.500 habitantes.

Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial y por problemas puntuales de alojamiento. El documento de Diagnóstico y de Líneas de Actuación (octubre 2004) identificaba la necesidad de intervenir mediante el instrumento del Área de Rehabilitación Concertada, para resolver los siguientes problemas detectados: 1) Medio urbano degradado especialmente en lo referente al parque de viviendas y al patrimonio de edificios catalogados, 2) Parque de viviendas desocupadas. El porcentaje de inmuebles como vivienda permanente se estima en menos del 70 %, 3) Desequilibrio en la pirámide de edad de la población en la que destaca el alto porcentaje de personas mayores con escasos ingresos, 4) Excesiva especialización en usos terciarios y administrativos, especialmente en actividades comerciales, locales y oficinas, y equipamientos públicos en el Conjunto Histórico, en detrimento de los usos residenciales.

El ARC ha demostrado escasa actividad rehabilitadora, habiendo destacado por intervenciones de Rehabilitación Autónoma, con 74 viviendas, y Rehabilitación de Edificios, con 40 viviendas. Existen dos expedientes de Transformación de infravivienda de los cuales se ha ejecutado las obras solo de uno de ellos. Posee Acuerdo Bilateral como Área de Rehabilitación Integral en 2011, sin comenzar. El Acuerdo Bilateral como Área de Rehabilitación Integral suscrito en 2011, preveía ayudas para la financiación de un total de 86 viviendas, con una aportación estatal del 41,28% de la inversión directa en actuaciones, de las que se habían previsto 40 de rehabilitación de edificios y 44 de Rehabilitación Autónoma, además de 2 de Infravivienda.

Desde final de 2011 se encuentra paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	3	117.936 €
Rehabilitación Autónoma	128	1.243.898 €
Rehabilitación Singular	6	44.034 €
Rehabilitación de Edificios		
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		
Oficina de Rehabilitación		675.843 €
TOTAL	131	2.037.677 €

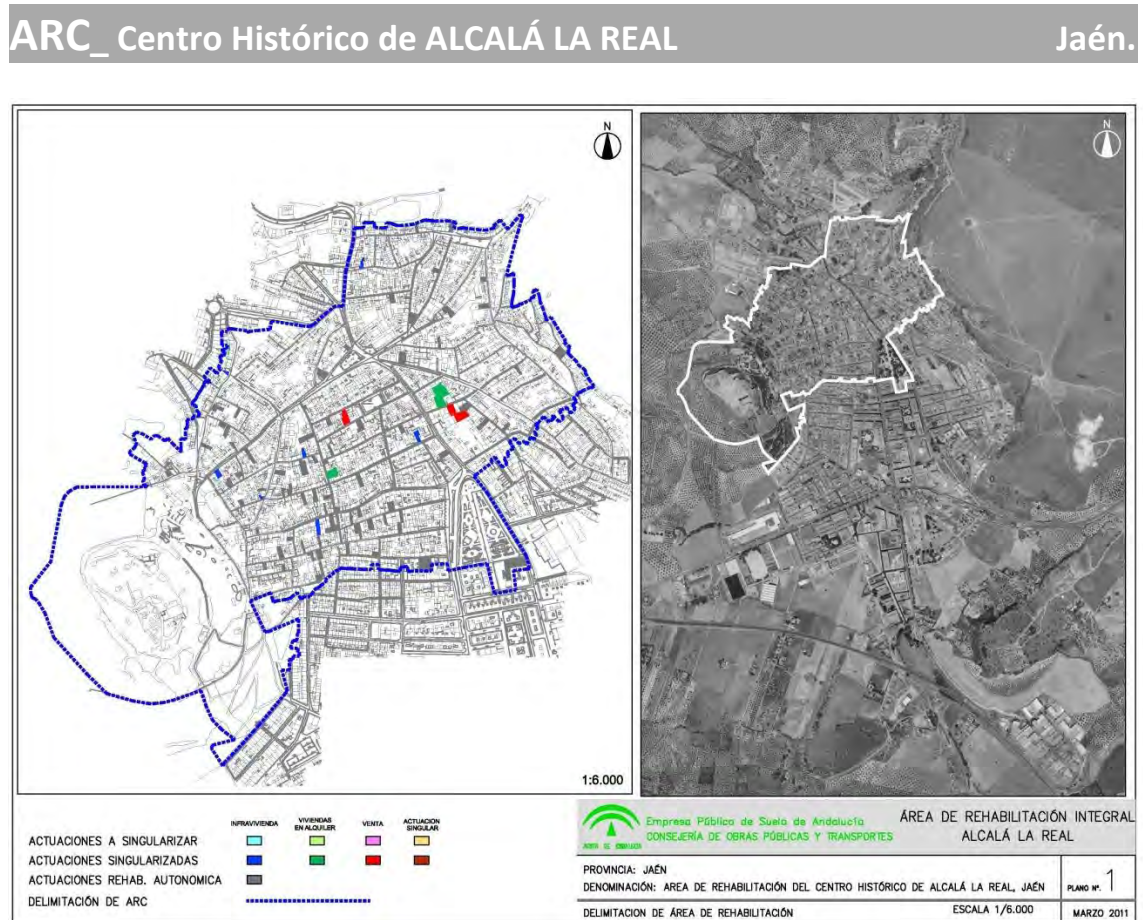


Fig. 4.3.33: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Alcalá la Real (Jaén). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.34: Panorámica del CH y del ARC de Alcalá la Real, con su castillo y la iglesia abacial al fondo. Fuente: <http://alcalasierasur.blogspot.com.es/> Autor: llanillo.com-M. Aguilera

ARC_ Centro Histórico de ALCALÁ LA REAL**Jaén.**

CHA. Declaración: DECRETO 853/1967, de 6 de abril, por el que se declara Conjunto Histórico-Artístico la ciudad de Alcalá la Real (Jaén). BOE nº 98 de 25/04/1967.

Planeamiento urbanístico: PEPRI. Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Casco Histórico de Alcalá la Real. (AD 09/03/1996)

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 20 de enero de 2004.

Superficie:	74,00 Ha
Nº de Viviendas	3.021 viviendas
Población	5.803 habitantes.

El ámbito del ARC de Alcalá la Real coincide con el del PEPRI del Casco Histórico y por tanto supera los límites del CHA declarado en 1967. Incluye además una parte de la ladera sur del castillo. La actividad de la Oficina del Centro Histórico comienza en 2005, con un Programa de Actuación en fase de Avance. Las necesidades de conexión espacial entre zonas de la ciudad, con dificultades de accesibilidad de tráfico (rodado y peatonal) y la recuperación funcional y simbólica de estas zonas en el conjunto de la ciudad de Alcalá La Real son los ejes principales de la intervención en este ámbito. Una de las líneas fundamentales es el desarrollo de la UE-4, conocida como "El Toril", elemento de fuerte impacto en la trama urbana y en el simbolismo de la ciudad. Se trata de una operación urbanística mediante el sistema de cooperación, donde se desarrollará un PEPRI que permita la recuperación del claustro de "El Toril", junto con la promoción de viviendas, aparcamientos y usos dotacionales y de equipamientos. En 2007 se firmó un convenio de colaboración entre EPSA y el Ayuntamiento para el desarrollo de la actuación; el propio Ayuntamiento adquirió parte de los terrenos que componen esta unidad habiendo iniciado las labores de arqueología, mientras que desde la oficina se negoció con el resto de propietarios la adquisición de las otras fincas, habiendo iniciado las contrataciones del equipo redactor del PEPRI y solicitado presupuestos para los levantamientos de topografía y de arqueología y restauración necesarios en la unidad de ejecución. La Comisión provincial del patrimonio no aprobó la actuación, probablemente la más simbólica de todo lo contemplado en el Programa de Actuación. Posee Acuerdo Bilateral como Área de Rehabilitación Integral en 2010, en desarrollo.

Desde final de 2011 se encuentra paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	54	5.370.177 €
Rehabilitación Autonómica	159	1.376.050 €
Rehabilitación Singular	63	454.512 €
Rehabilitación de Edificios	3	34.504 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		111.500 €
Oficina de Rehabilitación		1.619.467 €
TOTAL	279	8.966.210 €

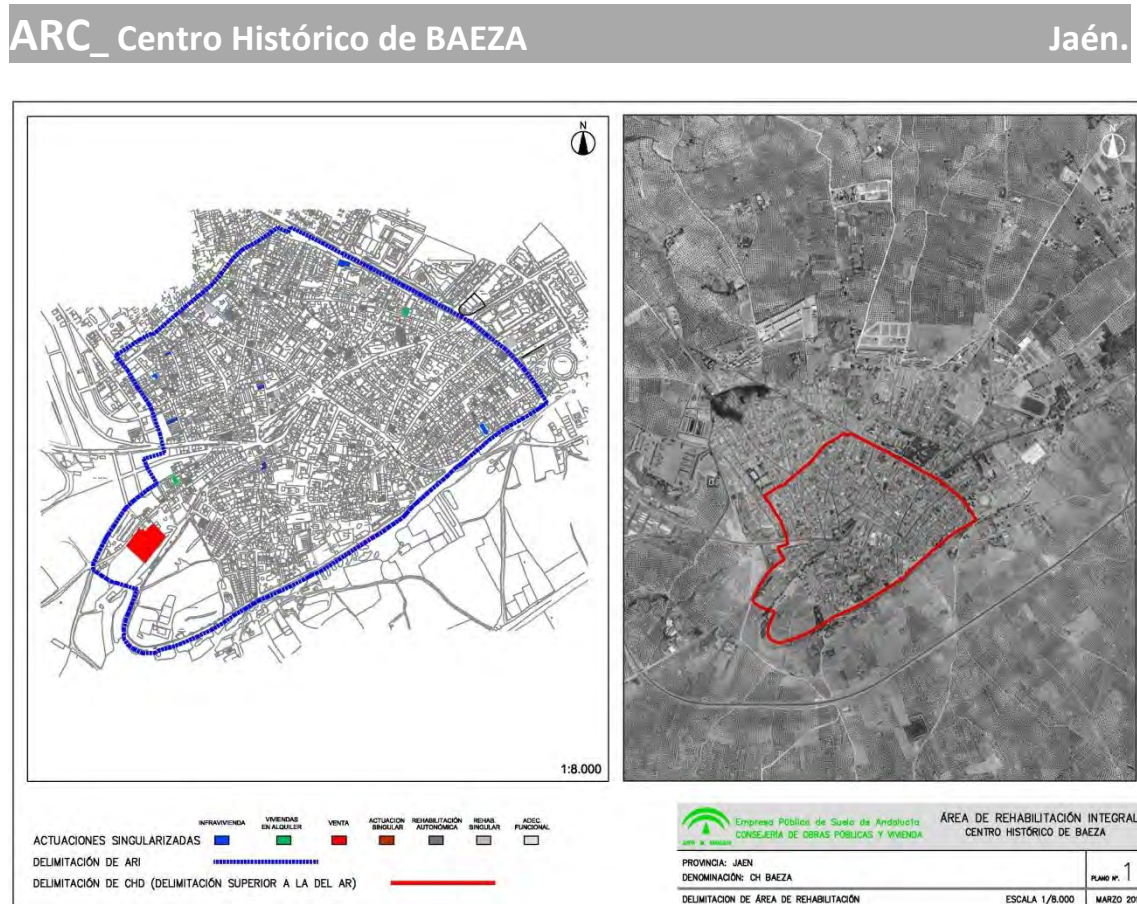


Fig. 4.3.35: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Baeza (Jaén). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.36: Paisaje urbano del CH y ARC de Baeza, con la torre de la catedral al fondo. Fuente: Fotografía publicada en http://www.fotopaíses.com/Fotos-Paises/t1024/2012/11/27/2515_1353957130.jpg

ARC_ Centro Histórico de BAEZA**Jaén.**

CHA. Declaración: Decreto 650/1966, de 10 de marzo, por el que se declara Conjunto histórico-artístico la ciudad de Baeza (Jaén). BOE núm. 69, de 22 de marzo de 1966

Planeamiento urbanístico: Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Mejora Urbana (P.E.P.R.I.) de Baeza, aprobado definitivamente el 12 de julio de 1990.

ARC-Inicio: Declarada por Orden de 24 de octubre de 2006.

Superficie:	79,60 Ha
Nº de Viviendas	3.845 viviendas
Población	6.240 habitantes.

En 2003 la UNESCO declaró Patrimonio Mundial a las ciudades de Úbeda y Baeza.

El ámbito del ARC Centro Histórico de Baeza es ligeramente inferior al del PERI-1990, dejando fuera todo el borde noreste.

La actividad del CH de Baeza comienza en el 2004, con un Programa de Actuación aprobado definitivamente en 2005. El objetivo era la regeneración urbana y social de un ámbito de gran valor patrimonial por sus edificios históricos tipo casa-palacio o arquitectura monumental. La dificultad de la actuación estriba en la regeneración de estos edificios semiabandonados desde programas de vivienda protegida. Una de las características de esta Área era evitar el despoblamiento y en el envejecimiento de la población a través de la mejora del hábitat y con viviendas a precios protegidos que permitieran atraer a población joven.

Como actuación singular se inició la intervención para la construcción de un nuevo mercado municipal, galería comercial, aparcamientos y dos promociones de VPO para desarrollar 80 viviendas, garajes y trasteros. Esta actuación se desarrolla a través de un protocolo entre la Junta de Andalucía y Ayuntamiento y se encuentra actualmente paralizada.

En pocos años ha desarrollado una amplia actividad rehabilitadora habiendo superado las 400 viviendas intervenidas o con proyecto aprobado. Posee Acuerdo Bilateral como Área de Rehabilitación Integral en 2011, sin comenzar.

Desde final de 2011 está parcialmente paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	124	10.154.834 €
Rehabilitación Autonómica	209	1.530.212 €
Rehabilitación Singular	68	569.618 €
Rehabilitación de Edificios	3	34.504 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		314.479 €
Oficina de Rehabilitación		638.198 €
TOTAL	401	13.207.341 €

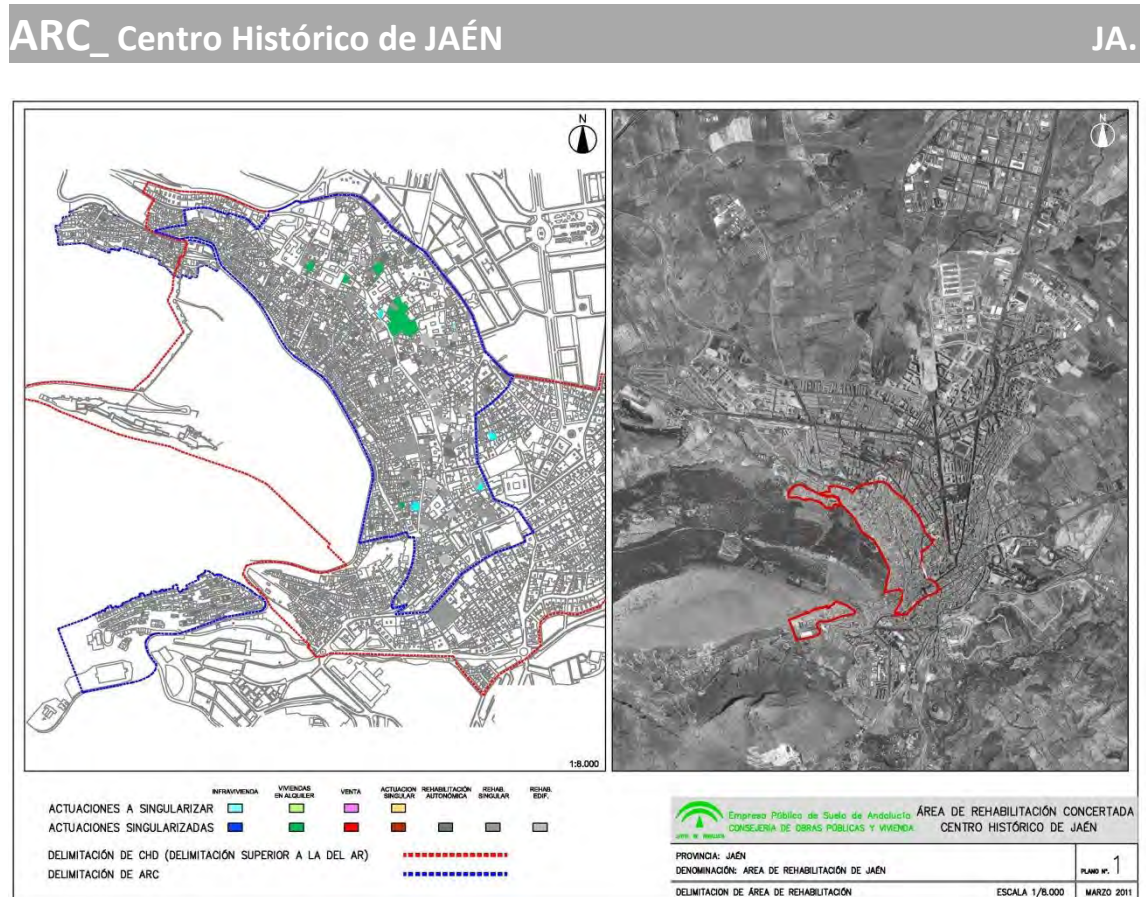


Fig. 4.3.37: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Jaén. Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.38: Paisaje urbano del CH de Jaén con la catedral como protagonista central. Fuente: Fotografía publicada en https://ca.wikipedia.org/wiki/Catedral_de_Ja%C3%A9n

ARC_Centro Histórico de JAÉN**JA.**

CHA. Declaración: Decreto 272/2011, de 2 de agosto, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de conjunto histórico, de la ciudad de Jaén, declarada conjunto histórico por Decreto 329/1973, de 8 de febrero.

Planeamiento urbanístico: Plan Especial de Protección y Reforma Interior del casco Histórico de Jaén, aprobado definitivamente el 11 de Abril de 1996.

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 20 de enero de 2004.

Superficie:	79,70 Ha
Nº de Viviendas	10.234 viviendas
Población	30.940 habitantes.

El ámbito del ARC es inferior al del PEPRI-1996 y al del CH declarado en 2011, pero fuera de ambos incluye el ámbito de "El Tomillo". Del ámbito inicial se propuso su ampliación al barrio del Almendral, Arrabal de Santa María y al entorno de la calle Salido. El ARC de Jaén se caracteriza por su valor patrimonial, por presentar de problemas de alojamiento y por la existencia de problemas sociales en determinados sectores. Los Barrios de San Vicente de Paúl y el Tomillo concentran la mayor problemática social y de deterioro físico. En el Barrio de San Vicente de Paúl se prevé intervenir mediante delimitación de Unidades de Actuación. Se ha intervenido intensamente, en más de 1.200 viviendas, mediante los programas del Plan de Vivienda, tanto de ayudas a propietarios e inquilinos, como mediante promociones de vivienda protegida. Además, se desarrollan otras actuaciones singulares destinadas a dotación de equipamientos o mejora de los espacios públicos, tales como la Rehabilitación de inmueble para Centro de Intervención Social para Mayores, Infancia y Juventud de El Tomillo, el Centro de Servicios Sociales de la Magdalena (ambos mediante encomienda de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social), o la reurbanización de espacios públicos en el barrio de San Vicente de Paúl. En 2009, se firmó convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Jaén para la reurbanización de los espacios públicos en San Vicente de Paúl, para mejorar la accesibilidad a las viviendas del barrio así como ofrecer a sus vecinos espacios públicos dignos. De los 9 espacios previstos se han ejecutado 2. El resto cuenta con proyecto redactado y aprobado. Posee Acuerdo Bilateral como Área de Rehabilitación Integral desde 2009. Sin embargo, desde final de 2011 está parcialmente paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	134	13.592.013 €
Rehabilitación Autonómica	360	2.518.712 €
Rehabilitación Singular	566	3.278.763 €
Rehabilitación de Edificios	148	1.061.430 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		2.161.786 €
Oficina de Rehabilitación		3.254.331 €
TOTAL	1.208	25.867.035 €

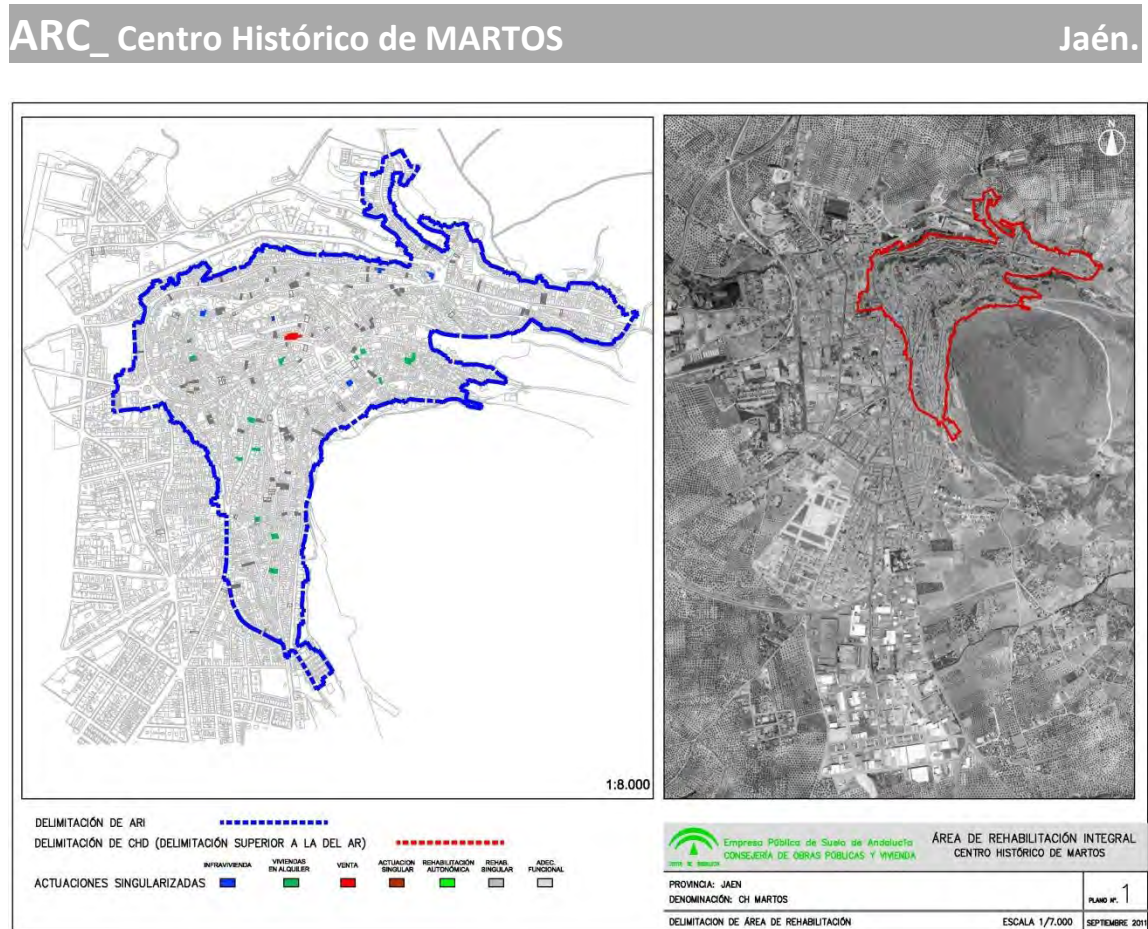


Fig. 4.3.39: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Martos (Jaén). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.40: Vista aérea de la ciudad de Martos y sus olivares, tomada desde la Peña. Fuente: Fotografía publicada en <http://mangelcaballero.blogspot.com.es/2014/10/ruta-por-los-miradores-de-martos-mil.html>

ARC_ Centro Histórico de MARTOS**Jaén.**

CHA. Declaración: Decreto 13/2005, de 18 de enero, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado de la población de Martos

Planeamiento urbanístico: PGOU de Martos con contenidos de Protección para su Conjunto Histórico (AD_05/11/13), en base al Avance de Plan Especial de Protección redactado en 2008.

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 20 de enero de 2004.

Superficie:	55,00 Ha
Nº de Viviendas	2.367 viviendas
Población	8.287 habitantes.

El ámbito del ARC es inferior al del CH declarado en 2011, excluye toda la Peña y pequeñas zonas del borde norte y noroeste, sin embargo, incluye algún apéndice exterior al CH.

Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial y por presentar de problemas de despoblamiento.

Urbanísticamente, el casco histórico marteño se caracteriza por su difícil accesibilidad, escasez de recursos y viviendas con notables deficiencias constructivas y estructurales, presentando un gran número de ellas unas condiciones mínimas de habitabilidad. Socialmente destaca por acoger a un notable porcentaje de población inmigrante.

La mayor parte de las actuaciones del ARC del Centro Histórico de Martos, aun siendo del programa de Rehabilitación Autonómica (de reducido tamaño y presupuesto), han estado muy condicionadas desde su inicio por no tener aprobado ningún planeamiento de protección para su Conjunto Histórico, hasta la aprobación del PGOU-2013, puesto que todas las licencias de obra han tenido que contar, de forma previa, con informe favorable de la CPPH de la Consejería de Cultura.

Posee Acuerdo Bilateral como Área de Rehabilitación Integral en 2011, sin comenzar.

Desde final de 2011 está parcialmente paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	57	4.929.816 €
Rehabilitación Autonómica	261	2.041.466 €
Rehabilitación Singular	68	569.618 €
Rehabilitación de Edificios	29	269.524 €
Parque público de viviendas	27	198.895 €
Reurbanización / otras intervenciones		235.584 €
Oficina de Rehabilitación		1.035.160 €
TOTAL	374	8.710.445 €

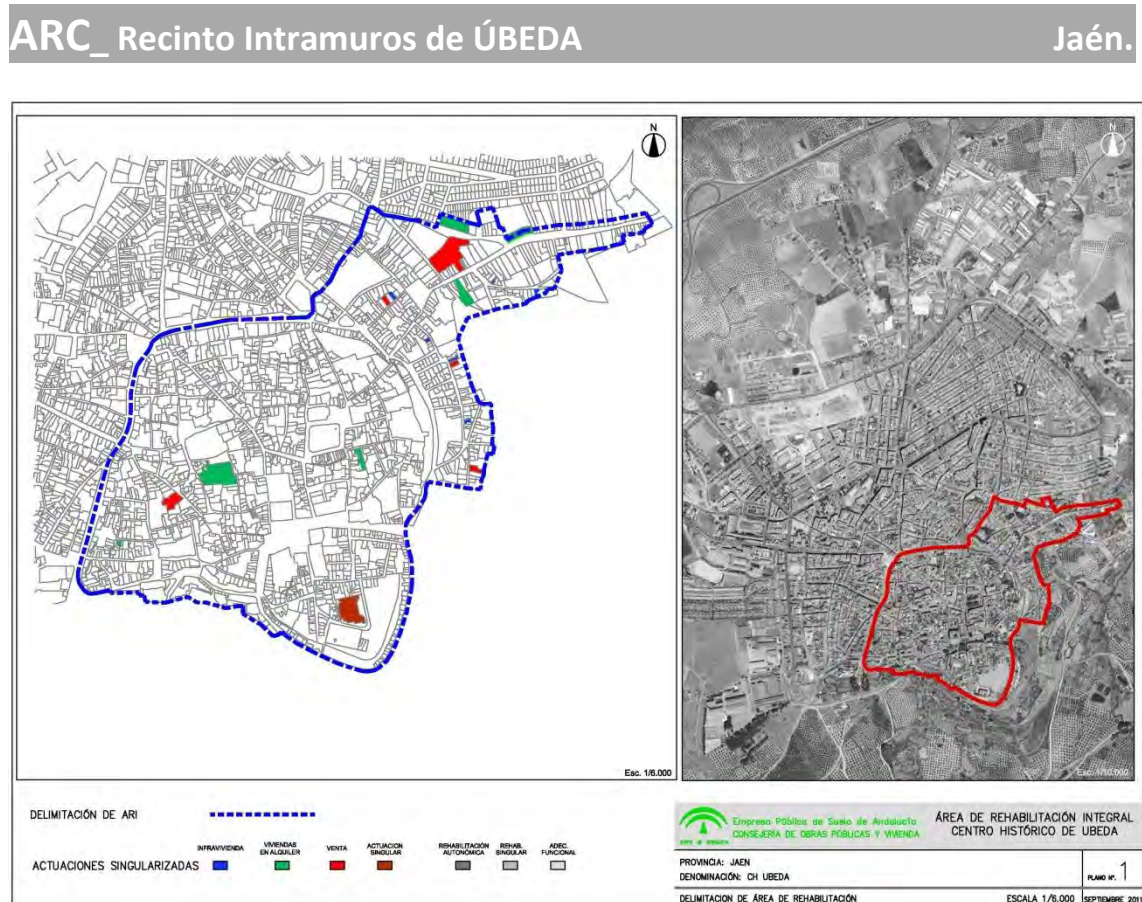


Fig. 4.3.41: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Úbeda (Jaén). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.42: Vista aérea del Conjunto Histórico de Úbeda. En primer término el ámbito de la Alcazaba y en el centro el conjunto monumental entre la iglesia de Santa María y la excelsa Sacra Capilla de El Salvador Fuente: http://www.juntadeandalucia.es/cultura/web/html/sites/consejeria/areas/bbcc/Galerias/imagenes/proteccion/Patrimonio_Mundial/ubeda_aerea_0003.jpg

ARC_ Recinto Intramuros de ÚBEDA**Jaén.**

CHA. Declaración: Declarado Conjunto Histórico-Artístico por Decreto publicado BOE 04/02/55

Planeamiento urbanístico: Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Úbeda (PEPCH) Aprobación definitiva en diciembre de 1996 y vigencia desde febrero de 1997

ARC-Inicio: Declarada por Orden de 28 de mayo de 2003. BOJA nº 59 de 25 de marzo de 2004.

Superficie:	51,60 Ha
Nº de Viviendas	1.910 viviendas
Población	4.081 habitantes.

La ciudad de Úbeda fue declarada por la UNESCO Patrimonio Mundial en 2003. El ámbito del ARC declarado en 2004 es inferior al de Patrimonio Mundial, CHA y PEPCH. Los edificios objeto de rehabilitación del ARC son viviendas unifamiliares, un 85% de ellas, ocupan parcelas de tamaño medio-grande, a veces muy extensas. El alto grado de protección de los inmuebles obliga a que las obras de rehabilitación conserven casi todos los elementos estructurales y funcionales. Los principales problemas de deterioro físico y social se concentran en el entorno de la C/ Valencia y en la zona de Eras del Alcázar, donde existen algunas actuaciones singulares (con convenio con el Ayuntamiento). En la prolongación del Alcázar (C/Portillo): la situación se caracteriza por el mal estado de las viviendas así como por las sucesivas ocupaciones irregulares. En el ámbito existe una problemática específica en actuaciones de promoción pública propia: Promoción de 18 viviendas y garajes vinculados acogida al Programa de Viviendas Protegidas de Precio General en Venta en solar cedido por el Ayuntamiento. Obra finalizada y viviendas adjudicadas por falta de demanda lo que ha traído la ocupación ilegal de las mismas y acciones de vandalismo. Promoción de 19 viviendas ocupadas en C/Jazmín y Camino Ancho acogidas al Programa de Integración social, en viviendas ocupadas y cedidas por el Ayuntamiento. La actuación cuenta con proyecto aprobado, aunque las obras no han podido iniciarse por falta de disponibilidad presupuestaria. Las viviendas se encuentran en mal estado con importantes deficiencias estructurales que requieren de su reparación o bien realojo de las familias. Desde la Oficina se desarrolla un proceso de Intervención Socio comunitaria en todo lo referente a gestión, con incidencia en la regularización, y normalización de la ocupación, conservación de viviendas, y corresponsabilidad de la administración con los ciudadanos. Posee Acuerdo Bilateral como Área de Rehabilitación Integral en 2011, sin comenzar. Desde final de 2011 está parcialmente paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	139	14.308.011 €
Rehabilitación Autonómica	136	975.731 €
Rehabilitación Singular	75	504.575€
Rehabilitación de Edificios		
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		350 €
Oficina de Rehabilitación		3.334.651 €
TOTAL	350	19.123.318 €

ARC_Centro Histórico de CASARES Málaga.

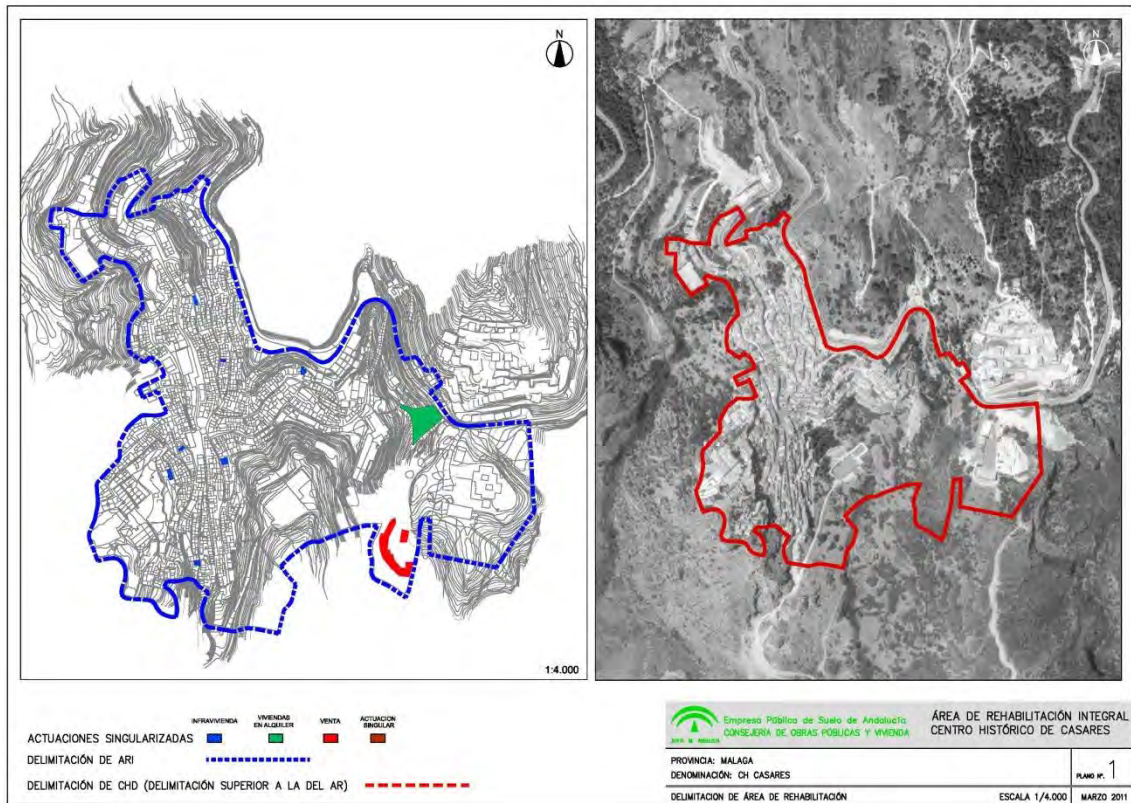


Fig. 4.3.43: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Casares (Málaga). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.44: Panorámica del CH de Casares (Málaga), ámbito de su ARC. Fuente: Fotografía publicada en la pág. web <http://costadelsoloccidental.org/es/recursocultural/ver/164-Conjunto%20Historico%20Artistico%20de%20Casares>

ARC_ Centro Histórico de CASARES**Málaga.**

CHA. Declaración: Declarado Conjunto Histórico-Artístico a propuesta de la Real Academia de la Historia, publicado en BOE de 25-03-1978.

Planeamiento urbanístico: NNSS-1987 con Adaptación Parcial a la LOUA (AD-04/03/2010), sin contenidos de protección. P. Especial Protección Centro Histórico Casares. (Avance_Oct-2011).

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 20 de enero de 2004.

Superficie:	24,00 Ha
Nº de Viviendas	690 viviendas
Población	2.104 habitantes.

Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial y por presentar problemas puntuales de alojamiento lo que provoca el abandono del casco histórico por parte de la población más joven, debido a la dificultad para acceder a su primera vivienda, principalmente derivada de los altos costes de ejecución de obra, por el encarecimiento del suelo y por último por los problemas registrales que presentan en general las fincas del centro histórico.

La actividad desarrollada se puede calificar de mínima, comprendiendo 28 expedientes de Rehabilitación Autónoma y 6 de Transformación de Infravivienda, que suman un total de 111 viviendas, la mayoría solo en proyecto sin que se hayan ejecutado sus obras.

La única actuación de vivienda protegida que se planteó sobre suelo municipal cedido no prosperó debido a los elevados costes de construcción de la edificación y de la urbanización condicionados por la topografía del núcleo urbano.

Desde 2011 no hay actividad en el ámbito del ARC de Casares.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	53	1.141.127 €
Rehabilitación Autónoma	58	358.949€
Rehabilitación Singular		
Rehabilitación de Edificios		
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		
Oficina de Rehabilitación		358.728 €
TOTAL	111	19.123.318 €

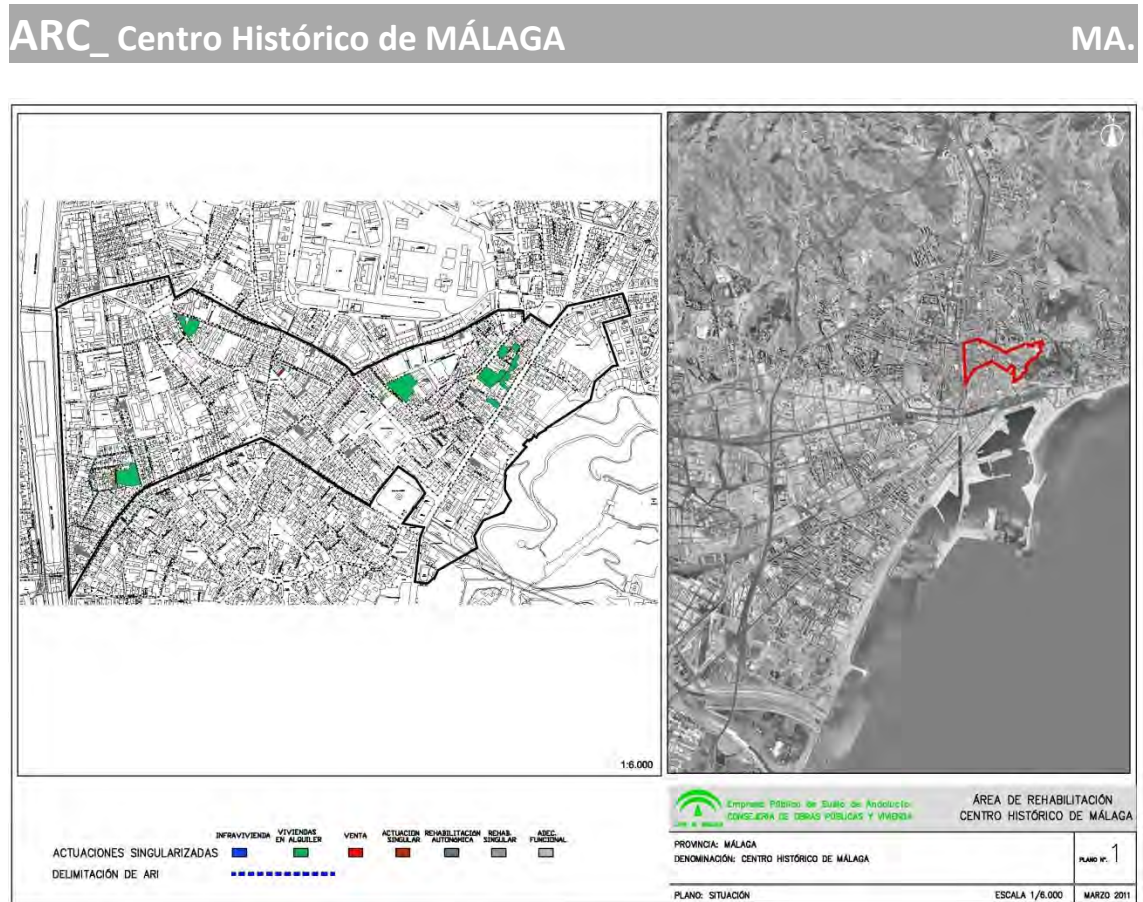


Fig. 4.3.45: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Málaga. Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.46: Solar en C/ Gigantes del ARC-Málaga, pendiente de la construcción de las 32 viviendas incubadora "Tecnocasas". Fuente: <http://www.diariosur.es/malaga-capital/201511>. Foto Álvaro Cabrera

ARC_ Centro Histórico de MÁLAGA**MA.**

CHA. Declaración: Decreto 88/2012, de 17 de abril, por el que se inscribe en el CGPHA el sector delimitado de la ciudad de Málaga como BIC, con la tipología de Conjunto Histórico.

Planeamiento urbanístico: Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga (1989).

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 30 de diciembre de 2003.

Superficie:	46,27 Ha
Nº de Viviendas	3.890 viviendas
Población	12.325 habitantes

Esta área de rehabilitación está formada por varios barrios históricos que se ubican al norte de la nueva delimitación del CH., la que finalmente fue declarada en 2012. Se caracterizan por estar formados por una edificación tipológicamente muy heterogénea: inmuebles residenciales de antigüedad superior a los cien años, con edificios industriales de diversos tipos, centros culturales, institucionales y religiosos. Destaca la falta de zonas libres públicas (parques y jardines). El Programa de Actuación prevé la rehabilitación integral de la zona, abordando las deficiencias físicas, urbanísticas, sociales y económicas. Se han desarrollado numerosas intervenciones de rehabilitación.

Pero por suponer una experiencia muy innovadora destaca la idea del “Barrio del Conocimiento”, que apuesta por combinar la rehabilitación urbana, residencial y patrimonial, con los contenidos del Plan de Innovación y Modernización de Andalucía (PIMA), mediante el desarrollo de promociones con un nuevo tipo de viviendas para jóvenes, en régimen de alquiler y por un tiempo determinado, en las que además del espacio estrictamente residencial, se incorpora una superficie destinada específicamente al trabajo, las denominadas como *Tecnocasas*. Para ello, en 205 se firmó un Convenio entre EPSA y Ayuntamiento, por el cual EPSA adquirió suelo patrimonial del Ayuntamiento, mediante cesión onerosa o permuta, o bien mediante cesión gratuita en los casos en los que los suelos se destinen a equipamiento, así como beneficiario de la expropiación conforme a unidades delimitadas, cuando el destino de los suelos sea residencial. En 2012 se había cedido casi el 90% del suelo patrimonial y abonado aproximadamente el 50% del suelo procedente de expropiaciones. Sin embargo, la aprobación del PGOU-2011 y el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida hicieron inviable su desarrollo.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	28	3.397.058 €
Rehabilitación Autonómica	144	1.072.084 €
Rehabilitación Singular	289	3.115.335 €
Rehabilitación de Edificios	8	96.600 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		9.404.632 €
Oficina de Rehabilitación		4.515.982 €
TOTAL	469	21.601.690 €

ARC_ Municipio de MARBELLA

Málaga.

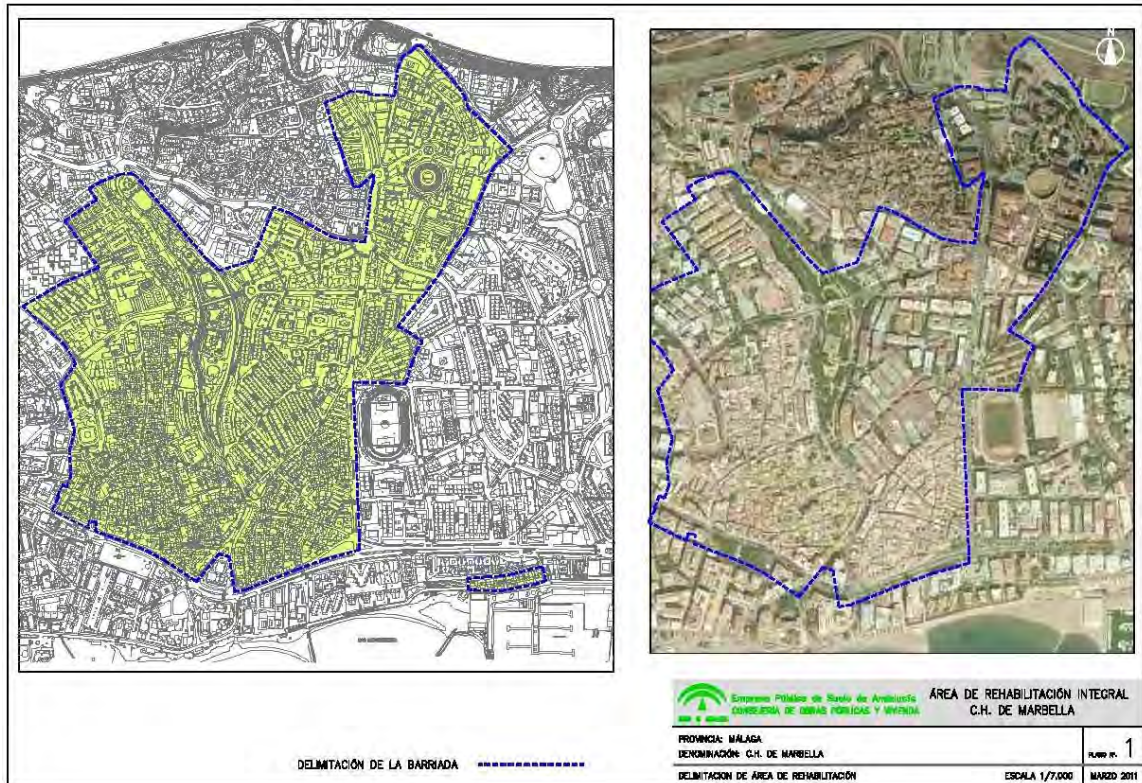


Fig. 4.3.47: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Marbella (Málaga). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.48: Recinto amurallado de Marbella. Fuente: Fotografía publicada en <https://n-340.org/patrimonio/items-patrimoniales/malaga/marbella/centro-historico-de-marbella/> Foto : Jacques Maes y Mar Loren, Equipo N-340

ARC_ Municipio de MARBELLA**Málaga.**CHA. Declaración: No es Conjunto Histórico. Recinto amurallado (BIC monumento_LPHE-1985)Planeamiento urbanístico: PGOU (AD_ 03/06/1986)ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 25 de mayo de 2007.

Superficie:	177,00 Ha
Nº de Viviendas	12.000 viviendas
Población	38.500 habitantes.

Área de Rehabilitación que se caracteriza por un valor patrimonial relativo y por presentar problemas puntuales de tipo social.

En el mismo municipio se delimitó de forma conjunta el ARC del núcleo urbano de S. Pedro del Pinatar, de ahí su extensión en Has, número de viviendas y población teóricamente beneficiaria. Ninguno de ellos está declarado como Conjunto Histórico, siendo los únicos casos de Andalucía que siendo ARC no tienen ni declaración ni incoación al respecto. Se puede entender que no tienen valores suficientes para ello. Constituyen pues una rareza cuyo origen habría que buscarlo más allá de sus relativos valores patrimoniales. Sorprendentemente, sí sería más fácil de justificar su declaración como ARC desde el punto de vista de las necesidades sociales de ambos núcleos.

A pesar de que es un Área de muy tardía declaración (2007), sin embargo el programa de rehabilitación singular está teniendo más incidencia en la solicitud de actuaciones de lo que en principio se preveía. Lo cual tienen cierta lógica si se considera su amplio parque residencial con tipología plurifamiliar.

Posee Acuerdo Bilateral como Área de Rehabilitación Integral en 2010, que se encontraba en desarrollo a final de 2012, con un total de 147 viviendas rehabilitadas y 53 en proceso. Una vez concluidas las actuaciones en obra, no se tenía previsto comenzar actuaciones nuevas, quedando muy cerca del cumplimiento de los acuerdos firmados.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda		
Rehabilitación Autonómica	62	384.625 €
Rehabilitación Singular	282	3.012.761 €
Rehabilitación de Edificios	13	99.606 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		
Oficina de Rehabilitación		1.386.648 €
TOTAL	357	4.883.640 €

ARC_Casco Norte de SEVILLA

SE.

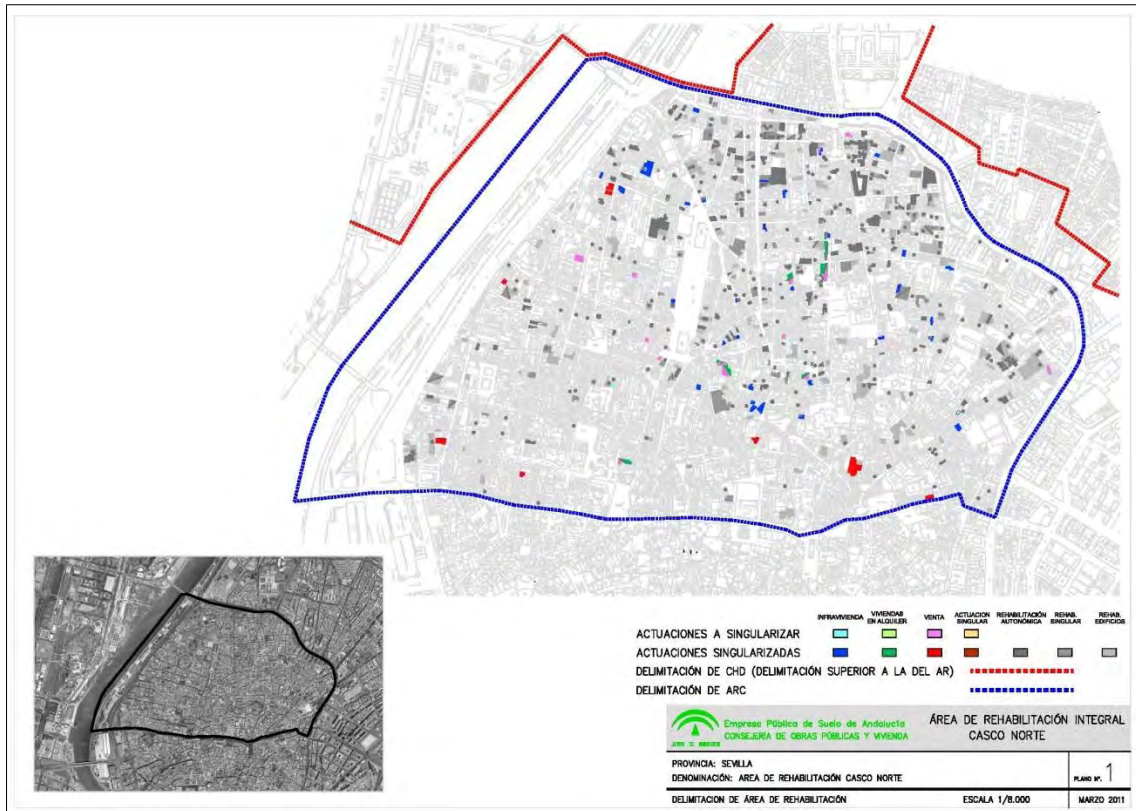


Fig. 4.3.49: Plano de Situación del ARC del Casco Norte de Sevilla. Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA.



Fig. 4.3.50: Vista aérea de la Alameda de Hércules corazón del Casco Norte de Sevilla y de su ARC. Fuente: <http://footage.framepool.com/es/shot/419362975-alameda-de-hercules-sevilla>

ARC_ Casco Norte de SEVILLA**SE.**

CHA. Declaración: Real Decreto 1339/1990, de 2 de noviembre, por el que se aprueba la ampliación del Conjunto Histórico de Sevilla, declarado por D. 2803/1964, de 27 de agosto.

Planeamiento urbanístico: El 29 de Julio de 1994 se aprueba el Avance del Plan Especial que sectoriza el Conjunto Histórico en varios Planes Especiales. El ARC está afectado por 7 de ellos.

ARC-Inicio: Declarada por Orden de 20 de noviembre de 2007.

Superficie:	197,70 Ha
Nº de Viviendas	20.531 viviendas
Población	34.453 habitantes.

La delimitación de esta área de rehabilitación se basa en el análisis realizado por el actual plan general de ordenación urbana, que concibe el Casco Antiguo como una unidad y pieza esencial de la zona central de la ciudad. A partir de esta realidad, siguiendo criterios de estructura urbana y de situación, así como otros aspectos que particularizan y ponen de relieve las diferencias relativas de los distintos sectores, se ha singularizado el sector del Casco Norte.

El ámbito delimitado como ARC ha estado caracterizado por fuertes movimientos especulativos en el mercado inmobiliario, lo que ha propiciado la expulsión de gran parte de los vecinos con bajos ingresos que residen en régimen de alquiler y, en consecuencia, la desocupación paulatina de numerosos inmuebles, que terminan en estado ruinoso. Así mismo, entre la población residente, abundan los colectivos con necesidades sociales, destacando de manera especial el grupo de edad avanzada y bajo nivel de renta.

Por otra parte, se ha constatado una merma importante en las actividades económicas tradicionales que operaban en esta zona de la ciudad, hecho que contribuye a favorecer el proceso de expulsión de la población residente.

Es un ARC que ha desarrollado una intensa y numerosa actividad rehabilitadora en muy poco tiempo. Desde final de 2011 está parcialmente paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria. Hay que señalar que en septiembre de 2011 se iniciaron acciones judiciales por las que EPSA renuncia a su condición de beneficiario de las expropiaciones ejecutadas por el Ayuntamiento por incumplimiento del deber de conservación.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	296	23.815.202 €
Rehabilitación Autónoma	265	2.406.094 €
Rehabilitación Singular	1.018	8.779.322 €
Rehabilitación de Edificios	64	707.975 €
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		222.552 €
Oficina de Rehabilitación		4.479.909 €
TOTAL	1.643	40.411.053 €

ARC_Centro histórico de Alcalá de Guadaíra Sevilla.

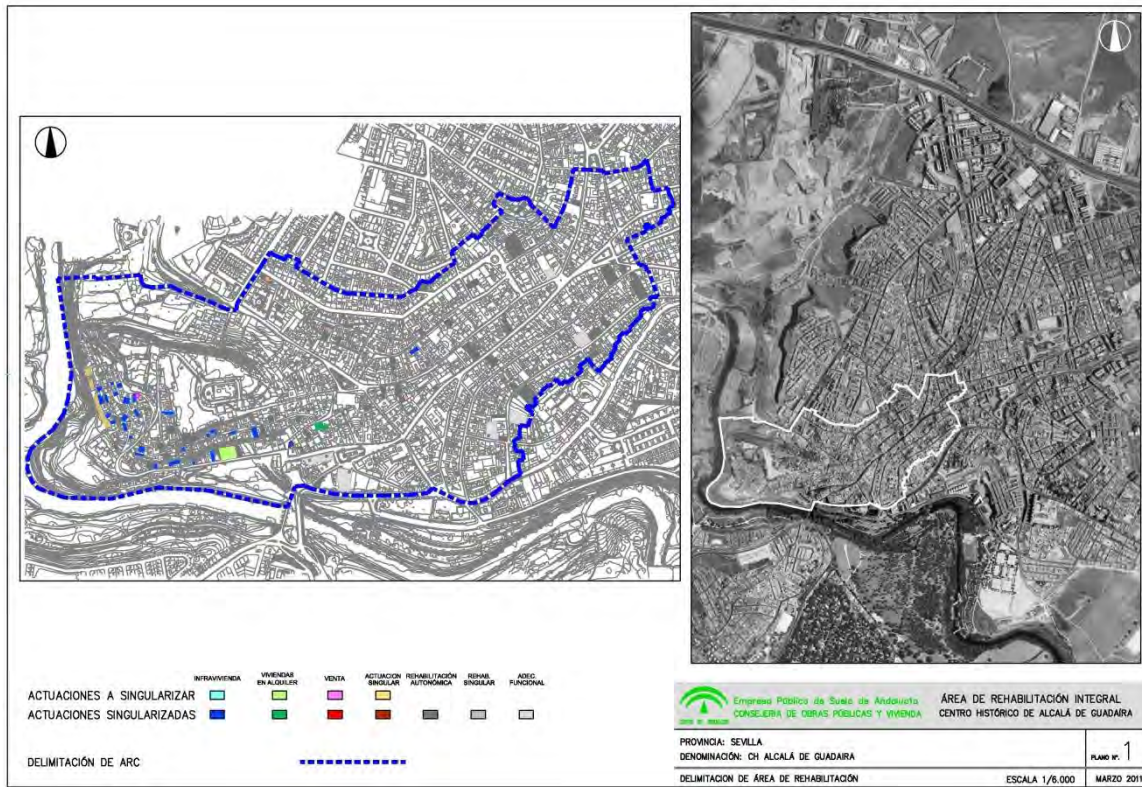


Fig. 4.3.51: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Alcalá de Guadaíra (Sevilla). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA



Fig. 4.3.52: Vista panorámica del Barrio de San Miguel-El Castillo en Alcalá de Guadaíra (Sevilla). Fuente: <http://www.sevilladirecto.com> - Sevilla Directo - 07/12/2014 18:24:01

ARC_ Centro histórico de Alcalá de Guadaíra**Sevilla.**

CHA. Declaración: No está declarada como Conjunto Histórico.

Planeamiento urbanístico: PGOU-1994. Revisión PGOU aprobado inicialmente el 3/12/2009 y publicado en el BOP (12/03/2010)..

ARC-Inicio: Declarada por Orden de 23 de octubre de 2006.

Superficie:	52,38 Ha
Nº de Viviendas	1.764 viviendas
Población	4.591 habitantes.

Es de las pocas ARC que no han sido declaradas Conjunto Histórico, pese a ello sí fue declarada Área de Rehabilitación Concertada, siendo de las de más tardía declaración.

Área que se caracteriza por su valor patrimonial y por presentar problemas de alojamiento y de tipo social localizados, principalmente, en el Barrio del Castillo.

La intervención de mayor repercusión social se centra en la Barriada de San Miguel “El Castillo”, donde la población beneficiaria, presenta unas características y nivel socioeconómico que la diferencian del resto de zonas del municipio de Alcalá de Guadaíra y para lo cual se suscribió, el 18 de febrero de 2008 un Convenio de colaboración con el Ayuntamiento para el desarrollo de actuaciones de Rehabilitación y Obra Nueva que se ubican en dicha barriada, al objeto de eliminación de 28 infraviviendas, de las que a finales de 2012 tan sólo se habían ejecutado 3. La aportación municipal a la actuación global se realizó en especie mediante la transmisión de suelo, parte del cual se encuentra inscrito a nombre de EPSA.

Posee Acuerdo Bilateral por el que se declara el ámbito como Área de Rehabilitación Integral en 2010 y 2011. Respecto del ARI 2010 se han rehabilitado 22 viviendas de las 35 previstas.

Respecto a su declaración como Área de Rehabilitación Integral en 2011 no se ha ejecutado ninguna actuación.

Desde final de 2012 está parcialmente paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	3	132.993 €
Rehabilitación Autonómica	67	434.232 €
Rehabilitación Singular	58	509.846 €
Rehabilitación de Edificios		
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		
Oficina de Rehabilitación		
TOTAL	128	1.077.071 €

ARC_CH Amurallado y Arrabal del Postigo de Carmona Sevilla.

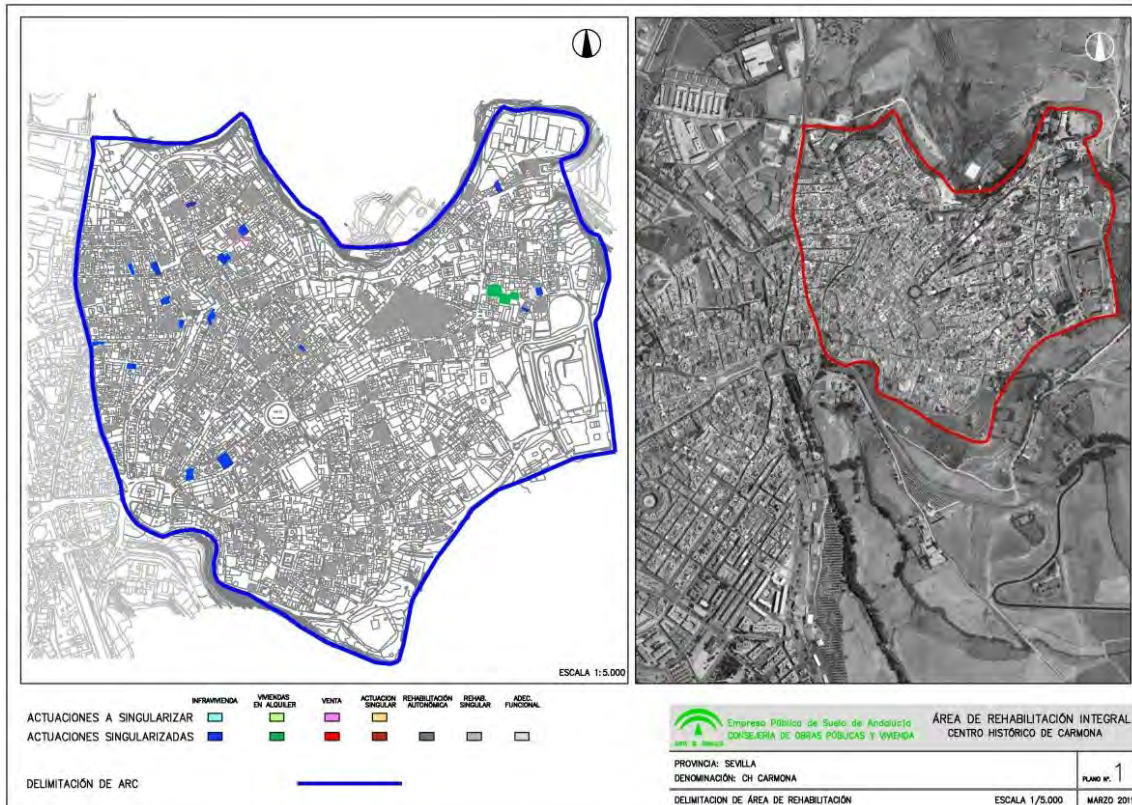


Fig. 4.3.53: Plano de situación del ARC del CH Amurallado y Arrabal del Postigo de Carmona (Sevilla). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA



Fig. 4.3.54: 18 viviendas protegidas en régimen de alquiler promovidas dentro del ARC de Carmona. Foto: Fernando Alda. Fuente: <http://garciaortorente.com/gallery-category/proyectos/#18-viviendas-de-renta-prottegida>

ARC_ CH Amurallado y Arrabal del Postigo de Carmona Sevilla.

CHA. Declaración: Decreto 1964/1963, de 25 de abril, por el que se declara conjunto histórico-artístico la zona incluida dentro del recinto amurallado de la ciudad de Carmona (Sevilla).

Planeamiento urbanístico: Plan Especial de Protección del Patrimonio Histórico de Carmona (Aprobación Definitiva Mayo 2009).

ARC-Inicio: Declarada por Orden de 8 de marzo de 2004. BOJA nº 59 de 25 de marzo de 2004.

Superficie:	56,00 Ha
Nº de Viviendas	2.100 viviendas
Población	4.583 habitantes.

Área de Rehabilitación que se caracteriza por su alto valor patrimonial y por presentar problemas puntuales de alojamiento.

Para la importancia y calidad del Conjunto Histórico de Carmona, considerando las deficiencias de su caserío, la actividad desarrollada por su ARC se puede considerar muy escasa.

En 2011 ya no había compromisos en ejecución. No obstante se seguía trabajando en resolver convenios de ejecución en actuaciones de Transformación de Infravivienda.

Desde final de 2012 está paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	7	363.102 €
Rehabilitación Autonómica	155	1.039.075 €
Rehabilitación Singular		
Rehabilitación de Edificios		
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		1.797.336
Oficina de Rehabilitación		
TOTAL	162	3.199.513 €

ARC_Centro histórico de Lebrija

Sevilla.

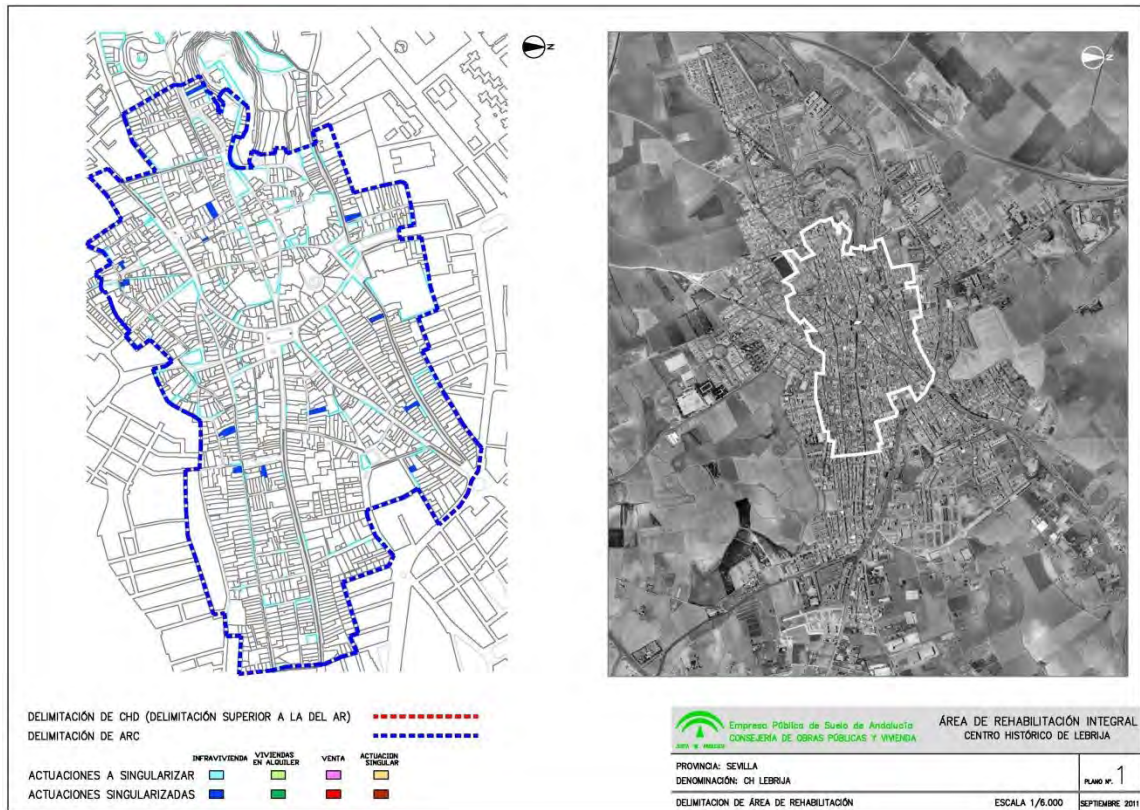


Fig. 4.3.55: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Lebrija (Sevilla). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA



Fig. 4.3.56: Panorámica del Conjunto Histórico de Lebrija, ámbito de su ARC. Fuente: Fotografía publicada en pablopardalredondo.wordpress.com/2016/02/24/plan-especial-de-proteccion-del-conjunto-historico-de-lebrija/

ARC_ Centro histórico de Lebrija**Sevilla.**

CHA. Declaración: DECRETO 14/1985, de 22 de enero, por el que se declara conjunto histórico-artístico a la Villa de Lebrija (Sevilla).

Planeamiento urbanístico: PGOU AD 15/03/01. Procedimiento de Adaptación Parcial a la LOUA AD 06/05/09. En 2014 se aprobó inicialmente en Comisión de Gobierno Local el Plan Especial y Catálogo de Protección del Conjunto Histórico.

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 20 de enero de 2004.

Superficie:	86,00 Ha
Nº de Viviendas	3.032 viviendas
Población	6.230 habitantes.

Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial, por presentar problemas de alojamiento y problemas puntuales de tipo social.

Tiene acuerdo Bilateral de 2011 con una financiación estatal del 30,66% de la inversión en obras para 83 viviendas, no habiéndose ejecutado el Acuerdo.

Desde final de 2012 está paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda	7	359.460 €
Rehabilitación Autonómica	36	304.340 €
Rehabilitación Singular	6	79.800 €
Rehabilitación de Edificios		
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		
Oficina de Rehabilitación		
TOTAL	49	743.600 €

ARC_Centro histórico de Marchena Sevilla.

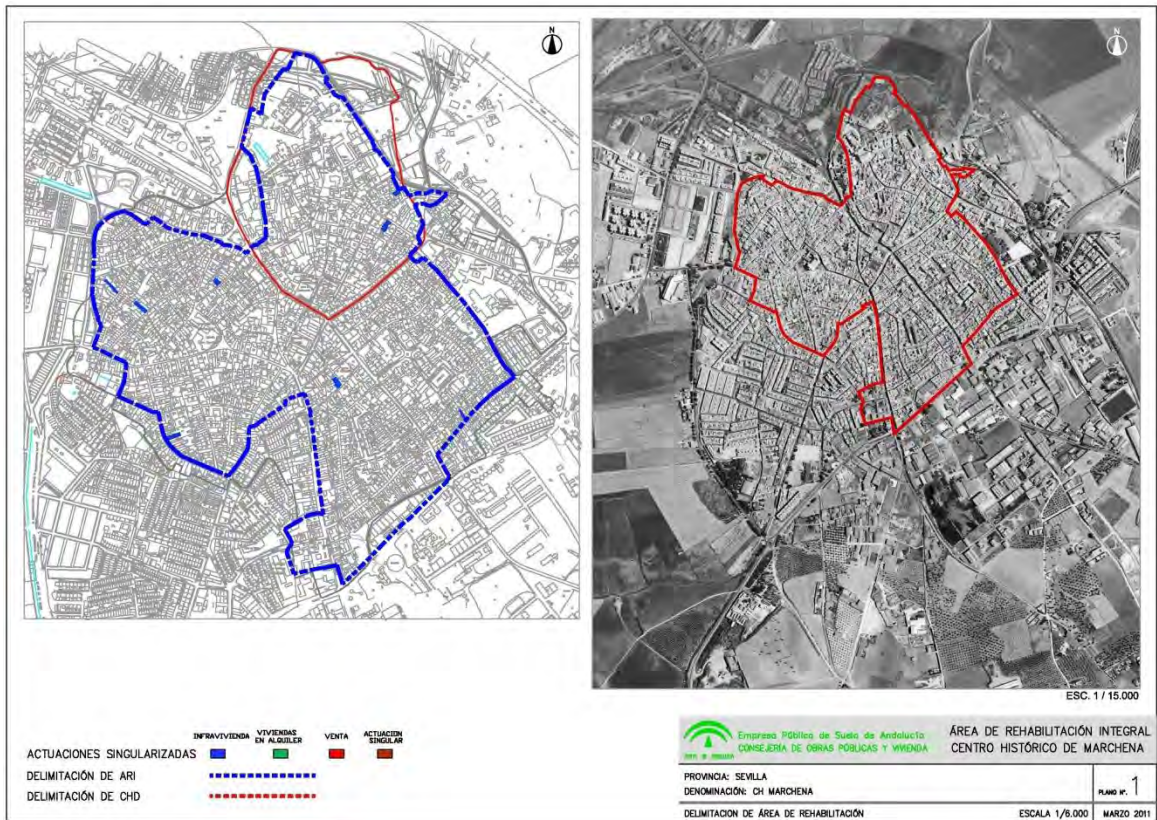


Fig. 4.3.57: Plano de Situación del ARC del Centro Histórico de Marchena (Sevilla). Fuente: Memoria Anual de Gestión (2011). Oficina de Rehabilitación. EPSA



Fig. 4.3.58: Vista aérea de la ciudad histórica de Marchena. Fuente: <http://www.iaph.es/imagenes-patrimonio-cultural-andalucia/imagen.php?i=21262&a=2233&alt=500&anc=748&flv=no>

ARC_ Centro histórico de Marchena**Sevilla.**

CHA. Declaración: Decreto 56/2010, de 2 de marzo, por el que se concreta la delimitación del Conjunto Histórico de la Ciudad de Marchena (Sevilla), aprobado por Decreto 651/1966, de 10 de marzo, inscrito en Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. BOJA 44_05/03/2010

Planeamiento urbanístico: Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. AD_1994

ARC-Inicio: Declarada por Resolución de 20 de enero de 2004.

Superficie:	60,57 Ha
Nº de Viviendas	2.402 viviendas
Población	7.217 habitantes.

Área de Rehabilitación que se caracteriza por su valor patrimonial, por presentar problemas de alojamiento y problemas puntuales de tipo social. El ámbito del ARC es mayor que el del CH declarado.

En 2004 abrió la Oficina de Rehabilitación del Centro Histórico de Marchena. El ámbito de actuación del Área de Rehabilitación lo componen tres barrios: San Juan (o barrio de la Villa), que constituye el Conjunto Histórico en el recinto amurallado; San Miguel y San Sebastián, que se encuentran en los arrabales históricos. La delimitación del Área responde a criterios patrimoniales, englobando tipologías residenciales tradicionales, espacios urbanos históricos de referencia, y la totalidad del patrimonio de interés cultural, tanto público como privado, y a una problemática común originada por la terciarización y el despoblamiento que ha provocado el consiguiente desarraigo de la población.

Es la de que ha presentado menor actividad e inversión de toda Andalucía

Desde final de 2012 está paralizada por falta de disponibilidad presupuestaria.

Programa	Nº de Viviendas	Inversión (€)
Transformación de Infravivienda		
Rehabilitación Autonómica	17	118.800 €
Rehabilitación Singular	24	224.092 €
Rehabilitación de Edificios		
Parque público de viviendas		
Reurbanización / otras intervenciones		
Oficina de Rehabilitación		
TOTAL	41	342.892 €

5.

El Albaicín de Granada: ejemplo de protección y rehabilitación

5.

EL ALBAICÍN DE GRANADA: EJEMPLO DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN	553
5.1. El Albaicín y la gestión municipal de los programas de rehabilitación	555
5.1.1. El Instituto Municipal de Rehabilitación (IMR)	556
5.1.2. El Patronato Municipal Fundación Albaicín-Granada	560
5.2. El Área de Rehabilitación Concertada (ARC) del Albaicín, como modelo	564
5.2.1. Génesis desde el Ayuntamiento de Granada (2000-2002)	564
5.2.2. Puesta en marcha y consolidación (2002-2007)	574
5.2.3. Ampliación del ámbito a todo el Albaicín. Nuevo Programa de Actuación (2008).....	577
5.2.4. Pautas de intervención como legado. Fin de etapa. Conclusiones.....	585
5.3. Catálogo de intervenciones de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín	595
5.4. Epílogo: La “Casa Cuna” de la calle Elvira, modelo de intervención social en el ARC-Albaicín	731

5. EL ALBAICÍN DE GRANADA: EJEMPLO DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN

5.1. El Albaicín¹ y la gestión municipal de los programas de rehabilitación

Las primeras actuaciones en materia de rehabilitación arquitectónica llevadas a cabo desde el interior del propio Ayuntamiento de Granada se remontan a 1995, a partir de la reorganización de su Área de Urbanismo, de la que surge el Servicio de Rehabilitación, organismo que desde ese momento gestionó tres programas de ayudas: 1) Eliminación de Infravivienda (más tarde denominado Transformación de Infravivienda), 2) Rehabilitación Preferente (luego denominado Rehabilitación Autonómica), ambos con fondos provenientes de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (COPT) de la Junta de Andalucía y 3) un tercer programa, la Ordenanza Municipal de Rehabilitación (OMR), éste ya sí, nutrido exclusivamente con fondos propios.

Pero será a partir del año 2000 cuando se produzca el cambio más importante encaminado a conseguir la revitalización de la ciudad histórica de Granada. Es entonces cuando realmente evoluciona la estructura administrativa municipal con la creación de nuevos organismos aún más especializados: El Instituto Municipal de Rehabilitación (IMR), el Patronato Municipal Fundación Albayzín, el Centro Albayzín de Restauración y, además, se pone en marcha la Agenda 21 de Granada. Todos estos organismos, pese a no estar relacionados entre sí, y siendo autónomos, tenían un objeto común, la rehabilitación de la ciudad, de la ciudad histórica en particular y muy especialmente la revitalización del barrio del Albaicín, origen de la ciudad histórica de Granada y, por entonces, recién declarado por la UNESCO como Patrimonio Mundial (1994), ampliando la declaración previa de la Alhambra y del Generalife de 1984. Pero ahora, transcurridos ya más de quince años, se ve claro que entre todos estos organismos hubiera sido muy oportuno un plan estratégico común, un documento necesario para haberles dado coherencia y un diseño adecuado de acción ordenado en tiempo y en inversión.

A la par, coinciden en este momento crucial otras acciones municipales que van íntimamente ligadas a la ciudad: Por un lado se está revisando el histórico y muy importante PGOU de 1985, aprobándose al poco tiempo el vigente PGOU-2001 (Aprobación Definitiva publicada en BOP de 30/03/2001), plan que ya incorporaba la nueva delimitación del Conjunto Histórico de 1991 y su propuesta de áreas homogéneas. Una de las cuales, el Área Centro se encontraba en ese momento en pleno proceso de redacción de su Plan Especial de Protección y Catálogo. Plan que finalmente será terminado en el seno del IMR y que será aprobado definitivamente casi de forma inmediata (fue aprobado definitivamente el 6/07/2002 y publicado en BOP de 14/08/2002).

Una vez alcanzada la consecución de todos los instrumentos de gestión y de planificación urbana necesarios para acometer esta empresa, se inició el periodo más brillante de intervención sobre la ciudad histórica a iniciativa y con el liderazgo del Ayuntamiento de Granada.

De aquellos instrumentos, se hace aquí una breve reseña:

¹ Los datos de este apartado han sido extraídos del artículo *“La Rehabilitación del Patrimonio arquitectónico: Los programas desarrollados en la ciudad histórica de Granada”* de CASTILLO RUIZ, J., ENTRENA NÚÑEZ, E. y FERNÁNDEZ ADARVE, G, publicado en el libro *“Arquitectura Doméstica en la Granada Moderna”*, LÓPEZ GUZMÁN, R (coord. Científica). Granada (2009). Editado por Fundación Albaicín. Así como de los catálogos *“Vivir en la ciudad histórica”* (2003) y *“Elvira-Goméz. Regenerando la ciudad”* (2005) publicaciones del IMR y *“Memoria de Gestión, del periodo 2003-2007”* de la Fundación Albaicín-Granada.

5.1.1. El Instituto Municipal de Rehabilitación (IMR):

En el año 2000 se dan los primeros pasos políticos² y administrativos para su creación, pero no será hasta 2002 cuando, por fin, con la aprobación de sus Estatutos quede formalmente constituido. En éstos se define al IMR como organismo autónomo local de carácter administrativo con personalidad jurídica propia, lo que le permitió la necesaria agilidad en la tramitación y gestión de los distintos programas de rehabilitación que desarrolló. Las competencias del IMR fueron: “Facilitar la mejora de los edificios y su rehabilitación, la recuperación urbana, la protección del patrimonio histórico, la actuación en espacios públicos, el estudio de la ciudad histórica, la creación del centro de documentación y catálogo del centro histórico, la formación de profesionales en materia de rehabilitación, la promoción económica y el apoyo a las empresas en relación con la rehabilitación y/o recuperación urbanas.”

El éxito de un organismo municipal como el IMR estuvo en la autonomía de la que inicialmente gozó y por supuesto gracias a que tuvo una adecuada dotación económica y de personal. Respecto a la primera el IMR contó tanto con los presupuestos municipales como con los recursos regionales de la Junta de Andalucía y también de la financiación a través de fondos europeos (Fondos FEDER y otros provenientes del EFTA- Mecanismo Financiero del Espacio Económico Europeo). Además de esto gestionó las aportaciones de los propietarios de los inmuebles que rehabilitó en los ámbitos, fundamentalmente del Conjunto Histórico, en los que intervino.

La dotación de personal se hizo tanto con funcionarios municipales como con profesionales que fueron contratados al efecto: Arquitectos, arquitectos técnicos, trabajadores sociales, técnicos de la administración local (licenciados en derecho), economistas, técnicos en patrimonio historiadores del arte, administrativos, delineantes, etc.

Desde su inicio, en el seno del IMR se redactó el Programa de Actuación que sirvió para poner en marcha el Área de Rehabilitación Concertada (ARC) del Bajo Albaicín-Churra que dada su especificidad y contenido se analiza en el siguiente apartado de este capítulo.

Los programas desarrollados por el IMR, calificados en función de sus fuentes de financiación, fueron los siguientes:

- Financiados con FONDOS EUROPEOS: Fueron dos programas encaminados a la mejora ambiental del paisaje urbano del Conjunto Histórico de Granada, en ámbitos concretos previamente delimitados. Como programas de carácter netamente ambiental, se ocuparon de los aspectos relacionados con la rehabilitación de los elementos externos de los edificios (fachadas y cubiertas) así como de la mejora de la imagen urbana mediante la renovación de sus infraestructuras, pavimentación y equipamiento urbano. La selección de los inmuebles se hizo independientemente del nivel de ingresos de propietarios y de inquilinos. Ambos programas cabía aplicarlos, y de hecho se hizo, en combinación con otros programas compatibles de financiación regional. Son los siguientes:
 - *Proyecto de Renovación Urbana (PRU) ELVIRA-GOMÉREZ*: Aprobado en 1998 mediante un acuerdo entre el Banco Europeo de Inversiones (BEI/EFTA) y el Ayuntamiento de Granada. Su objetivo era tanto la rehabilitación de edificios como, en casos muy determinados, la reconstrucción e incluso la obra nueva.

² La idea del IMR surge, se materializa y tiene su apogeo durante el periodo del gobierno municipal del alcalde socialista de Granada D. José E. Moratalla Molina, presidente del IMR, siendo Concejal de Obras Públicas y Urbanismo D. Francisco Ruíz Dávila, vicepresidente del IMR, y el arquitecto D. Federico Salmerón Escobar como Director del IMR. Continuó desarrollando lo iniciado en el periodo anterior durante la primera legislatura del alcalde popular D. José Torres Hurtado, siendo ya D^a Teresa Tavera la Directora del IMR, para finalmente dejar de existir a final de la segunda legislatura de este mismo alcalde.

Además se ocupó de las infraestructuras y la reurbanización de su ámbito cuyos ejes fueron las vías que le dieron nombre (ver Fig. 05.01): la calle Elvira y la Cuesta de Gómez, uniendo dos de las áreas homogéneas del Conjunto Histórico de Granada (la del Albaicín y la de la Alhambra). Incluía también la construcción de un aparcamiento para residentes. Se desarrolló entre los años 1989 y 2006 con una inversión total de 20 millones de euros de los cuales 6,6 fueron aportados por el BEI/EFTA y el resto por los propietarios beneficiarios, y por los fondos regionales y municipales compatibles. Fue muy destacable el efecto dinamizador conseguido de forma directa en 150 edificios y con un efecto de contagio positivo en todo el ámbito, incluso en la recuperación comercial y la hostelería. El aparcamiento del Zenete se construyó después de un penoso y largo proceso administrativo, en colaboración con la Oficina de Rehabilitación del Albaicín que gestionó el desarrollo de la AI-27 del PEPR- Albaicín.

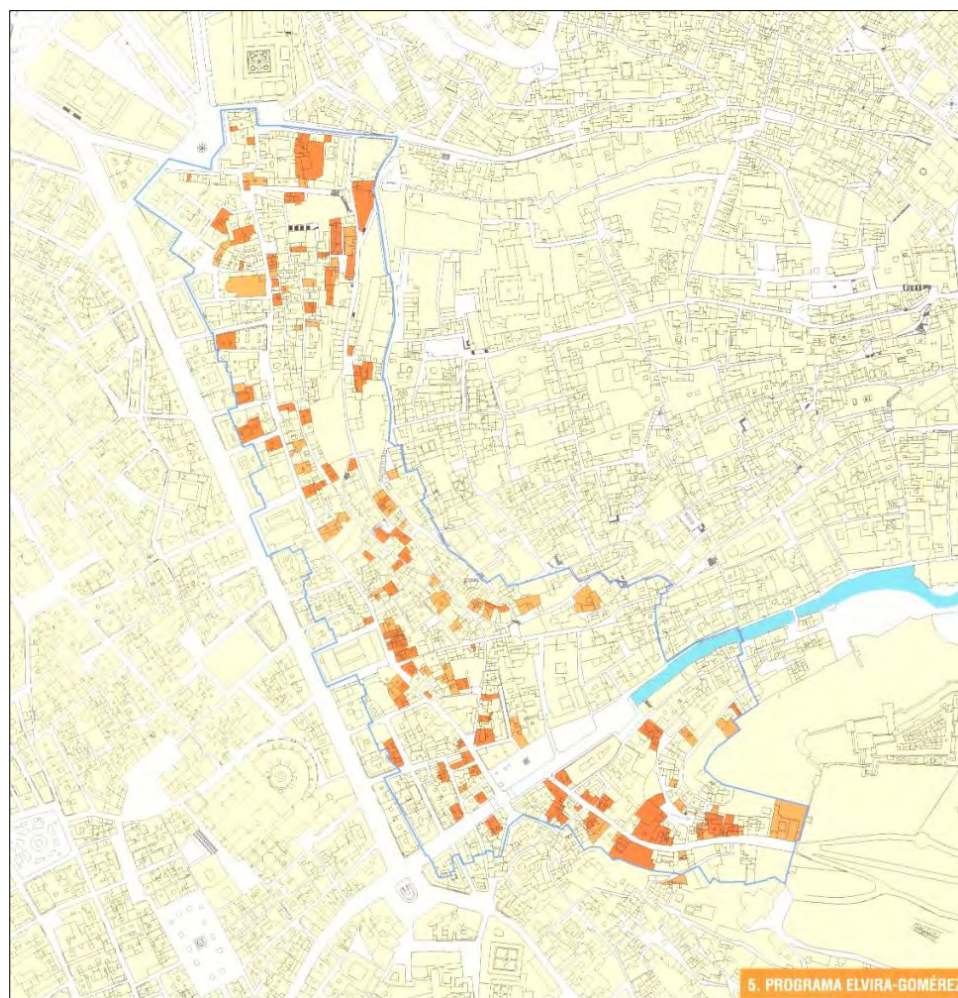


Fig. 05.01: Ámbito y actuaciones desarrolladas por el PRU Elvira-Gómez. Fuente: Catálogo "Elvira-Gómez. Regenerando la ciudad" (2005) publicado por el IMR

- Plan URBAN GRANADA: Programa de marcado carácter ambiental destinado a la rehabilitación de fachadas y cubiertas de edificios, no necesariamente de uso residencial, y también a la adecuación de locales comerciales. Su ámbito estaba dividido en dos pequeñas partes de dos de las áreas homogéneas del Conjunto Histórico (ver Fig. 05.02): Por un lado, el eje de C/. S Jerónimo,

Catedral, y barrio de S. Matías (pertenecientes al Área Centro) y por otro, el medio-bajo Albaicín y la Cuesta de la Alhacaba en la parte no incluida en el PRU Elvira-Goméz (área homogénea del Albaicín). El programa fue desarrollado entre los años 2002 y 2007 con una inversión próxima a los 8 millones de euros repartidos en 120 actuaciones entre sus dos ámbitos. De esta inversión, algo más de 2 millones de euros fueron fondos europeos. Las condiciones para la selección de los beneficiarios fueron similares a las del PRU Elvira-Goméz y tanto sus efectos positivos como las deficiencias derivadas de su puesta en práctica fueron también muy parecidos. La combinación con otros programas de rehabilitación de vivienda con mayor contenido económico y más capacidad de intervención física y social (sobre todo en el ámbito del ARC Albaicín) permitieron reducir la ineficacia de las actuaciones ambientales que en los casos de mayor deterioro coincidía con edificios cuyos propietarios tenían menor capacidad económica.

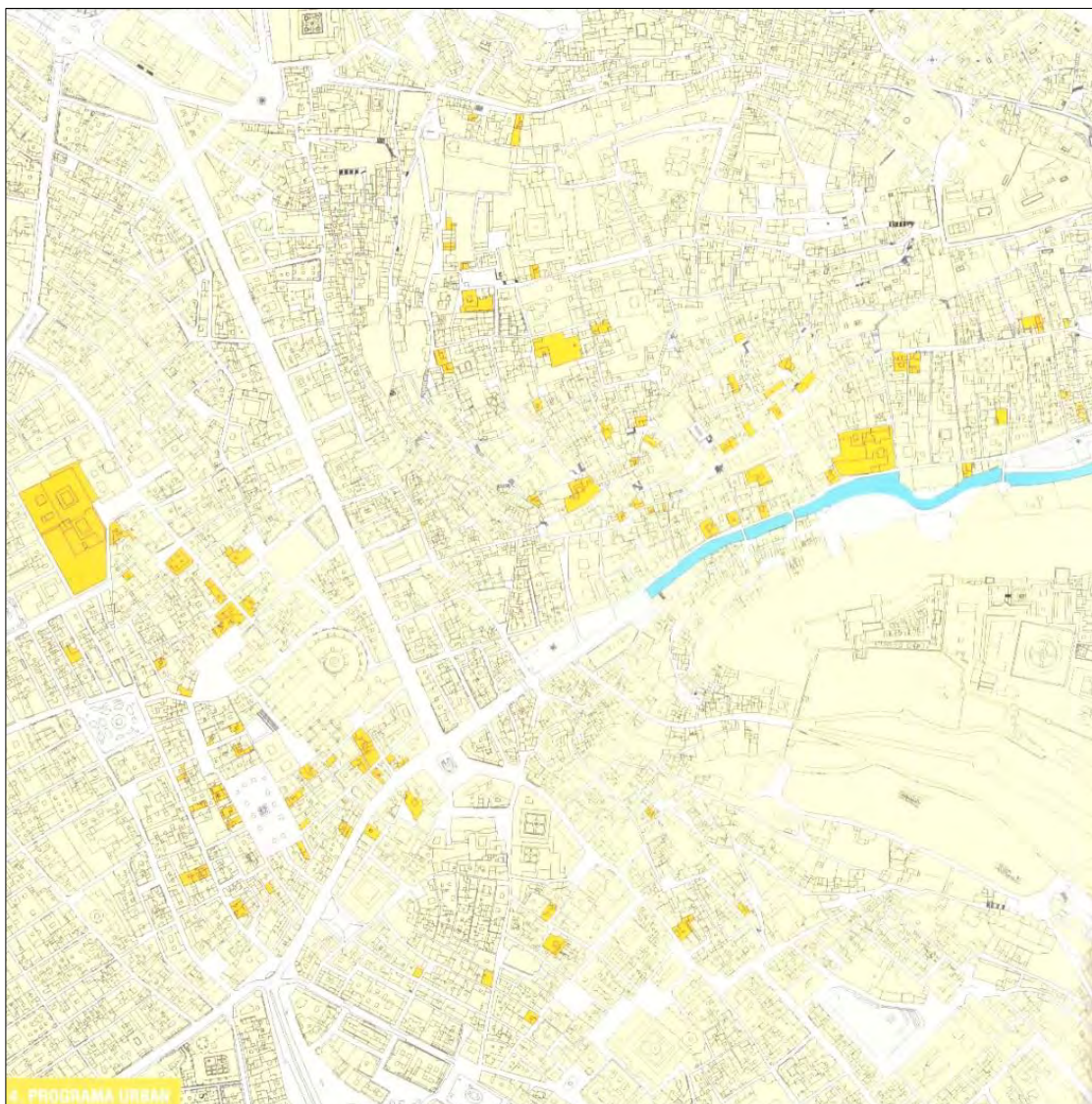


Fig. 05.02: En amarillo, la ubicación de las actuaciones llevadas a cabo por el IMR con el PLAN URBAN GRANADA. Fuente: Catálogo “Elvira-Goméz. Regenerando la ciudad” (2005) publicado por el IMR.

- Financiados con FONDOS REGIONALES (Junta de Andalucía): Desde el año 2000 el IMR empezó a colaborar en la gestión de las ayudas que la Junta de Andalucía venía aportando al Ayuntamiento de Granada mediante los programas de rehabilitación que se derivaron de los sucesivos Planes Andaluces de Vivienda y Suelo, el primero de los cuales fue el de 1992. Los programas gestionados por el IMR en colaboración con la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes fueron el de Rehabilitación Preferente (más tarde denominado *Rehabilitación Autónoma*) y el de Eliminación de Infravivienda (más tarde denominado *Transformación de Infravivienda*: 1) El Ayuntamiento como promotor de las actuaciones de *Transformación de Infravivienda* tuvo que redactar un Programa de Actuación para cada una de las Fases que gestionó en el municipio, previa declaración de Zona de Actuación por parte de la Consejería, ámbitos referidos al Conjunto Histórico. El IMR hacía la selección de actuaciones y beneficiarios con la recopilación de los datos económicos y sociales de los mismos, se encargaba de la contratación de la redacción de los proyectos, dirección de obra y de la contratación de la ejecución de las obras. En total se definieron 129 actuaciones de rehabilitación integral de viviendas y edificios de viviendas (con o sin intervenciones estructurales) con una inversión prevista de 2,6 millones de euros por parte de la Junta de Andalucía y de 1,6 millones de euros por parte del Ayuntamiento. En estas intervenciones no existía aportación alguna de los propietarios. 2) En cuanto al programa de *Rehabilitación Autónoma*, el IMR colaboraba con una Memoria anual justificativa, a partir de la declaración que la DG de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía hizo del municipio de Granada. En este caso la Consejería era la promotora de las actuaciones y el IMR se encargaba de la recogida de solicitudes y de su tramitación así como del pago de las subvenciones de la Junta de Andalucía a los beneficiarios. Con este programa, desde el año 2000, con la colaboración del IMR se gestionaron 628 pequeñas actuaciones de rehabilitación en viviendas (no estructural, ya que eran obras en cubiertas, instalaciones, acabados y carpinterías, y algunas reparaciones estructurales de carácter puntual) con una inversión en ayudas de la Junta de Andalucía de 2,5 millones de euros.
- Financiación con FONDOS MUNICIPALES: El único programa de rehabilitación cuyos fondos eran exclusivamente municipales fue la *Ordenanza Municipal de Rehabilitación* (OMR). La Ordenanza Reguladora de Ayudas a la Rehabilitación de Edificios tenía por objeto *“la regulación de las ayudas económicas destinadas a fomentar la recuperación urbana de la ciudad y las acciones municipales tendentes a la mejora y adecuación de la habitabilidad de los edificios y viviendas”*. Aunque su ámbito era todo el término municipal, la realidad es que las actuaciones se concentraron en el Conjunto Histórico (ver Fig. 05.03) debido a que, en este caso, una de las condiciones necesarias para optar a estas ayudas era que el edificio tenía que estar incluido en el Catálogo del PGOU o de alguno de sus Planes Especiales de Protección. Mediante convocatorias anuales, desde el IMR se procedió a la tramitación de ayudas que sirvieron para la rehabilitación de 92 edificios con una cuantía invertida de 3,6 millones de euros repartidos entre las convocatorias de 2000 a 2006. Estas ayudas, al igual que las financiadas con los fondos europeos descritas más arriba, también fueron compatibles con las de la Junta de Andalucía y acabaron siendo un buen complemento para la obra de muchos edificios rehabilitados en el ARC mediante una muy loable gestión coordinada entre el IMR y la Oficina de Rehabilitación del Albaicín. Los objetivos perseguidos por la OMR fueron: 1) Rehabilitación de edificios catalogados, con interés arquitectónico, histórico o ambiental, para la mejora de las condiciones de sus elementos privados y comunes, 2) Actuaciones tendentes al realojo de sus residentes (propietarios o inquilinos) durante las obras de rehabilitación.

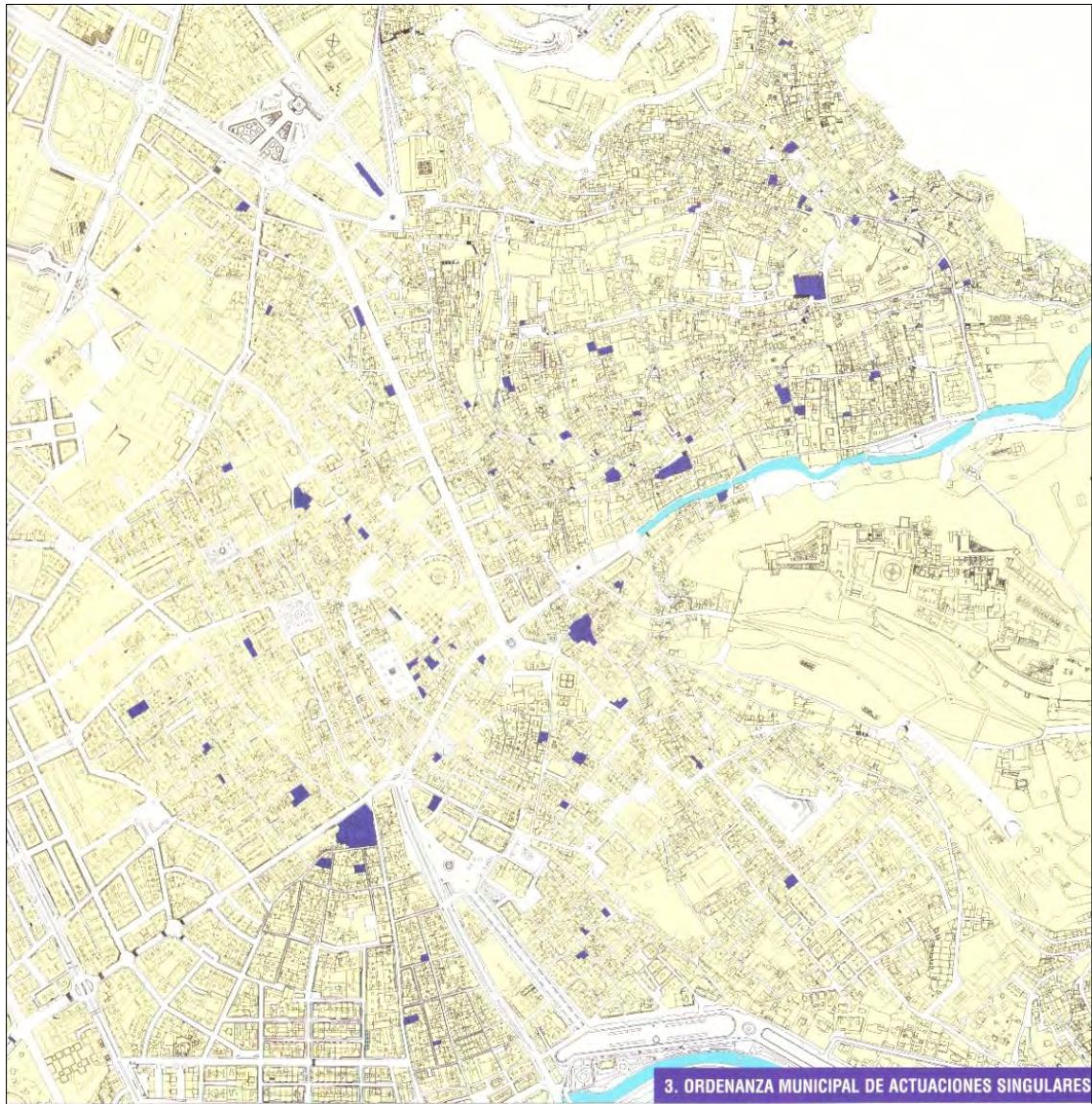


Fig. 05.03: En azul, la ubicación de las actuaciones llevadas a cabo mediante las ayudas de la OMR, ya sean directamente por el IMR, o en el ámbito ARC, por el IMR en colaboración con la Oficina de Rehabilitación del Albaicín. Fuente: Catálogo "Elvira-Goméz. Regenerando la ciudad" (2005) publicado por el IMR.

5.1.2. El Patronato Municipal Fundación Albaicín-Granada: El estado español, a través del Gobierno central, la administración regional (Junta de Andalucía) y la local (el Ayuntamiento de Granada), es el responsable ante la Comunidad Internacional de la conservación del bien declarado "*Alhambra, Generalife y Albaicín de Granada*" y del mantenimiento de sus valores excepcionales universales. Al firmar la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, cada país se compromete a conservar los bienes del Patrimonio Mundial localizados en su territorio. La Convención tiene naturaleza de tratado internacional y a la misma se adhirió el Estado Español mediante instrumento de ratificación de 18 de marzo de 1982 (BOE 1 de julio de 1982). Con este objetivo, siguiendo las recomendaciones de la UNESCO para una adecuada gestión de los Sitios declarados Patrimonio Mundial, fue creado en 1998 la *Fundación Albaicín-Granada*, cuatro años después de la extensión al Albaicín (1994) del sitio original "*Alhambra y Generalife*" declarado en 1984.

Un poco antes, en julio de 1997 la Comisión Europea había concedido al Ayuntamiento de Granada una ayuda financiera para la realización del *Proyecto Piloto Urbano de 'Revitalización*

del centro histórico del Albaicín' por un importe máximo de 2.953.897 euros, que representaba el 48.82% del gasto subvencionable de 6.051.140 euros. Por acuerdo de febrero de 1998 el Ayuntamiento de Granada encomendó a la recién creada Fundación Albaicín-Granada la gestión y desarrollo del Proyecto Piloto Urbano, uno de los tres programas de rehabilitación que ha gestionado la Fundación.

En 2002 el Consejo de la Fundación aprobó su transformación en Organismo Autónomo Administrativo dependiente del Ayuntamiento de Granada, desde entonces llamado Patronato Municipal Fundación Albaicín-Granada.

Hoy es una Agencia Pública Administrativa Local, la *Agencia Albaicín-Granada*, que aparte de mantener latente su labor original/estatutaria de “observatorio permanente del Albaicín” para garantizar la salvaguarda de los valores por los cuales fue declarado Patrimonio Mundial, es la encargada desde 2008 de la gestión del Plan de Turismo de la ciudad de Granada. Sin embargo ya hay voces³ que demandan la refundación del *Patronato Municipal Fundación Albaicín*, ante la necesidad de responder adecuadamente a las exigencias de conservación del sitio declarado, del mismo modo que existe el *Patronato de la Alhambra y el Generalife*, con sus competencias y atribuciones claramente establecidas, además de su capacidad ejecutiva. Se pretende con ello “una remodelación en profundidad de sus estatutos, funciones y competencias de modo que pudiera ejercer una función transversal capaz de incorporar la participación vecinal y coordinar las propias áreas municipales con competencias en este barrio patrimonial vivo (Urbanismo, Cultura, Patrimonio, Participación, Movilidad, Medio Ambiente, Servicios Sociales, Turismo,...), y entre instituciones públicas y privadas (Ayuntamiento, Patronato, Universidad, Iglesia, Mezquita), las asociaciones vecinales y otros colectivos sociales, comerciales, culturales, etc. con intereses y responsabilidades dentro del ámbito del Albaicín – Sacromonte. Así, adquiriría carácter de órgano de gestión integral, con capacidad ejecutiva real y cercana a la compleja y rica cotidianeidad de esa parte del sitio declarado.”

Los tres programas de intervención urbana desarrollados por la Fundación desde su inicio son:

1. **PROYECTO PILOTO URBANO de revitalización del Albaicín:** Durante su primera etapa, de 1998 a 2001, se centró en sentar las bases para el desarrollo del área a medio y a largo plazo, fijando sus acciones en cuatro áreas principales: turismo, universidad, cultura y negocios. Supusieron un conjunto de iniciativas para mejora de la accesibilidad de la zona, la puesta en valor del patrimonio histórico, el desarrollo de nuevas atracciones turísticas, la recuperación de la vida cultural y universitaria y la creación de un centro de artesanía (zoco). Medidas a medio y a largo plazo en las que se incluyeron programas de formación en restauración, ayudas públicas a iniciativas empresariales específicas, acciones de fomento del empleo, intercambios culturales transnacionales y progresivos desarrollos turísticos, que han querido contribuir a hacer del Albaicín un modelo ejemplar de centro histórico. Con cargo al Proyecto Piloto Urbano se llevaron a cabo las siguientes intervenciones en edificios y de mejora urbana:
 - Restauración de la muralla zirí.
 - Excavaciones arqueológicas en el entorno de la muralla zirí
 - Excavaciones arqueológicas en el Huerto del Carlos.

³ Cuarta Conclusión del Seminario de reflexión sobre la conservación del sitio declarado Alhambra -Generalife -Albaicín, 1984 – 1994 – 2014, organizado por el *Centro Unesco Andalucía* con motivo del 30º y 20º aniversarios de su inscripción en la lista del patrimonio mundial. Seminario celebrado en el Centro de asuntos sociales “Aliatar” en el Albaicín. Doc. fechado en Mayo 2015.

- Restauración de la Casa del Almirante, hoy una de las dos sedes que tiene la Facultad de Bellas Artes de la UGR, la de Restauración.
 - Creación del Centro de Artesanía el Zoco. Ejecutado pero aún sin uso.
 - Creación del Centro de Estudios de artesanía 'Centro Albayzín', hoy "*Centro de formación en artesanía, restauración y rehabilitación del patrimonio histórico, artístico y cultural Albayzín*"
 - Acondicionamiento museológico del Monasterio de Santa Isabel la Real
2. PROGRAMA OPERATIVO LOCAL (POL): En el año 2000 el Ayuntamiento de Granada fue beneficiario de las ayudas procedentes del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) a través del Programa Operativo Local, cuyo objetivo era la recuperación e integración de entornos ambientales indisolubles de la imagen paisajística de la ciudad histórica de Granada. La inversión realizada entre los años 2000 y 2007 ascendió a 5.674.818 € repartidos en cinco sup-proyectos:
- Obras de urbanización en el entorno de la Muralla de la Alberzana con una inversión total de 2.030.759 €.
 - Reordenación del Paseo de los Tristes, con una inversión de 1.082.589 €, y a continuación, la intervención en el ámbito de las Terrazas del Rey Chico hasta la Fuente del Avellano, con una inversión ejecutada de 654.846 €, obra del arquitecto Antonio Tejedor, 2º Premio de Paisaje INTERREG III-B.
 - Reordenación del entorno de la muralla nazarí junto a S. Miguel Alto, que con una inversión de 1.034.992 €, incluye la polémica, premiada y reconocida intervención de mi genial y recordado amigo Antonio Jiménez Torrecillas.
 - Reordenación de los jardines del Palacio de los Córdova, al inicio de la Cuesta del Chapiz, con una inversión de 514.814 €.
 - Recuperación del Carmen del Negro y construcción del Archivo Histórico Municipal, obra inacabada en la que en su 2ª fase se preveían 1.176.057 €
3. PROGRAMA URBAN: En el año 2000 Granada fue una de las ciudades españolas elegidas como beneficiaria del *Programa Iniciativa Comunitaria URBAN*. Desde ese momento y hasta el año 2007 se pusieron en marcha diversas intervenciones de regeneración y revitalización económica y social sostenible en el Conjunto Histórico de Granada. Este programa europeo estaba dirigido especialmente a la regeneración urbana de las zonas degradadas de las ciudades beneficiarias. En el proyecto presentado por el Ayuntamiento de Granada se decidió apostar por presentar un programa de rehabilitación y regeneración de algunos barrios de la ciudad histórica como el Albaicín, el Sacromonte y, en el área centro, el Barrio del Realejo o el eje S. Jerónimo-Catedral. Con financiación del 75 % proveniente de los fondos FEDER y el 25 % restante como aportación municipal se intervino en el corazón de la ciudad histórica pero con el objetivo más amplio del relanzamiento de la actividad socioeconómica de toda la ciudad de Granada y de toda su área metropolitana, habiendo alcanzado una inversión total de 16.702.055 € (12.526.534 de los Fondos FEDER) repartida entre diversas actuaciones con un grado de cumplimiento muy variado entre ellas. Algunas de las intervenciones ejecutadas fueron las siguientes:
- Soterramiento y ocultación de contenedores: 148.462 €.
 - Programa de control y evaluación del ruido. Mediante convenio con la UGR entre otras acciones se hizo el Mapa de Ruido de la zona URBAN: 207.998 €
 - Restauración de los jardines históricos del Carmen de los Mártires y creación del jardín botánico: 1.152.541 €
 - Creación del Centro de Interpretación del Agua (Aljibe del Rey): 182.960 €

- Rehabilitación del Carmen del Aljibe del Rey: 1.072.169 €.
- Creación del Centro de Documentación de la Ciudad Histórica, encomendado al IMR: 152.021 €
- Red de señalización del patrimonio arquitectónico de la ciudad: 95.687 €.
- Centro Comercial Abierto: 519.280 €
- Restauración de los aljibes públicos: 132.546 €.
- Restauración de Kioscos tradicionales y puntos de información: 135.323 €
- Rehabilitación para equipamiento municipal del antiguo “sanatorio 18 de julio”: 1.103.000 €.
- Acondicionamiento y mejora del Centro de servicios sociales del Albaicín 'Centro Aliatar': 476.487 €.
- Ayudas para la rehabilitación de cubiertas y fachadas, encomendado al IMR: con una inversión ya comentada próxima a los 8 millones de euros.
- Obras de reordenación y adecuación de espacios públicos, ejes urbanos: S. José-Muralla Zirí (1.004.280 €), Tablas-Trinidad-Cárcel Baja (1.367.872 €), Calle Pavaneras -Sta. Escolástica -Plaza Fortuny -Plaza del Realejo (554.892 €) pavimentación de calles del Albaicín (198.966 €), Pta. de la Gloria (60.606 €).

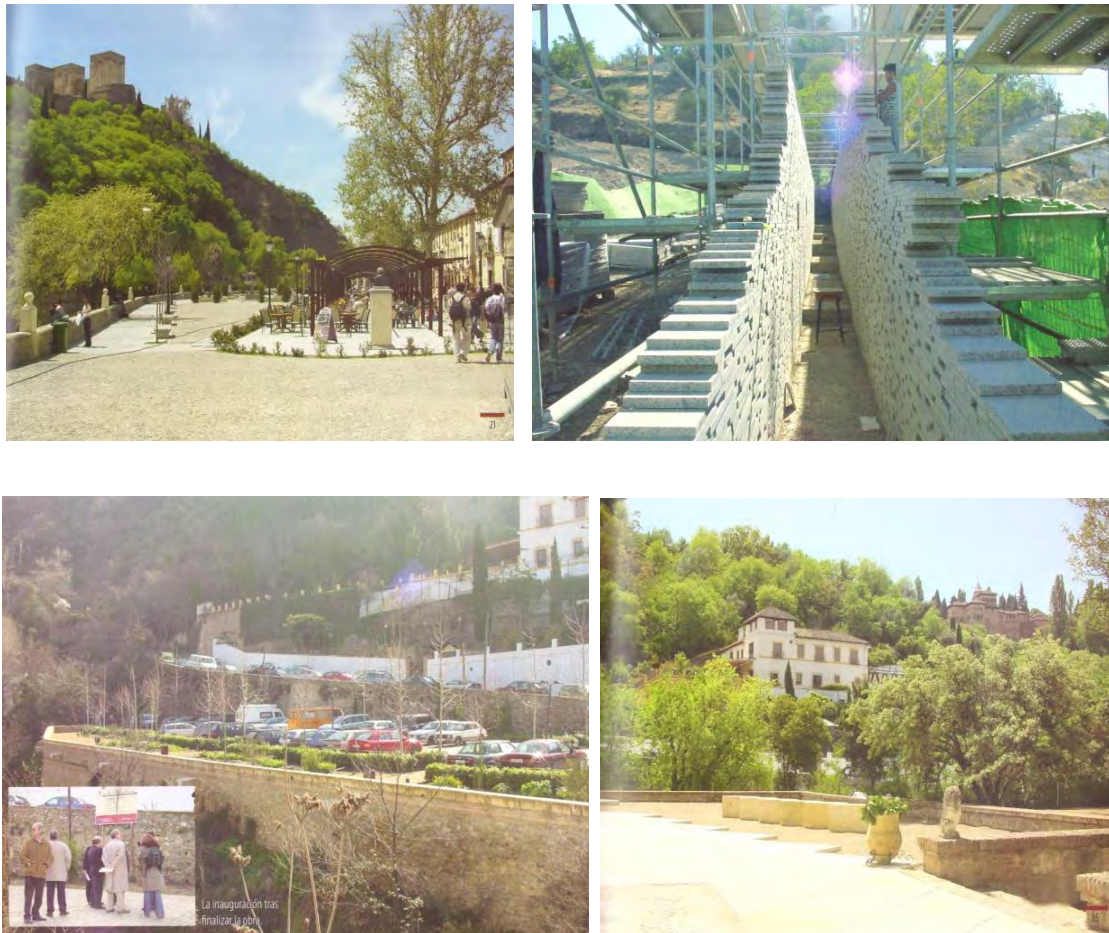


Fig. 05.04: De arriba hacia abajo y de izquierda a derecha: Reordenación del Paseo de los Tristes, intervención en la muralla nazarí junto a S. Miguel, reordenación de las terrazas del Rey Chico, y reordenación de los jardines del Palacio de los Córdoba. Fuente: Memoria de Gestión 2003-2007 Fundación Albaicín. Autor fotos: Clave Granada SL.

5.2. El Área de Rehabilitación Concertada (ARC) del Albaicín, como modelo.

5.2.1 Génesis desde el Ayuntamiento de Granada (2000-2002).

En Noviembre de 2001, por Orden de la titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a instancia del Ayuntamiento de Granada, se declaró el Área de Rehabilitación Concertada del Bajo Albaicín-Churra, que con unas 33,5 Ha de superficie se ocuparía de una de las zonas más degradadas del Conjunto Histórico de Granada, la correspondiente a la parte baja del área homogénea Albaicín y a una pequeña porción del área de la Alhambra, cada una de ellas en una margen del río Darro. Tal declaración se producía para dar respuesta concreta al deterioro urbano, social y económico más acusado del casco histórico granadino, por lo que se entendía que los objetivos de las Áreas de Rehabilitación Concertada definidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo se cumplían de manera sobrada en el ámbito elegido.

Con anterioridad, el Pleno del Ayuntamiento de Granada de fecha 31 de Marzo de 2000, solicitó a la Consejería de Obras Públicas y Transportes la Declaración de Área de Rehabilitación Concertada de un Sector del Albaicín correspondiente a la zona de Elvira, Zenete, barrio de S. Pedro, La Churra y Cuesta de Goméz. El sector delimitado fue considerado por el Ayuntamiento como un Área Homogénea, a nivel urbano, social, patrimonial, paisajístico y arquitectónico.

El 22 de Septiembre de 2000 la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Granada firmaron el Convenio-Programa en materia de vivienda suelo y urbanismo para el desarrollo de actuaciones acogidas al III plan andaluz de vivienda y suelo. En la Sección V del capítulo III se contempla la figura de las ARC por ser un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos concretos.

El calendario de trabajos, convenios y documentos para la definición inicial del ARC fue así:

- a. Se redacta una Memoria del ARC en febrero de 2000
- b. El 31 de Marzo 2000 el Ayuntamiento Pleno aprueba la Memoria y solicita ante la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía la aprobación del ARC y las subvenciones necesarias según el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.
- c. La solicitud de inclusión del ARC del Bajo Albaicín-Churra es aprobada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes (COPT).
- d. Se constituye una Comisión Técnica de Seguimiento de los trabajos para la aprobación del ARC entre técnicos de la Delegación en Granada de la COPT y el Ayuntamiento de Granada, en junio de 2000.
- e. Se entrega a la Delegación de la COPT en Granada un borrador de pre-avance del Programa de Actuación del ARC, en julio de 2000.
- f. Noviembre de 2001: Orden de Declaración del ARC Bajo Albaicín-Churra

El Área de Rehabilitación Concertada Bajo Albaicín-Churra declarada en 2001 estaba delimitada en el entorno de las calles Elvira, cuesta de Alhacaba, Plaza de S. Miguel Bajo, Cruz de Quirós, calle del Aljibe, Barrio de S. Pedro, Cuesta del Chapiz, Darro, Plaza Nueva, Barrio de la Churra, Goméz. A efectos urbanísticos, la mayor parte del ámbito delimitado quedaba dentro del PEPRI Albaicín (1990) excepto la zona del Barrio de la Churra y Goméz, que quedaba dentro del ámbito del PEPRI de la Alhambra y Alijares (1989).



Fig. 05.05: Icono del ARC. El río Darro delimita por el sur el ámbito y sirve de divisoria entre el PEPRI Albaicín y el pequeño ámbito perteneciente al Plan Especial de la Alhambra. Fuente: Programa de Actuación del ARC Bajo Albaicín-Chura (año 2000)

La novedad que supusieron en la Andalucía de 1999 las ARC como instrumento de intervención en Centros Históricos propuesto en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo por la Junta de Andalucía, quedó reflejada en el propio texto del Programa de Actuación del Albaicín redactado desde el Ayuntamiento de Granada por el Instituto Municipal de Rehabilitación. Se tenía la incertidumbre y la esperanza de que este fuera el camino adecuado, pero se deseaba empezar a caminar ya para ir cambiando la realidad conforme se avanzara. Incluso el propio Luis González Tamarit, uno de los ideólogos del sistema se expresaba en términos parecidos, y así se transcribía en este texto del Programa de Actuación:

La problemática de este Proyecto y la viabilidad del mismo depende de numerosos factores que a priori son muy difíciles de evaluar, el "diseño de una estrategia de recuperación (tipo Plan o Programa amplio) con acciones de un marcado carácter integradas y con efectos de sostenibilidad como un sistema integrado es necesario. Pero debe advertirse que debe huirse en este caso de la obsesión por la perfección del diseño de la estrategia que es una posición extrema y pensar que una estrategia inicial que garantice un mínimo de integración en las acciones y de sostenibilidad y perdurabilidad en los resultados es siempre un avance respecto a la situación actual..." (Luis González Tamarit. Artículo presentado en las II Jornadas de reflexión sobre las Políticas de Vivienda y Suelo). Esta reflexión que compartimos con la experiencia real del día a día, nos permite decir que:

- *Es prioritario comenzar el funcionamiento real del ARC, ya que estos Programas novedosos en el ámbito Andaluz porque no existe ninguna como tal, sin que tengamos experiencia por tanto del grado de desarrollo, viabilidad, fiabilidad, no pueden convertirse en un debate teórico ó de idoneidad de documentos. Sin embargo constituyen la piedra angular de los sistemas de Intervención en el Casco Histórico de la COPT y de los Ayuntamientos Andaluces. La credibilidad de la administración en estas actuaciones solamente la podemos conseguir en la acción y ejecución del Programa.*
- *Las ARC como ya se ha comentado en otros foros, nos permitirá debatir en profundidad las formas de gestión e intervención en los Cascos Históricos. Creemos prioritario que la COPT, debe ser la protagonista de este debate a nivel regional que a todos nos interesa y del cual se pueden sacar experiencias exportables a nivel nacional e internacional. La*

creación una red de ciudades andaluzas en las formas de gestión e intervención en los Cascos Históricos, es una cuestión inaplazable.

El Documento de Programa de Actuación de 2000 tenía la frescura de lo nuevo, del territorio inexplorado de la intervención en los Centros Históricos a partir de lo preceptuado por el III Plan de Vivienda y Suelo de la Junta de Andalucía. Además de la necesaria información sobre lo físico y lo social del área que se planteaba intervenir, la parte propositiva del Programa resultaba la más interesante y asignaba al Ayuntamiento y a la Junta de Andalucía papeles a veces diferenciados y las más, papeles complementarios. Dejando para la Oficina Técnica de nueva creación la tarea más ejecutiva con vocación de ventanilla única de atención al ciudadano. Por su interés y para poder establecer una comparativa del grado de cumplimiento se reproduce íntegro el punto 4. Criterios de actuación y prioridades. Objetivos Globales:

“Esta zona de especial dificultad, presenta problemas sociales, degradación del medio físico y de la vivienda, falta de formación, excesivo paro, falta de permeabilidad del barrio, y procesos de marginalidad que impiden la integración urbana y la mejora del hábitat que entendemos prioritaria como primer paso de la integración social que pretendemos. Son áreas sin inversión privada para la rehabilitación física ni la generación de actividad, en donde una parte significativa de la población depende del subsidio de desempleo o de la pensión de jubilación.

La actuación en el ARC Bajo Albaicín - Churra tiene por finalidad garantizar el derecho a la ciudad de todos los ciudadanos del Albaicín y de La Churra en todos sus aspectos: vivienda digna, barrio con equipamiento adecuado, valorado patrimonial y socialmente, con posibilidades de formación y empleo, revitalizado económica y turística, permeable y accesible, con espacios públicos revalorizados e integrado en el conjunto del centro histórico de la ciudad de Granada, asegurando un desarrollo sostenible en su futuro.

Como ya hemos comentado, entendemos que los objetivos deben gravitar sobre los siguientes ejes prioritarios:

- 1. Mejora del hábitat urbano*
- 2. Integración social*
- 3. Desarrollo sostenible*
- 4. Participación ciudadana / Ciudad educadora.*

Objetivo 1. Mejora del hábitat urbano

La mejora del hábitat urbano en el ARC, es un objetivo de especial trascendencia para el desarrollo del área, y va a gravitar de forma importante sobre la mejora de la vivienda y del patrimonio edificado. Los resultados de los trabajos de estudio de las condiciones físicas de las viviendas, régimen de propiedad, usos etc. realizados en el sector Elvira Gómez indican las

dificultades de la intervención para la recuperación física de todo el sector del ARC. Hemos detectado lo siguiente:

- a) Gran deterioro edificatorio, mayor en los edificios de alto valor patrimonial.*
- b) Numerosas viviendas en régimen de alquiler, edificios de un único propietario.*
- c) Ocupación en torno al 80%.*
- d) Uso predominante residencial.*
- e) Práctica inexistencia de equipamientos.*
- f) Gran arraigo de la población al entorno.*
- g) Baja calidad en las condiciones físicas, funcionales y de servicios (baños, cocinas) de las viviendas.*
- h) Necesidad de mejora en las infraestructuras básicas: electricidad, saneamiento y calefacción.*
- i) Problemática social y económica de la población.*

A esto se unen varias cuestiones determinantes, como es el alto valor patrimonial de los edificios, las condiciones tipológicas de la edificación (casas patio, casas de renta...) que algunas veces no se adaptan a las distribuciones tipológicas tradicionales de las viviendas como es el clásico esquema: salón estar, cocina, baño, dormitorios, todos ellos independientes, y que impiden o dificultan la acción rehabilitadora. Las condiciones de la trama urbana con dificultades de accesibilidad y permeabilidad. El planeamiento urbanístico PEPRi Albaicín con numerosas unidades de ejecución aún por desarrollar y una normativa que no ha tenido en cuenta la problemática específica de la vivienda y las condiciones del sector urbano (social, físico, urbano, arquitectónico y patrimonial). Otro problema es la inexistencia en el Municipio de viviendas a precios asequibles o con alquileres bajos.

*Los objetivos específicos en el tema de **vivienda** para el ARC son los siguientes:*

- 1. Rehabilitación de edificios (preferentemente los incluidos en el catálogo del PEPRi Albaicín y Alhambra), mediante realización de convenios con los propietarios para la obtención de viviendas para el realojo, bien sean en régimen de uso por un tiempo determinado 5 a 10 años, o bien accediendo el Ayuntamiento a la propiedad de las mismas.*
- 2. Adquisición de edificios o solares (Patrimonio Municipal de viviendas), mediante acuerdos de compra-venta o ejerciendo la figura de la expropiación. Políticas de realojo y alquileres a familias con bajo poder adquisitivo.*

3. *Rehabilitación de edificios y viviendas, en el sector, mediante el incentivo de ayudas de la Junta y el Ayuntamiento.*
4. *Realización de viviendas nuevas en los vacíos urbanos. Aprovechando los programas de la Junta de VPP.*
5. *Concentrar las actuaciones en dos o tres zonas dentro del ARC. Posibilidad de actuaciones en manzanas completas.*
6. *Asesoramiento social, jurídico y técnico a los beneficiarios. Especial incidencia de los propietarios sin escritura legal., problemática social etc. Creación de Unidades de Apoyo a los vecinos.*
7. *Propuestas de nuevas tipologías edificatorias adaptadas a las circunstancias familiares.*
8. *Edificios experimentales asociativos.*
9. *La recuperación del Patrimonio Edificado.*
10. *La mejora en el tratamiento de la titularidad, (escritura, contratos, herencias...) de viviendas y edificios.*
11. *Asesoramiento técnico, elaboración de proyectos y dirección de obras de rehabilitación dentro del Instituto Municipal de Rehabilitación.*
12. *Conseguir la concertación interadministrativa que asegure la coordinación de las acciones de las administraciones Públicas y la viabilidad de las actuaciones necesarias para la transformación física, social y económica del ámbito.*

Objetivos globales de la mejora del hábitat urbano:

1. *Política de mejora de vivienda (ver apartado específico anterior)*
2. *Mejora del espacio público. Creación de espacios intermedios. La recuperación de las secuencias espaciales urbanas.*
3. *Conseguir dotar al ARC del equipamiento necesario, dentro de una estrategia conjunta para todo el Municipio.*
4. *Recuperación y mejora del viario y las infraestructuras. Las nuevas infraestructuras (gas, cable, telecomunicaciones..). Hacia una definición del pavimento, la señalización... la identidad del barrio como problema de fondo y su compatibilidad con la mejora de la funcionalidad y las nuevas tecnologías.*
5. *La mejora de la permeabilidad y la accesibilidad. Conexión con la ciudad baja.*
6. *La mejora de la conexión del transporte público con otras zonas de la ciudad. Potenciar la red de microbuses.*
7. *Puntos de intercambio transporte público urbano.*

8. *Creación de itinerarios patrimoniales. El conocimiento de la ciudad, la ciudad educadora.*
9. *Equipamiento cívico de barrio.*
10. *Sistema de ocultación de la recogida de residuos sólidos.*
11. *Creación de centros de interpretación de la ciudad.*
12. *La mejora medioambiental, la sensibilidad ecológica. La contaminación acústica, los residuos sólidos, el cableado aéreo, como grandes problemas a priorizar.*
13. *La movilidad urbana. Pública y privada. Nuevos sistemas de transporte privado.*
14. *Los nuevos usos en los sectores del ARC, la incidencia de la especialización comercial y el ocio. Hacia una nueva forma de entender la reactivación económica y comercial del sector menos agresiva y especializada.*

Los Instrumentos para el desarrollo de estos objetivos están basados en los siguientes programas:

Unidad de Gestión del ARC

Decreto III Plan Andaluz

Ordenanza Municipal

Programa Elvira Gómez

Plan Urban

Programa POL

Nuevas medidas legales de gestión, tramitación y ejecución que permitan la necesaria agilidad en las actuaciones, desde el Instituto Municipal de Rehabilitación.

Objetivo 2. Integración social.

Los objetivos en la integración social del ARC son los siguientes:

- *Promover la integración y cohesión social*
 - *Posibilitar el acceso al mundo formativo y laboral*
1. *Mejorar las condiciones formativas y laborales de los residentes del ARC*
 2. *Desarrollar la necesaria organización comunitaria y social*
 3. *Propiciar la promoción cultural de la población*
 4. *Desarrollar programas de Educación de adultos (alfabetización, formación profesional, escuelas taller,...) como forma de facilitar la integración social y laboral.*

5. *Realizar programas para el desarrollo de las habilidades sociales y de autoayuda.*
6. *Desarrollar programas de atención a los colectivos de población con necesidades especiales: tercera edad, familias monoparentales prostitución e inmigrantes, en colaboración con los Servicios Sociales del municipio, con la Consejería de Servicios Sociales y otras organizaciones sociales.*
7. *Asesorar social y jurídicamente a la población del área en todo lo relacionado con la situación y mejora de las condiciones de la vivienda.*
8. *Informar y asesorar en todo lo relativo al sistema de tenencia y régimen jurídico de la vivienda.*
9. *Garantizar el realojo a la población beneficiaria del programa de erradicación de infravivienda, en las mejores condiciones posibles, limitando los trastornos producidos por las operaciones de alojamiento provisional y definitivo.*
10. *Acercar a la población a los recursos sociales y servicios existentes.*
11. *Apoyar la organización de las relaciones vecinales y comunidades de vecinos.*

Los instrumentos para su desarrollo son:

1. *Análisis de las necesidades sociales en materia de alojamiento.*
2. *Determinar la alternativa de realojo más idónea para cada familia con el objeto de mantener el sentido de comunidad e identidad.*
3. *Apoyo individualizado en la tramitación administrativa de las viviendas.*
4. *Orientación, asesoramiento y apoyo en las gestiones necesarias para la reubicación de las familias.*
5. *Análisis de necesidades sociales y seguimiento hacia los recursos públicos normalizados.*

Objetivo 3. Desarrollo económico sostenible

Los objetivos serían los siguientes:

1. *Programas de Formación y Empleo, que mejoren y aprovechen la cualificación de los ciudadanos, de tal forma que se produzca un arraigo con los residentes, su cultura y su forma de vida.*
2. *Centro de empresas. Centro de Tele trabajo-Tele formación*
3. *Diversificación de Oferta de Alojamientos.*
4. *Escuela de taller de formación.*

5. *Reactivación económica del ARC, que consiga poner un proceso en marcha que tras las actuaciones sea generador de su propia dinámica.*
6. *Promover procesos de formación e inserción profesional que tengan en cuenta los recursos humanos, patrimoniales, culturales y económicos de la zona y la población.*

Objetivo 4. Participación Ciudadana y Ciudad Educadora

Los objetivos en Participación Ciudadana y Ciudad Educadora son los siguientes:

- *Impulsar la participación social.*
- *Fomentar el asociacionismo y el voluntariado, mejorar la organización social y recuperar el tejido social.*
- *Conseguir implicar en todo el proceso a la población del área, a través de la información, la difusión y la participación.*
- *Favorecer el conocimiento del Patrimonio y su conservación y especialmente los valores patrimoniales del Albaicín Bajo y Churra*
- *Desarrollar una cultura de la rehabilitación.*
- *Favorecer el cuidado y mantenimiento del hábitat.*
- *Promover una Pedagogía del Hábitat para responsabilizar a los usuarios de las nuevas viviendas de la conservación y mantenimiento de la misma, así como de la conservación, mantenimiento y respeto de su entorno urbano.*
- *Favorecer el desarrollo de la necesaria organización social a diferentes niveles: comunidad de vecinos, barrio y ciudad.*
- *Desarrollar programas de Educación para la Salud de cara a concienciar a las familias de la necesidad de potenciar hábitos de higiene (ventilación, limpieza, exceso de humedad, etc.) tanto a nivel personal como en la vivienda, para prevenir la aparición de enfermedades.*
- *Implicar a la comunidad educativa en el desarrollo de programas como Ciudad Educadora.*
- *Implicar a los colectivos ciudadanos y sociales en el Proyecto, de forma activa y decisoria.*
- *Mantener a la población informada en los procesos de transformación.*
- *Propiciar los debates permanentes entre vecinos para establecer objetivos estrategias y prioridades. La participación activa de la ciudadanía*

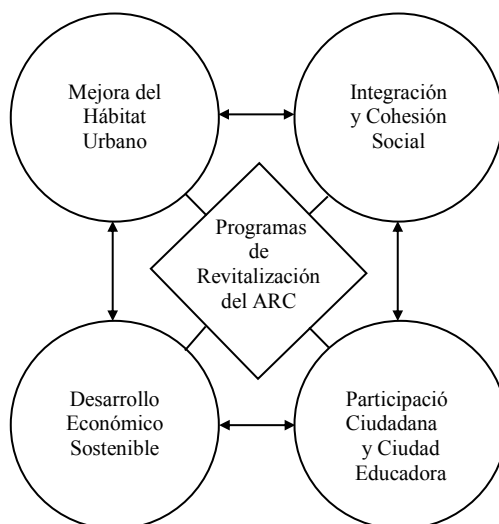
Los instrumentos para su desarrollo serían los siguientes:

- Organización de grupos para aporte de sugerencias.
- Promocionar la implicación de agentes culturales y artistas en actividades.
- Centro Cívico de actividades del barrio.
- Detección y contacto con todas las organizaciones sociales con presencia significativa en la zona: Asoc. de Vecinos, de Mujeres, de la Tercera Edad, de Jóvenes...
- Detección y contacto con personalidades relevantes del barrio o interesadas en trabajar por el barrio.
- Contacto con las Instituciones cuyo trabajo tenga relación con el barrio, sus condiciones de vida, su mejora (IMFE, Fundación Albaicín, Cáritas..)
- Informar a los vecinos de la actuación que se pretende y las finalidades del ARC.
- Recoger la visión del vecindario sobre la situación, el diagnóstico que hacen de sus problemas, las causas que establecen y las alternativas que proponen.
- Celebración de reuniones con los vecinos por pequeñas zonas, para profundizar en este análisis.

Para conseguir el éxito al plantear una actuación tan global como la que se pretende en esta zona, es necesario implicar en todo el proceso a la población afectada.

Podemos plantear diferentes niveles de participación en función de los objetivos a conseguir y del momento o fase en que nos encontremos.

El objetivo general que nos planteamos es la mejora del Hábitat y de las condiciones de vida de sus habitantes, para conseguir un estado de bienestar individual y social.



Las competencias previstas para las distintas administraciones públicas y su implicación y participación en cada Programa planteada es la siguiente, según objetivos:

MEJORA DEL HABITAT	ADMINISTRACION
140 Actuaciones de Infravivienda	C.O.P.T.
190 Actuaciones Rehabilitación Autónoma	C.O.P.T.
Adquisición de Suelo	C.O.P.T.
15 Actuaciones Singulares	C.O.P.T.
Estudios	C.O.P.T.
Unidad de Gestión	C.O.P.T.
Ordenanza Municipal de Rehabilitación	Municipal
P. Elvira Gómez, 120 Rehabilitación Edificios	Municipal
Programa Elvira Gomez, Urbanización	Municipal
Programa Elvira Gómez, Aparcamientos	Municipal
Plan Urban, Urbanización	Municipal
Plan Urban, 80 Rehabilitación Edificios	Municipal
Recuperación del Eje de S. José	Municipal
Centro de Documentación	Municipal
Estudios	Municipal
Unidad de Gestión	Municipal
Red Centros de Interpretación	Municipal
Ocultación infraestructuras recogida de residuos	Municipal
Rehabilitación, Carmen de los Negros y Córdoba, Archivo Municipal	Municipal
Aparcamientos residentes en el AI-27	Municipal
10-15 Viviendas Nuevas, realizadas por Emuvisya	Municipal
Recuperación y potenciación de secuencias de espacios públicos	Municipal

DESARROLLO SOSTENIBLE	ADMINISTRACION
Instrumentos Financieros	Municipal
Relevo empresarial	Municipal
Ordenación y regulación venta ambulante	Municipal
Diversificación oferta turística y de ocio	Municipal
Centro comercio electrónico	Municipal
Centro de servicios de empresas	Municipal
Ventanilla única	Municipal

INTEGRACIÓN Y COHESION SOCIAL	ADMINISTRACIÓN
Creación del Centro de Día	Consejería A.S.
Programas integrales de Intervención Social	*
Programas de Prevención y Reinserción Social drogodependientes	Municipal
Fomento de ocupaciones del ocio y formación, talleres	Municipal
Fomento del voluntariado Social	Municipal
Programas de intervención intergeneracional	Municipal
Ciudad Educadora	Municipal
Creación del Consejo de Bienestar Social	Municipal
Proyecto de Atención al Colectivo de Mayores	Municipal
Proyecto para la Inserción Social de las Mujeres	Municipal
Proyecto de Atención a Familias en situación de Especial Dificultad	Municipal
Asesoramiento Socio-Jurídico en los Proc. de Reforma del Hábitat	Municipal
Centro Formación Restauración y Rehabilitación del Patrimonio	**

* Proyecto cofinanciado Municipal y Consejería de Asuntos Sociales

** Proyecto cofinanciado Municipal, Consejería de Empleo y Desarrollo y INEM

5.2.2. Puesta en marcha y consolidación (2002-2007):

El proceso se inicia en el 2001, con la realización del Programa de Actuación, un documento que como se ha dicho planificó las actuaciones a realizar de mejora del hábitat urbano, programas sociales, y de regeneración económica en el ámbito de actuación. Este documento fue realizado desde el Ayuntamiento de Granada por técnicos municipales en colaboración con la Junta de Andalucía y con la implicación activa de los vecinos y otros organismos.

En Marzo de 2002, se abre al público la Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín integrada de manera multidisciplinar por tres arquitectos, dos arquitectas técnicas, dos trabajadores sociales, una técnica de gestión, licenciada en derecho, y tres administrativas. La mayoría, trabajadores de EPSA (Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía) y dos pertenecientes al Instituto Municipal de Rehabilitación del Ayuntamiento de Granada, que desde el inicio prestaron su apoyo puntual en la sede de la Oficina. Todos, para dar una respuesta adecuada a las demandas de los ciudadanos no sólo urbanas y edificatorias sino sociales, jurídicas etc. Con la Oficina se creó una ventanilla única con atención personalizada. Es también en esa fecha cuando se firma el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Granada y la Junta de Andalucía donde se expresa la colaboración y coordinación interadministrativa entre los distintos departamentos para regenerar el Albaicín.

La creación de una Oficina de Rehabilitación especializada en el ámbito de actuación ha permitido aplicar las estrategias del Programa de Actuación que planificó de manera temporal las actuaciones a realizar, como compromisos a realizar por las administraciones públicas y los privados para revitalizar el Albaicín, de esta manera el Programa de Actuación se convirtió en el documento estratégico que está permitiendo cambiar la realidad física y social del barrio.



Fig. 05.06: **Izquierda:** Estado final de la rehabilitación en Cuesta de Marañas 5. Edificio adquirido por EPSA en 2002 cuya tramitación se hizo en esta primera etapa siendo el primero de los inmuebles de promoción pública entregados a sus inquilinos, que fueron elegidos mediante sorteo en 2007. Fuente: Fotografía de Mar Ruíz para el folleto encargado por la Oficina del ARC. **Derecha:** Obra de rehabilitación en el edificio de C / Carnero 4, actuación llevada a cabo mediante el programa de Rehabilitación Autonómica para zonas comunes y en el interior de alguna de sus viviendas (2006). ARC Albaicín. Fuente: elaboración propia.

En esos primeros años, la Oficina de Rehabilitación de EPSA gestionó de manera eficiente y ágil las necesidades de los primeros vecinos que se acercaron por ella demandando ayuda, tanto desde el punto de vista edificatorio-constructivo, como social, jurídico, siendo ésta una estrategia que ha venido permitiendo contemplar de manera global las necesidades de inquilinos y propietarios.

Hubo al principio transferencia de algunos expedientes desde el Instituto Municipal de Rehabilitación hacia la Oficina, de manera que la gestión de éstos se hizo aún más personalizada al dedicarle mayor esfuerzo de todo un equipo. Fueron actuaciones del

Programa de Transformación de Infravivienda que solían estar combinadas con ayudas municipales (ya fueran propias como la de las Actuaciones Singulares de la Ordenanza Municipal de Rehabilitación –OMR-, ya fueran de fondos europeos y gestión municipal, como las provenientes del BEI – Programa de Recuperación Urbana del Eje Elvira-Goméz - , o la del Plan URBAN). En cualquier caso estas primeras actuaciones sirvieron para dar a conocer la labor de la nueva Oficina y lo más difícil, ganarse la confianza de un vecindario acostumbrado a tratar solo con la instancia municipal y que ahora veía abrirse una nueva posibilidad. La diferencia estaba pues en el trato personal y directo con los beneficiarios (propietarios e inquilinos) y la gestión que se ofrecía desde el principio hasta el fin de la actuación, lo que en la práctica se conoce en el mundo de la promoción inmobiliaria con el término anglosajón *Project Manager*, pero en este caso desde el ámbito de lo público. Como ejemplo el programa Transformación de Infravivienda, el de tramitación más compleja pero de mayor alcance en la intervención, cuya gestión se resume en los siguientes pasos:

- 1) Recepción en la Oficina de una solicitud inicial de atención al ciudadano
- 2) Comprobación de los requisitos exigibles para obtener las ayudas: los socioeconómicos de los beneficiarios, los jurídicos respecto a la titularidad del inmueble y de los contratos de alquiler o precario, y los más técnicos, respecto al estado de conservación y necesidades de rehabilitación del inmueble
- 3) Registro de la Solicitud respecto al correspondiente Programa de Rehabilitación.
- 4) Formalización del expediente que incluye la firma de un convenio previo con inquilinos y propietarios del inmueble.
- 5) Tramitación interna en EPSA y en la Consejería de Obras Públicas hasta la Resolución de Ayudas.
- 6) Contratación de arquitectos y demás técnicos de proyecto y de obra.
- 7) Supervisión de los proyectos con unos criterios propios de la Oficina que han puesto el acento en el cuidado exigido para tratar la riqueza patrimonial del tejido urbano que se iba a intervenir.
- 8) Seguimiento y agilización de los trámites administrativos hasta la obtención de la licencia de obras o de cualquier autorización de otra administración competente, casi siempre la Consejería de Cultura, pero también Catastro, Registro de la Propiedad, etc.
- 9) Firma del Convenio Definitivo entre EPSA y la propiedad (en el que se definen las obligaciones de cada una de las partes y las aportaciones económicas de ambas) y los convenios de realojo definitivo con los inquilinos e inicio del realojo en viviendas adecuadas a cada familia.
- 10) Contratación de la obras mediante la Ley de Contratos de la Administración Pública, lo que provocaba más lentitud pero mayor seguridad jurídica.
- 11) Seguimiento de la obra mediante el nombramiento de un director/a del trabajo por parte de EPSA, para el control tanto de la Empresa Contratista como de la propia Dirección Facultativa.
- 12) Una vez finalizada la obra, seguimiento del expediente hasta la obtención de la licencia de primera ocupación y de su inscripción en el Registro de la Propiedad con las limitaciones establecidas por el Decreto de la Junta de Andalucía.
- 13) Entrega de llaves a propietarios e inquilinos e inicio del periodo de diez años de alquiler protegido según Decreto y Convenio definitivo, en algunos casos los cinco primeros años han sido de cesión de estas viviendas a EPSA para dedicarlas a realojo

de otras familias. Durante este periodo de diez años se mantiene un control para el buen uso de las viviendas y un seguimiento social de las familias inquilinas y propietarias que las ocupan. En el caso de los inquilinos el seguimiento empezaba en el control de los requisitos del Decreto y Convenio en cuanto al nivel de ingresos máximos de los beneficiarios (2,50 IPREM) y el control de los contratos de alquiler con rentas protegidas, garantizando el destino de las viviendas para alquiler protegido para familias de rentas medias y bajas, con preferencia por vecinos del barrio en situación de exclusión social.

Los programas de rehabilitación contemplados en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2003-2007 fueron aplicados y desarrollados en este ámbito urbano, permitiendo a los propietarios e inquilinos acceder de manera directa a las distintas subvenciones públicas, las cuales se adaptan a las necesidades familiares y de las condiciones de los edificios, que puede ir desde la rehabilitación integral de un edificio completo (programa de Transformación de Infravivienda), a la rehabilitación parcial del interior de una vivienda (Rehabilitación Autónoma), a la colocación de un ascensor (Rehabilitación Singular), la reparación de una cubierta u otros elementos comunes de carácter estructural del inmueble (Rehabilitación de Edificios). Esta estrategia ha permitido adaptarse a cualquier situación y flexibiliza las actuaciones de rehabilitación.

Otra estrategia desarrollada, conforme a lo establecido en el Programa de Actuación, fue el fomento de la participación ciudadana unido a los distintos programas de pedagogía del hábitat que ha permitido crear una cultura de la conservación y el mantenimiento de los edificios: rehabilitar es una estrategia sostenible que consume menos recursos económicos y energéticos frente al modelo de la demolición y obra nueva. El estímulo constante, de la utilización de materiales históricos como la madera, el estuco, los morteros de cal, y la estrategia de rehabilitación y conservación de los materiales, ha permitido generar empleo a través de empresas y profesionales especializadas presentes en la zona y conocedoras de la situación urbana y edificatoria del Albaicín. La participación se puso en práctica de forma sistemática mediante la convocatoria de la Comisión de Participación Ciudadana de convocatoria semestral en la que estaban representadas las Asociaciones de Vecinos, Granada Acoge, la Delegación de Asuntos Sociales, representantes del Ayuntamiento, etc. Incluso se contó con la participación directa de los vecinos para decidir el destino de las viviendas resultantes de las actuaciones de rehabilitación de las promociones públicas de EPSA sobre los inmuebles adquiridos al inicio del trabajo en el Albaicín. Junto a la participación ciudadana, el Decreto de la Junta exigía la creación de una Comisión de Seguimiento copresidida por los titulares de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y de la Concejalía de Urbanismo y obras del Ayuntamiento, también con carácter semestral.

Toda esta previsión hecha por el Programa de Actuación aprobado en el año 2001, al cabo de los primeros cinco años de trabajo efectivo, o sea final de 2006, se vio confirmada e incluso superada tanto en número de viviendas intervenidas como sobre inversión ejecutada por la Consejería de Obras Públicas, habiéndose conseguido un balance positivo en cifras. No obstante la concertación entre administraciones no fue más que un objetivo parcialmente cumplido y, plenamente, solo a lo largo de los dos primeros años. El cambio de color político en la administración local jugó su peor papel y muchas de las metas fijadas para ser alcanzadas conjuntamente se abandonaron o aún peor, se obstaculizaron. Pero a pesar de ello desde la Junta de Andalucía se ha seguido apostando por este proyecto de regeneración urbana y social mediante la aplicación de todos los Programa de rehabilitación y vivienda de la Consejería utilizando la herramienta de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín y gracias también al apoyo puntual del Ayuntamiento, de algunos servicios de la Gerencia Municipal de Urbanismo, o más concretamente de algunos técnicos municipales, y también de otras Consejerías que siguen apostando por esta forma de actuar en la ciudad histórica.



Fig. 05.07. Trabajos de rehabilitación para la obtención de 9 viviendas en los edificios de C/ Zafra 6-8 durante los años 2007-2008. ARC Albaicín. Fuente: elaboración propia.

5.2.3. Ampliación del ámbito a todo el Albaicín. Nuevo Programa de Actuación (2008)

Los resultados positivos obtenidos en este primer periodo y la fuerte demanda de solicitudes fuera del ámbito inicial hicieron necesario que la Oficina de Rehabilitación plantease la ampliación del ámbito a toda el área homogénea del Albaicín. Así, el 20 de Diciembre de 2006, en el seno de la Comisión Delegada para las Áreas de Rehabilitación Concertada, a propuesta del Delegado Provincial en Granada de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se aprobó el ámbito planteado en el Documento presentado por la Oficina de Rehabilitación del Albaicín, considerando que:

- El Programa de Actuación (año 2000) fijó intencionadamente un ámbito reducido por ser la primera de las ARC de Andalucía que se iba a declarar.
- La ampliación se centra en el barrio del Albaicín y ha sido planteada por Colectivos ciudadanos. Así lo manifestó la última Mesa de Participación Ciudadana celebrada el 21 de Abril de 2006.
- El ámbito ampliado que se solicita es un Área Homogénea. La cual tendría una extensión total de 84 Ha.
- Existe una amplia demanda de actuaciones de rehabilitación en el ámbito ampliado propuesto.
- El Ayuntamiento de Granada ha incumplido los compromisos que firmó en el Convenio de Colaboración entre la Consejería y este Ayuntamiento.

Por fin, con fecha 21 de Marzo de 2007 la Consejera de obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmó la Resolución por la que se acordaba el inicio del expediente de ampliación del Área de Rehabilitación Concertada del Bajo Albaicín-Churra (BOJA nº 70 de 10 de Abril de 2007). Además de la autorización para el inicio del expediente de Ampliación reflejada en su punto Primero, dicha Resolución, en su punto Segundo, encomendó a la Empresa Pública del Suelo de Andalucía a través de su Oficina de Rehabilitación “*la redacción de la modificación del Programa de Actuación*”. Consecuencia directa de esta Resolución fue el encargo de la redacción de un nuevo Programa de Actuación que se redactó desde la Oficina y de forma especialmente participativa. De hecho, incluso antes de la Resolución de la Consejera ya se empezaron a tener reuniones preparatorias y de toma de contacto con diversos colectivos, asociaciones de vecinos, instituciones, centros educativos del Albaicín, y con todos aquellos vecinos del barrio a los que ya se les había rehabilitado su vivienda y que fueron, en definitiva, los protagonistas principales.

A la par que se redactaba este documento de Avance, y ya desde Marzo de 2007, se empezó a intervenir en la zona ampliada, dado que el punto Tercero de la Resolución autorizó a la Empresa Pública del Suelo de Andalucía para “*iniciar las actuaciones de carácter prioritario en el ámbito resultante de la ampliación*”, lo cual supuso que desde ese momento se mantuviera un crecimiento continuo en el número de fichas de atención al ciudadano, lo que se tradujo en nuevas actuaciones de rehabilitación en el ámbito ampliado.

Con la Resolución de la Consejera de Marzo de 2007, desde la Oficina de Rehabilitación se empieza a redactar un nuevo Programa de Actuación sobre el nuevo ámbito, suma de lo existente y lo ampliado, para lo cual se encargaron diversos trabajos sectoriales dirigidos desde la Oficina: Estudio socioeconómico, estudio sobre población, sobre el estado de la edificación, sobre el comercio y las actividades económicas, acciones de participación ciudadana, etc. Con todo este material se pudo hacer un diagnóstico muy exhaustivo del barrio, a partir del cual se pudieron extraer unas conclusiones del diagnóstico. Con estas conclusiones del diagnóstico y con la experiencia de la labor llevada a cabo por la Oficina de Rehabilitación desde 2002, se plantearon una serie de objetivos para llevar a cabo en el nuevo ámbito ampliado, y para que éstos fueran alcanzados, se definieron unas propuestas de acciones que, resumidamente, son⁴:

Del diagnóstico se concluye que el Albaicín, en su totalidad, es un barrio que se encuentra muy deteriorado desde el punto de vista urbano y social. Ha visto reducida su población en un 70 % en un plazo de 30 años, y solo ahora empieza a frenarse esta continua sangría. De esta pérdida de población se ha derivado el progresivo deterioro de la trama edificada, de modo que existe un importante porcentaje de edificios en situación de infravivienda, buena parte de los cuales se encuentran completamente desocupados o casi vacíos (con población envejecida o con perfiles similares de riesgo de exclusión). Consecuencia añadida de ello es la desaparición de su tradicional estructura social. A la par, como consecuencia de la gran pérdida de vecinos ha producido la práctica desaparición del tejido comercial y artesano del barrio. Sin embargo, a la vez que sucedía esto, se ha producido el reconocimiento del Albaicín por parte de la UNESCO al incluirlo en su lista de ciudades Patrimonio de la Humanidad. De hecho son más de 950 los inmuebles catalogados por su Planeamiento Especial. El espacio urbano y los servicios y equipamientos están aún pendientes de ser renovados o simplemente creados, detectándose un claro déficit en ciertas zonas del barrio. Por tanto, el objetivo principal en el Albaicín es erradicar de forma progresiva la infravivienda, manteniendo a la población residente, acompañando esta acción con otras de rehabilitación no integral que garanticen unas condiciones de habitabilidad dignas para la todas las viviendas del barrio. Frenar el proceso de

⁴ Toda la información referida a la ampliación del ámbito del ARC Bajo Albaicín-Churra se ha obtenido del documento de Avance (Mayo de 2008) del PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN DEL ALBAICÍN, del que, como Director Técnico de la Oficina de Rehabilitación, fui coordinador de su redacción. Se trata de un documento inédito que no llegó a ser aprobado.

*especulación de vivienda y suelo. Recuperar el tejido comercial y artesano del barrio. Dotar de equipamientos y mejorar los servicios urbanos existentes. Recuperar la vida social del barrio, mediante la participación de los albaicineros de toda la vida y los nuevos albaicineros. Para todo ello se han planteado **propuestas** de acciones concretas que pasan por que EPSA promueva aún más vivienda pública en alquiler, se incrementen los convenios con propietarios para las actuaciones de transformación de infravivienda atendiendo a la especificidad del barrio (mediante aumento del porcentaje de las ayudas, edificios desocupados, recuperación de población...), ejercer presión a propietarios de inmuebles en mal estado y al Ayuntamiento de Granada para que se rehabiliten esos inmuebles con el mantenimiento de la población residente (expropiación, tanteo y retracto derivada de la LPHA, ...) , incentívación del alquiler protegido vinculado a la rehabilitación (oficina como agencia de alquiler), propuestas diversas al Ayuntamiento de Granada para la colaboración institucional para la renovación o dotación de servicios urbanos y equipamientos. Aplicación de la Orden de Comercio de la COPT, junto a la creación de un Centro Comercial Abierto en el Albaicín. Por fin una apuesta decidida por el fomento de la participación ciudadana mediante la aplicación de acciones concretas que garantizan la participación directa.*

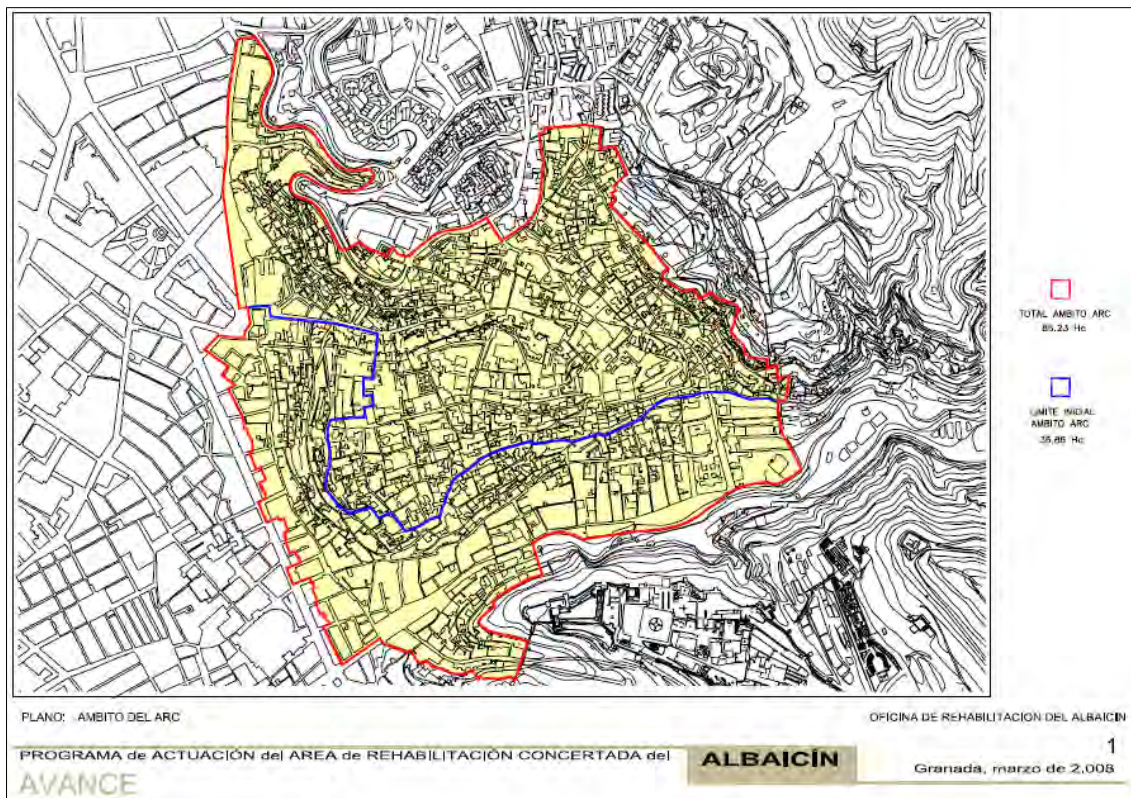


Fig. 05.08. Plano comparativo de ámbitos del ARC Albaicín: Inicial en línea azul, ámbito final en línea roja y fondo amarillo. Fuente: Avance (Mayo 2008) del PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN DEL ALBAICÍN.

El proceso que se siguió desde la Oficina de Rehabilitación del albaicín para la elaboración del nuevo Programa de Actuación fue el siguiente:

- Septiembre-Octubre-Noviembre 2006: redacción del documento base que sirvió para la propuesta de ampliación del ámbito del ARC del Albaicín por parte del Delegado de la COPT en Granada

- 20 de Diciembre de 2006: en el seno de la Comisión Delegada para las Áreas de Rehabilitación Concertada, y a propuesta del Delegado Provincial en Granada de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se aprobó el ámbito planteado en el Documento presentado por esta Oficina.
- 21 de Marzo de 2007: la Consejera de obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía firmó la Resolución por la que se acuerda el inicio del expediente de ampliación del Área de Rehabilitación Concertada del Bajo Albaicín-Churra (BOJA nº 70 de 10 de Abril de 2007).
- Tras la Resolución se planteó redactar desde la Oficina el nuevo Programa de Actuación pero dándole un claro contenido participativo por parte de los vecinos del Albaicín, para ello y como paso previo se procedió a la contratación y ejecución de los siguientes trabajos sectoriales: 1) Estudio sobre el estado de la edificación, encargado a un equipo de técnicos vinculados con ADOBE, 2) Estudio sobre la población del Albaicín encargado a la Fundación Empresa Universidad de Granada, 3) Estudio sociológico con entrevistas telefónicas, encuestas presenciales encargado a CADPEA a través de la Fundación Empresa Universidad de Granada, 4) Estudio sobre la realidad económica y el tejido comercial del Albaicín encargado a un técnico aportado por la Federación Provincial de Comerciantes de Granada, 5) fomento de la participación ciudadana y Taller de Vivienda encargado a la ONG *Adobe, Arquitectura y Compromiso Social*, 6) apoyo a la labor de participación mediante la contratación de un animador socio-cultural, 7) Contratación de un arquitecto como relator del documento para unificarlo haciendo coherentes estos diversos contenidos, y todo ello bajo la dirección y supervisión de la Oficina a través de su Director Técnico.
- Durante los meses de Marzo, Abril y Mayo de 2007 se redactaron los documentos sectoriales que produjeron un primer documento de Diagnóstico y un primer esbozo de objetivos y propuestas, a la vez que se inició un proceso de puesta en contacto directa con los vecinos, a través de encuestas presenciales y telefónicas, buzoneo, sondeo entre comerciantes, comercio a comercio, tanto del ámbito inicial como del ampliado, poniendo especial énfasis en dar a conocer en este nuevo ámbito la existencia de la Oficina de Rehabilitación y de su actividad en el Bajo Albaicín, que ahora empezaba a extenderse al resto. A la vez se desarrolló el Programa de Radio "El Albaicín Opina" que sirvió de apoyo y difusión al resto de acciones.
- Durante los meses de Junio Julio y Septiembre de 2007 se celebraron el grueso de acciones encaminadas a la participación directa de la población: se celebraron encuentros con vecinos y comerciantes de los dos ámbitos (el inicial y el ampliado) en varias sedes distribuidas por todo el barrio (Centro Universitario Francisco Suárez, Colegio Público Gómez Moreno, Colegio Ave María S. Cristóbal, Colegio Cristo Rey, Carmen de la Victoria de la Universidad de Granada). De estos foros, mesas y asambleas de participación salieron numerosas ideas, inquietudes y propuestas de todo lo que los vecinos del barrio estimaron, y de forma específica sobre lo referente a comercio y vivienda en el Albaicín.
- El último trimestre del año 2007 se dedicó a mejorar los sucesivos documentos de Avance del Programa de Actuación en los que se han ido volcando todas estas aportaciones y en los que se han definido el diagnóstico del barrio, los objetivos a conseguir en los próximos años y las propuestas de acciones para llevarlos a cabo.
- El documento definitivo de AVANCE, como el resto de trabajos que lo anteceden, fue dirigido desde la Oficina de Rehabilitación del Albaicín y fue supervisado por los Servicios Centrales de EPSA a los que se le remitió en Mayo de 2008, tras lo cual fue informado favorablemente.
- Con fecha 2 de junio de 2008, desde Servicios Centrales / Áreas de Rehabilitación, se remitió a las Direcciones Generales de la Consejería de Vivienda para su aprobación.

Aprobación que nunca llegó a producirse: Con esta paralización administrativa se empezó a materializar la crisis económica que dio al traste con esta novedosa experiencia, lo que supuso que, a los tres años, se iniciara el proceso de cierre de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín y de las del resto de Andalucía, tal como ha sido descrito en apartados anteriores.

En el siguiente cuadro se detallan los datos básicos de la nueva delimitación, con su ámbito ampliado, tal y como aparecen reflejados en el documento de Programa de Actuación que se propuso para su aprobación, y para comparar se aporta el equivalente del ámbito inicial:

DATOS BÁSICOS	AMBITO	
	inicial	ampliado
Superficie (Has)	33,55	86,23
Población (habitantes)	4.082	6.345
Nº de Viviendas	3.630	5.007
Nº de Edificios catalogados	555	950

De la comparativa de los datos de estos dos ámbitos se deduce que:

- Casi se triplicaba la superficie de actuación, pero considerando que buena parte de lo ampliado fueron grandes parcelas de instituciones, fundaciones religiosas o grandes cármenes, la superficie real en la que se podía intervenir se amplió solo al doble de la superficie inicial.
- Se incrementaba la población incluida en el ámbito en un 55 %.
- Se incrementaba el número de viviendas en un 38 %
- Se incrementaba el número de edificios catalogados en un 71%

La conclusión de estos datos es que, pese al claro aumento en superficie (Has), la población y el número de viviendas susceptibles de ser intervenidas no aumentaba en el mismo porcentaje, lo cual es consecuencia de la existencia de más edificios unifamiliares que plurifamiliares en la zona ampliada frente a lo que sucede en la zona del Bajo Albaicín. Sí se daba el mismo grado de vaciamiento de población sufrido de forma generalizada en todo el Albaicín y por tanto se mantenía el alto índice de edificios vacíos o casi desocupados. Era muy destacable el aumento del índice relativo de inmuebles catalogados⁵.

⁵ Se planteó aplicar la LPHA-2007 en relación al derecho de adquisición preferente de determinados bienes inmuebles (derecho de tanteo y retracto, de la Consejería de Cultura, extensibles tanto a entidades locales como a entidades de derecho público como EPSA). Los bienes inmuebles sobre los que se planteó ejercitar el derecho de adquisición preferente fueron: Los ubicados en Conjuntos Históricos (como el ámbito del ARC), inscritos individualmente en el CGPHA o que estén incluidos en los catálogos urbanísticos (según la Disposición Transitoria segunda, es suficiente la inclusión en los catálogos urbanísticos). Se grafieron los siguientes: 1) Bienes inmuebles protegidos en situación de infravivienda, 2) protegidos que no se encuentren en buen estado de conservación, y 3) protegidos vacíos, y con marcado carácter residencial y destino a vivienda protegida. (Ver Fig. 05.00)

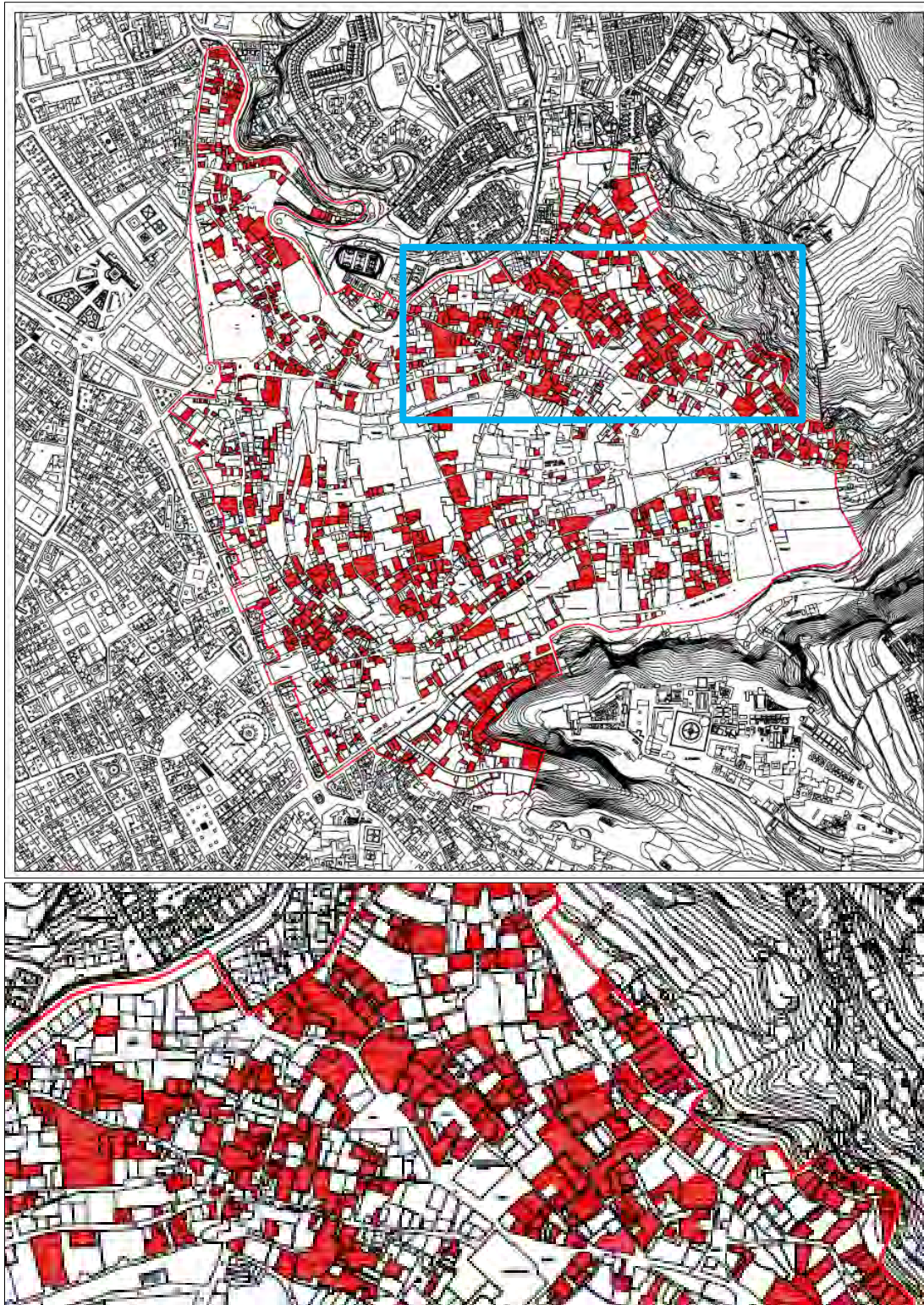


Fig. 05.09. Plano 7: INFRAVIVIENDA. Localización de los inmuebles que en 2008 fueron diagnosticados en situación de infravivienda (total o parcial). Abajo: Detalle (rectángulo azul señalado arriba) de una de las zonas del ARC ampliadas hacia el norte, en la parte alta del Albaicín, una de las de mayor densidad de infravivienda, entre la C/ Luis y la C/ Pagés y entorno de Plaza Larga, y también uno de los ámbitos más castizos del Albaicín. Fuente: Documento de Avance (Mayo 2008) del PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN DEL ALBAICÍN.

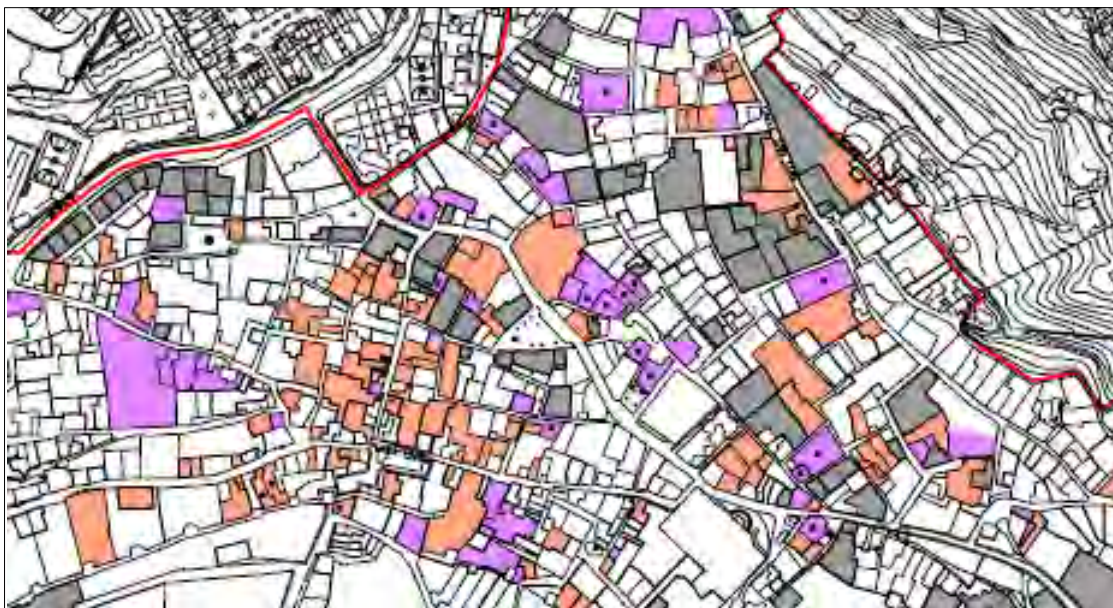


Fig. 05.10. Plano 9: Posibles intervenciones según la LPHA-2007. Detalle del mismo ámbito de la imagen anterior. En gris las parcelas con un edificio catalogado, en naranja con edificio catalogado en mal estado, y en morado edificio catalogado en situación de infravivienda. Señalados con un punto los edificios deshabitados. Fuente: Documento de Avance (Mayo 2008) del PROGRAMA DE ACTUACIÓN DEL ÁREA DE REHABILITACIÓN DEL ALBAICÍN.

Las previsiones de actuaciones y la inversión prevista en el nuevo Programa de Actuación para los 8 años siguientes a su aprobación eran:

Viviendas Protegidas en Alquiler promoción de obra nueva de EPSA	200 viviendas
Rehabilitación de inmuebles VPA como promoción de EPSA	200 viviendas
Transformación de Infravivienda	300 viviendas
Rehabilitación Autonómica	400 viviendas
Rehabilitación Singular	320 viviendas
<u>Rehabilitación de Edificios</u>	<u>100 viviendas</u>
Total previstas	1.520 viviendas

La inversión propuesta en el ARC-Albaicín para esos próximos años por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía era:

Mejora Física del Hábitat (Programas de vivienda y suelo)	162.600.000 €
Desarrollo económico (Orden de 20/03/2007)	1.500.000 €
<u>Participación Ciudadana</u>	<u>1.325.000 €</u>
Total Inversión prevista por la Consejería de O. P. y Vivienda	165.425.000 €

A continuación se aporta un cuadro con los datos del número de actuaciones aprobadas, número de viviendas, estado de tramitación e inversión parcial de todos los Programas desarrollados por la Oficina desde su origen (2002) hasta final de 2010.

INFORMACIÓN de la OFICINA DE REHABILITACIÓN DEL ALBAICIN (de 2002 a 2010)					
ACTUACIONES APROBADAS	TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDA				
		Nº Actuaciones	Nº Viviendas	Inversión	
	Actuaciones Iniciadas/Singularizadas	5	17	1.634.500€	
	Actuaciones con Calificación	13	51	5.889.000€	
	Actuaciones Licitadas /o en Obra	13	49	4.778.000€	
	Actuaciones Finalizadas	21	75	4.544.000 €	
	Total	52	192	16.845.500 €	
	REHABILITACIÓN AUTONOMICA				
		Nº Actuaciones	Nº Viviendas	Inversión	Honorarios CVOT
	Actuaciones Iniciadas / Tramitación	32	32	60.880 €	7.238 €
	Actuaciones con Calificación	10	10	115.606 €	14.915 €
	Actuaciones Licitadas / o en obra	11	11	133.868 €	17.908 €
	Actuaciones Finalizadas	101	166	1.806.822 €	288.457 €
	Total	154	219	2.445.694 €	
	REHABILITACIÓN de EDIFICIOS y REHABILITACIÓN SINGULAR (Zonas Comunes)				
		Nº Actuaciones	Nº Viviendas	Inversión	Honorarios CVOT
	Actuaciones Iniciadas / Tramitación	2	3	41.000 €	4.617 €
	Actuaciones con Borrador Convenio	4	31	233.734 €	22.335€
	Actuaciones Licitadas / o en obra	3	34	452.000 €	41.141 €
	Actuaciones Finalizadas	7	40	578.109 €	60.244 €
	Total	16	108	1.433.180 €	
	VIVIENDA DE PROMOCION PROPIA DE EPSA (ALQUILER)				
		ALQUILER (VPA)		VENTA (VPO)	
	Nº Edificios	Nº Viv.	Nº Edificios	Nº Viv.	
Actuaciones Iniciadas/Singularizadas					
Actuaciones con Calificación					
Actuaciones Licitadas /o en Obra	4	50			
Actuaciones Finalizadas	5	27			
Total	9	77	0	0	
OTRAS ACTUACIONES : ESPACIOS PUBLICOS, EQUIPAMIENTOS, APARCAMIENTOS, URBANIZACIONES...					
			Inversión	Estado	
Aparcamiento AI-27			1.919.000 €	Ejecutado	
Centro Cívico AI-27			1.658.000 €	Licitado	
Urbanización y plaza Mirador del Zenete AI-27			1.337.000 €	Licitado	
Paseo lineal de la Muralla Ziri			1.806.000 €	En obra	
Total			6.720.000 €		

Equipamiento	Espacios Públicos	Total Actuaciones	Total Viviendas	Total plazas aparcamiento	Total Inversión Comprometida
2	2	231	596	99	38.394.374 €

5.2.4. Pautas de intervención como legado. Fin de una etapa. Conclusiones.

En la Oficina de Rehabilitación del Albaicín se tuvo clara conciencia de que el tejido urbano y el patrimonio edificado sobre el que se intervenía era de un valor excepcional en su conjunto, tanto como para haber llegado a ser merecedor de su inclusión en la lista de Patrimonio Mundial. Edificio a edificio, por humilde que pueda resultar, esto se percibe con toda claridad.

Por tanto la metodología de intervención era un asunto fundamental que no se dejó al albur de la decisión del arquitecto al que se le encargaba el proyecto. Aquí no valía todo.

La investigación histórica y arqueológica resulta clave para la correcta toma de decisiones del proyecto. Esta afirmación es fruto de la experiencia de muchas intervenciones que se basaron en datos históricos y arqueológicos previos facilitados por profesionales cualificados de la Historia del Arte y de la Arqueología que colaboraron en el proceso. Los informes históricos y los proyectos de intervención arqueológica previa sirvieron para apuntalar las decisiones que se tomaron en casos tan destacables como las casas moriscas de la calle Larga de S. Cristóbal, calle S. Juan de los Reyes nº 84, Cuesta del Perro Alta nº 6, calle Bravo nº 5, u otras de raíz castellana como la Casa Cuna en Elvira 85-87, Elvira nº 78, Calderería Nueva nº 15, etc. La escasez presupuestaria no permitió extender esta buena práctica a la totalidad de las intervenciones lo que sin duda las habría mejorado aún más. Pero la labor del historiador del arte y del arqueólogo, en algunas ocasiones, no se acabó con el proyecto sino que la obra, como documento definitivo, en ciertas ocasiones facilitó datos que quedaron registrados por éstos y por los documentos de obra, o de fin de obra, elaborados por el arquitecto director.

Con toda seguridad se puede afirmar que el trabajo de historiadores del arte y arqueólogos es una de las tareas pendientes de implementar en el proceso ordinario de la intervención sobre el patrimonio arquitectónico no monumental que, como ya se ha dicho, es el que da personalidad a los centros históricos engarzando esas otras joyas indiscutibles, las declaradas.

La Oficina de Rehabilitación contó con la colaboración de arquitectos y arquitectos técnicos a los que en principio les interesaba la intervención en el patrimonio arquitectónico, y no todos los arquitectos están preparados para ello. Este trabajo requiere altas dosis de dedicación desde la primera toma de datos del edificio, mediando un buen levantamiento, un correcto análisis constructivo, tipológico e histórico, y por fin un adecuado análisis de patologías mediante catas efectuadas de forma previa a la redacción del proyecto. Requiere por tanto de un cierto grado de especialización para la redacción de un buen proyecto y finalmente demanda una presencia continuada durante la ejecución de la obra.

En 2002 se hizo una convocatoria pública con la participación del Ayuntamiento de Granada, Colegio de Arquitectos y Consejería de Obras Públicas para la selección de arquitectos interesados en la rehabilitación del Albaicín, convocatoria a la que acudieron equipos de toda Andalucía y de la que, en función de su currículum profesional en tareas de rehabilitación de edificios, surgieron los equipos técnicos que iniciaron los primeros trabajos.

Debido a la importancia concedida a la especialización, posteriormente y ya con financiación europea y de nuevo en colaboración con el Colegio de Arquitectos se desarrolló el Primer Taller de Intervención en Centros Históricos para Arquitectos, Arquitectos Técnicos y trabajadores de la Administración (trabajo social, sociología, técnicos de gestión), del que

salieron un buen número de arquitectos jóvenes que se incorporaron a las labores de recuperación del tejido residencial del Albaicín.

Pero si importante es la labor de los técnicos lo es tanto o más contar con una empresa constructora especializada en rehabilitación o al menos con suficiente solvencia técnica para la ejecución de estas obras. Con este criterio se ha venido trabajando con un reducido número de empresas que cumplen estos requisitos y que además han estado y siguen dispuestas a arriesgarse en el laberinto de callejuelas e inconvenientes administrativos que supone trabajar en el Albaicín.

El criterio básico para la rehabilitación que se exige a los técnicos es aplicar el sentido común: Si se puede aprovechar cualquier elemento o material que se encuentre en el edificio a rehabilitar se debe hacer. Esto siempre será más barato y ecológico que desmontarlo, sacarlo de la obra (y del Albaicín) hasta la planta de residuos y después transportar otro similar que cumpla la función de aquel que se desmontó y volver a colocarlo en obra. Esto que parece tan obvio, a veces ha resultado bastante difícil hacerlo cumplir.

De esta primera norma se derivan las demás. Se procura utilizar las mismas tecnologías que se utilizaron originalmente, así se prefiere una estructura de madera a una de hormigón armado siempre que técnicamente sea viable, se prefiere retacar un muro de tapial a demolerlo y sustituirlo por uno de ladrillo perforado, se prefiere un mortero de cal a uno de hormigón hidrófugo, etc. En cualquier caso prima la catalogación del bien y las obras permitidas desde el planeamiento. Hay requisitos que vienen impuestos por este planeamiento especial y/o de la ficha de catálogo del inmueble: así por ejemplo, para todo el Albaicín es obligatorio el uso de carpinterías de madera en fachadas y la utilización de teja árabe en cubiertas. Lo cual no impide que la carpintería pueda ser como se exige y además este fabricada con una sección de perfil europeo alojando doble acristalamiento o que bajo la teja árabe haya una serie de capas de impermeabilización, aislamiento y protección de la tablazón, todo lo que mejora las condiciones de habitabilidad y redundan en una mejora de la eficiencia energética del edificio.

La recuperación tipológica es fundamental, no solo como exigencia de la ficha de catálogo, sino porque tras ella se encuentra el alma de la ciudad. Pero esto no se considera incompatible con la convivencia con nuevos recursos compositivos o soluciones que partan de la arquitectura contemporánea, lo cual en todo caso se ha fomentado para que pueda producirse un diálogo inteligente e inteligible entre las partes del edificio. En las actuaciones llevadas a término con la gestión de la Oficina de Rehabilitación sobre edificios históricos maltratados se ha perseguido su recuperación pero con un nuevo uso, ahora contienen viviendas sociales o viviendas protegidas durante un plazo determinado. En un futuro podrán albergar otros usos pero ya se han salvado de su destrucción precisamente por albergarlos.

No obstante la función social de las intervenciones gestionadas por la Oficina hizo que en algunos pocos casos la componente patrimonial no haya podido ser atendida al completo. El objetivo urgente de conseguir condiciones de habitabilidad adecuadas para las viviendas resultantes de las actuaciones de rehabilitación ha primado sobre las labores de restauración de los elementos de mayor valor patrimonial de esos edificios, aplazando esta intervención tan especializada, pero garantizándose que en todo caso siempre será posible realizarla cuando se consigan los recursos económicos necesarios para ello. Y en los casos en los que el elemento de gran valor patrimonial tiene carácter estructural, como ciertos alfarjes mudéjares, se ha hecho imprescindible su intervención para recuperación su capacidad estructural permitiendo

que la restauración de sus policromías se aplaza a fase posteriores (es el caso de las intervenciones de C/ Elvira 78, de Cuesta de Marañas 5, o de C/Elvira 76). La componente económica obliga a adelantar lo social respecto a lo patrimonial.

Pero de forma general, en las actuaciones llevadas a cabo a lo largo de estos años primó la calidad tanto en el proyecto como en la ejecución de la obra, preservando los valores patrimoniales, la recuperación de técnicas tradicionales con la introducción de tecnologías compatibles, el cuidado de los proyectos técnicos realizados con unos diagnósticos previos, y siempre que ha sido posible, contando con un análisis histórico y arqueológico que, como se ha dicho, permitió actuar sobre bases seguras en un tejido urbano tan delicado y frágil como es el Albaicín, generando una corriente didáctica a favor de crear una cultura de la rehabilitación en una ciudad histórica muy presionada por intereses inmobiliarios.

De este “libro de estilo” no escrito también hay que destacar que desde la Oficina de Rehabilitación se fomentó la participación ciudadana unida a los distintos programas de pedagogía del hábitat lo que, sin duda, creó una cultura de la conservación y el mantenimiento de los edificios que está dejando claro que rehabilitar es una estrategia sostenible que consume menos recursos económicos y energéticos frente al modelo de la demolición y obra nueva, recuperando a la par un valioso patrimonio histórico que sirve a toda la sociedad.

Desde la Oficina se gestionó de manera eficiente y ágil las necesidades de los vecinos, tanto desde el punto de vista técnico, como social y jurídico, estrategia que permitió contemplar de manera global las solicitudes de inquilinos y propietarios, que además acabaron siendo protagonistas principales en el diseño de sus viviendas. La participación ciudadana se ha materializado en la definición de los cupos de selección de los nuevos inquilinos de las promociones públicas y especialmente se ha reflejado en las mesas de participación ciudadana al calor de la redacción del Programa de Actuación, en el Programa de Radio “El Albaicín Opina” que llevó a las ondas la voz de los albaicineros en horario de máxima audiencia en las mañanas de la Cadena SER y en las encuestas telefónicas y directas en las que se tomó el pulso a la opinión del barrio.

La intervención de las administraciones en la revitalización del Albaicín ni compete ni tiene por qué competir con la promoción inmobiliaria libre, sin embargo sí se ha podido comprobar lo beneficioso que viene resultando la colaboración público-privada mediante convenio para la intervención en edificios que han de ser rehabilitados integralmente. También es evidente el efecto contagio que produce en la rehabilitación de promoción privada el compromiso de las administraciones en la conservación y revitalización del Albaicín, ya sea con actuaciones de promoción pública, ya sea con actuaciones de promoción privada con ayudas públicas. Todas esas actuaciones de rehabilitación integral junto a la numerosa y pequeña intervención de rehabilitación parcial consiguieron en ese periodo el principal objetivo de la intervención de la Junta de Andalucía en el Albaicín, o sea, el mantenimiento de la población residente y la atracción de nueva población que ha regenerado el tejido social del barrio a la par que se conservan sus valores patrimoniales.

Todo ello hizo merecedora a la Consejería de Obras Públicas de reconocimientos tales como el *Premio Gallego Burín a la Labor Urbana* concedido por el Colegio de Arquitectos de Granada en 2005 y el prestigioso reconocimiento internacional que ha supuesto en 2011 que la Municipalidad de Dubai y el Comité Internacional de Naciones Unidas sobre Buenas Prácticas en el Hábitat hayan seleccionado en la categoría de BEST la práctica titulada “*Rehabilitation of*

Albayzin World Heritage Site, Spain” presentada por la Oficina de Rehabilitación, pasando así a formar parte, del Catálogo Internacional de Buenas Prácticas 2010⁶

Para conseguir este reconocimiento hubo que pasar una primera selección del Ministerio de Vivienda en 2010 en la que se eligieron las mejores prácticas presentadas en toda España, para a continuación, en Dubai, llegar a haber superado dos más hasta alcanzar la categoría de BEST que pone la experiencia revitalizadora del Albaicín entre las mejores del mundo.

Certificado acreditativo de la obtención de la categoría BEST otorgada por el Comité Internacional de Naciones Unidas sobre Buenas Prácticas en el Hábitat – 2010 a la presentada por la Oficina de Rehabilitación con el título *“Rehabilitation of Albayzin World Heritage Site, Spain”*

Se organizaron exposiciones sobre la labor de rehabilitación. Se ha divulgado la actividad llevada a cabo mediante vistas organizadas con alumnos de Colegios e Institutos, y de distintas Universidades de España y del extranjero. Se participó en el desarrollo de programas de difusión de la rehabilitación mediante el Programa *“Descubre tu ciudad”* en colaboración con la Consejería de Educación y LOCALIA TV. Proyecto de colaboración con la Universidad de Granada, mediante el trabajo propuesto por los Talleres D y F de Proyectos Arquitectónicos, de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Granada.

En el período 2005-2007 fue muy destacable el taller sobre intervención y gestión de los centros históricos, con la participación del Colegio de Arquitectos de Granada y las ciudades de Santiago de Compostela (Galicia), Guimarães (AMAVE-Portugal), Perugia (Umbría, Italia), Malta y Tracia, (región del Norte de Grecia). El taller fue financiado por el FEDER Interreg III-C, programa PAGUS. Técnicos, profesionales y expertos de distintas regiones europeas compartieron sus conocimientos y experiencia para proporcionarla a las empresas y técnicos con formación especializada en rehabilitación de edificios y de gestión urbana. Los enfoques innovadores presentados en diversos talleres prácticos con los edificios reales que requerían rehabilitación tuvieron un resultado positivo y satisfactorio. El conocimiento se intercambiaba y fue transferido entre los técnicos y gestores que participaban en ese momento en los proyectos de rehabilitación en curso en Santiago de Compostela, Guimarães y el Albaicín de Granada.

Visita de alumnos y profesores del Taller de Intervención en Centros Históricos a uno de los edificios estudiados y posteriormente intervenidos mediante la gestión de la Oficina de Rehabilitación: Cuesta del Perro Alta nº 6

Los contactos y el intercambio de conocimientos continuaron en seminarios y congresos. Este fue el caso con la Conferencia Internacional celebrada en Sevilla en 2008, donde los técnicos de estas ciudades y otros en América Latina y el Marruecos hicieron intercambio de experiencias. La experiencia del Albaicín ha sido transmitida a través del Programa Medinas 2030, organizado por el Banco Europeo de Inversiones (BEI), con la participación de técnicos y gestores públicos de Marruecos y diversas ciudades europeas. El modelo de intervención del Albaicín se ha presentado en diversos foros internacionales, incluyendo el curso sobre intervenciones en Centros Históricos celebrado en 2004 en Cuzco (Perú), con la colaboración

⁶ <http://www.bestpractices.org>

de la Universidad de Granada a través del CICODE y el Centro Guamán Poma de Cuzco, y posteriormente en Esaouira (Marruecos).

Cabe destacar el continuo intercambio de conocimientos posible gracias a la participación de la Oficina de Rehabilitación en varios cursos nacionales organizados por la Unión Iberoamericana de Municipalistas, Foro UNESCO-Universidad de Granada, la Fundación Albaicín de Granada, el Ayuntamiento de Granada, cursos de verano de la Universidad Politécnica de Madrid y Antonio Machado de la Universidad Internacional de Baeza (Jaén), además de la participación en varios Máster organizados por la Universidad de Granada, Universidad de Murcia y la Junta de Andalucía a través del Instituto de Patrimonio Histórico.

Por otra parte, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda viene participando desde hace más de 25 años a través de la cooperación internacional en varias ciudades de América Latina de Cuba, Costa Rica, México, Ecuador, Chile, Perú, Panamá, Bolivia, etc. y en el norte de África en distintas ciudades de Marruecos. Esto ha permitido a los técnicos responsables de la gestión urbana de estos países familiarizarse con este proyecto de renovación del centro histórico. Esta actividad ha demostrado mediante la transferencia de sistemas, modelos y procesos de gestión que la metodología puede adaptarse a situaciones cambiantes y a diferentes culturas pero en ámbitos urbanos con problemáticas similares por ser todos centros históricos.



Fig. 05.11. Certificado acreditativo de la obtención de la categoría BEST otorgada por el Comité Internacional de Naciones Unidas sobre Buenas Prácticas en el Hábitat – 2010 a la presentada por la Oficina de Rehabilitación con el título “Rehabilitation of Albayzin World Heritage Site, Spain”.

Fin de una etapa:

En Febrero de 2011, la titular de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda explicó en Comisión Parlamentaria que la Comunidad cuenta con una larga trayectoria política de apoyo a los sectores más necesitados de la población con el fin de que puedan acceder a un inmueble digno y asequible, principio que inspira la *Ley del Derecho a la Vivienda*. En materia de rehabilitación, destacó que la Junta de Andalucía ha desarrollado en los últimos 27 años 573.390 intervenciones de rehabilitación y mejora del parque residencial existente, de ellas 128.063 en el marco del Plan Concertado. En esta materia, la titular de Obras Públicas y Vivienda señaló que los planes autonómicos de vivienda siempre han incluido un amplio abanico de medidas como la transformación de núcleos de infravivienda, la rehabilitación de barrios y centros históricos o la adecuación de edificios y de viviendas. Mediante estos programas se actúa para corregir la seguridad estructural, arreglar las cubiertas o eliminar barreras arquitectónicas con el fin de garantizar la conservación del patrimonio residencial, mejorar las condiciones de habitabilidad de viviendas y barriadas, incrementar la eficiencia energética o mantener la población original en sus núcleos de residencia.

El trabajo de revitalización de los centros históricos andaluces llevado a cabo en las Áreas de Rehabilitación Concertada durante diez años ha sido claramente positivo y se puede afirmar que sin duda se ha conseguido el objetivo apuntado en la definición que de éstas se hacía en el Decreto de la Consejería:

Las Áreas de Rehabilitación Concertada se definen como un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos caracterizados por su valor patrimonial con intenciones de integración, coordinación y fomento de los distintos instrumentos que los agentes públicos y privados pueden desarrollar en esos ámbitos. Sus objetivos son mejorar las condiciones de alojamiento, la recuperación del patrimonio con especial atención a las viviendas desocupadas, eliminación de barreras arquitectónicas y otros aspectos de carácter urbanístico o social vinculados a la concepción del habitar.

Mediante la suma de esfuerzos de inversión pública y privada, se ha conseguido la recuperación de ámbitos urbanos caracterizados por su gran valor patrimonial, y que en el caso del Albaicín, fue acompañada por una especial forma de intervenir muy respetuosa con los valores urbanísticos, tipológicos y arquitectónicos de este singular barrio, habiendo llegado en la mayoría de las intervenciones a resultados especialmente brillantes en los que se unen recuperación de edificios de un alto valor patrimonial con actuaciones de un marcado carácter social al incluir programas de vivienda protegida para las familias más desfavorecidas del barrio, que han regresado tras la rehabilitación, transformando situaciones de infravivienda previas sobre valiosos inmuebles que estaban al borde de su desaparición por ruina. Estos ejemplos han sido divulgados ampliamente en Granada y en diversos foros nacionales e internacionales y se ha hecho partícipe de ello al resto de la sociedad que, junto con los vecinos que regresan a sus viviendas rehabilitadas, es la beneficiaria última de la intervención de recuperación de un barrio que se halla inscrito en la lista de Patrimonio Mundial y que con actuaciones de este tipo, las administraciones y los albaicineros respondieron adecuadamente a la exigencia que supone esta distinción.

Teniendo en cuenta los datos actuales de paro en 2011, cabe destacar que, además de todas las ventajas de ahorro, la rehabilitación también es fundamental para generar empleo. La organización europea para vivienda social (CECODHAS) ha determinado que, sólo en Europa, podrían crearse 340.000 puestos de trabajo si cada año se reformara un 4% de esos edificios

para lograr un rendimiento energético óptimo⁷. Por tanto, desde el punto de vista económico también hay que considerar lo que la rehabilitación de los centros históricos provoca en relación a la generación de puestos de trabajo. Cualquier obra de rehabilitación en el Albaicín ha supuesto el mantenimiento o la creación de puestos de trabajo relacionados con la construcción y más específicamente en aquellas empresas especializadas que llevan aparejadas a otras numerosas empresas subcontratistas que le dan soporte. Todo ese caudal de trabajo en obra, taller, o industria supone que para una obra de rehabilitación integral de un edificio tipo de 6 viviendas en la que la Consejería aporta una inversión de 172.000 € en subvenciones (Transformación de Infravivienda) se ha generado un empleo durante entre 18 y 20 meses que genera la creación y/o mantenimiento de 18 a 22 puestos directos de la empresa contratista y a otros 15 o 20 puestos de trabajo de empresas subcontratistas que hayan trabajado en diversos momentos en esta obra.

Pero la coyuntura de grave crisis financiera y económica hizo ya desde sus inicios, allá por 2009, que algunos solicitantes empezaran a desistir de las ayudas a la rehabilitación que les habían sido concedidas inicialmente, al no poder hacer frente a la aportación económica que les correspondía por las dificultades que encontraron en las entidades bancarias para la financiación de estas operaciones inmobiliarias. Esto inicialmente les ocurrió sobre todo a las familias más necesitadas, aquellas que no superaban un tope mínimo necesario de ingresos según dichas entidades. Pero el problema financiero ha ido agravándose y una tras otra, las actuaciones necesitadas de mayor inversión, que coincidían con algunas de rehabilitación de los inmuebles de mayor valor patrimonial, han ido retrasándose para finalmente quedar suspendidas por falta de financiación.

La situación actual está provocando que año tras año se reduzca la inversión que la Junta de Andalucía dedica a vivienda, y por tanto a la rehabilitación, a través de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, lo cual está provocando el agotamiento de estos programas de revitalización de los centros históricos. De forma contradictoria con lo dictado por la Ley del Derecho a la Vivienda, con esta fuerte reducción del presupuesto se está terminando con la actividad pública en este importante sector al que, sorprendentemente, no se le reconoce su importancia y ni siquiera se aproxima mínimamente a otros considerados como preferentes para el Gobierno andaluz tales como sanidad, educación o inversión en materia social.

El agravamiento de la crisis económica y la falta de presupuesto paralizó toda nueva actividad durante los años 2010 y 2011 al no permitirse iniciar ni programar actuaciones nuevas, de modo que solo se mantiene la actividad generada en los años previos, con obras iniciadas o licitadas antes de esa fecha y con el correspondiente trabajo social con las familias de los inmuebles rehabilitados y en proceso de rehabilitación. La paralización de la inversión pública en vivienda y en rehabilitación también dejó un lamentable escenario de paro en estas pequeñas o medianas empresas de construcción especializadas en rehabilitación.

Concluye este apartado sobre la intervención pública en el patrimonio residencial de los Conjuntos Históricos y en particular sobre el del Albaicín, dejando abierta una puerta “verde” a la esperanza en la recuperación de la inversión pública. Tal vez la reducción de la huella ecológica que continuamente se propone en los foros en los que se habla de vivienda y sostenibilidad sea el trampolín para recuperar la inversión necesaria para la intervención en el tejido residencial de nuestros Conjuntos Históricos. Así, se deben dar por buenas las nuevas perspectivas a las que se refería en su Boletín Informativo nº 96 de Junio de 2011 la AVS-

⁷ Informe RockWoll-2010, “Rehabilitación y Ahorro Energético”

Promotores Públicos con el título “Las políticas europeas y la vivienda en el 2010. Nuevas perspectivas”

Durante la celebración de la reunión de Ministros de Vivienda de Marsella, en noviembre de 2008, la Comisión Europea publicó una propuesta de “Plan de Recuperación Económica”, en donde, por primera vez, se identificaba la construcción, incluyendo por supuesto a la vivienda, como un sector clave para el crecimiento económico y un medio de salida de la crisis, junto con la aprobación del “Paquete Climático” que fijó una ambiciosa hoja de ruta hacia una economía de “baja emisión de carbono”. Esta propuesta ha cambiado radicalmente la posición del sector de la construcción en el mapa político de la UE.

Inversión en rehabilitación de viviendas sociales hacia una economía “verde”

La inversión en viviendas asequibles y energéticamente eficientes crea empleo, potencia el desarrollo de la economía local, disminuye los recibos de la energía y los gases de efecto invernadero y mejora la vida de los ciudadanos. Estas inversiones son más que amortizables, ya que generan ingresos fiscales a través de las actividades económicas y los ahorros debidos a los gastos de desempleo y de salud.

De la experiencia de estos diez años de intervención en el Albaicín se concluye que:

- ✓ El patrimonio residencial del Albaicín, como el de cualquier barrio histórico, trasciende a lo físico, a la edificación y a su espacio urbano asociado, no pudiéndose disociar el patrimonio urbano del humano. Es esta componente social de lo patrimonial la que justifica la intervención desde lo público en los centros históricos.
- ✓ La tendencia a la ruina se incrementa en los edificios desocupados. Hay que intervenir para que los inmuebles se mantengan ocupados. Las políticas de conservación de los centros históricos deben tender al mantenimiento de la población residente, con especial atención a la más desfavorecida, tanto si se hace rehabilitación desde lo público como si se hace desde el ámbito privado pero con ayuda pública. Las administraciones deben velar por cumplir y hacer cumplir ésta que debe ser una exigencia desde el planeamiento y desde la gestión urbanística, por lo que, por ejemplo, hay que impedir que sean las propias ordenanzas municipales las que permitan la expulsión de la población mediante expedientes de ruina.
- ✓ Es posible conjugar rehabilitación de edificios catalogados con el mantenimiento de su población residente incluso en condiciones de vivienda protegida ("VPO"). La mayoría de los edificios a rehabilitar en el Albaicín son plurifamiliares con inquilinos a los que hay que realojar y cuyas condiciones socioeconómicas son precarias. En caso de edificios desocupados o de viviendas vacías antes de la rehabilitación, si media ayuda pública, una vez rehabilitados deben pasar a ser gestionadas desde una Bolsa de Alquiler en la que queden incluidas.
- ✓ Las administraciones, local y regional, deben hacerse con un parque de vivienda pública proveniente de expropiaciones de inmuebles cuyos propietarios incumplan el deber de

conservación, con condiciones más favorables para la expropiación en el caso de edificios de interés patrimonial y catalogados por el planeamiento.

- ✓ Una vez rehabilitado un inmueble, son sus vecinos los primeros en disfrutar de ese patrimonio físico recuperado y a la vez deben convertirse (y se ha comprobado que así vienen sucediendo) en divulgadores de los valores que desde ese momento vuelven a reconocer y del que se sienten parte esencial. El patrimonio recuperado "pertenece" a la sociedad independientemente de quien ostente la titularidad del bien inmueble. Es necesario que se conozca y se disfrute, no solo sus fachadas que conforman el espacio urbano, sino también sus elementos comunes como patios, zaguanes y miradores que pueden hacerse visitables de forma regulada, destacando los elementos de valor patrimonial (columnas, canes, zapatas, pies derechos, etc.). Sirven de ejemplo las intervenciones más destacables gestionadas por la Oficina de Rehabilitación, ya sean de promoción pública o privada, en las que, además de la edición de folletos divulgativos, se han dejado instalados unos paneles explicativos del proceso llevado a cabo, paneles que se instalan principalmente en el patio, o en cualquier otra zona común del inmueble.
- ✓ Para proteger este patrimonio múltiple y complejo es fundamental la leal colaboración institucional entre administraciones, apostando decididamente por políticas activas que prioricen este tipo de intervenciones: se deben contemplar rebajas en la fiscalidad de la rehabilitación frente a la obra nueva, ayudas económicas para la rehabilitación y facilidades para la ejecución de las obras (ocupación de vía pública, permiso para los accesos), rebajas en tasas e impuestos municipales, agilización en los trámites en las distintas administraciones que deben autorizar estas actuaciones priorizándolas respecto a otras de obra nueva, y las públicas o con ayuda pública y carácter social, frente a las privadas.
- ✓ Se ha demostrado la bondad del modelo inicial de ventanilla única desde la que se gestiona todo el proceso, con un equipo profesional especializado en el que haya presencia y protagonismo de la instancia municipal. No obstante, en algunos casos de actuaciones más complejas, se ha objetado con razón el alargamiento de los plazos derivados de la tramitación que impone la Ley de Contratos del Sector Público, por lo que se hacen deseables otras fórmulas más flexibles que permitan una gestión más ágil desde el ámbito privado.
- ✓ El papel de la Consejería de Cultura debe ser más activo, debiendo participar en la gestión y aportación de inversión para la recuperación de este patrimonio residencial. Cabe que esta participación inversora se centre en lo más puramente patrimonial del proceso: subvencionando o aportando estudios previos a la intervención que incluyan informes históricos y proyectos de arqueología de cada uno de los inmuebles que se pretenda rehabilitar, base fundamental para la redacción de buenos proyectos de rehabilitación y guía para una mejor dirección de obra.
- ✓ Es muy conveniente que desde el planeamiento de protección de los Conjuntos Históricos se priorice la intervención pública frente a la privada sobre todo en relación a la conservación del patrimonio, mostrando además a la iniciativa privada las ventajas de la conservación frente a la obra nueva.

- ✓ La compleja trabazón del Albaicín con el resto de la ciudad debe resolverse en un amplio proyecto de ciudad para la Granada del siglo XXI, proyecto que debe partir del Albaicín, como origen de la ciudad histórica, haciendo de ésta el motor de desarrollo del resto del municipio. Para este objetivo resulta básico el desarrollo conjunto de acciones entre la Alhambra y el Albaicín, y con él, el resto del Conjunto Histórico que aspira a que la UNESCO lo incluya en la Lista de Patrimonio Mundial.
- ✓ La ciudad de Granada debe reconocer al Albaicín como algo suyo, por ello la ciudad debe subir al Albaicín: desde el Planeamiento (revisión del PGOU y del PEPRI Albaicín) se debe y se puede plantear el traslado al Albaicín de equipamientos y servicios para el resto de la ciudad para lo que es necesario contar con medios de transporte adecuados a este peculiar medio urbano (ascensores o elevadores convenientemente integrados, microbuses no contaminantes -ni ruido ni emisiones-, mejora de la accesibilidad con pavimentos lisos transitables por personas mayores y familias con hijos -carritos de ruedas-).
- ✓ El comercio de barrio debe ser tenido en cuenta para la mejora de la calidad de vida de los residentes por ello aparte de medidas de fomento del comercio que ya existen (ayudas de la Junta de Andalucía) el planeamiento debe hacer propuestas encaminadas a mantener y mejorar el tejido productivo del Albaicín. También en este apartado, la accesibilidad al barrio es un factor a tener en cuenta para comerciantes y clientes.

5.3. Catálogo de intervenciones de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín:

Selección de las intervenciones más relevantes gestionadas hasta final de 2011 por la Oficina de Rehabilitación sobre la arquitectura domestica del Albaicín, con ejemplos que van desde la época morisca (s. XVI) a la contemporánea. Cada una contiene una ficha de datos básicos de la actuación, la planimetría y las fotografías⁸ más representativas, descripción del estado previo de la edificación, situación social de los residentes, situación jurídica del inmueble y afección del planeamiento. Se hace una breve reseña de la gestión del proceso: de la solicitud de ayuda a la entrega de llaves y gestión posterior. Y para finalizar una valoración crítica de la actuación. El orden alfabético por calles utilizado en la selección de actuaciones evita cualquier tipo de preferencia por la tipología del inmueble, tipo de Programa de Rehabilitación, o por los autores. Por su interés se incluyen también algunas actuaciones cuyas obras o bien no habían empezado o bien se habían paralizado a final de 2011, fecha del cese de la actividad ordinaria de la Oficina.

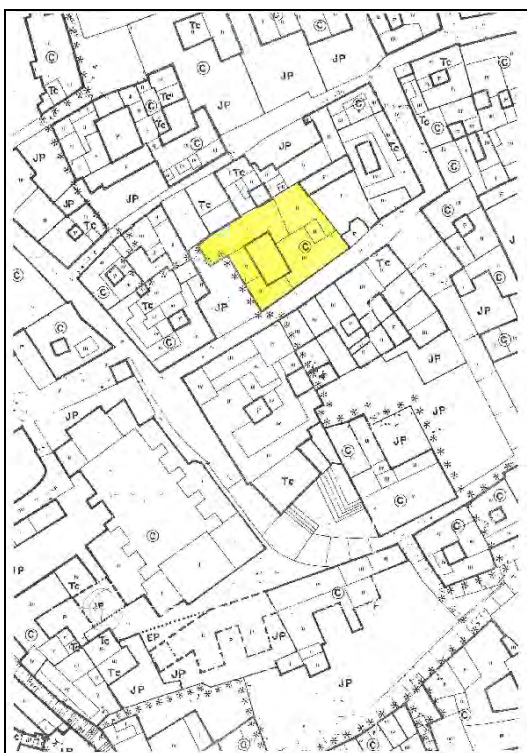
La relación, con indicación de página, de las 23 actuaciones seleccionadas es la siguiente:

• Bravo 5	597
• Calderería Nueva 15	603
• Calderería Vieja 24	609
• Callejón de la Botica 4	615
• Carnero 4	621
• Cuesta de Carvajales 3	627
• Cuesta de Marañas 5	633
• Cuesta de Marañas 6-8	637
• Cuesta de S. Gregorio 13	641
• Cuesta de S. Gregorio 15	647
• Cuesta del Perro Alta 6	651
• Elvira 76	657
• Elvira 78	661
• Elvira 85-87-89	667
• Hospital de Peregrinos 8	675
• Larga de S. Cristóbal 45-47	679
• Lavadero de la Manchega 3	685
• Pagés 20	691
• Placeta de Ramírez 3	699
• Puente Cabrera 2	705
• San Juan de los Reyes 45	713
• San Juan de los Reyes 84	719
• Zafra 6-8	725

⁸ Todas las fotografías que aparecen en este apartado, salvo en las que expresamente se refleje otro autor, son de elaboración propia, realizadas por el autor de la tesis entre los años 2002 y 2011, periodo en que fue Director Técnico de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín. Los planos de situación está referidos al PEPRI-Albaicín (1990) vigente durante estas intervenciones. La propiedad intelectual de la planimetría de los proyectos es de los autores de los mismos, habiendo sido nombrados en todos los casos. Esta selección es parte del Trabajo de Fin de Máster en Historia del Arte "*Conocimiento y Tutela del Patrimonio Histórico*" que el autor de la tesis defendió en septiembre de 2011, trabajo dirigido por el profesor D. José Castillo Ruíz. Salvo alguna corrección se ha mantenido en su integridad, tal como se entregó entonces: formato de los textos, las fotos y los pies de foto.

Rehabilitación en Programa de Rehabilitación Singular (elementos comunes)

Bravo 5



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada rehabilitada

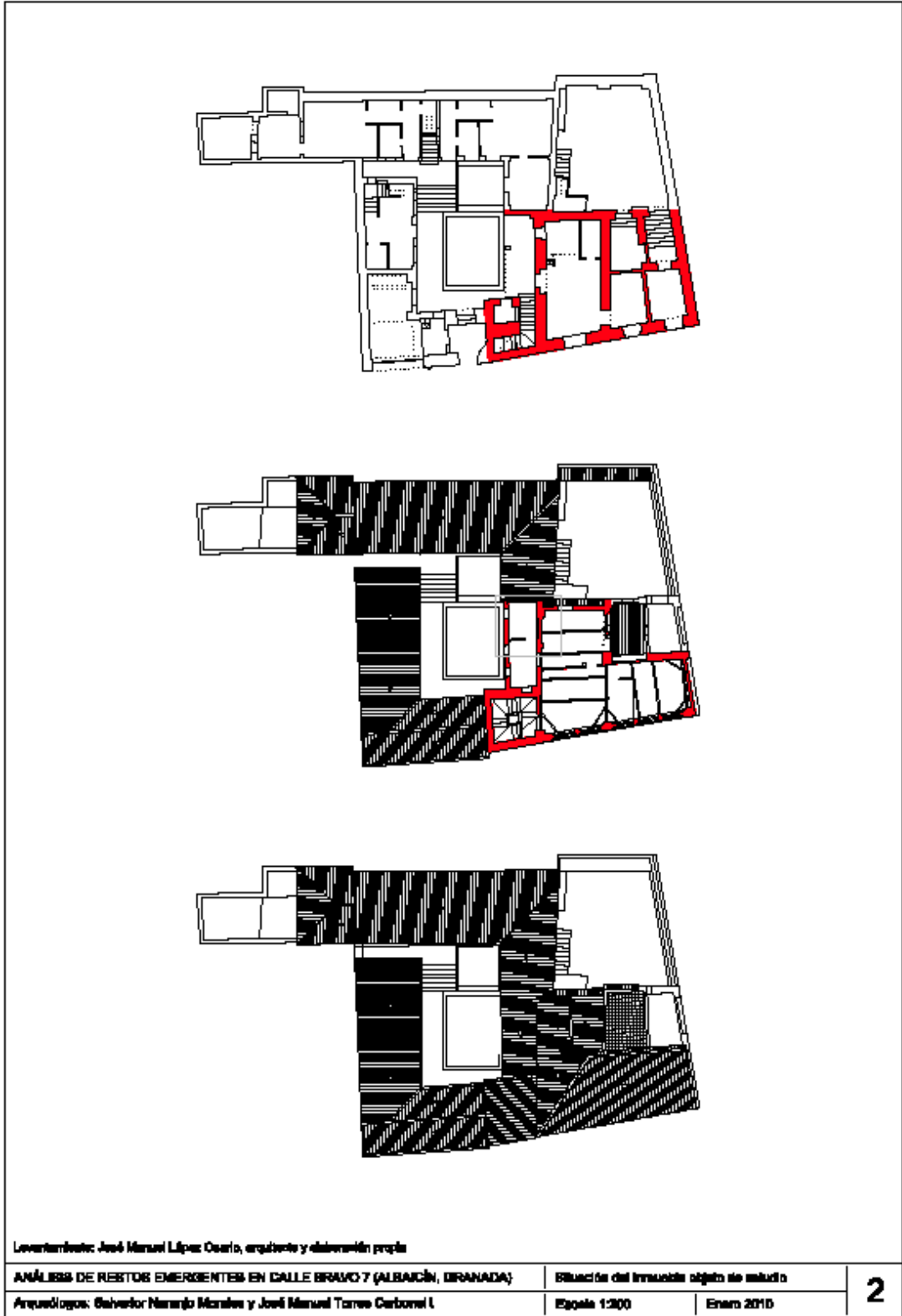
Datos de la actuación

Nº de viviendas: 9
 Superficie construida: 613 m²
 Tipo de promoción: Privada. Subvencionada por la Junta de Andalucía.
 Gestión: Privada. Supervisada por Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Mantenimiento de residentes: propietarios e inquilinos

Inicio de la actuación: 07/12/2007
 Firma Convenio: 26/02/2009
 Inicio de la obra: 15/09/2009
 Final de obra: 27/12/2010

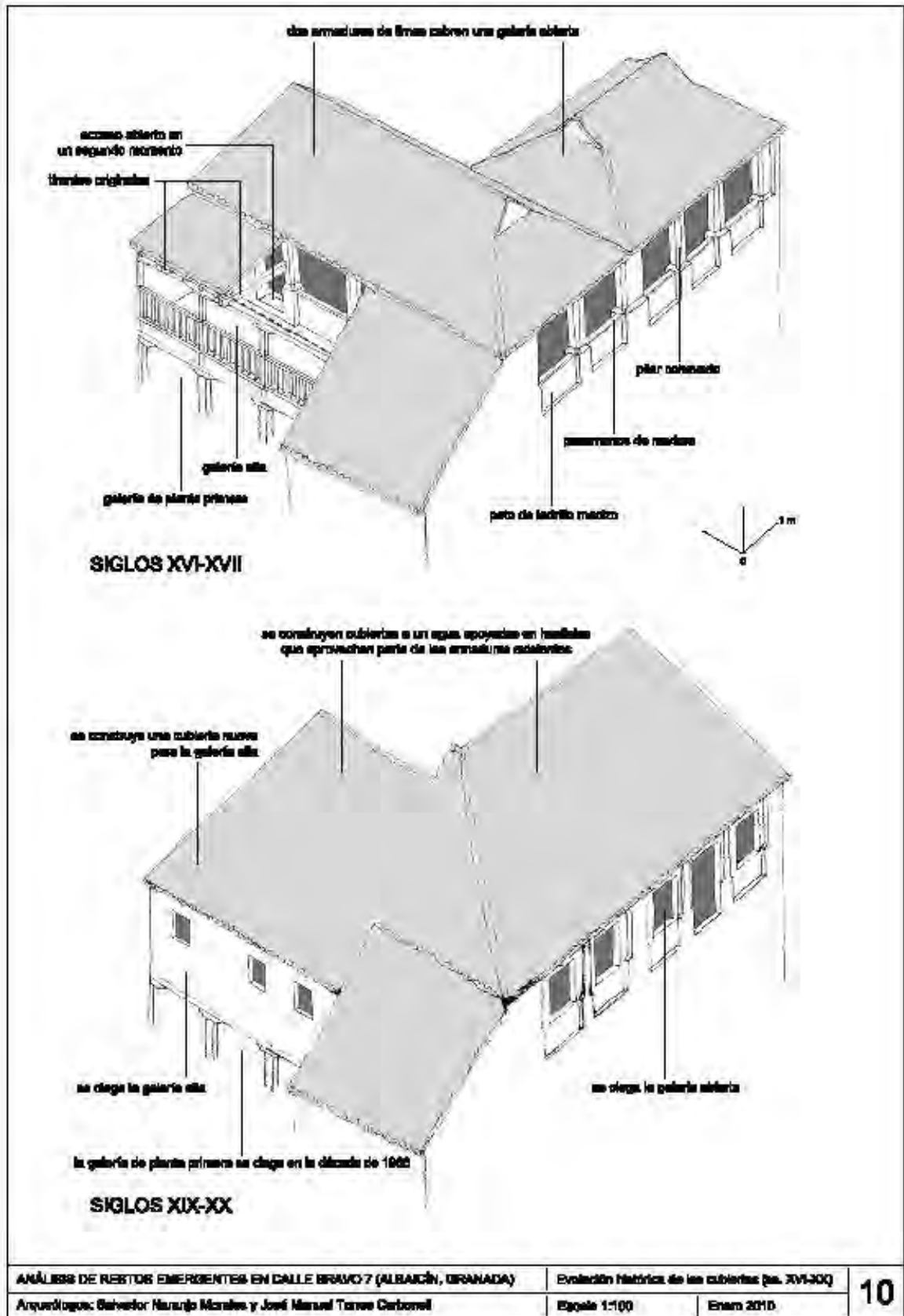
Arquitectos: José Manuel López Osorio
 Arquitecto Técnico: Miguel Ángel Rodríguez Navia
 Arqueólogo: José Manuel Torres Carbonell
 Contratista: Construcciones y Rehabilitaciones Bellavista SL

Presupuesto de contrata según proyecto	127.088 €
Subvención de la Junta de Andalucía	94.500 €
Honorarios técnicos (aportación de la Junta de Andalucía):	11.079 €
Inversión total de la Junta de Andalucía	105.579 €



Documento de análisis arqueológico de restos emergentes en C/ Bravo 5-7

Arqueólogo: José Manuel Torres Carbonell. Planimetría: José Manuel López Osorio. Arquitecto



Arqueólogo: José Manuel Torres Carbonell. Planimetría: José Manuel López Osorio. Arquitecto

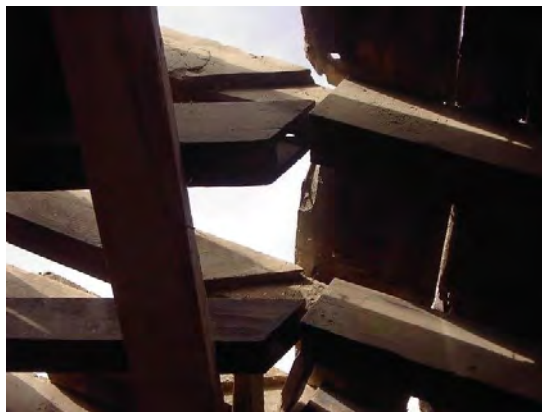


Rehabilitación de las cubiertas. Al exterior recuperación de la tipología original a cuatro aguas con escudetes. Al interior refuerzos y sustituciones estructurales manteniendo, y a veces recuperando, la lógica constructiva de la técnica mudéjar.

La intervención en C/ Bravo 5 y 7 se ciñó a algunos elementos comunes del inmueble y a la rehabilitación del interior de dos viviendas para mejorar su habitabilidad. Los programas de rehabilitación empleados (Singular y Autónoma) así lo permitían. En general el estado previo no era grave y no se apreciaban condiciones de infravivienda salvo en las 2 viviendas rehabilitadas. Sin embargo un somero análisis del inmueble enseguida justificaba el alto nivel de protección asignado por el PEPRI-Albaicín: Alfarjes de gran entidad con doble orden de vigas, fachada con galería superior formada por machones de ladrillo ochavados y evidencias de armaduras de cubierta de interés. Las patologías se concentraban en las cubiertas y en los cerramientos y carpinterías de fachada de calle y patio. Aparte de algunas instalaciones comunes obsoletas que también se renovaron.

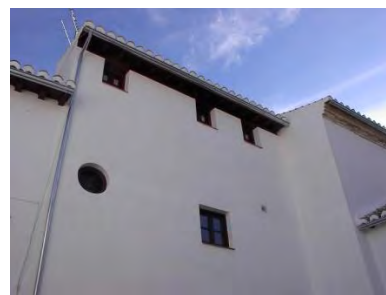
Con todo ello la decisión que resultó clave fue la elección del arquitecto que debía redactar el proyecto de rehabilitación. En este caso la maestría de José Manuel López Osorio resultó decisiva para el buen resultado obtenido pese a las limitaciones presupuestarias y la escasa preparación de la empresa que fue contratada por la propiedad, que aun así mostró capacidad para adaptarse a una obra más exigente que las que acostumbraba a ejecutar por lo delicado del material arquitectónico que se tenía que rehabilitar.

La afección del entorno automático de la iglesia de S. José (BIC-Monumento) hizo que el trámite de Licencia se alargara aún más con la obligada tramitación ante la Delegación de Cultura y la imposición de un estudio arqueológico previo y seguimiento posterior en obra de los restos emergentes, pese a no afectar a la cimentación y por tanto sin que fuera necesaria la remoción de tierras. No obstante el buen ejercicio de análisis arquitectónico y de patologías del Proyecto de Rehabilitación unido al buen trabajo del equipo de arqueólogos dirigido por José Manuel Torres Carbonell hizo que la tramitación fuese más rápida. En cualquier caso, uno y otro documento sobrepasaron las exigencias mínimas teóricas de un trabajo como éste pensado más para la rehabilitación de edificios contemporáneos. Sin embargo se impuso la profesionalidad del equipo formado por arquitecto y arqueólogo, demostrada antes y sobre todo durante la difícil ejecución de obra.

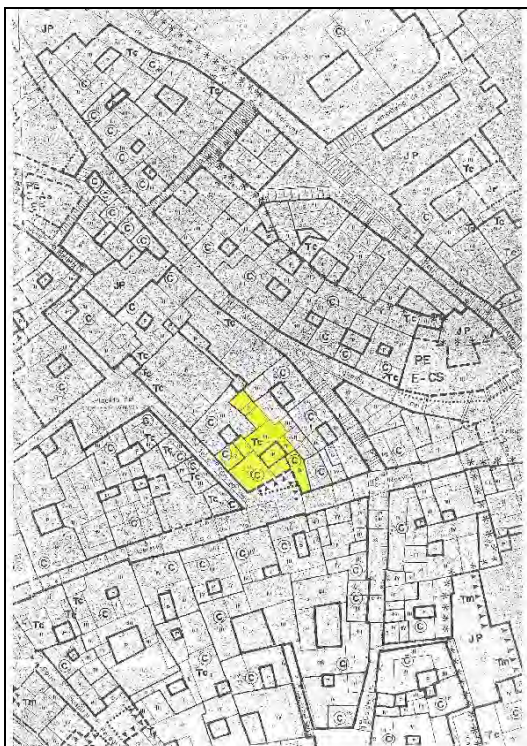


Las catas previas a la redacción del proyecto pusieron de manifiesto el grave estado de conservación de las estructuras de las armaduras de cubierta, agravada por sucesivos arreglos que incrementaron el problema al crear empujes donde no los había lo cual produjo nuevas deformaciones. Las sobrecubiertas de faldones sobre los originales incrementaron aún más las cargas y la falta de mantenimiento del tejado produjo filtraciones de agua de lluvia. Todo lo cual hizo urgente el realojo de la familia inquilina que ocupaba esa vivienda.

La decisión principal de proyecto y finalmente ejecutada fue devolver tanto al interior como al exterior la fisonomía original de las dos armaduras que cubren la última planta y que acaban teniendo una buena presencia urbana. Interiormente se dejan vistas y los espacios vivideros se adaptan a sus dimensiones. Una a cuatro aguas y la otra a tres. Ambas con almizate, cuadrales y tirantes simples, con pares y limas sencillas sin agramilado ni policromías ni decoración alguna. Al exterior, la polémica decisión técnica de dejar vista su geometría original a cuatro o tres aguas con escudetes que remarcan sus cumbres fue, por fin, entendida por la propiedad y aprobada. Una adecuada resolución de limahoyas y un buen aislamiento térmico sobre la protección de yeso de la tablazón garantizan un buen acondicionamiento interior y una buena y duradera conservación de las cubiertas.



La decisión más discutible y más dura de asumir tanto por la Oficina de Rehabilitación como por la dirección facultativa, pero obligada por la propiedad y por las necesidades funcionales de la vivienda, fue la de no dejar vista la galería que se descubrió en obra y que abría al patio con pies derechos, zapatas y balaustres que la databan en el s. XVII. No obstante se llevaron a cabo las labores necesarias de conservación de esos elementos de interés y se volvieron a ocultar pero como actuación reversible. Esta fachada al patio (ya sin evidencias de la galería rehabilitada y oculta) y la de la calle fueron intervenidas pero sin el nivel exigible para el valor que tienen. De nuevo la economía de la obra pesó en esta decisión. No obstante el resultado global fue más que aceptable considerando todas las circunstancias ya comentadas, siendo reseñable la prolongada duración de la obra para un presupuesto tan exiguo. Y de nuevo destacar la profesionalidad de la dirección facultativa: arquitecto, arquitecto técnico y arqueólogo.

Rehabilitación en**Calderería Nueva 15****Actuaciones Singulares / Viviendas Protegidas en Alquiler**

Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada rehabilitada

Datos de la actuación

Nº de viviendas:	8 + 2 locales
Superficie Construida:	674 m ²
Tipo de promoción:	VPA. Promoción pública. Promueve EPSA.
Gestión:	Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
Destino de viviendas:	Alquiler protegido a 25 años: Mayores, jóvenes e inmigrantes.

Inicio de la actuación:	20/12/2002
Calificación Provisional:	01/06/2003
Inicio de la obra:	03/05/2006
Recepción de obra:	25/09/2009
Entrega de viviendas:	20/06/2008

Arquitecto:	Antonio Aguayo Pérez
Arquitecto Técnico:	Antonio Lozano Mercado
Contratista:	SILALCON

Adquisición del inmueble:	295.000 €
Costes de la obra de rehabilitación:	573.155 €
Otros costes:	209.845 €
Inversión total de EPSA:	1.078.000 €

El edificio de C/. Calderería Nueva 15 fue adquirido por EPSA en el año 2002 y desde ese momento se inició la tramitación de un proyecto de rehabilitación integral del mismo para lo cual se obtuvieron en su día las autorizaciones pertinentes entre las que cabe destacar la Calificación Provisional como Viviendas Protegidas en Alquiler por parte de la delegación de Granada de la Consejería de Obras Públicas, Informe favorable al Proyecto Básico por parte del Instituto Municipal de Rehabilitación, Dictamen Favorable de la Ponencia Técnica de la Comisión de Seguimiento del PEPRI-Albaicín, Resolución favorable de la Delegación de Granada de la Consejería de Cultura para agregación parcelaria mediante Estudio de Detalle. La complejidad de la planta justificaba la situación catastral, sin embargo, registralmente era una sola finca en la que el patio actuaba como nexo de unión de las partes y elementos como los aleros confirmaban el origen de una sola parcela que es la situación a la que se llegó de nuevo. No obstante cabe pensar que un estudio histórico con mayor profundidad que con el avance con el que se contó (destacando no obstante la agudeza de su autor y de lo que apuntaba en él) hubiese dado otras claves o avanzado en las apuntadas posibilitando otra solución.

En el edificio habitaban cuatro familias en régimen de alquiler y debido al mal estado del mismo fue necesario realojarlas temporalmente, en edificios próximos, habiendo regresado a sus viviendas una vez que se fue rehabilitado el inmueble. En el edificio hubo hasta 12 viviendas y con la obra se redujeron a solo ocho dedicadas a alquiler protegido durante 25 años.

La intervención consistió en una rehabilitación integral que mantuvo los elementos estructurales, constructivos y tipológicos que lo cualificaban y que son los que justificaron su catalogación en Nivel 2 por el PEPRI-Albaicín. Se demolieron los añadidos que distorsionan la tipología: se eliminan los añadidos en galería de planta baja y el patio, se demolió parte de la planta tercera para restituir la continuidad del alero en todo el perímetro del patio llevando la edificación de esta planta al mismo plano que las de las plantas inferiores, se demolió la tabiquería y cerramientos sencillos que habían ocupado el patio secundario, al fondo del edificio. En cualquier caso la demolición y obra nueva planteada resultó inferior al 25 % de la edificación manteniéndose las crujeas originales.



Se acometieron refuerzos estructurales y rehabilitación de forjados de madera en los casos en los que su estado de conservación lo permitió (en los casos irrecuperables se restituyeron por otros similares) y se demolieron forjados de hormigón o metálicos inadecuados de reciente construcción.

En cimentación se recalzaron algunos tramos de muros y un machón sobre todo los vinculados a la zona en la que fue instalado el ascensor y el nuevo trazado de la escalera de acceso. En la zona del patio posterior, en la que se eliminaron los añadidos citados, se planteó nueva estructura y por tanto nueva cimentación. Ello hizo necesaria la intervención arqueológica preventiva que no descubrió nuevos datos sobre el origen del inmueble y su compleja configuración. Si quedó claro que sobre los restos medievales de algunas sencillas viviendas demolidas se construyó el presente inmueble sin relación alguna con los restos hallados.



Los elementos que caracterizan el patio se rehabilitaron: Se mantuvieron las galerías existentes con sus pies derechos, zapatas y balaustradas de madera y se reconstruyó la escalera principal del edificio en su misma posición pero mejorando su trazado.

La fachada fue íntegramente rehabilitada picando paramentos en mal estado, restituyendo las fábricas dañadas, manteniendo huecos y unificando las de la Calderería Nueva y Correo Viejo según la sorprendente indicación de la ficha de Catálogo, nada coherente con lo apuntado por el avance del informe histórico de Nicolás Torices, que por su interés, se reproduce aquí en parte:

“...lo que sigue a continuación ha de considerarse como una hipótesis de trabajo.

Al tratarse de varias fábricas, vamos a proceder a analizar cada una de ellas de manera individualizada:

Calderería 15 obedece al siguiente modelo tipológico: planificación de espacios en torno a un patio vividero peristilado en planta baja, sobre el que alcanzan cuerpos de galerías en madera, con solana (estructura sobre elevada orientada al sur). Es este un tipo que se desarrolla en Granada con la ocupación cristiana de la ciudad y que tiene su prototipo en la arquitectura doméstica castellana, en especial en Toledo. En el barrio del Albaicín está bastante extendido, especialmente en la zona conocida en época musulmana como barrio de Axares (tendido entre la calle de san Juan de los Reyes y la carrera del Darro). Este tipo abarca un arco cronológico bastante amplio, que se extiende desde el siglo XVI hasta el XVIII y las primeras décadas del siglo XIX. Para fijar la cronología de este inmueble, nos hemos centrado principalmente no en el análisis tipológico, por la amplitud del arco cronológico referido, sino en rasgos morfológicos: estilísticos y constructivos, así como en el contexto urbano.

La presencia en planta baja (en la cota del patio) de canes bastante simplificados, asimilables a un trapecio invertido encastrados en machones permite establecer como hipótesis el que la principal fase constructiva del edificio responde a modelos desarrollados a lo largo del siglo XVIII. Aunque en las galerías superiores existan zapatas con acanto (asimilables al siglo XVI y XVII), su presencia en un galería apoyada sobre el cuerpo bajo, indica que, o bien se trata de elementos reutilizados; o bien (hipótesis por la que nos inclinamos) que, debido a la división técnica de los diversos oficios, organizados en gremios, que colaboraban en la construcción durante el Antiguo Régimen, cada uno de ellos con sus propias tradiciones estilísticas, a veces retardatarias con respecto a los usos del momento.

Con posterioridad, el edificio sufrió una fuerte transformación a finales del siglo XIX y principios del XX, vinculada con la densificación experimentada por el barrio del Albaicín, por la llegada de nuevos pobladores (debida a la migración campo-ciudad y a la apertura de la Gran Vía de Colón). Esta transformación se acentuó al instalar un centro de transformación eléctrica ubicado paralelo a la fachada hacia Calderería Nueva. La transformación del edificio en casa de vecindad, conllevó el remonte del cuerpo paralelo a Calderería, lo que se tradujo en la anulación de la función principal de la solana, en la ocupación de parte de las galerías superiores del patio, mediante macizamiento y el desarrollo de un nuevo programa funcional. Proponemos como hipótesis, que estas transformaciones obligaron además a cambiar el acceso original del inmueble, lo que explicaría la diferencia de cota a salvar desde el zaguán, mediante una escalera, cuya anchura, posición y solución es más bien propia de mediados y finales del siglo XIX.

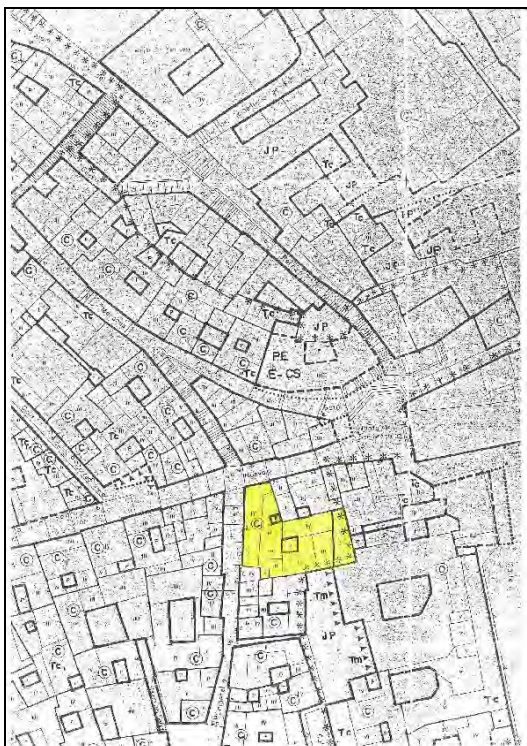
En ningún caso se puede hablar en este edificio de que se trate de una casa morisca, pues en estas hay al menos tres elementos esenciales en su composición: el palacio (sala rectangular con un único hueco de acceso vinculado al patio, por lo general cubierto por alfarje bien trabajado o por armadura, la galería porticada abierta al patio con alhánias (espacios con un pequeño alfarje situadas en los lados menores de la galería) banco que lo antecede y la alberca. Ninguno de estos elementos está presente en la casa en cuestión, ni siquiera se adivinan restos de ellos. Es más la mayoría de las casas moriscas se implantan principalmente en la parte alta del barrio del Albaicín, en un sector bien localizado en torno a la calle san Buenaventura, Plaza Larga, plaza de los Castillas, etc.

Correo Viejo. 25. Por su fábrica, especialmente por el tipo de ladrillo utilizado, se puede proponer que este edificio fue construido en el siglo XVI; no presenta restos de haberse organizado en torno a un patio. Por el contrario, por su ocupación parcelaria, podría tratarse de un edificio en altura, desarrollado a partir de una macería transformada en época cristiana. De hecho, sabemos por los libros de hábices que gran parte de las macerías y algarfas, se concentraban próximas a los principales ejes estructurantes de la ciudad, allí donde el terreno era escaso y obligaba a construir sobre parcelas de poco frente y gran fondo. El edificio se emplazaba en un lugar en el que confluían la calle Correo Viejo, que conducía hacia la vieja casa de postas, y la Calderería Nueva, adscribible al tipo urbano de calle real y que desembocaba en la calle de Elvira, el principal eje comercial y de comunicaciones de la ciudad desde la baja edad media hasta finales de la edad moderna. Al exterior, el edificio presenta una distribución irregular de huecos característica de la edificación residencial anterior a la promulgación de los reglamentos de ornato público de mediados del siglo XIX.”



Rehabilitación en Actuaciones Singulares / Viviendas Protegidas en Alquiler

Calderería Vieja 24



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada rehabilitada

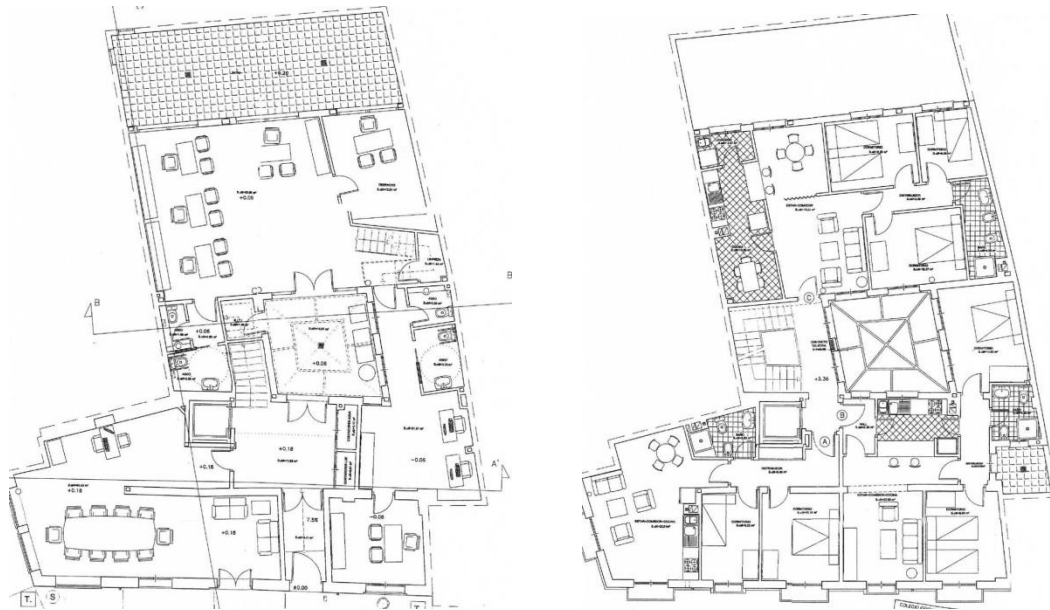
Datos de la actuación

Nº de viviendas: 7 + Sede de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín
 Superficie Construida: 829 m²
 Tipo de promoción: VPA. Promoción pública. Promueve EPSA.
 Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido a 25 años: Jóvenes e inmigrantes.

Inicio de la actuación: 09/06/2003
 Calificación Provisional: 29/12/2004
 Inicio de la obra: 09/01/2006
 Calificación Definitiva: 22/02/2011
 Recepción de obra: 10/03/2011
 Entrega de viviendas: 01/05/2011

Arquitecto: Antonio Aguayo Pérez
 Arquitecto Técnico: Antonio Lozano Mercado
 Contratista: Miranda Rojas SL (obras de terminación)

Adquisición del inmueble:	444.748 €
Costes de la obra de rehabilitación:	815.395 €
Otros costes:	345.538 €
Inversión total de EPSA:	1.605.681 €



Planta baja con acceso y oficina (izquierda) y planta tipo de viviendas –plantas primera y segunda- (derecha). Planos de proyecto básico. Se evidencia el respeto por la tipología propia de los inmuebles de renta: Locales en planta baja abiertos a fachada y viviendas ordenadas alrededor de patios de luces. En este caso el patio central cobra un novedoso protagonismo al dedicarlo a sala de espera de la oficina con iluminación cenital mediante una montera de acero y vidrio diseño no convencional, que es el que se construye en lugar del proyectado originalmente.



Alzado a calle Calderería Vieja con el acceso común para viviendas y Oficina de Rehabilitación

Arquitecto: Antonio Aguayo Pérez



Edificio de interés arquitectónico, catalogado por el PEPRI Albaicín con nivel 4, Grado 1, que mantenía la tipología original de casa de renta de principio del siglo XX, con la secuencia de zaguán - patio - escalera intacta, así como la fachada de ladrillo de estilo regionalista que considerada como uno de los elementos de más interés del edificio. Fue adquirido por EPSA en el año 2003, cuando ya se encontraba en situación de ruina física. Considerando su valor patrimonial, se intervino mediante una rehabilitación integral de la primera crujía y mediante reconstrucción en la parte arruinada, habiéndose mantenido la tipología original de casa de renta en la que destaca su fachada regionalista y su planta baja comercial ordenada mediante pilastras de piedra arenisca.

Su estratégica ubicación comercial en la esquina de dos de las calles de mayor tránsito peatonal del bajo Albaicín, las Caldererías Vieja y Nueva, fue clave en la decisión de instalar en su planta baja la nueva sede de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín.

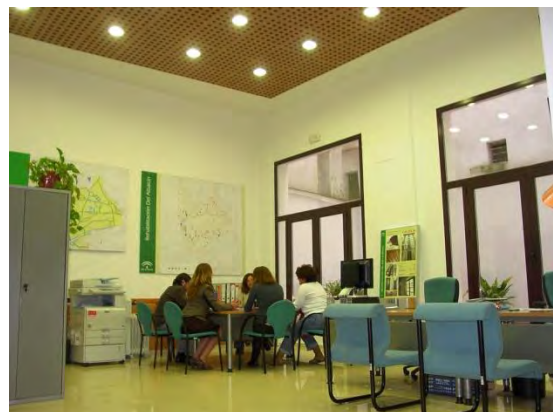
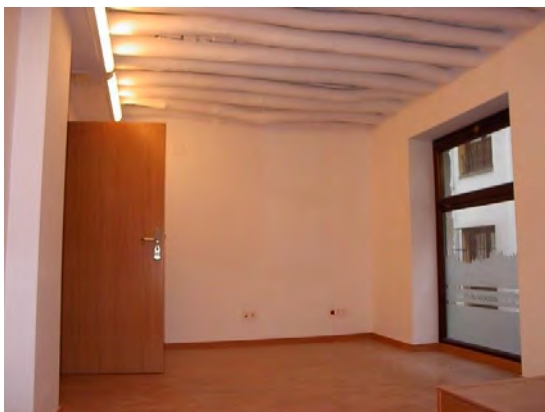
El inmueble destaca por su valor ambiental en la escena urbana del Bajo Albaicín, siendo éste uno de los escasos ejemplos de arquitectura regionalista en ladrillo que existen en el barrio. Interiormente, como buen ejemplo de casa de renta, no presentaba elementos de interés arquitectónico estando toda la construcción dedicada a la más eficaz y económica gestión del espacio residencial construido con el único fin de ser alquilado. Por ello los forjados son de rollizo y tablazón sin desbastar para dejar ocultos tras cielos rasos de yeso y cañizo. Tras una primera crujía con buenos muros y machones de ladrillo se pasaba a otras en las que la construcción se hacía más débil, del mismo modo que en altura, llegando a las últimas plantas que estaban montadas sobre entramados de pies derechos entomizados y particiones a base de finos panderetes de ladrillo macizo. La falta de un adecuado mantenimiento y la progresiva desocupación de los inquilinos hicieron que el inmueble alcanzara los niveles de ruina física que obligaron a su demolición interior salvo la crujía exterior que se mantuvo con refuerzos estructurales.



Sala de espera de la oficina con iluminación cenital mediante montera de acero y vidrio a dos aguas que vierten a la diagonal.

Con la actuación se han obtuvieron 7 Viviendas Protegidas en Alquiler, 6 de las cuales se adjudicaron mediante sorteo entre familias de jóvenes y de inmigrantes y la otra quedó ocupada por una familia inquilina proveniente de otro edificio de EPSA. En plantas de piso se distribuyeron dos viviendas de 2 dormitorios que abren a la fachada a la calle y una de tres dormitorios volcada al interior abriendo al patio central y al posterior de grandes dimensiones, libre ya de construcciones añadidas con el tiempo. Las dimensiones de crujías y la lógica constructiva de este tipo arquitectónico han permitido el desarrollo de unas viviendas funcionalmente bien distribuidas que cumplen sobradamente las estrictas normas de diseño de las viviendas de protección oficial.

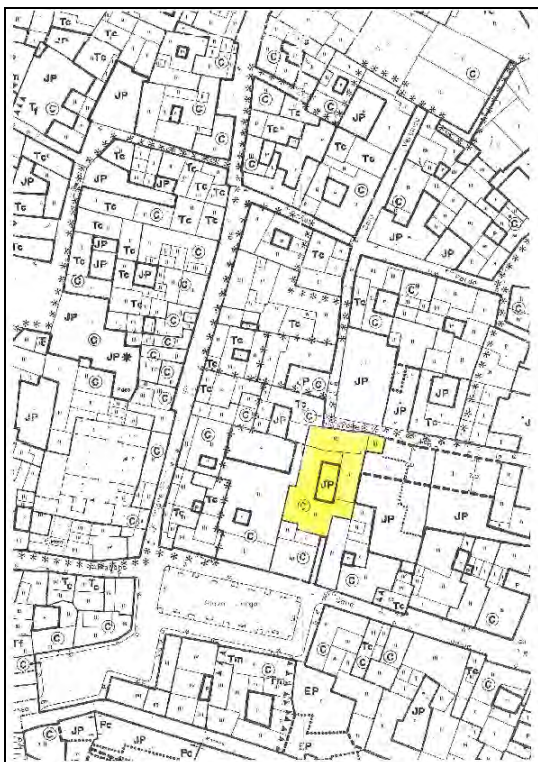
Durante la obra se descubrieron los machones de piedra arenisca que componen la planta baja a modo de gran zócalo, estructuras que no fueron detectadas en las catas previas practicadas para la redacción del proyecto. Se decidió su recuperación y se intervinieron mediante técnicas de restauración tanto en los sillares como en las llagas en las que se utilizó mortero de cal para su retacado. Para esta operación se contó con la colaboración de personal de la Escuela Andaluza de Restauración (Centro Albayzín) Finalmente este orden impuesto por los machones y las grandes vigas que sustentan acabó de definir la personalidad de la fachada y marcaron los grandes huecos acristalados montados sobre carpintería de madera que devuelven el carácter comercial a la planta baja, antes de la intervención completamente perdida y desordenada.



A) Sala de reuniones de la Oficina con los grades huecos acristalados hacia la calle. B) Detalle del alero y la fábrica de ladrillo de la fachada. C) Entreplanta en la primera crujía único espacio en el que se deja visto el forjado de rollizos por necesidad de altura mínima. D) Sala de atención al público en la que como en la de reuniones destaca su altura y la sencillez de los materiales empleados.

Rehabilitación en Programa de transformación de Infravivienda

Callejón de la Botica 4



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada: estado previo.

Datos de la actuación

Nº de viviendas: 6 + un local en planta baja.
 Superficie construida: 471 m²
 Tipo de promoción: Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía.
 Encomienda de Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido (10 años)

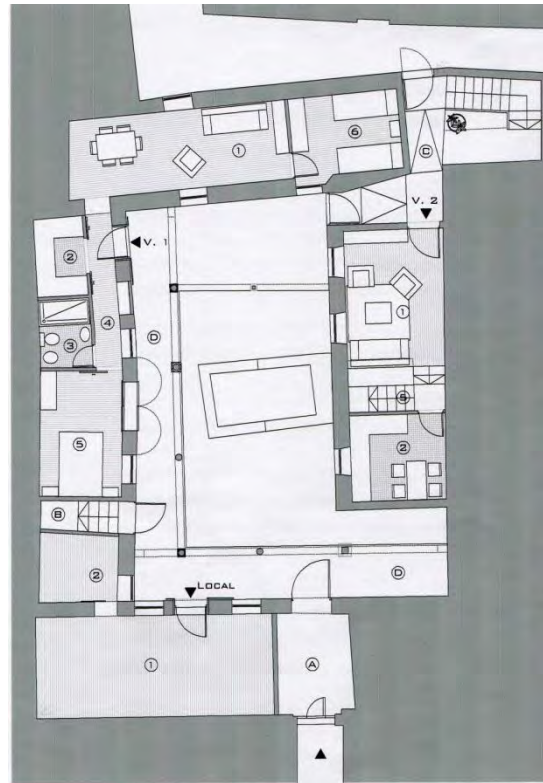
Inicio de la actuación: 18/10/2007
 Inicio de la obra: Pendiente a final de 2011

Arquitectos: Alberto García Martos y Noemí Pinedo
 Arquitecto Técnico: Pendiente
 Contratista: Pendiente.

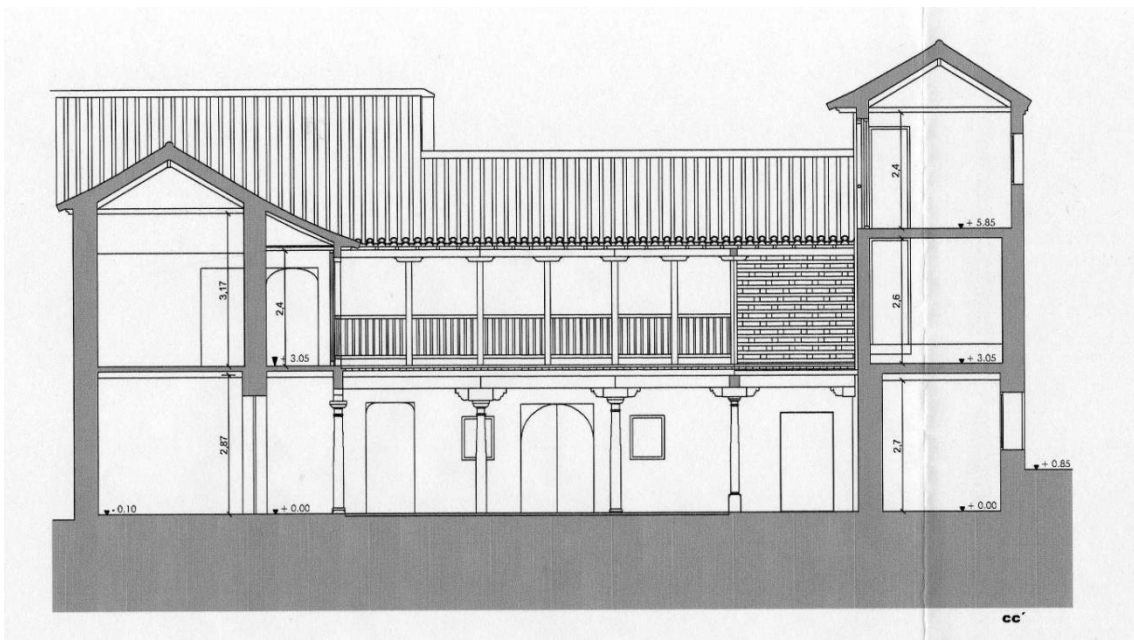
Aportación de la Junta de Andalucía (previsión inicial):	203.313 €
Aportación de la Propiedad (previsión inicial):	350.068 €
Inversión total prevista de la actuación:	553.381 €



Planta baja: Estado previo con proyección de techos



Planta baja: Propuesta de rehabilitación a nivel de proyecto básico.



Sección longitudinal por el patio: Propuesta de rehabilitación a nivel de proyecto básico (Arquitecto: Alberto García Martos)



Estado actual del patio con las galerías de planta alta cegadas, pese a lo cual aún se aprecia el orden de pies derechos y zapatas. En la fotografía inferior se ven los restos de la crujía demolida en planta baja y primera, y el resto conservado de crujía de fondo con tres plantas de altura que tiene fachada a la calle Minas.

Se trata de una casa patio de origen morisco reconvertida en casa de vecinos a lo largo del s. XX y que en los últimos 20 años fue siendo abandonada por sus moradores convirtiéndose parte de ella en almacén y dando lugar a su actual⁹ deterioro. Consta de un gran patio central alrededor del cual se desarrollan cuatro crujías, dos de ellas presentan el mayor valor patrimonial y las otras dos en menor medida, siendo la Este la más reciente y de peor factura. Consta en la actualidad de dos plantas salvo la crujía de fondo que tiene tres. Tiene su entrada por el estrecho Callejón de la Botica que abre a la Plaza Larga, centro neurálgico y comercial de la parte alta del Albaicín. Presenta además fachada trasera al callejón de las Minas pero sin acceso, solo abren a él ventanas. Tiene cubierta de teja a dos aguas

⁹ La descripción del estado previo del inmueble corresponde a 2007, año en que el autor de la tesis, como Director Técnico de la Oficina del Albaicín, hizo el informe técnico para su intervención y se redactó el proyecto básico de rehabilitación.

(recientemente desmontada como consecuencia de una orden municipal del Servicio de Ruinas) y hoy sustituida por chapa de acero galvanizado estando las tejas acopiadas para su posterior recolocación.

El inmueble presenta un pésimo estado de conservación tanto en estructura (hay catas que han permitido un correcto reconocimiento de las patologías aparentes), en cubiertas y en instalaciones (todas obsoletas). La estructura horizontal es de vigas escuadradas agramiladas en las zonas más nobles y en el resto es de rollizos de chopo alguno de los cuales se encuentra podrido en el encuentro con los muros medianeros. En general están afectados por ataque de xilófagos. La estructura de cubierta está ejecutada con vigas escuadradas en su parte más noble y el resto a base de rollizos igualmente afectados de pudriciones y ataque de xilófagos. La estructura vertical es de muro de tapial en planta baja y parte de la primera y el resto de machones de ladrillo macizo y pies derechos de madera. Aún se distinguen 8 viviendas y los almacenes de la planta baja. En ningún caso cuenta con aseos reconocibles sino que hubo uno comunitario para todos los vecinos. Las instalaciones están obsoletas. La escalera tiene un trazado correcto de la planta a baja a la primera y está recogida como elemento de interés a conservar por la Ficha de catálogo del Plan Especial. Todas las carpinterías están en pésimo estado lo que las hace irrecuperables.

El proyecto plantea una rehabilitación integral que mantiene la tipología de casa patio de vecinos poniendo en valor todos aquellos elementos de interés arquitectónico que conserva sobre todo en las tres crujías de mayor valor patrimonial, en la crujía Este, la más reciente y de menor valor, se propone un remonte con obra nueva que finalmente ha quedado reducido a dos plantas. Se crea además un nuevo núcleo de escalera en la zona menos interesante desde el punto de vista patrimonial lo cual permite desarrollar 6 viviendas y un pequeño local que queda en planta baja.

Se reforzarán los forjados de vigas escuadradas y aquellos de rollizo que lo permitan el resto, dado su pésimo estado y su falta de capacidad portante, serán sustituidos por otros nuevos de madera y capa de hormigón colaborante. La cubierta repetirá el mismo sistema de madera estructural actual, salvo en la crujía que se remonta en la que se ejecutará un nuevo forjado de cubierta sobre el que se proyecta una terraza tendadero y un faldón con teja árabe hacia el patio.



A la izquierda, arranque de escalera y bóveda de yeso sobre pechinas que cubre su caja. Al centro: Galerías Sur y que con la Oeste, el proyecto propone su recuperación. A la derecha, crujía ESTE que se planteaba remontar

El inmueble se sitúa en la parte alta del Albaicín y se pudo plantear su intervención gracias a la Resolución de la Consejera de Marzo de 2007 por la cual se autorizaba el inicio de éstas en el ámbito ampliado del ARC del Albaicín. Pero la compleja tramitación administrativa solo permitió llegar a la aprobación de un Proyecto Básico con Dictamen favorable de la Ponencia Técnica de la Comisión de Seguimiento del PEPRI-Albaicín, a la que han ido varias propuestas, una tras otra, rechazadas. La dudosa interpretación de la normativa del PEPRI tanto por parte de los técnicos municipales como por los de la Delegación de Cultura y la dura oposición de alguna representante vecinal hicieron que el retraso administrativo fuese tal que, finalmente, la intervención propuesta quedó afectada por la crisis económica, ya muy notable en 2009, lo que obligó al propietario a renunciar, quedando el edificio sin rehabilitar.

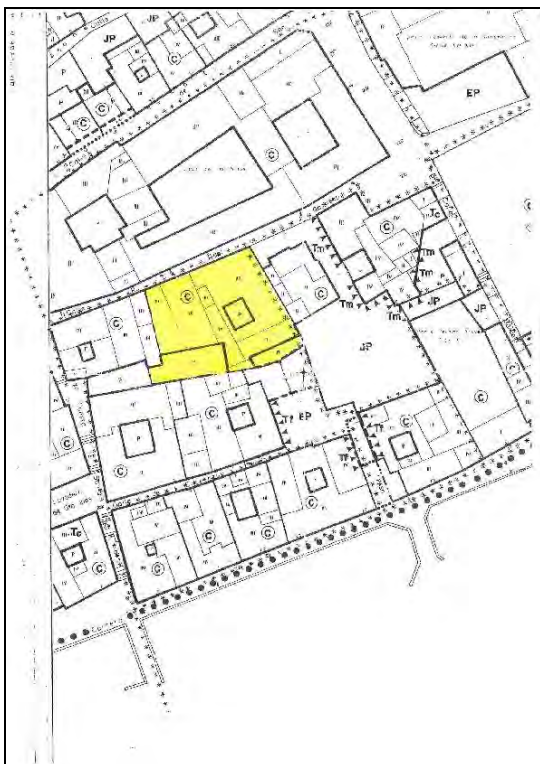
El Plan Especial del Albaicín incluye este edificio en su catálogo en nivel 2, lo cual supone una buena protección de su tipología y de sus elementos de valor patrimonial. Pero la respetuosa propuesta de proyecto de trasladar, dentro de la misma parcela mediante remonte, una edificabilidad reconocida por el planeamiento, mejorando así el entendimiento de la tipología original y liberando aún más el patio frente a lo ocupación de éste, también permitida por el Plan, fue la causa de discusión en la citada Ponencia Técnica. Sorprendentemente esta posibilidad era bien vista por el Ayuntamiento, pero fue aplazada al trasladarla a una incierta tramitación de una Modificación Puntual del Plan General o a esperar a que

prosperase una alegación presentada al documento de Aprobación Inicial de Revisión del Plan Especial que lo hiciera posible en un futuro también incierto.

Esta frustrada intervención fue un lamentable episodio de incompetencia administrativa protagonizado por el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura enfrentados de nuevo, cada uno blandiendo sus competencias y observando rigurosamente una normativa interpretada de forma diversa, según los casos. El resultado final es la desprotección efectiva de este frágil y amenazado patrimonio residencial.

Rehabilitación en Programa de Rehabilitación Autonómica

Carnero 4



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada antes de ser rehabilitada

Datos de la actuación

Nº de viviendas: 15
 Superficie construida: 1195 m²
 Tipo de promoción: Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía y Ayuntamiento.
 Gestión: Privada, asesoramiento Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Mantenimiento de residentes: propietarios e inquilinos

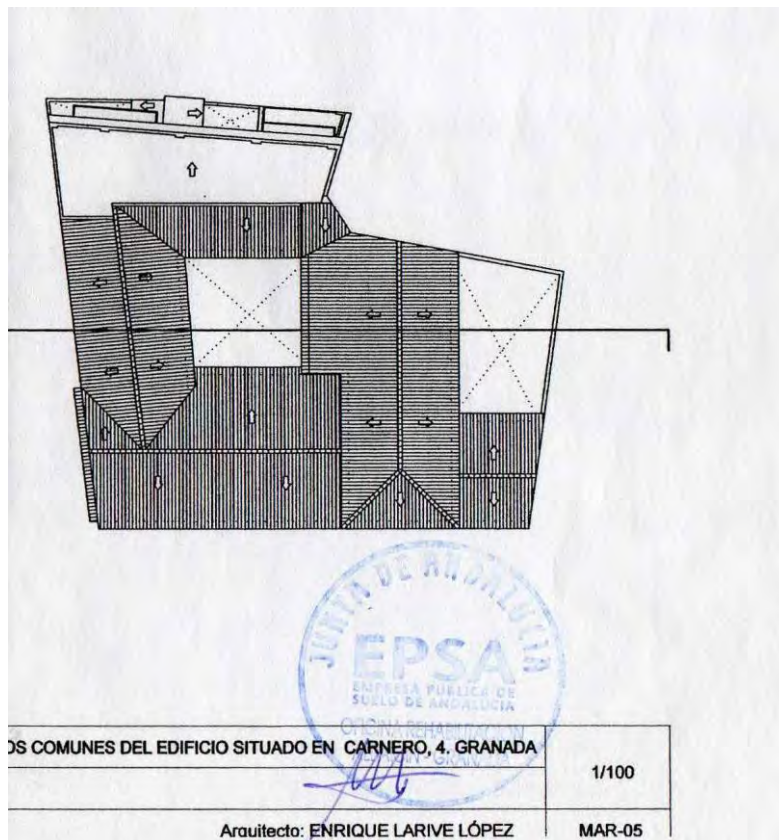
Inicio de la actuación: 01/07/2004
 Calificación RA: 23/05/2005
 Inicio de la obra: 18/01/2006
 Final de obra: 14/12/2006

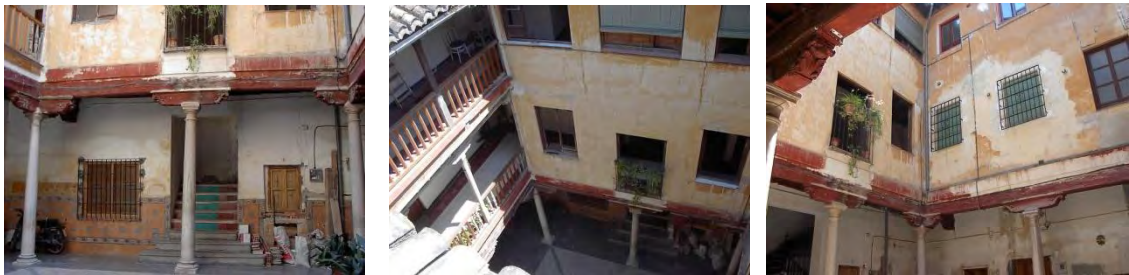
Arquitectos: Enrique Larive López
 Arquitecto Técnico: Miguel Ángel Rodríguez Navia
 Contratista: Construcciones Fernández Adarve SL

Aportación de la Junta de Andalucía (además de honorarios)	136.500 €
Aportación de los Propietarios:	128.375 €
Aportación del Ayuntamiento (Urban)	25.000 €
Inversión total de a actuación:	289.875 €



Sección longitudinal por el patio con referencia a la planta de cubiertas Propuesta de rehabilitación a nivel de proyecto básico (Arquitecto: Enrique Larive López)





Arriba, vista de las galerías tras la rehabilitación, una vez liberadas de los cerramientos que las ocultaban (fotos inferiores) y hechos los refuerzos y sustituciones estructurales que fueron necesarios para dotar de seguridad estructural a esta importante parte del inmueble.

La actuación de rehabilitación del inmueble de C/. Carnero, 4, se hizo mediante el Programa de Rehabilitación Autonómica, inicialmente restringida a la mejora de sus zonas e instalaciones comunes, pero a lo largo de la obra fueron calificadas y fueron iniciadas otras tres actuaciones de Rehabilitación Autonómica, para la mejora de la habitabilidad del interior de 3 de sus 15 viviendas. El inmueble, antes de la obra, tenía la mayor parte de las viviendas ocupadas por sus propietarios y algunas, las menos, en régimen de alquiler. La mayoría de residentes cumplían el requisito de ingresos (inferior a 2,50 IPREM).



Sustitución de viga en mal estado, previo apeo de galería y protección de columna, por otra viga de similares características, y resultado final

Se trata de un inmueble de gran valor patrimonial catalogado nivel 2, Grado 2, por el Plan Especial del Albaicín, en cuya ficha se describe como “*edificación palacial con tres plantas y disposición regular de los huecos de fachada...*” Se puede datar en la primera mitad del S. XVII. El inmueble sufrió una rehabilitación poco afortunada en los inicios de los años 80 del pasado siglo mediante la cual se modificó su estructura de propiedad y con la que no se intervino, o se hizo mal, sobre los elementos comunes.

Patrimonialmente, además de su tipología y envergadura, lo más destacable es su gran patio regular con cuatro lados con columnas toscanas de mármol blanco sobre las que se desarrollan dos plantas con galerías con balaustradas y pies derechos de madera.

La actuación en zonas comunes da respuesta a lo exigido en la Ficha de Catálogo pero además se llevaron a cabo otras intervenciones. Todas, resumidamente, son:

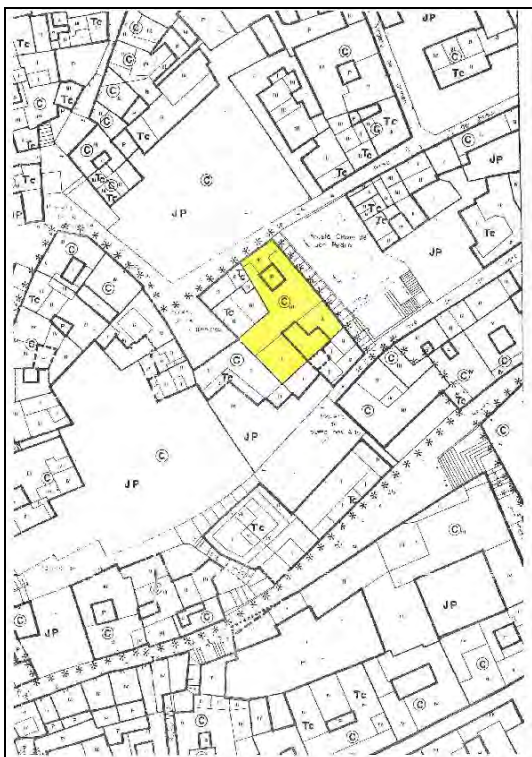
- Rehabilitación integral de las cubiertas (tejados y terrazas)
- Refuerzos y reparaciones en estructura de madera de galería de patio
- Rehabilitación de fachada de calle y puesta en valor de las del patio con recuperación integral de las galerías vistas existentes y las ocultas.
- Instalaciones comunitarias: Electricidad, saneamiento, abastecimiento de agua y preparación para instalación común de telecomunicaciones.
- Nuevas carpinterías de madera en ventanas y puertas del patio.
- Nuevos revestimientos (suelos y paramentos de galerías y patio)
- Recuperación espacial del ámbito original de la escalera principal



Arriba, resultado de la intervención en cubiertas (tejado de teja árabe y terraza) comparado con su estado previo. Abajo, caja de escalera y fachada del patio lateral (estado previo y resultado de la intervención): en coherencia con la intervención en la gallería, también en el ámbito de la escalera se descubren, refuerzan y protegen para dejarlos vistos sus sencillos alfarjes de madera.

Rehabilitación en Programa de transformación de Infravivienda

Cuesta de Carvajales 3



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada rehabilitada

Datos de la actuación

Nº de viviendas:	6 + locales en planta baja
Superficie construida:	504 m ²
Tipo de promoción:	Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía.
Encomienda de Gestión:	Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA.
Destino de viviendas:	3 en alquiler protegido durante 10 años y 3 para uso privado.
Otros:	Locales y 2 viviendas vinculados al flamenco.

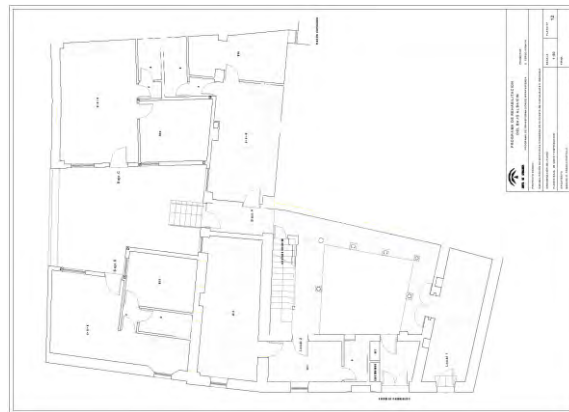
Inicio de la actuación:	14/12/2005
Inicio de la obra:	04/10/2007
Final de obra:	30/09/2010
Recepción de obra:	25/02/2011
Final alquiler protegido:	30/07/2021

Arquitectos:	Manuel Franco Portillo
Arquitectos Técnicos:	Miguel Ángel Rodríguez Navia
Contratista:	Harometal (inicio) y CONSINAMA (terminación)

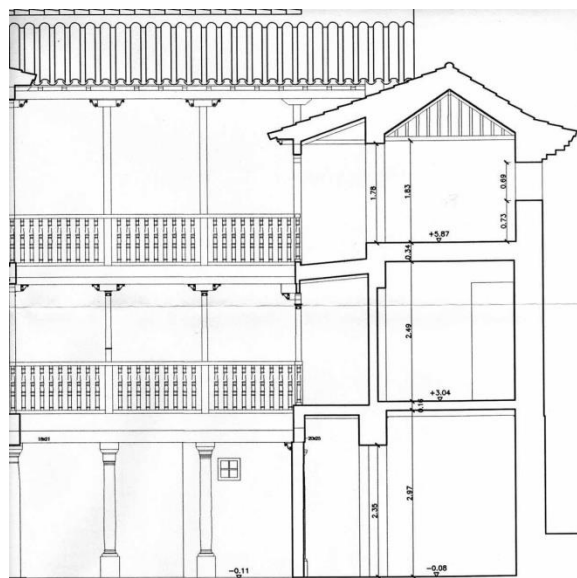
Aportación de la Junta de Andalucía:	103.690 €
Aportación de la Propiedad:	538.230 €
Inversión total de a actuación:	641.920 €



Planta baja: Estado previo con proyección de techos. Se observa la subdivisión generalizada de las crujías, con habitaciones de paso, ocupación de las galerías y generación de condiciones de infravivienda. La crujía morisca estaba sin subdividir pero tenía cegada su galería ocultando así columnas, pilastra ochavada, alfarje, viga, canes y zapatas..



Planta baja: proyecto básico. Plano de propuesta de rehabilitación en la que se reduce el número de viviendas y se dejan libres las galerías y crujías alrededor del patio principal. El uso como taller de flamenco de éstas y del patio en planta baja permitirá un disfrute público de este espacio doméstico. Las viviendas se desarrollan en las plantas superiores que se han rehabilitado o las de nueva planta del patio inferior.



Sección por las tres plantas de la crujía morisca (s. XVI) y al fondo galerías modernas (s. XVII y XVIII)



Abajo: estado previo de las galerías con ocupación de las de planta baja. Arriba resultado final una vez liberadas as galerías y reforzados o sustituidos los elementos de la estructura de madera que los precisaban y restauración del dibujo perdido del empedrado del patio

El de Cuesta de Carvajales nº 3 es un edificio de gran valor patrimonial, catalogado por el Plan Especial del Albaicín en Nivel 2, grado 2 (protección integral), publicado en guías de arquitectura e integrante del Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía (casa BCGPHA-154). El inmueble tiene dos partes bien diferenciadas: el cuerpo principal formado por la casa patio en la que destaca su crujía morisca (s. XVI), de la que se conservan muros, alfarjes, galerías y unas interesantes armaduras mudéjares de cubierta, parte ésta ampliada y modificada posiblemente en el s. XVII como casa de tradición castellana, todo ello formando una unidad en torno a un patio peristilado que cuenta con galerías con elementos de madera de interés (pies derechos, zapatas, balaustradas, etc.); y por otro lado, en un nivel inferior, dos viviendas de reciente construcción (s. XX).

La obra consistió en limpiar los añadidos de las galerías de planta baja del patio principal. Demolición de las divisiones de las viviendas existentes así como todas sus instalaciones y servicios. Redistribución

interior que permitió obtener 6 viviendas de 1 y 2 dormitorios. La del propietario, a la que regresa tras la rehabilitación y que ocupa toda la planta segunda, se ha distribuyó según el programa funcional aportado por él. En planta baja, las crujías en torno al patio, se dejan como locales aptos para uso comercial, posiblemente taller flamenco, lo que daría nueva vida al patio e incluso a la Placeta de Carvajales. Se mantuvo tipología, ocupación y altura, conservando los elementos de interés a que obligaba la protección integral fijada por el PEPRI Albaicín para esta parte del edificio, la de mayor valor patrimonial. En el resto, no catalogado, se intervino mediante demolición y obra nueva manteniendo ocupación en planta y altura, según lo permitido por el planeamiento.

Constructivamente se reforzaron los forjados de madera, se reparó la totalidad de las cubiertas dotándolas de impermeabilización y aislamiento térmico, la fachada fue limpiada, revestida y pintada, se colocaron nuevas carpinterías de madera en fachada con sección de perfil europeo y doble acristalamiento, y se dotó al inmueble de nuevas instalaciones tanto en el interior de las viviendas como las comunitarias de telecomunicaciones, electricidad y abastecimiento.

En el aspecto social hay que destacar que antes de la intervención el inmueble contaba con un número indeterminado de pequeñas infraviviendas, todas vacías debido a su mal estado de conservación. Sufrió ocupación ilegal. Tras la rehabilitación se redujo su número hasta dejarlas en 6 viviendas. 5 para Bolsa de Alquiler gestionada mediante Agencia de Fomento de Alquiler, lo que en condiciones normales¹⁰ habría permitido que durante 10 años, las ocuparan familias vinculadas al barrio y con ingresos limitados.



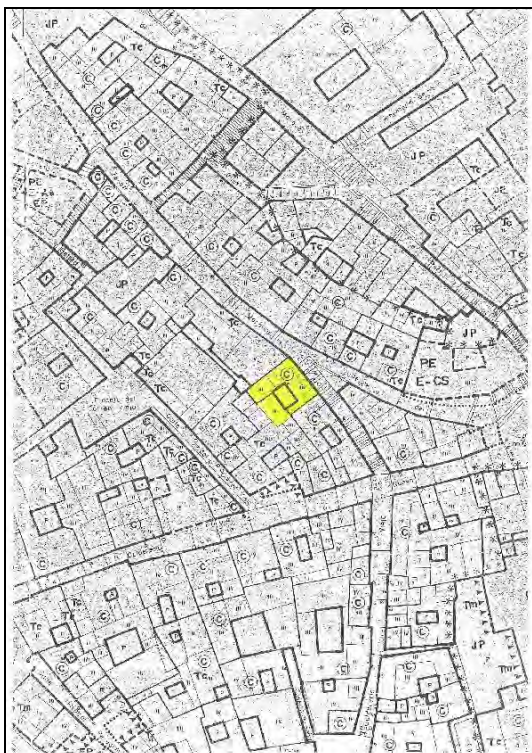
Vista de la Alhambra desde el mirador, abierto y con balcones, de la planta segunda.

¹⁰ El cierre efectivo de la Oficina de Rehabilitación en 2011 supuso la falta de control sobre el destino de estas viviendas, lo que unido a otros factores relacionados con la crisis económica ha hecho que el edificio no haya sido ocupado.



Arriba y abajo resultado final de la intervención sobre las garerías de época moderna

Valoración de la intervención: considerando el estado previo, los limitados recursos económicos con los que se contaba y el rico valor patrimonial del inmueble unido y su complejidad tipológica; la rehabilitación llevada a cabo puede considerarse bastante acertada ya que con pocos medios y con la contención de gestos contemporáneos que caracteriza a este arquitecto se logra recuperar la correcta lectura del inmueble haciéndolo a la vez útil de nuevo como espacio de uso plurifamiliar (viviendas en alquiler), y más aún, dejando crujeas perimetrales del patio y el patio mismo como espacios vinculados al mundo flamenco lo que le proporciona un uso que debería permitir el disfrute del edificio rehabilitado a una más amplia población potencialmente usuaria del taller de flamenco, uso que según intención de la propiedad previsiblemente podría extenderse al espacio público de la Plaza de Carvajales.

Rehabilitación en**Actuaciones Singulares / Viviendas Protegidas en Alquiler****Cuesta de Marañas 5**

Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada rehabilitada

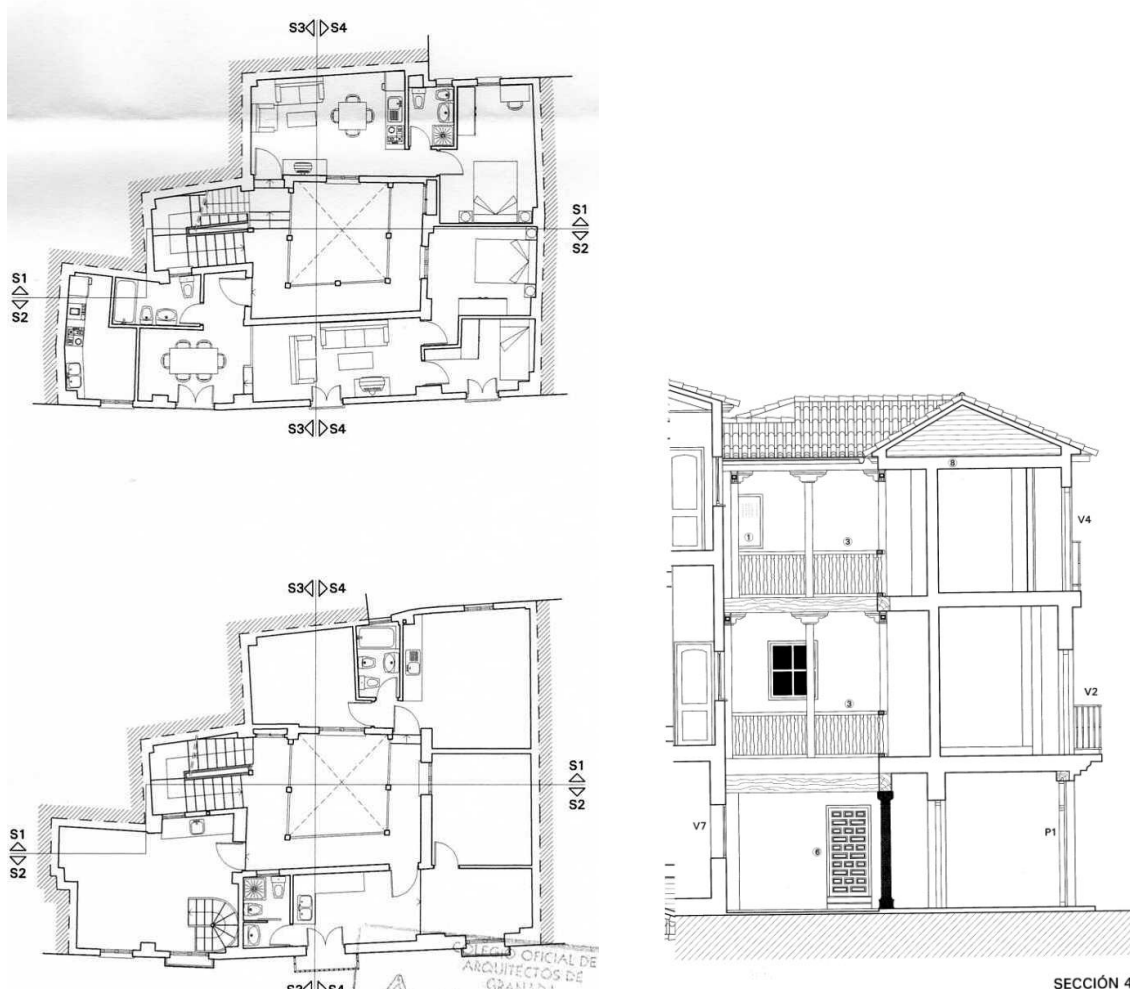
Datos de la actuación

Nº de viviendas: 6
 Superficie Construida: 354 m²
 Tipo de promoción: VPA. Promoción pública. Promueve EPSA.
 Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido - 25 años: Jóvenes y regreso de antiguos inquilinos

Inicio de la actuación: 20/12/2002
 Calificación Provisional: 28/01/2004
 Inicio de la obra: 16/06/2005
 Recepción de obra: 17/01/2007
 Calificación Definitiva: 13/06/2008
 Entrega de viviendas: 01/07/2008

Arquitectos: Francisco Maeso López
 Arquitecto Técnico: Francisco Rodríguez Rubia y Manuel López Fernández
 Contratista: MAINSA

Adquisición del inmueble:	260.214 €
Costes de la obra de rehabilitación:	334.039 €
Otros costes:	85.091 €
Inversión total de EPSA:	679.344 €



Plantas primera y segunda, y sección de proyecto básico.

Arquitecto Francisco Maeso López

El proyecto Básico fue posteriormente modificado en la fase de ejecución y aún más durante la obra, Las catas iniciales no dieron tanta información como la obtenida en el desarrollo de la fase de ejecución y sobre todo con la propia obra en la que aparecieron elementos de interés como una armadura de cubierta a cuatro aguas que estaba oculta y que no presentaba evidencias de su existencia. Una vez descubierta condicionó la distribución de la vivienda de planta segunda, mejorando la proyectada inicialmente. En la sección tampoco se dibujó correctamente la estructura de cubierta existente sobre la crujía de la calle y consecuentemente se planteó un inadecuado forjado de hormigón que es el que aparece en esta sección. En obra se optó por rehabilitar la tosca pero eficaz armadura de par y nudillo con tirantes sencillos que cubre el estrecho espacio de salón comedor de esa crujía, quedando también vista la solución tradicional sobre la galería abierta al patio.



A la izquierda, uno de los inquilinos de renta antigua en el patio antes de la intervención. Se aprecia el mal estado de las vigas afectadas por filtraciones de aguas fecales y de lluvia, instalaciones eléctrica vista y solería discordante con el valor del inmueble. En el centro: triste paño de luces en que se habían convertido las galerías de tradición castellana que se han recuperado con la rehabilitación. A la derecha: armadura a cuatro descubierta en obra y que ha servido para recuperar la lógica espacial del ámbito que cubre y que el proyecto inicial no contemplaba.

El edificio de la Cuesta de Marañas nº 5, fue adquirido en 2002 por EPSA, y presentaba un deficiente estado de conservación, con graves patologías estructurales, deficientes instalaciones y pérdida de sus valores patrimoniales que habían quedado enmascarados por una progresiva atomización de su espacio habitable, ocupando galerías en todas las plantas e incluso en el patio, albergando en su interior hasta siete infraviviendas sin las mínimas condiciones de habitabilidad exigibles, con distribuciones inadecuadas, carpinterías deterioradas, revestimientos fisurados e instalaciones obsoletas.

No obstante se conocía que era un inmueble de interés arquitectónico, datable en el s. XVII, catalogado por el Plan Especial del Albaicín en nivel 2. Tipológicamente es una casa patio de tradición castellana con zaguán, patio y escalera que conecta las dos plantas superiores de galerías, con planta en forma de U, formadas por forjados, balaustres, pies derechos y zapatas labradas en madera, abiertas al patio y que sirven de acceso a las viviendas. Presentaba una mayor complejidad al estar engalbernado con dos edificios, uno colindante por Cuesta de Marañas y el otro, también propiedad de EPSA, con acceso por Calderería Nueva. Esta situación tuvo su repercusión en los refuerzos estructurales y de cimentación que tuvieron que hacerse coordinadamente con las otras obras que por suerte se desarrollaban a la vez.



Resultado final de la intervención de recuperación de galerías y con ello la bella espacialidad de estos patios, sin embargo cabe achacar a esta actuación un exceso de reconstrucción con sustitución casi mimética de elementos existente o con la invención de otros como los balaustres.

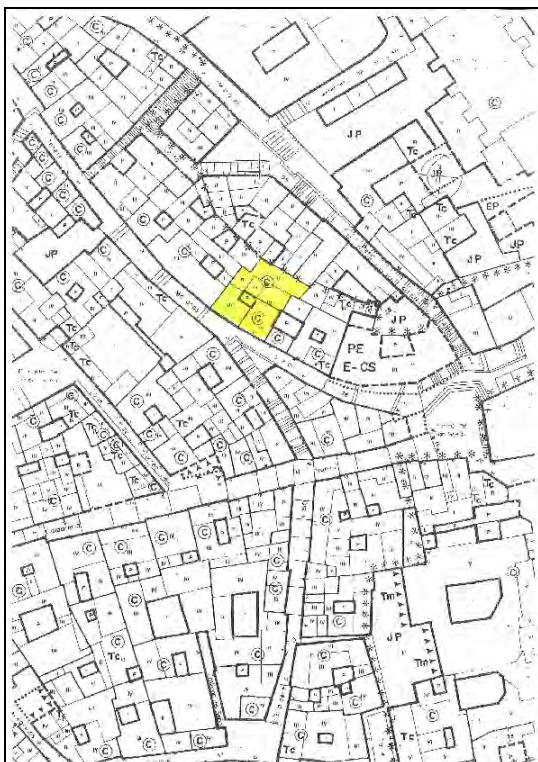
La intervención fue de las primeras y adoleció del conocimiento previo que en actuaciones posteriores sí se consiguió. Consistió en una rehabilitación integral, a través de la cual se puso en valor la tipología original, liberando las galerías del patio que se encontraban ocultas en su mayor parte y ocupadas por aseos y otras adendas de las viviendas. Se hizo además reduciendo el número de viviendas a favor de la habitabilidad de las resultantes. Se reforzaron los forjados de madera, se repararon la totalidad de las cubiertas dotándolas de impermeabilización y aislamiento térmico, se restauró la fachada acabada en estuco y en la que se destacaron las pilastras laterales de ladrillo, se colocaron nuevas carpinterías de madera en fachada con sección de perfil europeo y doble acristalamiento, y se dotó de instalaciones nuevas tanto en el interior de las viviendas como las comunitarias de telecomunicaciones, electricidad y abastecimiento.



En el aspecto social hay que destacar que antes de la intervención el inmueble contaba con siete viviendas la mayoría vacías debido a su mal estado de conservación y el resto ocupadas por familias inquilinas de renta antigua que, tras la obra, regresaron a sus viviendas. Tras la rehabilitación se redujo este número hasta dejarlas en seis viviendas. Las que no estaban ocupadas por esos antiguos inquilinos fueron objeto de un sorteo público como Viviendas Protegidas en Alquiler (VPA) destinándose a jóvenes con ingresos limitados. El que sean jóvenes los destinatarios de estas viviendas justifica de algún modo el tal vez, pequeño tamaño de las viviendas, la mayoría de un solo dormitorio y con espacios mixtos de salón y cocina. Un mejor análisis tipológico y una mejor distribución de las zonas húmedas hubieran mejorado aún más el entendimiento de los sencillos espacios vivideros originales con crujías muy estrechas en las que hay que destacar una de planta baja en la que se conservan policromías de ajedrezados en blanco y negro que apuntan a su origen morisco. Patrimonialmente, un informe histórico y un análisis arqueológico hubieran aportado datos muy útiles para la intervención arquitectónica.

Rehabilitación en Programa de transformación de Infravivienda

Cuesta de Marañas 6 y 8



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada rehabilitada

Datos de la actuación

Nº de viviendas: 6
 Superficie Construida: 450 m²
 Tipo de promoción: Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía y Ayuntamiento.
 Encomienda de Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido (10 años) y regreso de antiguos inquilinos

Inicio de la actuación: 09/06/2003
 Inicio de la obra: 12/07/2004
 Final de obra: 23/01/2006
 Recepción de obra: 06/06/2006
 Final alquiler protegido: 06/06/2016

Arquitectos: Eduardo Zurita Povedano y Juan Cantizani Oliva
 Arquitecto Técnico: María Suárez Ruiz
 Contratista: Miranda Rojas SL

Aportación de la Junta de Andalucía:	189.054 €
Aportación de los Propietarios:	207.984 €
Aportación del Ayuntamiento (Elvira-Goméz):	60.000 €
Inversión total de la actuación:	457.038 €



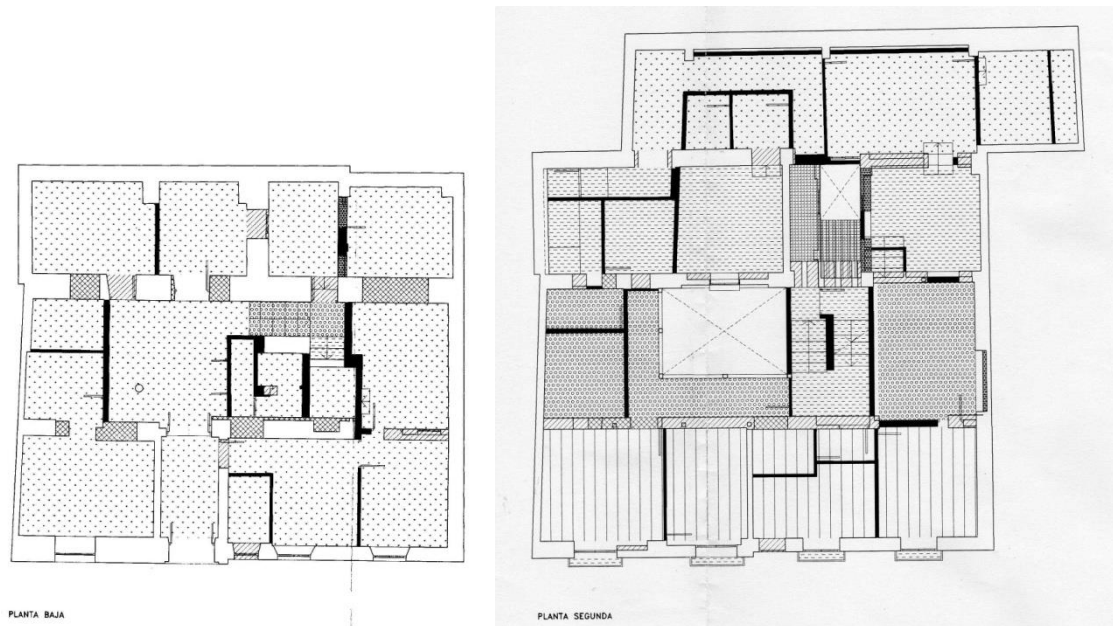
Estado previo de cubiertas, fachada a patio y galerías a patio



Resultado de la intervención: torreón lavadero recuperado como espacio vividero, cubiertas rehabilitadas, y galería abierta con un frente de vidrio

Se trata de un edificio catalogado por el Plan Especial Albaicín en nivel 2 grado 2 con tipología de casa-patio (s. XVII-XVIII). El patio y la escalera forman el núcleo principal de lo construido y a su alrededor se desarrollan tres crujías que van ascendiendo por la ladera. Sus elementos de interés se concentran en el patio con una sola columna sobre la que apea una destacable zapata de esquina muy bien labrada. Sobre ella vigas de gran canto en buen estado salvo las cabezas. En las galerías, la primera con peto ciego de fábrica revestida y la de segunda con balaustres en buen estado que pudieron ser recuperados del mismo modo que los pies derechos y sus zapatas, de éstas, las más elaboradas las de la planta primera. La escalera presentaba, y así se ha mantuvo, un trazado poco habitual en casas coetáneas desarrollándose en paralelo al patio, pero oculta, y encerrada completamente en la segunda crujía, lo cual fuerza un incómodo peldañeado de tabicas muy altas y estrechas. El edificio fue parcialmente rehabilitado 20 años antes de ésta, sin haber intervenido entonces en su estructura lo que supuso que al poco tiempo fuera necesaria esta nueva intervención pero esta vez de forma integral. Antes de la rehabilitación había 8 viviendas algunas de ellas ocupada por inquilinos pero la mayoría se encontraban desocupadas y en pésimas condiciones de habitabilidad, incluso con zonas en ruinas. Con importantes patologías en sus cubiertas, fallos estructurales y de cimentación y humedades en las plantas en contacto con el terreno.

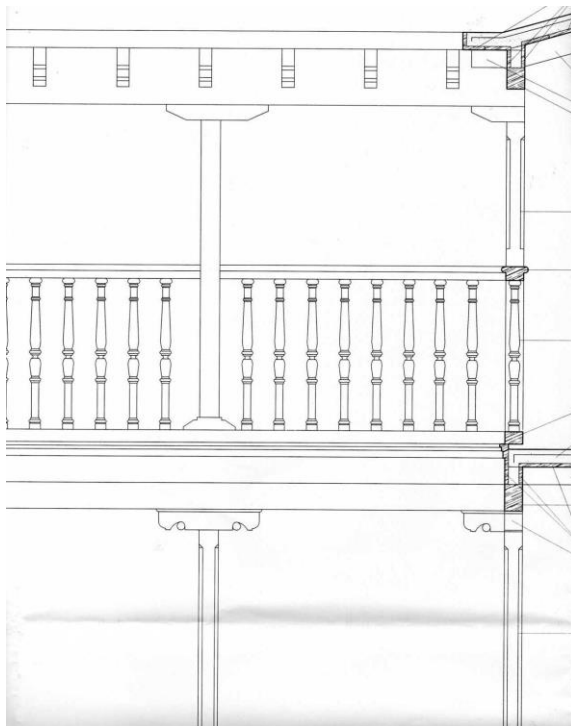




Plantas de análisis tipológico y constructivo (actuaciones previas)

Arquitectos: Eduardo Zurita y Juan Cantizani

Se lee con claridad la sucesión de tres crujías sucesivas y paralelas a calle en la planta baja, que se convierten en cuatro en la planta segunda escalando por el escarpado terreno de lo que aquí ya empieza a ser ladera del Zenete. Este es precisamente uno de los problemas que tienen las edificaciones de esta parte del Albaicín, que acaban teniendo su fondo semienterrado o, como en este caso, con cuatro plantas bajo rasante, lo que provoca graves problemas de humedad y consecuentemente patologías estructurales por pudrición de vigas en contacto con el terreno.



Detalle de una de las múltiples secciones constructivas que presentaba el proyecto de ejecución como buena muestra del profundo conocimiento del edificio que demostraron los arquitectos redactores, y como consecuencia de ello la seguridad con la que se intervino en obra, gracias también al buen hacer de la empresa constructora, una de las que siempre estuvo dispuesta a trabajar en el intrincado laberinto del Albaicín.

Se ha llevado a cabo una rehabilitación integral del inmueble que ha consistido en una intervención completa en la cubierta, se ha hecho un recalce de la cimentación y de los muros de contención, en la estructura se han sustituido o rehabilitado forjados, pies derechos, zapatas y vigas de madera (habiéndose recuperado la galería y el patio con sus principales elementos de valor patrimonial). Interiormente se ha reordenado su espacio disminuyendo el número de viviendas a tan solo 6 a las cuales se ha dotado de nuevas carpinterías, nuevos revestimientos e instalaciones.

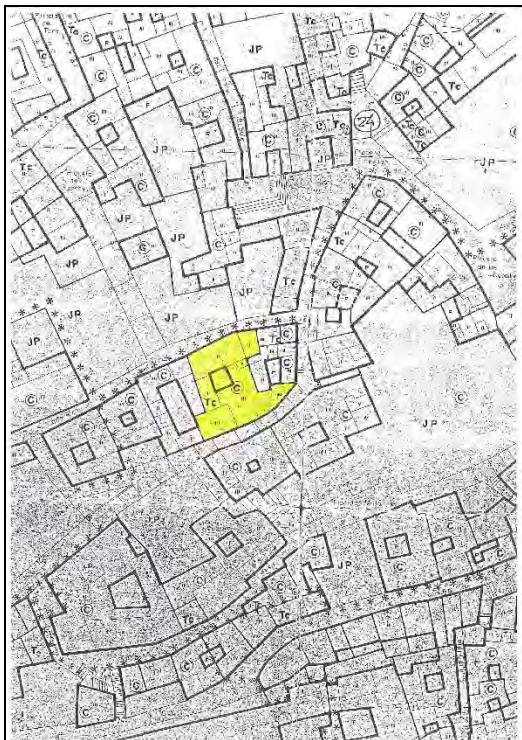


Valoración de la intervención: Se recupera un edificio histórico con una intervención respetuosa con su tipología pero utilizando recursos de arquitectura contemporánea que cualifican lo preexistente: tanto a nivel de planta baja como en las galerías, el lado opuesto a la escalera es una galería ancha que se hace visible a través de un gran paño de vidrio (ver fotos de esta página) lo cual permite usar el espacio interior como parte del espacio del salón-cocina-distribuidor y a la vez ser percibido en su integridad el ámbito original de la galería con su alfarje horizontal o inclinado (en planta segunda). La solería continua de piedra de Sierra Elvira en todas las zonas comunes unifica la intervención contemporánea aportando detalles como los rodapiés o la recogida de aguas en las galerías mediante chapa de acero galvanizado.

Todas las carpinterías (interior y exterior) quedaron lacadas en color marrón oscuro, al igual que todos los alfarjes horizontales o inclinados que se renovaron con la rehabilitación, unificando con ello el acabado general de todo el inmueble. El diseño específico de las carpinterías que dan a las galerías (puertas de viviendas y paños de vidrio) completó el lenguaje contemporáneo de la intervención.

Rehabilitación en
Programa de transformación de Infravivienda

Cuesta de S. Gregorio 13



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada en restauración

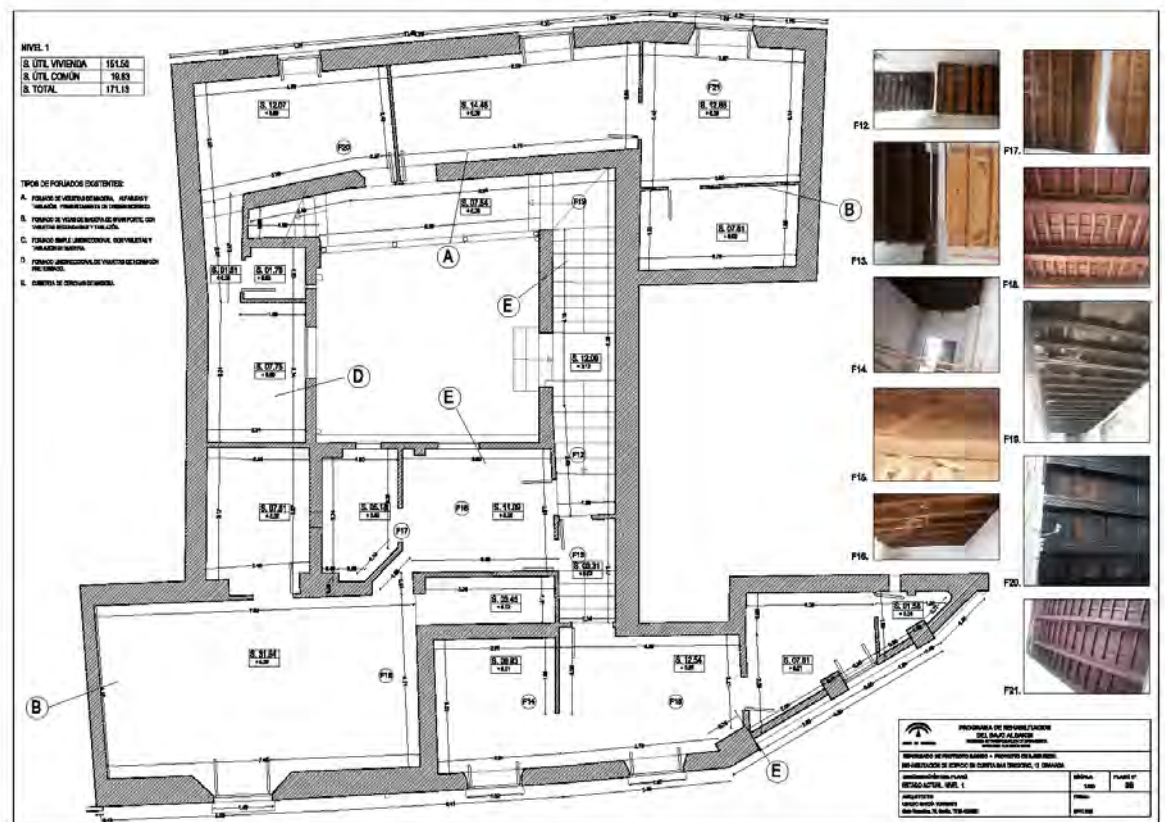
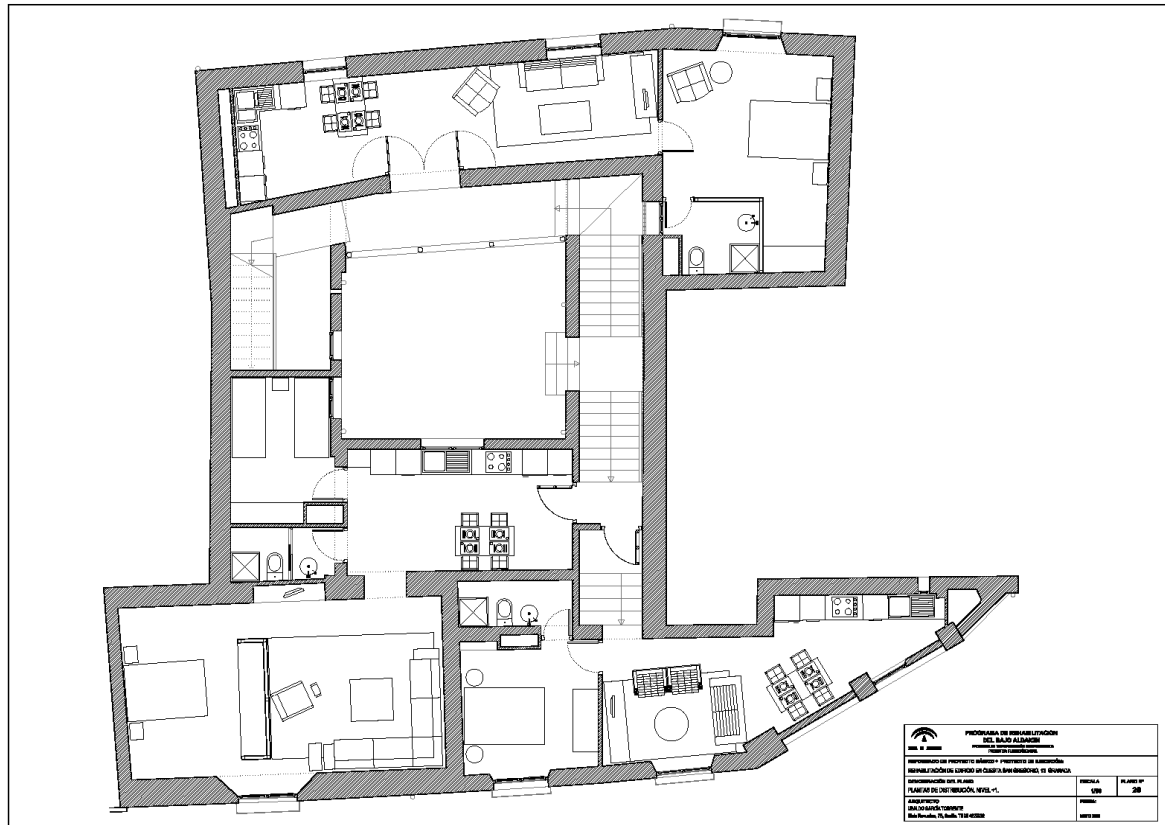
Datos de la actuación

Nº de viviendas: 8 + un local de usos comunes.
 Superficie construida: 702 m²
 Tipo de promoción: Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía y Ayuntamiento.
 Encomienda de Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPESA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido para personas mayores (10 años).

Inicio de la actuación: 19/07/2006
 Inicio de la obra: 19/02/2009
 Final de obra: Pendiente a final de 2011
 Recepción de obra: Pendiente a final de 2011
 Final alquiler protegido: Pendiente a final de 2011

Arquitectos: Ubaldo y Marisol García Torrente.
 Arquitecto Técnico: Antonio Lozano Mercado
 Contratista: Construcciones Manuel Miranda Rojas S. L.

Aportación de la Junta de Andalucía:	276.777 €
Aportación de la Propiedad:	521.458 €
Aportación del Ayuntamiento (OMR)	40.000 €
Inversión total de a actuación:	838.225 €



Proyecto Básico (nivel de patio): Arriba propuesta de rehabilitación con viviendas. Abajo, estado previo con indicación de estado de forjados. Arquitecto: Ubaldo García Torrente.

La Fundación Zayas, propietaria del edificio situado en la Cuesta de San Gregorio nº 13 es una entidad sin ánimo de lucro con el objetivo social de ayudar, mediante la gestión de su patrimonio, a personas mayores. La mayoría de los Patronos que componen o integran dicha Fundación son públicos, están representadas la Consejería de Igualdad y la de Gobernación de la Junta de Andalucía, la Universidad y la Diputación Provincial de Granada, por lo que está garantizado el interés social y público de sus intervenciones.



Derecha: Crujía Este, con la escalera de dos tramos, uno sustituido por zanca de acero plegado y otro rehabilitado. Centro: Torreón de la crujía Sur abierto a la Cuesta de S Gregorio y vistas a la Alhambra. Derecha: crujía Norte, galería morisca en rehabilitación con su cubierta reconstruida

El inmueble de Cuesta de S. Gregorio, 13 es un edificio complejo formado a lo largo del tiempo por la adición de dos cuerpos diferentes unidos por un patio común: por un lado una casa de tradición morisca de tres plantas, levantada sobre otra anterior de época nazarí, que ocupa la crujía Norte, con fachada posterior a la calle Huerto y con su galería morisca abierta a mediodía hacia el patio. Enfrente, ocupando la crujía Sur, que es la de mayor dimensión, el cuerpo de origen cristiano que puede datarse en el s. XVII, y en la que destacan las grandes salas, cubiertas con alfarjes de madera con doble orden de vigas de gran sección, que abren a la Cuesta de S. Gregorio y sobre todo un torreón, en su lateral izquierdo, que es claramente visible desde la Alhambra. Debido al desnivel del terreno, el patio se encuentra una planta por encima del gran zaguán de acceso que tiene desde la Cuesta. En el patio existen dos crujías laterales que unen las principales: al Este, el cuerpo de escaleras con su singular trazado de dos zancas en sentidos opuestos partiendo del centro del patio, posiblemente de origen cristiano, ya que en la intervención arqueológica no se encontraron restos de la escalera original morisca. Al Oeste, un cuerpo de obra reciente, sin interés, ejecutado con muros de carga y forjados de hormigón.

La Fundación promovió su rehabilitación, para conseguir viviendas que pasaron a formar parte de la Bolsa de Alquiler con la intermediación de una Agencia de Fomento de Alquiler. Las ocho viviendas resultantes se destinaron inicialmente a alquiler protegido para personas de la tercera edad, condición

necesaria para cumplir con su objetivo social. Por este motivo la mayoría de las viviendas resultantes se han proyectado con un dormitorio y solo dos tienen dos dormitorios ya que en todos los casos serán alquiladas por personas solas o en todo caso parejas de personas mayores, que no sean dependientes.

La tipología del edificio y los numerosos elementos de interés que mantiene justifican su inclusión en el catálogo del PEPRI-Albaicín en Nivel 2, Grado 2. A pesar de ello, antes de la intervención, presentaba un mal estado de conservación generalizado: fisuras y alguna grieta que denotaban patologías estructurales en sus muros de tapial y ladrillo de fachada principal. Los forjados no tenían evidencias de daños por lo que no ha sido necesario reforzarla. Sin embargo la armadura de cubierta de la sala morisca fue necesario desmontarla por haberse ejecutado mal en aquel momento, produciendo graves empujes sobre la galería. Se volvió a montar de nuevo con la misma tecnología mudéjar y geometría con las que se hizo en origen, partiendo del dato cierto de un cartabón que se conservaba, manteniendo sus tirantes dobles y la rareza tipológica del durmiente labrado que recorre los dos laterales de la sala también con función de arrocabe.



Sala morisca de la planta segunda con su cubierta reconstruida correctamente con los pares apoyando sobre los durmientes de los muros de carga y los tirantes, que se conservaban, trabajando de nuevo a tracción.

Todos los revestimientos, carpinterías e instalaciones fueron renovados, procurándose un homogéneo acabado blanco luminoso utilizando solería de mármol de Macael al corte, mortero de cal blanco en paramentos y carpinterías de madera lacada.



Trabajos de restauración de la fábrica de ladrillo y de los esgrafiados de la fachada a cuesta de San Gregorio. Resultado final

El inmueble cuenta con una fachada a la Cuesta de S. Gregorio de gran interés patrimonial (con revocos de mortero de cal, esgrafiados, rejería y portada de piedra) que antes de la rehabilitación precisaba de una intervención de restauración, capítulo que por su elevado coste no figuraba en el contrato de obra suscrito con la Empresa Constructora a la que se le encargó la rehabilitación del mismo. Para restaurar la fachada sin coste añadido para la actuación, y ya en plena ejecución de obra, desde la Oficina de Rehabilitación se consiguió la firma de un Convenio con ese objetivo entre EPSA y el Consorcio-Escuela Centro Albayzín, que siendo un Centro de Formación en Artesanía, Restauración y Rehabilitación del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural tenía entre sus objetivos el de optimizar la gestión de los recursos patrimoniales en Granada y con ámbito andaluz y recuperar sus valores históricos, artísticos y culturales, haciendo de ellos un bien útil y rentable social y económicamente, cumpliendo a su vez con los criterios de respeto y conservación de las instancias histórica y estética que definen la identidad cultural de Andalucía .

La intervención de restauración fue dirigida por el técnico especialista, D. Carlos Núñez, que estuvo presente durante la intervención y habiendo coordinado la actividad de prácticas del alumnado. Se intervino a lo largo de tres meses sobre los revestimientos (limpieza de fábricas de ladrillo y esgrafiados) la piedra de la portada y la rejería, habiendo participado más de 20 personas entre alumnos y profesores de prácticas del Centro.

Este tipo de colaboraciones entre instituciones permiten la recuperación del patrimonio y el aprendizaje del alumnado en técnicas de restauración, sin coste económico para estas complejas actuaciones de rehabilitación.



Labores de limpieza de alfarjes de la crujía morisca. La buena calidad de las piezas que lo forman ha permitido su mantenimiento con la reposición de algún elemento como la tocadura desaparecida o la sustitución de alguna vigueta en mal estado.



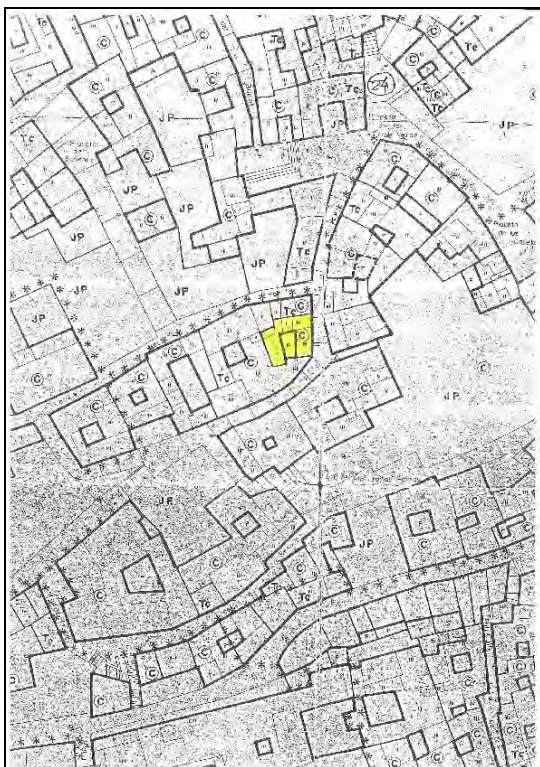
Proceso de recuperación de la planta segunda de la galería morisca: 1) Demoliciones previas y atirantado, 2) una vez reconstruida la cubierta y redirigidas las cargas se restaura su alfarje y se inician los revestimientos, 3) estado final antes de colocar los balaustres y las carpinterías



La intervención arqueológica descubrió la casa nazari sobre la que se edificó el cuerpo morisco y para dejar constancia de la situación de los restos de la cimentación de la alberca conservados bajo el nivel del patio, se ha decidido señalarlos mediante un pequeño rebaje en la solería de mármol manteniendo aproximadamente la geometría de aquella.

Rehabilitación en
Programa de transformación de Infravivienda

Cuesta de S. Gregorio 15



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada rehabilitada

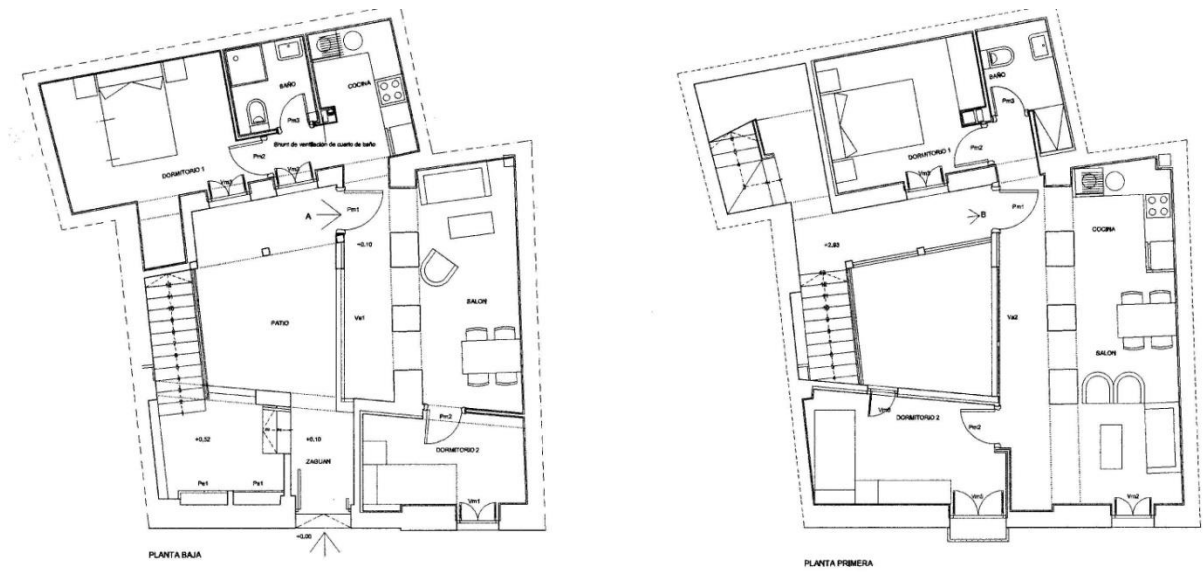
Datos de la actuación

Nº de viviendas: 3
 Superficie Construida: 216 m²
 Tipo de promoción: Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía y Ayuntamiento.
 Encomienda de Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido (10 años) y regreso de antiguos inquilinos

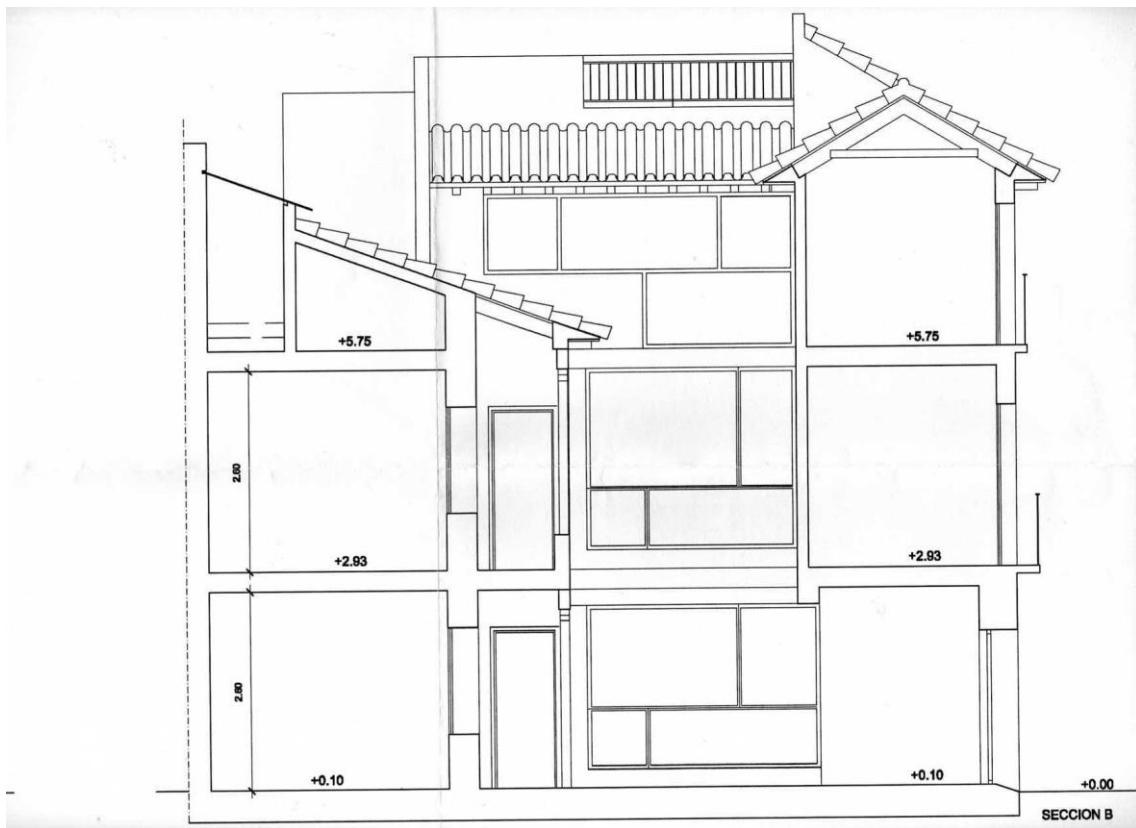
Inicio de la actuación: 19/07/2006
 Inicio de la obra: 22/05/2009
 Final de obra: 22/12/2010
 Recepción de obra: Pendiente a final de 2011
 Final alquiler protegido: Pendiente de fijar a final de 2011

Arquitectos: Publio Fernández de Heredia Montero
 Arquitecto Técnico: Francisco Campos Fernández
 Contratista: Construcciones Manuel Miranda Rojas SL.

Aportación de la Junta de Andalucía:	142.124 €
Aportación de la Propietaria:	121.724 €
Aportación del Ayuntamiento (OMR):	20.400 €
Inversión total de a actuación:	277.267 €



Plantas baja y primera de la propuesta del proyecto básico que se ha ejecutado.
Arquitecto: Publio Fernández de Heredia Montero



Sección por el patio con alzado del cerramiento de aluminio y vidrio propuesto en el proyecto básico y finalmente ejecutado.
Arquitecto: Publio Fernández de Heredia Montero



Izquierda: Vista de la Alhambra desde la terraza tendedero. Derecha: Salón-cocina abierto a la galería acristalada de la vivienda de planta 2ª.

El edificio de Cuesta de S. Gregorio nº 15, tiene escaso valor patrimonial, catalogado por el Plan Especial del Albaicín en Nivel 4 (protección ambiental). Presenta tipología de casa patio con tres plantas en las crujías de fachada y lateral y dos en la de fondo. Antes de la intervención estaba muy subdividido con infraviviendas de tamaño muy reducido, habitaciones de paso, mal ventiladas e iluminadas y servicios higiénicos muy deteriorados, algunos inservibles. Destacaba especialmente el alto grado de humedad e insalubridad de la vivienda de la planta baja. Estructuralmente está ejecutado con muros de tapial y machones de ladrillo en sus primeros niveles (alguno reconstruido en la obra) apareciendo entramados de madera con plementería de ladrillo en las plantas superiores. Los forjados de viguetas de madera escuadrada sencilla presentaban flechas destacables y pudrición en algunas cabezas por lo que unos fueron reconstruidos y otros reforzados. Sin elementos constructivos de interés arquitectónico, salvo la propia tipología y el forjado de cubierta de la crujía de la calle, cuyas viguetas presentan sus cabezas labradas a fachada y al patio como canecillos de alero. Todas las cubiertas tuvieron que ser rehabilitadas aportándoles aislamiento térmico y estanqueidad frente a la lluvia.

Se intervino mediante rehabilitación integral reduciendo el número de viviendas, dotándolas de superficies y dimensiones mínimas suficientes ajustadas a las estrechas crujías del inmueble. Fue reconstruida la escalera del patio con su geometría original y se eliminó la de planta primera a segunda por su inadecuado trazado, dimensiones y posición en el edificio. En su lugar se hizo una nueva que se cubrió con una montera de vidrio, en la crujía de fondo. Las viviendas cuentan con todas las instalaciones necesarias, nuevos revestimientos en todo el inmueble y fueron sustituidas todas las carpinterías tanto interiores como de fachadas por otras de madera, éstas últimas con perfil europeo y doble acristalamiento.

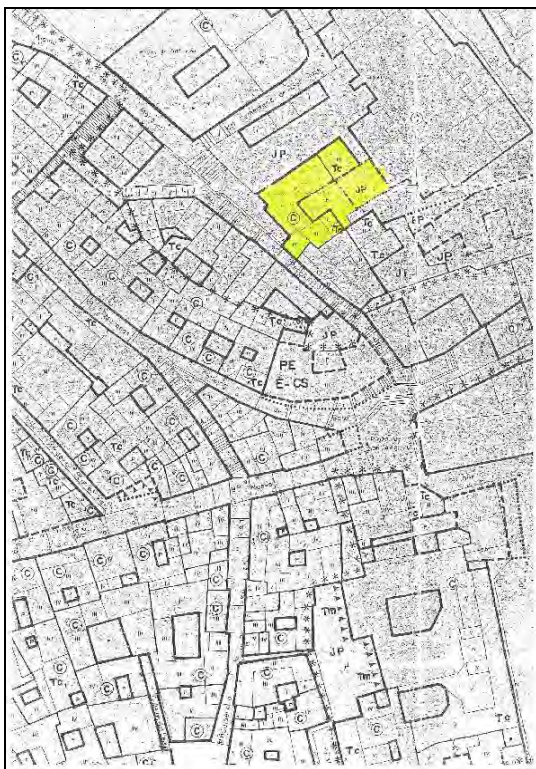


Fotografías de la fachada acristalada que cierra la galería hacia el patio. Es el elemento más singular de la intervención que aporta un lenguaje contemporáneo al pequeño edificio rehabilitado.

La intervención más destacable fue la sustitución del cerramiento opaco de las galerías de la crujía lateral por un muro cortina de diseño contemporáneo, que cubre las tres plantas, ejecutado con una excelente carpintería de aluminio lacado y doble acristalamiento, que revaloriza tanto el espacio común del patio como el interior de las viviendas que ven ampliada la zona de estar -cocina haciendo más luminosa y habitable esta crujía.

Rehabilitación en
Programa de transformación de Infravivienda

Cuesta del Perro Alta 6

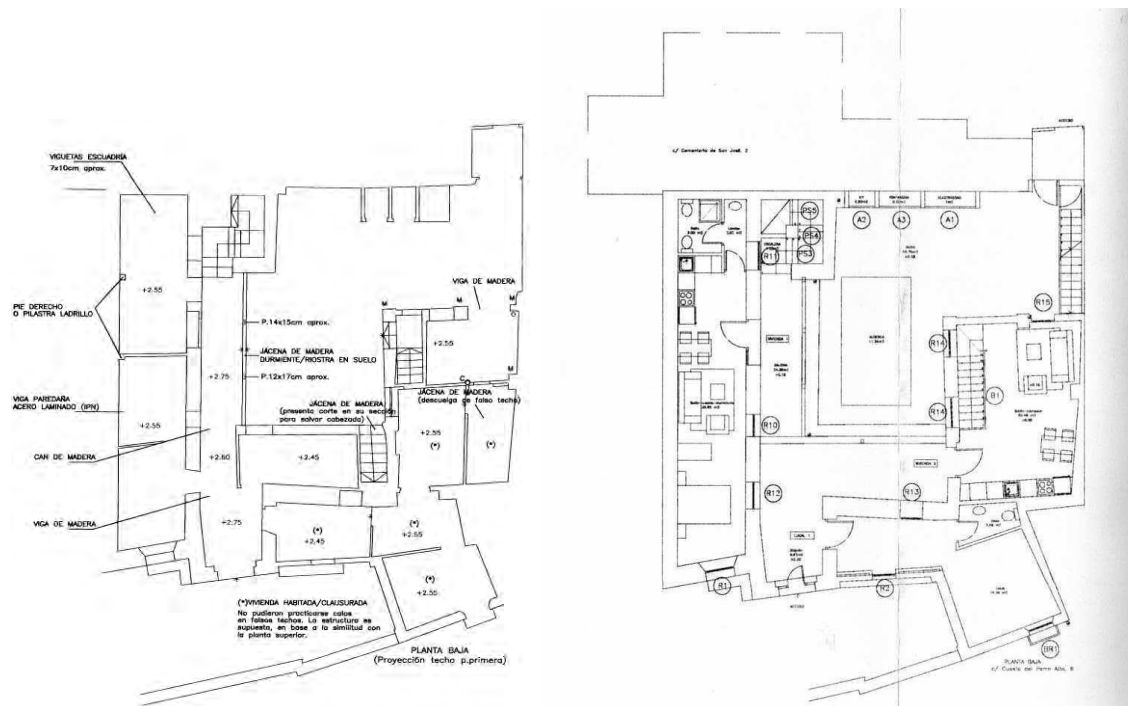


Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada en rehabilitación

Datos de la actuación

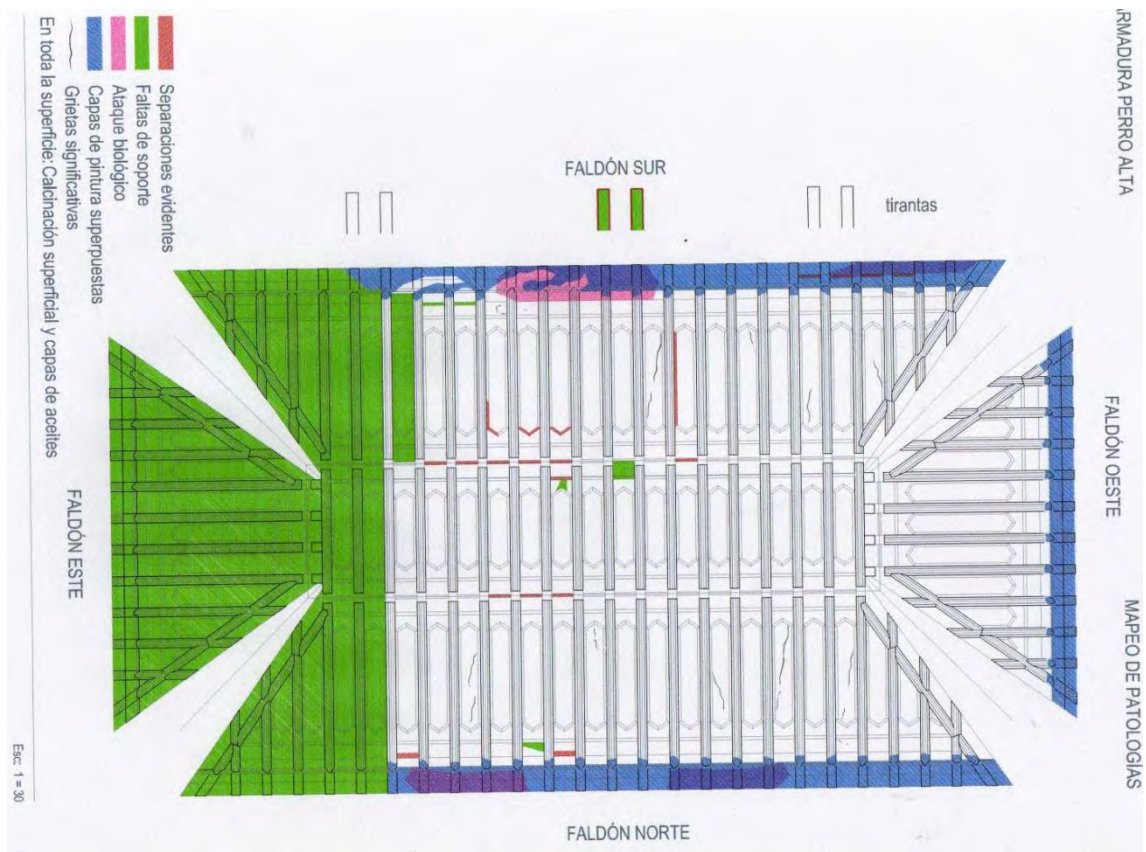
Nº de viviendas:	6 + un local en planta baja.
Superficie construida:	538 m ²
Tipo de promoción:	Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía.
Encomienda de Gestión:	Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPESA
Destino de viviendas:	Alquiler protegido (10 años) y regreso del inquilino de renta antigua.
Inicio de la actuación:	20/12/2006
Inicio de la obra:	17/02/2009
Final de obra:	Pendiente a final de 2011
Recepción de obra:	Pendiente de fijar a final de 2011
Arquitectos:	Carlos P Pérez de Baños (Proyecto), Alberto García Martos (D. obra)
Arquitectos Técnicos:	José Luis Sánchez Martín
Contratista:	Construcciones Manuel Miranda Rojas S. L.
Aportación de la Junta de Andalucía:	215.670 €
Aportación de la Propiedad:	389.345 €
Inversión total de la actuación:	605.015 €



Planta baja: Estado previo (izquierda) y propuesta del Proyecto Reformado tras la intervención arqueológica (derecha)
 Carlos Pérez y Pérez de Baños (Arquitecto autor del Proyecto original que obtuvo Licencia de obra)
 Alberto García Martos (Arquitecto autor del Proyecto Modificado y Director de obra)

La descripción del edificio que el arqueólogo hizo en su Proyecto de Intervención, es la siguiente: “Según consta en la ficha del Catálogo es un edificio catalogado con Nivel de Protección 2, Grado 2. Se trata de una “Edificación historicista que sigue las pautas de la tradicional granadina de tres plantas en alzado y disposición regular de los huecos en fachada retranqueada. Tipológicamente el inmueble presenta una gran riqueza, de clara herencia islámica, se encuentra organizado mediante una serie de crujías habitacionales organizadas desde un espacio abierto, conformando una forma de U de lados desiguales. Consta de tres niveles construidos, planta baja, primera y segunda, con notables diferencias entre sus distintos volúmenes construidos, por lo que podrían identificarse dos zonas, una con forma de L a la izquierda y otra de construcción más irregular a la derecha. Digno de reseñar, en los volúmenes de la izquierda es la construcción, que linda con la medianera, dispuesta en forma perpendicular a la fachada. Esta pieza, de clara inspiración morisca, es quizás la pieza más interesante en todo el edificio. De clara inspiración islámica, aparecen en la galería pies derechos de madera (algunos tallados), con zapatas labradas y baranda de madera. En cuanto a los volúmenes de la derecha, tal y como ya se ha apuntado y como se observa en la planimetría, presenta una geometría más irregular, produciendo de algún modo el acuerdo con las parcelas colindantes y con la acusada topografía de la calle; de ahí la aparición del denominado semisótano.” En esta descripción no hay datos de la armadura de cubierta que fue descubierta al iniciarse las labores de demolición ya en obra. Por tanto, tampoco fue tenida en cuenta en el Proyecto de Rehabilitación que obtuvo

Licencia pese a las catas que se hicieron en el inmueble de forma previa a su redacción y tampoco fue detectada en el informe histórico-artístico que la Oficina de Rehabilitación encargó al historiador del arte D. Nicolás Torices a través del Centro de Documentación de la Ciudad Histórica. Una vez descubierta la armadura se redactó el correspondiente Proyecto de Restauración. La aprobación del proyecto de Intervención Arqueológica Preventiva, la liberación de cautelas tras la propia IAP y la aprobación del Proyecto de Restauración se sumaron a la aprobación del Proyecto Modificado que fue necesario redactar para responder a todos los datos nuevos que aportó la obra en sus inicios. La tardanza en la tramitación administrativa de todos estos documentos hizo necesaria la solicitud de una licencia para actuaciones de emergencia dado el pésimo estado de los elementos estructurales de las cubiertas, de los muros de carga y de los pies derechos de la planta segunda, habiéndose provocado en obra una situación crítica.



Planta de patologías del Proyecto de Restauración de la armadura de par y nudillo redactado por Julia Ramos Molina

El Proyecto de Restauración describe así la armadura de par y nudillo descubierta: *“La datación de la obra es compleja, y podría corresponder a un periodo entre el s. XVI y XVIII. Se trata de una armadura rectangular de cinco paños de par y nudillo y limas moamares. Tiene tres tirantes pareados, que se insertan directamente en la pared, sin canes de apoyo. Los pares y nudillos no presentan policromía en el agramilado. La tablazón no tiene decoración policroma alguna, la*

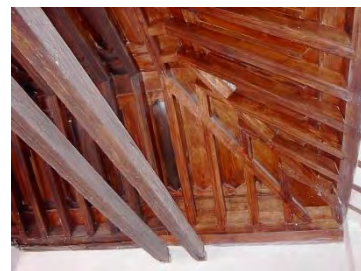
decoración se circunscribe a figuras geométricas formadas por doble tablazón. La casa se encuentra en avanzado estado de deterioro, con infiltraciones de agua por el tejado, lo que ha provocado el ataque biológico sobre la armadura (...) Las deformaciones son muy evidentes y acusadas, provocando grandes separaciones, lo que ha provocado su apertura respecto a su dimensión original en casi 30 cm (...) Sin embargo, el deterioro más significativo es la falta de un testero entero y dos pares, provocando la mutilación de la obra. Igualmente los tirantes centrales proceden de una intervención anterior, son de diferente dimensión a los originales y están sin agramar. Para consolidar la estructura se le añadió un refuerzo metálico en una intervención anterior.”



Trabajos de restauración de la armadura dirigidos por la restauradora D^a María de Haro y llevadas a cabo por alumnos del Centro Albayzín, como en otras ocasiones, gracias a la firma de un convenio de colaboración entre EPSA y el Consorcio-Escuela Centro Albayzín, que es un Centro de Formación en Artesanía, Restauración y Rehabilitación del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural. El Proyecto de Restauración fijó los pasos que se han seguido en obra: Estudio y siglado de piezas, desmontaje parcial, desinfección y limpieza, consolidación, tratamiento de uniones y reintegración del soporte, limpieza profunda y montaje final, tras lo cual se procedió a dotarla de una capa de protección. Dado su grave estado de deterioro, con pérdida de capacidad portante, y aun habiendo sido restaurada, se decidió protegerla con una sobrecubierta de estructura metálica ligera que soporta la nueva cubierta de teja árabe reaprovechada que va colocada sobre faldones impermeabilizados y asilados térmicamente.

La actuación de Cuesta del Perro Alta 6 posiblemente sea una de las más complejas de las gestionadas por la Oficina de Rehabilitación del Albaicín tanto en lo referente a su tramitación administrativa como en lo referido al entendimiento del edificio y al resultado final suma de la propuesta reflejada en proyecto y del proceso de obra. En este caso, y de forma excepcional, la iniciativa para la rehabilitación del inmueble partió de la Oficina de Rehabilitación que ante el pésimo estado de conservación del edificio, sutilmente denunciado por un vecino, inicia la búsqueda de los propietarios y de los inquilinos del mismo, proceso arduo que obtuvo los primeros resultados al comprobar que la titularidad correspondía al Arzobispado de Granada y aún más arduo al conseguir contactar con sus dos esquivos inquilinos, uno de los cuales, ya anciano, falleció tras un breve realojo temporal. El Arzobispado accedió a su rehabilitación y pidió incluir en la actuación la rehabilitación de una vivienda moderna colindante a este inmueble pero en la parcela catastral de la iglesia de S. José.

El proyecto básico inicial hubo de someterse al criterio de la Ponencia Técnica de la Comisión de Seguimiento del PEPRI-Albaicín y a la de la Comisión Provincial de Patrimonio al estar en el entorno de cincuenta metros de la iglesia de S. José. Hubo de encargarse sendos informes históricos uno para cada inmueble, el de la Cuesta del Perro Alta 6 para dictaminar sus valores culturales y en el caso de la vivienda de Cementerio de S. José para rebatir la sorprendente exigencia de la delegación de Cultura de un Proyecto de Conservación para un elemento que con toda claridad no posee ningún valor patrimonial, como así concluye dicho informe: *“por carecer de valores culturales, afirmamos que esta vivienda...no debe ser objeto de un Proyecto de Conservación, pues desvirtuaría el sentido mismo de lo que se concibe como Proyecto de Conservación, entendiéndolo éste como un protocolo de actuación sobre elementos patrimoniales. (...)Por tanto este requerimiento –el Proyecto de conservación- tan solo servirá para añadir una <<carga>> innecesaria sobre la <<acción administrativa de servicio público>>” (según la acepción clásica de Jordana Pozas)*.



Sala alta de la crujía teóricamente morisca en la que se ha restaurado la armadura de limas moamares y se han reconstruido el resto de cubiertas de madera y se ha ejecutado la sobrecubierta de estructura metálica sobre la armadura restaurada. A la izquierda detalle del quinto paño reconstruido con la misma tecnología de la carpintería de lo blanco pero evidenciando la diferencia con el original mediante la utilización de otro tipo de madera y una parca decoración



Izquierda: trabajos de reconstrucción de cubiertas de madera sobre la crujía de la fachada paralela a la calle. Centro: detalle de cubierta reconstruida, de par e hilera con tirante doble actualizado (elemento de gran interés, deslocalizado y hallado en la obra, y reutilizado de nuevo en el inmueble recuperando su función). Izquierda: galería superior rehabilitada. La simplicidad de los pies derechos y las zapatas indican más una construcción del S. XVIII que una casa morisca, pero el hallazgo de la armadura en esta planta y la estrechez de la crujía remiten a lo morisco.

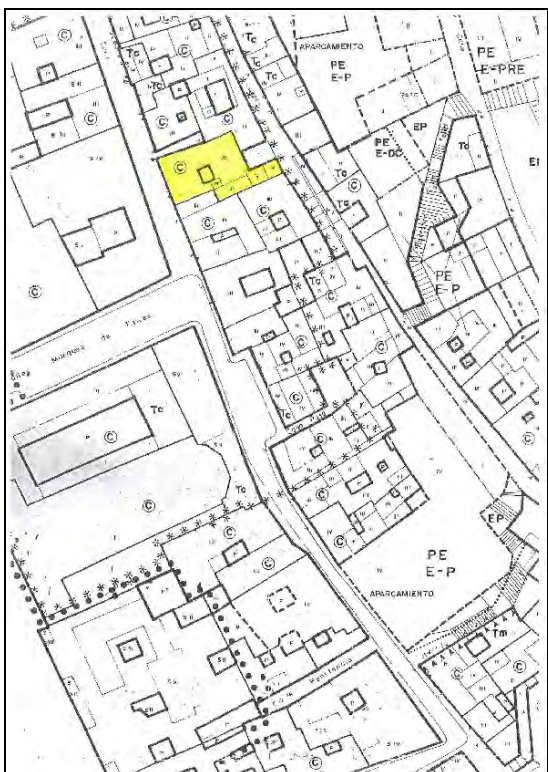
Valoración de la actuación: El entendimiento del edificio original de Cuesta del Perro Alta no ha quedado resuelto todavía a pesar de haber contado con un análisis hecho por el Proyecto de Rehabilitación y su Modificado, con una Intervención Arqueológica y su informe final, con un Proyecto de Restauración de la armadura hallada y con su informe final, y pese a contar, incluso, con un informe histórico firmado por técnicos en patrimonio histórico de acreditada solvencia como Nicolás Torices Abarca y Pedro López López. No obstante la evidencia documental de la unión parcelaria de 1952 aclara algo la complejidad de la planta y la sección de dos inmuebles unidos funcionalmente alrededor de un patio al final del adarve documentado en planimetría histórica de Granada y apunta como verosímil la teoría no demostrada de N. Torices de que el edificio principal en forma de L, con galerías y tres plantas de altura, sea una construcción del s. XVIII por lo tosco de sus elementos constructivos (zapatas, pies derechos y balaustres), pero con la gran duda que plantea el hallazgo de la armadura mudéjar y su extraña ubicación en el extremo de la alargada y estrecha sala de planta segunda, con evidentes dimensiones moriscas.

La actuación consigue el fin social de rehabilitar el edificio para obtener seis viviendas protegidas en alquiler con regreso de un inquilino de renta antigua, pero tal vez añade más elementos de confusión para el entendimiento del inmueble al unificar mediante materiales de revestimiento y carpinterías un complejo edificado por adendas y reformas a lo largo del tiempo. No obstante se ha conseguido salvar de la ruina un elemento más de esa gran masa de pequeñas y anónimas teselas que componen el mosaico de la ciudad histórica. Es de esperar que la alberca hallada y despreciada por los arqueólogos por carecer de cualquier valor histórico o artístico, no confunda al haberse recuperado por la Dirección Facultativa, a sugerencia de la Oficina y del promotor, por su evidente valor simbólico, pero también y sobre todo, por la amabilidad que aporta al patio y su beneficio climático. Hay que confiar en que el usuario y el futuro visitante del inmueble acierten a leer todo esto en la sencillez de su acabado.



Rehabilitación en Programa de transformación de Infravivienda

C/. Elvira 76



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada rehabilitada

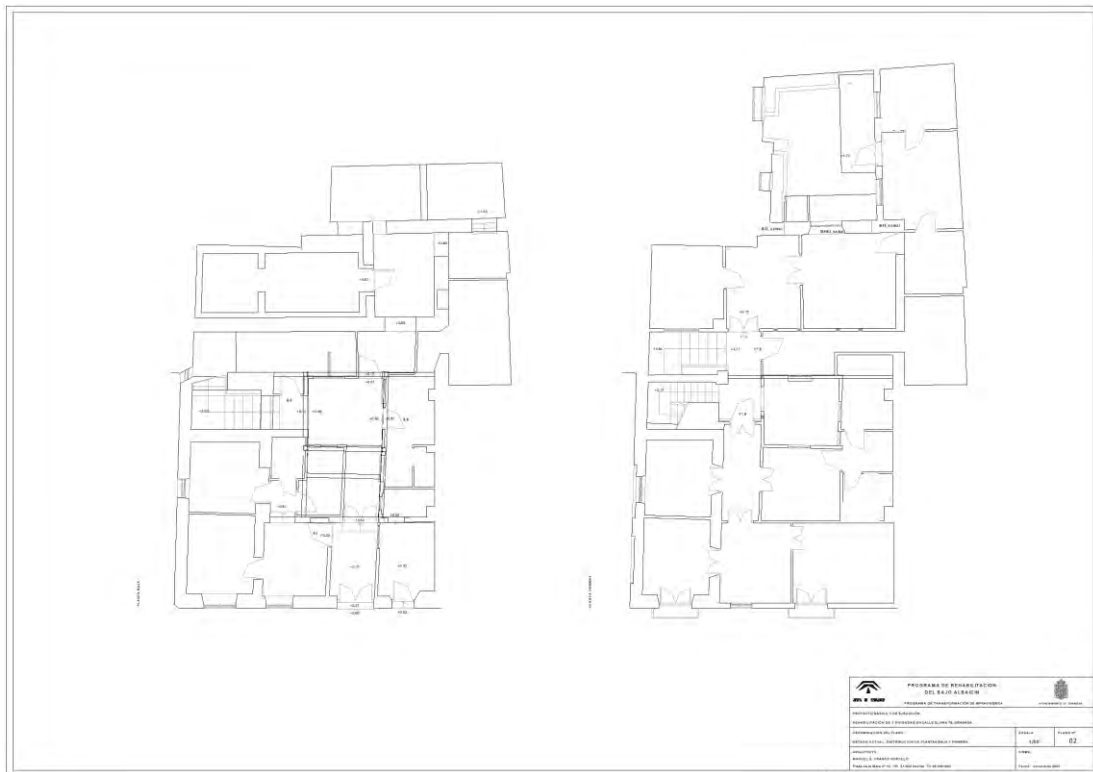
Datos de la actuación

Nº de viviendas:	7
Superficie Construida:	510 m ²
Tipo de promoción:	Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía y Ayuntamiento.
Encomienda de Gestión:	Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPESA
Destino de viviendas:	Alquiler protegido (10 años) y regreso de antiguos inquilinos

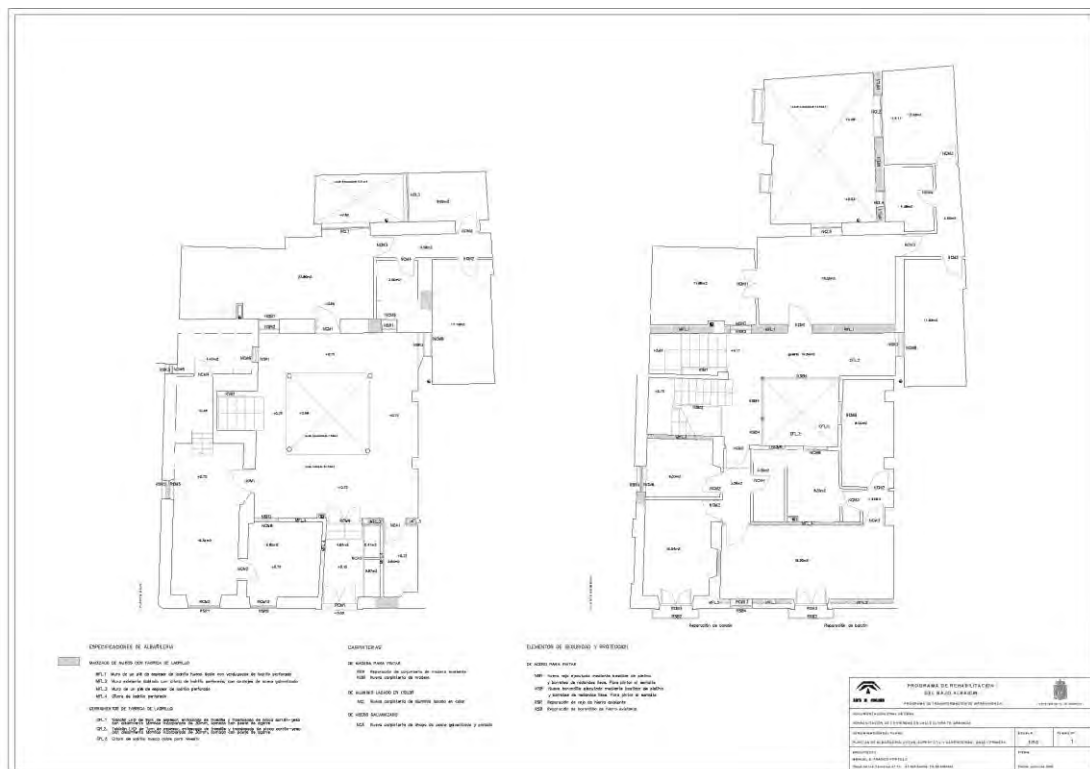
Inicio de la actuación:	09/06/2003
Inicio de la obra:	27/04/2004
Final de obra:	27/06/2005
Recepción de obra:	20/07/2005
Final alquiler protegido:	20/07/2015

Arquitecto (Proyecto y DO):	Manuel Franco Portillo
Arquitecto Técnico:	Miguel Ángel Rodríguez Navia
Contratista:	GEOSA.

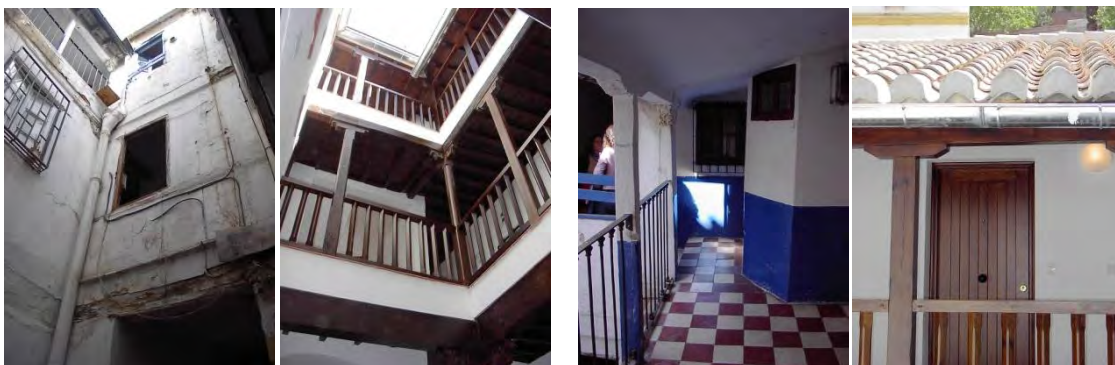
Aportación de la Junta de Andalucía:	191.100 €
Aportación de la Propietaria:	106.846 €
Aportación del Ayuntamiento (OMR):	60.000 €
Inversión total de a actuación:	357.946 €



Plantas baja y primera. Estado previo a la intervención. Se observa la ocupación de las crujías perimetrales del patio, incluyendo las columnas en el débil cerramiento construido en planta baja, del mismo modo que en las galerías de planta primera cuyo cerramiento oculta pies derechos y balaustradas de madera. Autor: Manuel Franco Portillo. Arquitecto



El proyecto limpia y clarifica las plantas a costa de reducir el número de viviendas y de obtener espacios habitables (ventilados e iluminados a través de patios), nunca de paso. En la planta baja se recupera la dimensión rectangular del patio original dejando vistas columnas vigas y zapatas. En planta primera y segunda esa dimensión queda reducida solo a la mitad pero se liberan dos galerías originales. Las crujías principales se limpian evidenciando su dimensión completa y lógica constructiva. Se mejora el trazado de la escalera de 1ª a 2ª planta. Autor: Manuel Franco Portillo. Arquitecto



Estado previo y final de las galerías. Se recuperan los elementos de interés (pies derechos y vigas) y se ejecutan otros similares en los casos en los que no son aprovechables o han desaparecido los originales. Se mantiene el sistema constructivo y los materiales pero se distinguen piezas nuevas respecto a las originales.

Antes de la intervención, la imagen de la fachada de la calle Elvira hacía pensar que se estaba ante un inmueble de final del siglo XIX con sus huecos ordenados según la ordenanza municipal, pero un análisis más detenido permitía observar que la fachada lateral al adarve tenía elementos que apuntaban a que era un edificio al menos anterior al s XVIII. Al adarve presentaba huecos de distintos tamaños, sin ordenar, distintas líneas de imposta marcadas por canecillos o hiladas de ladrillo en planta primera y segunda, y sobre todo, en cubierta, se apreciaban cuadrales que marcaban la existencia de una armadura que cubría esa crujía lateral lo que permitía sospechar que esa era la de mayor rango frente al equívoco planteado por la académica fachada de Elvira. El estado previo de ambas fachadas era el de un edificio abandonado y sin mantenimiento en los últimos años. Tras la rehabilitación se mantuvo e incluso se remarcó esa dualidad: Así, de ese modo, se ordenó aún más la fachada de Elvira eliminando una puerta muy secundaria en su planta baja y en ambas se picaron paramentos bofados, se repararon revestimientos y se recuperó el pálido color añil original de la fachada de Elvira, descubierto en las catas practicadas al efecto.

Al pasar del zaguán al patio la sensación era la de estar en una lúgubre casa de vecinos con un sórdido, pequeño y oscuro patio al que abrían ventanas o balcones de muy diversa procedencia, el mal olor señalaba los graves problemas de salubridad de las ocho infraviviendas en las que se hallaba dividido el inmueble. Había pocas evidencias del valor patrimonial que le otorgaba el catálogo del PEPRI: Apenas algún pie derecho repintado y una viga con signos de pudrición por efecto del agua, casi sin evidencias de las galerías. En este caso el proyecto es de los primeros gestionados por la Oficina, es del año 2003, y no se contó ni con informe histórico ni con intervención arqueológica preventiva, de modo que los datos de partida para el proyecto de rehabilitación hubo que deducirlos a partir de un exhaustivo levantamiento de plantas, alzados y secciones, y del análisis directo de las catas efectuadas en el edificio. La casa parece que puede tener su origen en el s. XVI según el estudio de paramentos de los muros de tapial y verdugadas de ladrillo de la crujía lateral paralela al adarve que evidenció ser la principal, pese a que no se halló una armadura de cubierta, siendo la existente una sencilla estructura de par-hilera de vigas simples escuadradas que fue rehabilitada. La formación del patio con columnas, basas y capiteles de distinta procedencia, y con unos notables canes y zapatas renacentistas, pudo haberse producido a largo del XVII conformando un patio rectangular del que se conservaban solo cuatro columnas y con al menos tres galerías que habían sido ocupadas a lo largo del s. XX siendo usadas como parte de las viviendas, alguna discontinua y en dos plantas. Esta casa burguesa del XVII- XVIII muy posiblemente en el XIX se empezaría a convertir en casa de familia extensa como varias viviendas y finalmente en casa de renta a lo largo del s. XX. Posiblemente entonces perdiendo crujías en beneficio de predios colindantes lo que justificaría que la galería izquierda haya quedado sin crujía asociada.



Estado previo y final del patio en planta baja. Espacial y tipológicamente es la intervención más destacable de la rehabilitación de C/Elvira 76. Con ella se consigue recuperar el espacio principal de relación y representación del inmueble, lugar de encuentro y de paso, protagonista de la secuencia zaguán- patio- escalera de la tipología de la casa patio del s. XVII. Las zapatas y canes de madera, antes en el interior de las infraviviendas, lucen en el patio recuperado.

La intervención fue una rehabilitación integral con redistribución de las viviendas, disminuyendo su número en beneficio de las zonas comunes y de la recuperación de la tipología de casa-patio. Las principales obras ejecutadas han sido la reparación o sustitución de cubiertas, consolidación de estructura con sustitución de un forjado que se hundió días antes del realojo de sus inquilinos, rehabilitación de fachadas principal y lateral, reforma del trazado de la escalera de planta primera a segunda, tratamiento de humedades en planta baja y dotación de nuevas instalaciones en zonas comunes y viviendas.

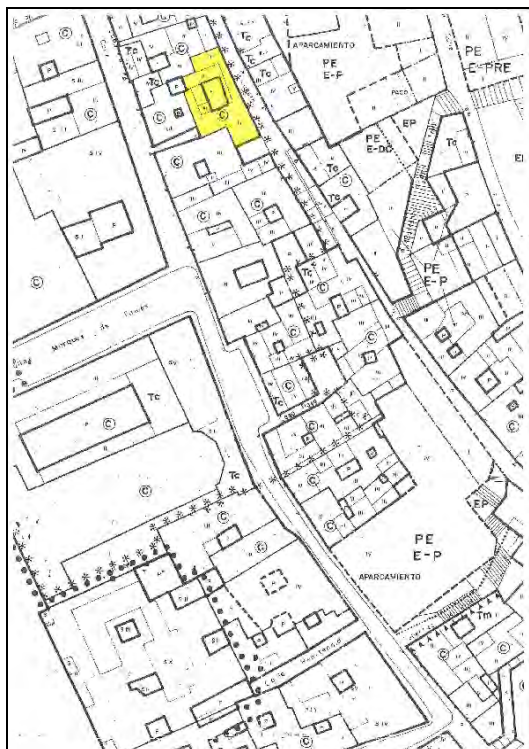
Patrimonialmente, lo más destacable ha sido la recuperación espacial del patio al haber liberado, al menos, dos galerías. Una de ellas, la del fondo, con mayor anchura que el resto, presenta en la planta primera un alfarje de gran calidad, con cintas y saetinos, que ha sido recuperada pese a su estado previo de deterioro en el que presentaba pérdida de elementos y pudrición de otros por acción de las aguas fecales provenientes de la planta segunda. Se recolocaron, limpiado y protegido las piezas originales y se sustituyeron las dañadas por otras piezas claramente distinguibles a la espera de una actuación de restauración, aún posible. Sin embargo la necesidad de espacio para viviendas hizo inviable recuperar la forma rectangular del patio en todas las plantas manteniendo la ocupación moderna de la segunda crujía paralela a fachada.



Izquierda: capitel y zapata renacentista en galería de patio en planta baja. Centro. Galería de fondo en planta primera, recuperada como espacio común con su pie derecho y zapata labrada. Los balaustres son nuevos. Su alfarje es el del mayor valor del inmueble. Derecha: crujía lateral izquierda, paralela al adarve, que debió ser la principal de la casa original del s. XVI y de la que no se han conservado restos de sus alfarjes ni de su armadura de cubierta. Los existentes, que se han rehabilitado, pueden datarse a partir del s. XVIII.

Rehabilitación en Actuaciones Singulares / Viviendas Protegidas en Alquiler

Elvira 78



Situación respecto plano Ordenación PEPR-Elvira 1990

Fachada rehabilitada

Datos de la actuación

Nº de viviendas: 5
 Superficie Construida: 430 m²
 Tipo de promoción: VPA. Promoción pública. Promueve EPSA.
 Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido a 25 años: Realajo temporal de otras actuaciones.

Inicio de la actuación: 13/09/2002
 Calificación Provisional: 27/06/2005
 Inicio de la obra: 14/02/2007
 Recepción de obra: 12/05/2010
 Entrega de viviendas: 01/06/2010

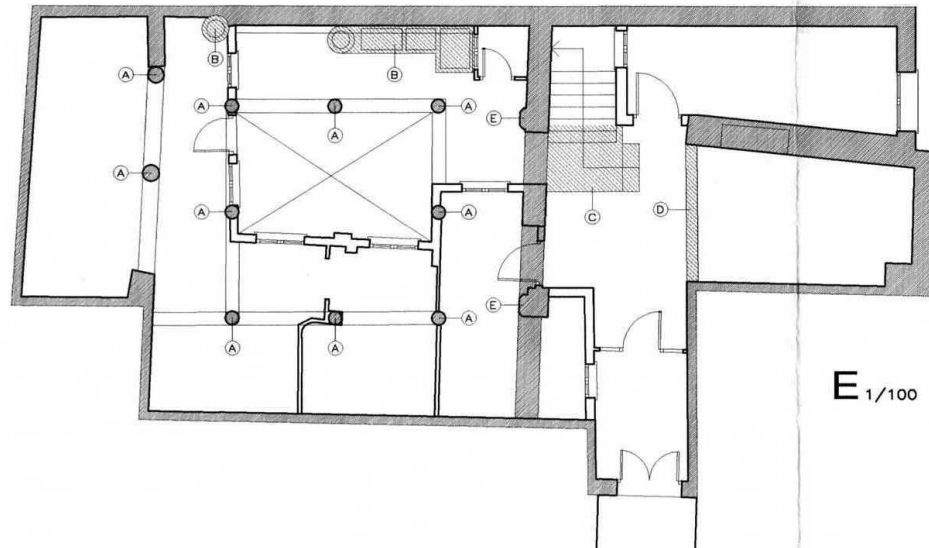
Arquitecto: Jorge Gabriel Molinero Sánchez
 Arquitecto Técnico: Manuel Sánchez Martínez
 Contratista: SILALCON

Adquisición del inmueble:	182.253 €
Costes de la obra de rehabilitación:	471.150 €
Otros costes:	105.764 €
Inversión total de EPSA:	759.167 €

PLANTA BAJA

ESTADO ACTUAL

- SE MANTIENE LA ESTRUCTURA ORIGINAL DE LA CASA, ELIMINANDO LOS CUERPOS AÑADIDOS Y LAS PARTICIONES INTERIORES.
- SE RECUPERAN, RESTAURÁNDOLOS, LOS ELEMENTOS MÁS SIGNIFICATIVOS:
 - COLUMNAS DEL PATIO E INTERIOR
 - POZOS Y PILAS DE PIEDRA EXISTENTES EN EL PERISTILO DE PLANTA BAJA
 - PELDAÑO Y MESETA DE PIEDRA DE SIERRA ELVIRA, QUE SE REUTILIZA EN LA PROPUESTA COMO BASE DE LA NUEVA ESCALERA PROPUESTA
 - ARCO DE DESCARGA DE LADRILLO MACIZO
 - PILASTRAS DE APOYO DE VIGAS MAESTRAS DE LADRILLO MACIZO, LABRADAS



ESTADO REFORMADO

- SE RECUPERA LA SECUENCIA ZAGUÁN-GALERÍA-PATIO, RESTITUYENDO LAS PROPORCIONES ORIGINALES DE PATIO Y PERISTILO, TRATANDO TODAS LAS ZONAS COMUNES CON SOLERÍA DE PIEDRA DE SIERRA ELVIRA
- DADAS LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ESCALERA EXISTENTE, CON PELDAÑOS DE 26 CM Y SITUACIÓN POCO ADECUADA, SE REUBICA EN EL PERISTILO, EN UNA ZONA CERCANA A LA POSICIÓN ORIGINAL, TRATÁNDOSE COMO EL RESTO DE ELEMENTOS NUEVOS, COMO UN APLIQUE QUE SE INCORPORA A LA ESTRUCTURA ORIGINAL DE LA CASA, UN MUEBLE APOYADO EN LA MESETA RECUPERADA DE PIEDRA DE SIERRA ELVIRA (C)



Plantas de análisis tipológico. Proyecto Básico. (Autor: Jorge G. Molinero Sánchez_Arquitecto)

El edificio de C/. Elvira 78 fue adquirido por EPSA en el año 2002 y desde ese momento se inició un largo proceso de tramitación de un proyecto de rehabilitación integral y de una compleja obra para destinarlo a viviendas protegidas en alquiler para lo cual hubo que obtener en su día las autorizaciones pertinentes del Ayuntamiento de Granada y de la Ponencia Técnica de la Comisión de Seguimiento del PEPRI-Albaicín para la licencia de obra, y de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas para la obtención de las Calificaciones Provisional y Definitiva de viviendas protegidas. Fueron necesarios ocho años para todo ello, siendo la tramitación previa la más compleja habiendo tardado casi cinco años en obtenerse todas las autorizaciones de las administraciones competentes, demasiado tiempo considerando que ni siquiera intervino la Delegación de la Consejería de Cultura y que la licencia de obra no exigió ninguna intervención arqueológica previa.



Estado previo (Elaboración propia).



Fotos de estado final rehabilitado (Autor: Fernando Alda).

El edificio se encontraba en un lamentable estado de abandono presentando grandes zonas en ruinas pese a lo cual, y de forma previa a su adquisición, sufrió una intensa ocupación ilegal, habiéndose convertido en uno de los bastiones del *movimiento okupa* granadino. Entonces ya fue objeto de robos y expolio. Desde su adquisición sufrió otros robos que también fueron denunciados y cuyo efecto y reparación fueron previstos en el proyecto que obtuvo Licencia. En el estado previo era difícil distinguir las viviendas que llegó a albergar. El patio era irreconocible estando ocupada más de la mitad de su superficie con añadidos que distorsionaban su entendimiento. Con el estudio previo realizado se reveló su tipología de casa señorial con patio peristilado con ocho columnas, posiblemente trazado en la segunda mitad del siglo XVI. Las crujías adyacentes a las galerías se recuperaron. Para ello, incluso se llegó a comprar una de ellas, perdida en planta segunda, que se encontraba engalavernada como parte del edificio colindante que fue rehabilitado a la par y con cuyo propietario se llegó a este acuerdo.

La obra consistió en una rehabilitación integral manteniendo los elementos de valor patrimonial, estructurales, constructivos y tipológicos que lo cualifican y que son los que justifican su catalogación por el PEPRI-Albaicín con un nivel alto (nivel 2, grado 1) que solo permite obras de rehabilitación-restauración. La intervención ha conjugado la recuperación de su tipología y elementos patrimoniales, con la utilización de un lenguaje arquitectónico contemporáneo en el patio en el que se emplean materiales como el vidrio y los revestimientos lisos de estuco blanco. Se mantiene el acceso principal desde calle Elvira a través de un pequeño adarve y así mismo el acceso secundario por calle Beteta, que dado el desnivel entre ambas calles se produce por la planta segunda.

Se demolieron los añadidos que distorsionaban la tipología: los añadidos en galerías y sobre todo los del patio, recuperándose el gran zaguán de entrada y dándole un nuevo acceso a la escalera a través del patio. A nivel de cubiertas se ha llevado a cabo la rehabilitación integral de las que cubren las crujías principales y solo es de nueva ejecución la que cubre el torreón que se dedica lavadero tendadero comunitario. Se ha acometido el refuerzo estructural y rehabilitación de forjados de madera en los casos en los que su estado de conservación lo permitía, en los casos irrecuperables se restituyen por otros similares. Se ha tenido especial cuidado con los alfarjes mudéjares con policromías que alberga en las galerías de todas sus plantas. Una vez acometida su estabilización estructural, que ha permitido ponerlos de nuevo en carga, se dejó para una segunda fase la restauración de sus ricas policromías, de la que, al menos, ya se hizo una muestra en planta baja.



Vista de los capiteles y zapatas del patio desde la crujía de fondo, dormitorio en planta baja de la única vivienda en dúplex.

Fernando Alda es el autor de esta fotografía y de las otras del estado final rehabilitado de este edificio.



Del estado de ruina generalizada que presentaba el inmueble cuando fue adquirido por EPSA se pasó a un edificio rehabilitado con un resultado destacable por que consigue recuperar la tipología de casa patio señorial con un lenguaje arquitectónico contemporáneo que dialoga con las preexistencias que se habían conservado: 1) Arriba izquierda, vista superior del patio en la que no se reconoce más que la mitad de su superficie, ocupada en parte por vegetación, en el que queda vista solo una columna. Las galerías superiores no existen. 2) Arriba derecha, foto de Fernando Alda en la que se aprecia la intervención completa del patio con las nuevas columnas y sus peanas que sustituyen a las robadas. Se ha recuperado el empedrado artístico del patio y las galerías y zonas comunes se han solado con piedra de Sierra Elvira. 3) Abajo izquierda, estado previo de la galería en planta baja, sobre la viga aparecen las cabezas de viguetas labradas junto a rollizos que han sido suprimidos en la intervención. El estilo toscanico de las columnas ha podido ser reproducido y se mantienen las zapatas sencillas del peristilo y algunos canes de tradición gótica se salvaron del saqueo al que se sometió el inmueble. Su presencia y los ricos añajes policromados que sustentan hablan de la importancia de la familia que erigió el edificio original y su datación en el siglo XVI. 4) la crujía de fondo que originalmente estuvo abierta al patio, se ha cerrado con una partición revestida de madera a modo de mueble indicando su reversibilidad. Fotos de Estado previo (Elaboración propia). Fotos de estado final rehabilitado (Autor: Fernando Alda).

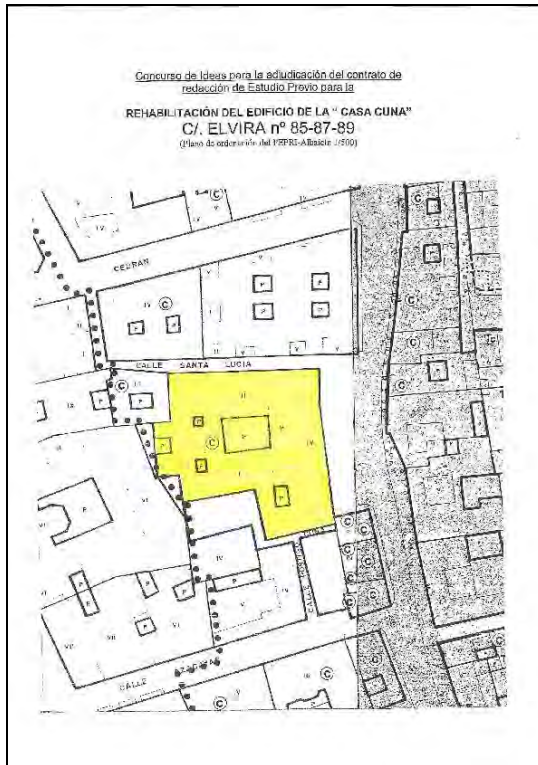
En cuanto a la componente social y residencial del edificio rehabilitado, se han demolido todas las particiones y tabiquerías existentes que habían llegado a crear, por subdivisiones sucesivas, infraviviendas irreconocibles. Con la actuación se consigue que las cinco viviendas resultantes tengan habitaciones con superficies mayores a las preexistentes, todas ventiladas a espacio exterior y por tanto con buenas condiciones de habitabilidad. Se han obtenido tres viviendas de 2 dormitorios y dos de 1 dormitorio, con superficies útiles que van desde los 34 a los 58 m². Se ha llevado a cabo la sustitución completa de todas las instalaciones ya obsoletas, dotándolo de nuevas instalaciones comunes y por vivienda tanto de electricidad, saneamiento, abastecimiento de agua, como de telecomunicaciones. Se han ejecutado nuevos revestimientos en solados y paramentos unificando con materiales adecuados tanto las zonas comunes (piedra de Sierra Elvira) como el interior de las viviendas (gres cerámico).



Junto a la notable recuperación patrimonial de este pequeño y singular edificio del s. XVI cabe destacar especialmente el uso al que se le destina: Esta promoción de EPSA de Viviendas Protegidas en Alquiler se ha destinado a viviendas para realojo temporal de familias del barrio a las que se les esté rehabilitando sus viviendas. Y los inquilinos de la cercana “Casa Cuna”, número 85-87- 89 de la calle Elvira, cuya obra de rehabilitación estaba prevista que comenzara en breve, fueron los primeros albaicineros en ser realojados en este inmueble.

Rehabilitación en Programa de transformación de Infravivienda

Elvira 85-87-89



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada: estado previo.

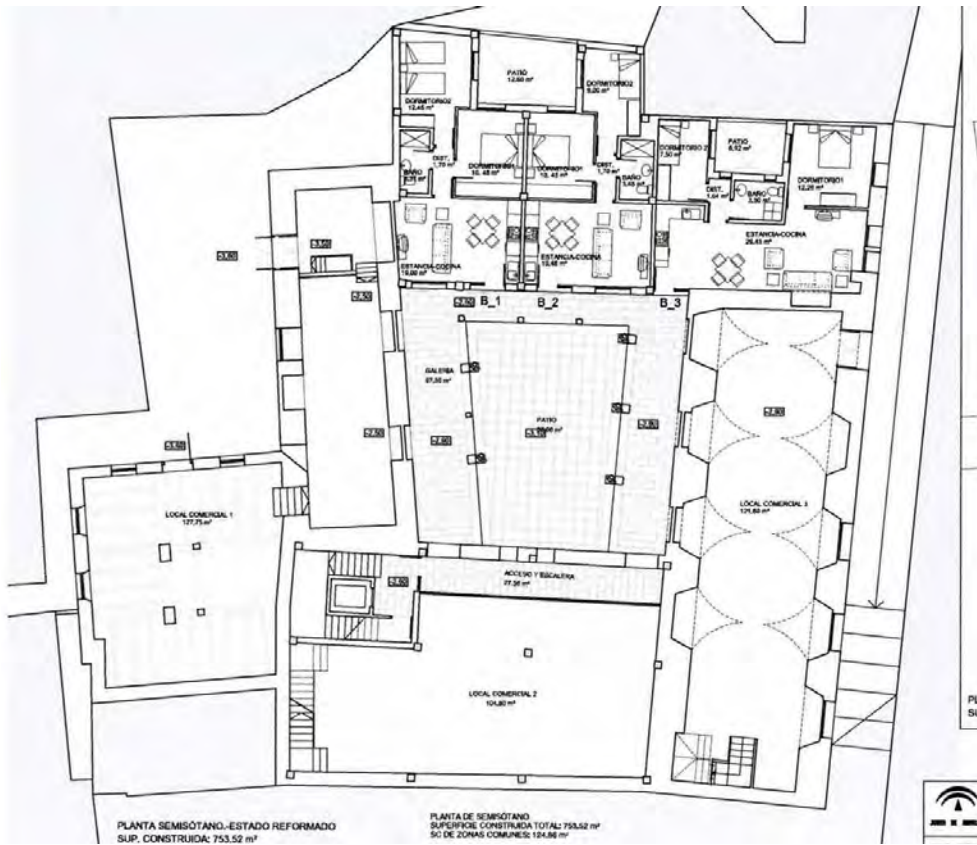
Datos de la actuación

Nº de viviendas:	22 + locales comerciales
Superficie construida:	2046 m ²
Tipo de promoción:	Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía.
Encomienda de Gestión:	Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
Destino de viviendas:	Alquiler protegido (10 años) y regreso de inquilinos de renta antigua

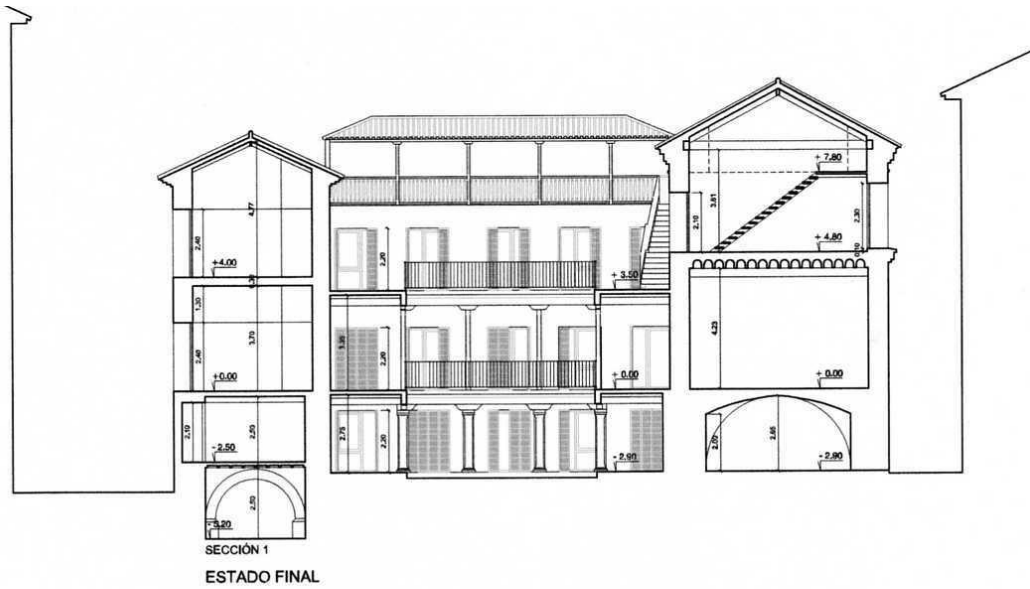
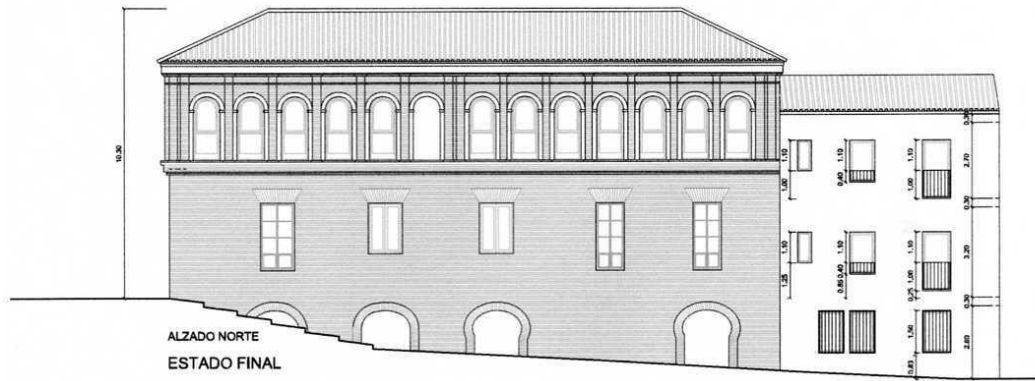
Inicio de la actuación:	21/07/2008
Licencia de obra:	28/07/2011
Inicio de la obra:	Aún pendiente a final de 2011

Arquitectos:	Alfonso Bermejo Oroz y M ^a Barca Fernández-Reinoso
Arquitecto Técnico:	Aún pendiente a final de 2011
Contratista:	Aún pendiente a final de 2011

Aportación de la Junta de Andalucía (previsión inicial):	928.726 €
Aportación de la Propiedad (previsión inicial):	2.074.664 €
Inversión total prevista de la actuación:	3.003.390 €



Planta semisótano a nivel de patio (arriba) y planta primera respecto al acceso por C/ Elvira (abajo). La nueva ubicación de la escalera y el patio como elemento central son las claves de la ordenación propuesta en el proyecto aprobado, salvaguardando valor patrimonial y uso residencial.
Arquitectos: Alfonso Bermejo Oroz y M^a Barca Fernández-Reinoso



Arriba, rehabilitación propuesta para la fachada a C/ Sta. Lucía en la que destaca la apertura de huecos con nuevas carpinterías, la restauración de la fábrica de ladrillo y la intervención en cubierta para recuperar su trazado original a cuatro aguas. Abajo, sección transversal por el patio con la propuesta de recuperación espacial liberando galerías y poniendo en valor sus elementos de interés, frente al oclusivo estado inicial.

Arquitectos: Alfonso Bermejo Oroz y M^a Barca Fernández-Reinoso

Los protagonistas de esta actuación son los inquilinos de la Casa Cuna de Granada, gracias a los que, se ha podido salvar de la demolición el edificio en el que han vivido toda su vida, ya que durante el verano de 2007 se manifestaron en la calle, en la prensa, en la radio y en las televisiones locales y nacionales, con todos los medios que tenían a su alcance, para denunciar la grave situación a la que se veían abocados tras la declaración de ruina económica del inmueble. Todo a partir de unos informes técnicos municipales discutibles y un largo proceso administrativo que desembocó en un decreto municipal, instado por los propietarios del inmueble, que obligaba a los inquilinos a abandonar sus viviendas o sus locales de negocio sin derecho alguno a indemnización, como paso previo a la demolición. A ellos les movió el ánimo de no perder toda una vida en la calle Elvira en la que para ellos siempre había sido la Casa de la Cuna, su casa. Pero con su protesta consiguieron que se les unieran muchos más vecinos del barrio y que su voz se oyera mucho más allá de la Calle Elvira. Su denuncia tuvo la fuerza de unirlos más de lo que ya lo estaban con la convivencia diaria en su casa de vecinos. En septiembre de 2007 comenzaron los contactos del personal de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín para intentar llegar a un acuerdo entre las partes y poder intervenir para conseguir la rehabilitación del inmueble y el mantenimiento de los contratos de alquiler de los vecinos para garantizar que regresarían a sus viviendas una vez que hubiesen sido rehabilitadas. La propiedad del inmueble estuvo dispuesta a oír la propuesta de la Oficina de Rehabilitación, los vecinos a colaborar en todo lo necesario y gracias a ello se llegaron a acuerdos que se materializaron en 2008 y que tuvieron su colofón con la presentación ante el Ayuntamiento de Granada de un Proyecto Básico para la rehabilitación integral del inmueble. Como consecuencia se consiguió que se diera marcha atrás en el proceso municipal de declaración de ruina y que se activaran los mecanismos administrativos que permitieron medidas de urgencia para garantizar la seguridad del inmueble.



Julia Jiménez, una de las vecinas afectadas, durante una concentración celebrada el pasado lunes.

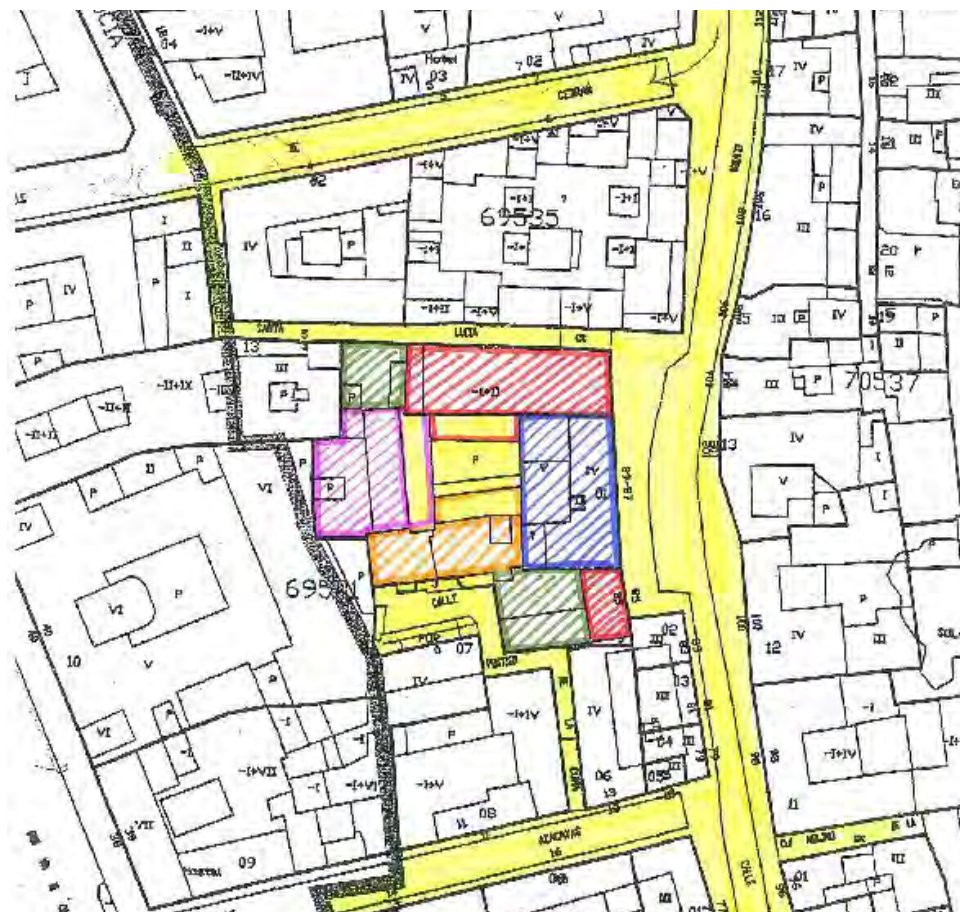
Desde la Oficina de rehabilitación se gestionó todo el proceso: se convocó un concurso restringido de arquitectura para elegir la mejor solución para rehabilitar este complejo inmueble. Se firmaron convenios con los inquilinos para su realojo temporal, llevado a cabo el edificio de Elvira nº 78, ya rehabilitado, se han promovido estudios históricos, estudios de paramentos con metodología arqueológica, estudios geotécnicos, y la redacción de proyectos. Una parte del apunte histórico redactado por el Historiador del Arte Nicolás Torices por encargo de la Oficina, describe así el inmueble:

“Desde un punto de vista arquitectónico, lo que ahora se contempla es un complejo presidido por un inmueble de renta (de mediados del siglo XIX), con dos alas articuladas con pilastras en el cuerpo superior y huecos arqueados en los entrepaños. La reduplicación de las pilastras esquineras testimonia que el tracista del edificio original manejaba muy bien el vocabulario clasicista. El conjunto se organiza sobre la base de un patio en el que se conservan restos de una galería de tres órdenes: el inferior de pilares de piedra arenisca, y los dos superiores de pies derechos de madera con zapatas. El tercer orden parece ser fruto de un recrecido posterior: interrumpe el ritmo compositivo de la fachada y cuenta con una zapata renacentista (de mediados del siglo XVI) muy diferente de las restantes. Según las fuentes la entrada la tenía por las traseras, quizás por el actual Postigo de la Cuna, algo coherente con una institución de estas características (del mismo modo, el torno se ubicaba en una calleja, la de santa Lucía, para garantizar el anonimato). Aunque desconocemos la planificación original del complejo, disponemos de una fuente significativa, el Plano topográfico de Granada de José Contreras de 1853, en el que el edificio (que significativamente aparece regruesado en negro, al igual que las iglesias y demás edificios rotacionales) presenta una planta en rediente a manera de una F girada. En cuanto al interior destacan una crujía abovedada de medio punto y dos alfarjes: uno, sobre el cuerpo abovedado, con un doble orden de vigas bien escuadradas, y otro en el ala opuesta con decoración de tradición mudéjar, a base de chillas y alfardones”.



Izquierda: Fachada oeste del patio en la que aparece cerrada la galería del módulo de peor factura, sin valor patrimonial y que por encontrarse en ruina será sustituido por otro de obra nueva. Derecha: Fachada este del patio correspondiente al módulo de cinco plantas con fachada a Elvira de reciente construcción, sin valor patrimonial, y mala ejecución, que por tener su estructura seriamente afectada será sustituido por otro de obra nueva, aunque por exigencia, muy discutible, de la Delegación de Cultura se le debe mantener su anodina fachada a Elvira.

La notable complejidad del inmueble de la calle Elvira 85-87-89 es analizada en el siguiente gráfico de elaboración propia en el que, sobre planta catastral, se han representado los diversos módulos que lo componen, reflejando también el viario circundante y la singularidad urbanística que supone el ensanche que produjo su construcción en la principal calle de la medina medieval:



En naranja: El módulo más antiguo del conjunto. Por el tamaño de su crujía, el tapial de sus muros de carga y sus alfarjes de tradición mudéjar, puede datarse entre final del s. XVI y mitad del XVII. Tiene 3 plantas y sótano. Será rehabilitado.

En rojo: Módulos posiblemente ampliados en el s. XVIII para Casa Cuna con dos plantas y fachada representativa a calle Elvira. El módulo norte con fachada a calle Santa Lucía y con tres plantas gracias al desnivel de esa calle. Serán rehabilitados.

En azul: Módulo moderno de viviendas, con cuatro plantas a Elvira y cinco plantas al patio. El remonte de la última planta es de 1963 tras un incendio. Tiene menor altura de planta (suelo-techo) que la de los módulos vecinos. Se mantiene la fachada y se demuele el interior ejecutando un planta de sótano.

En verde: Dos viviendas de renta de final del XIX o principio del XX. Relacionadas de algún modo con la operación urbanística de la Gran Vía ya que C/ Santa Lucía fue un adarve que se conectó con C/ Cedrán cuando se abre ésta. La que tiene fachadas posteriores al Postigo de la Cuna utiliza uno de los módulos del XVIII como fachada a Elvira. Ambas edificaciones serán rehabilitadas.

En morado: Módulo de vivienda construido en el s. XX a raíz de la apertura de la Gran vía. Supone un claro ejemplo de ocupación especulativa del espacio interior de parcela para atender la demanda de vivienda para la población expulsada al Albaicín con la operación de la Gran Vía. Actualmente en ruina por ser el de peor calidad constructiva. Se demuele y se sustituye por un módulo de obra nueva.

En amarillo: El espacio público. También el patio central se ha representado en este color para destacar la relación que posiblemente, como espacio semipúblico, tuvo con la calle Elvira. También se han representado en amarillo las galerías que lo rodean (bordeadas en el color del módulo al que están unidas, serán reconstruidas) y que relacionan entre sí a casi todos los módulos que componen el conjunto.

La propuesta ganadora del concurso de arquitectura se materializó en un Proyecto que obtuvo licencia de obra en Julio de 2011 y que plantea un local comercial nuevo en semisótano y 22 viviendas, todo ello muy vinculado al patio principal que recupera su importancia histórica y tipológica. La clave del proyecto está en la recuperación del patio y en la nueva escalera que, con su acertada ubicación, servirá a todos los módulos que forman el edificio. Se demuelen los módulos de peor calidad constructiva que se encuentran en ruina o con su estructura muy afectada, sustituyéndolos por otros de obra nueva. Se rehabilitan los módulos de mayor interés histórico y artístico. Y en éstos, se mantiene el uso de dos locales: El *Sex-Shop PATXI* y el *Club Eshavira*, uno de los locales más veteranos y conocidos de la cultura musical de Granada.

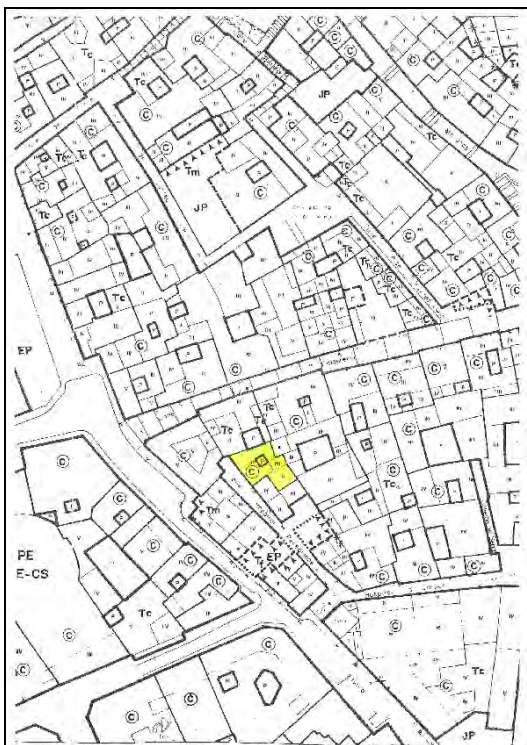


Fachada al adarve del Postigo de la Cuna en la que se aprecia la fábrica de tapial con machones y verdugadas de ladrillo. Al lado, el alfarje de chillas y alfardaones con doble orden de vigas que cubre la crujía principal de este cuerpo. Ambos elementos son propios de la arquitectura civil y religiosa granadina de época moderna (s. XVI-XVIII) que el proyecto plantea recuperar manteniendo el uso residencial que ha tenido el edificio en los últimos siglos. En la planta baja se propone mantener el actual uso cultural del Club Eshavira como bar de música jazz y de flamenco en vivo.

Valoración de la tramitación administrativa: La tramitación del proyecto necesitó cuatro años para conseguir la Licencia de Obras. Uno provocado por la crisis económica iniciada en 2008-2009 que retrasó la financiación de la obra. Pero desde el punto de vista patrimonial conviene llamar la atención sobre dos puntos: 1) El error de la ficha de catálogo del PEPRI-Albaicín (tan acertado otras veces) que le otorga un Nivel 4, Grado 1 a todo el edificio sin considerar las diversas partes que lo componen y equiparando módulos del s. XVI de alto valor con otros del s. XX sin ningún valor, lo cual permite vaciados manteniendo solo la fachada, 2) La lamentable intervención de la Delegación de Cultura que exigió una intervención arqueológica preventiva para analizar los paramentos del módulo a demoler con fachada a Elvira. Tras la IAP que informó del nulo valor de este módulo, finalmente, la Resolución de Cultura se atuvo estrictamente a lo exigido por el PEPRI y exigió mantener una fachada sin ningún valor, decisión ésta que la desacredita por extemporánea, con desacertado criterio de protección patrimonial, y que retrasó todo un año.

Rehabilitación en
Programa de transformación de Infravivienda

C/. Hospital de Peregrinos 8



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada rehabilitada

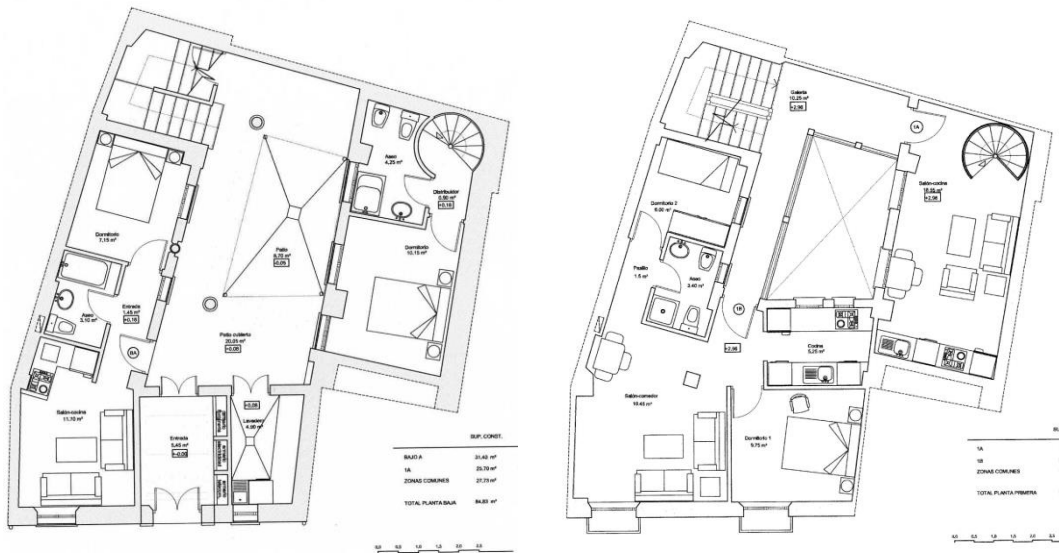
Datos de la actuación

Nº de viviendas:	5
Superficie Construida:	304 m ²
Tipo de promoción:	Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía y Ayuntamiento.
Encomienda de Gestión:	Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
Destino de viviendas:	Alquiler protegido (10 años) y regreso de antiguos inquilinos.
Otros acuerdos:	Cesión de 3 viviendas a EPSA durante 5 años para realojo temporal

Inicio de la actuación:	13/09/2002
Inicio de la obra:	17/05/2004
Final de obra:	17/06/2005
Recepción de obra:	14/03/2006
Final cesión 5 años:	14/03/2011
Final alquiler protegido:	14/03/2016

Arquitectos:	Antonio Navarro Suárez
Arquitecto Técnico:	Javier Ollero Hinojosa
Contratista:	La Mencala Maframa SL

Aportación de la Junta de Andalucía:	150.645 €
Aportación de los Propietarios:	59.395 €
Aportación del Ayuntamiento (Elvira-Goméz):	36.000 €
Inversión total de la actuación:	246.040 €



Arriba, plantas baja y primera de la propuesta de Proyecto que se ha ejecutado.
 Abajo sección longitudinal propuesta en proyecto por el patio.

Arquitecto: Antonio Navarro Suárez



Izquierda, estado previo de las galerías de plantas primera y segunda ocupadas por usos privados y cerradas con materiales inapropiados. Centro, proceso de obra de rehabilitación de galerías con sustitución de algunos elementos deteriorados de la estructura de madera. Derecha, Resultado final de la rehabilitación

Se trata de un pequeño edificio catalogado por el Plan Especial Albaicín: inmueble con tipología de casa-patio datable entorno al s. XVII por el tipo de zapata que apean las columnas toscanas que tiene. El patio y la escalera (abierta en uno de sus rincones y a sus galerías) conformaban originalmente el núcleo principal del inmueble pero con el tiempo se fueron ocupando todas las galerías incluso superponiéndose otras, a la vez que se atomizaba el espacio creándose viviendas de reducido tamaño y pésimas condiciones de habitabilidad. Antes de la rehabilitación había cinco viviendas en sus dos plantas altas y almacenes en planta baja. Tres de estas viviendas estaban ocupadas por inquilinos que fueron realojados durante la obra y que han vuelto después. El inmueble presentaba importantes patologías en sus cubiertas con severas entradas de agua y materiales inadecuados, fallos estructurales, instalaciones obsoletas, carpinterías inadecuadas, así como abundante humedad de capilaridad en la planta baja.



Izquierda: detalle de las instalaciones necesarias en este tipo de intervenciones de vivienda en las que la exigencia de tubos en vacío para la instalación común de telecomunicaciones unida a otras de saneamiento fontanería y electricidad es poco compatible con la preservación de los valores patrimoniales del inmueble. En este caso se optó por crear una servidumbre por la vivienda de planta baja ocultando instalaciones y alfarje de madera con un falso techo de escayola. Derecha: Estado previo de la interesante zapata de esquina de estilo renacentista con toda clase de cables fijados de forma tosca y peligrosa a su madera

Se ha llevado a cabo una rehabilitación integral del inmueble que ha consistido en una intervención completa en la cubierta, en la estructura se han sustituido o rehabilitado forjados, pies derechos, zapatas y vigas de madera (habiéndose recuperado la galería y el patio con sus principales elementos de valor patrimonial), se ha rehabilitado la fachada (revestimientos y carpinterías). Interiormente se ha reordenado su espacio disminuyendo el número de viviendas a tan solo cinco a las cuales se ha dotado de nuevas carpinterías, nuevos revestimientos e instalaciones.



Detalle de las galerías recuperadas.

Valoración de la actuación: Con la rehabilitación se ha recuperado un edificio con cierto valor patrimonial mediante una intervención respetuosa en la que se han utilizado materiales y técnicas tradicionales combinadas con las instalaciones exigibles hoy día. Por ser de los primeros proyectos redactados adolece de un estudio más pormenorizado de los valores del inmueble, no habiéndose contado ni con informe histórico ni con intervención arqueológica preventiva, no exigida en licencia de obra. La necesidad económica de mantener las cinco viviendas existentes, y pese a la desaparición del uso de local en planta baja, hizo que alguna de las viviendas resultantes haya resultado excesivamente pequeña y no se haya liberado un espacio amplio en planta baja que hubiera hecho más amable el patio y, patrimonial y tipológicamente, hubiera resultado una solución más acertada.

Rehabilitación en

Larga de S. Cristóbal 45-47

Programa de transformación de Infravivienda



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada: estado previo.

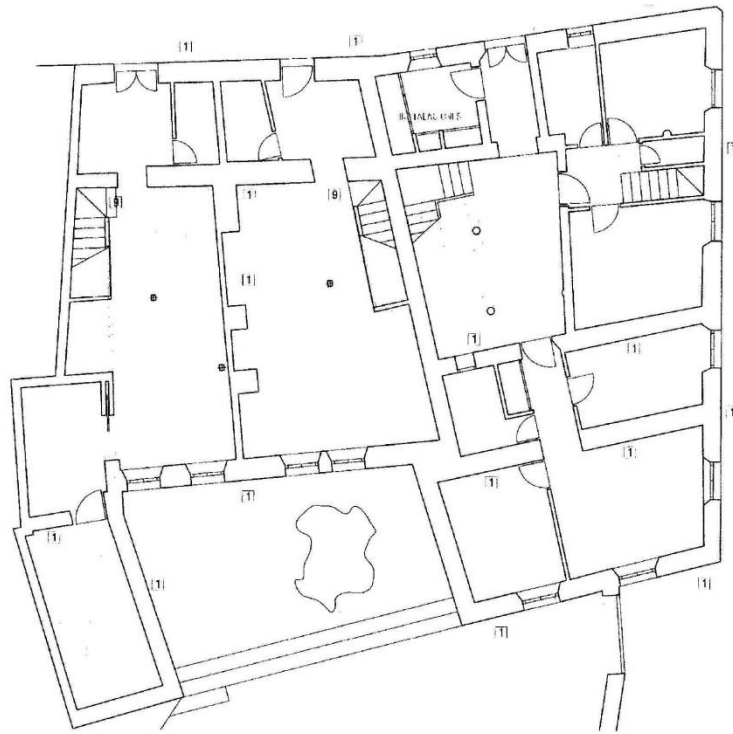
Datos de la actuación

Nº de viviendas: 6
 Superficie construida: 498 m²
 Tipo de promoción: Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía.
 Encomienda de Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido (10 años) y regreso de la inquilina de renta antigua

Inicio de la actuación: 21/07/2008
 Inicio de la obra: Aún pendiente a final de 2011.

Arquitectos: José Manuel López Osorio
 Arquitecto Técnico: Pendiente
 Contratista: Pendiente.

Aportación de la Junta de Andalucía (previsión inicial):	220.255 €
Aportación de la Propiedad (previsión inicial):	516.331 €
Inversión total prevista de la actuación:	736.587 €



ESTADO REFORMADO. Planta Baja. Escala 1:100



ESTADO REFORMADO. Planta Primera. Escala 1:100

Plantas baja y primera con la propuesta de rehabilitación. A la izquierda, haciendo esquina con la carretera de Murcia, el nº 45 se plantea como edificio plurifamiliar recuperando su tipología de corrala alrededor del patio propia de su origen en los años 20 del s. XX. Los nº 47 y 49, son viviendas de origen morisco que recuperan su uso unifamiliar manteniendo los elementos de mayor interés de la actuación: una armadura mudéjar y muros de interesantes fábricas de tapial. Arquitecto: José Manuel López Osorio

La Fundación Patronato Avemariano es la propietaria y promotora de la rehabilitación de los tres inmuebles de la calle Larga de S. Cristóbal 45-47. Cuando la Fundación acudió a la Oficina para solicitar ayuda para la rehabilitación de estos inmuebles ya se encontraban en pésimo estado de conservación y en algunos puntos amenazando ruina, especialmente en la zona habitada por la única inquilina del inmueble. El ayuntamiento le había abierto al inmueble un expediente de ruina y estaba conminando a la propiedad a llevar a cabo obras urgentes de consolidación constructiva y estructural. Una vez aprobada por EPSA la actuación, se procedió al realojo urgente de esta inquilina a otra vivienda recién rehabilitada y gestionada (mediante cesión temporal) por la Oficina de Rehabilitación.



Fachada del nº 45 a la Carretera de Murcia y detalle del mal estado de sus revestimientos, carpinterías y alero.

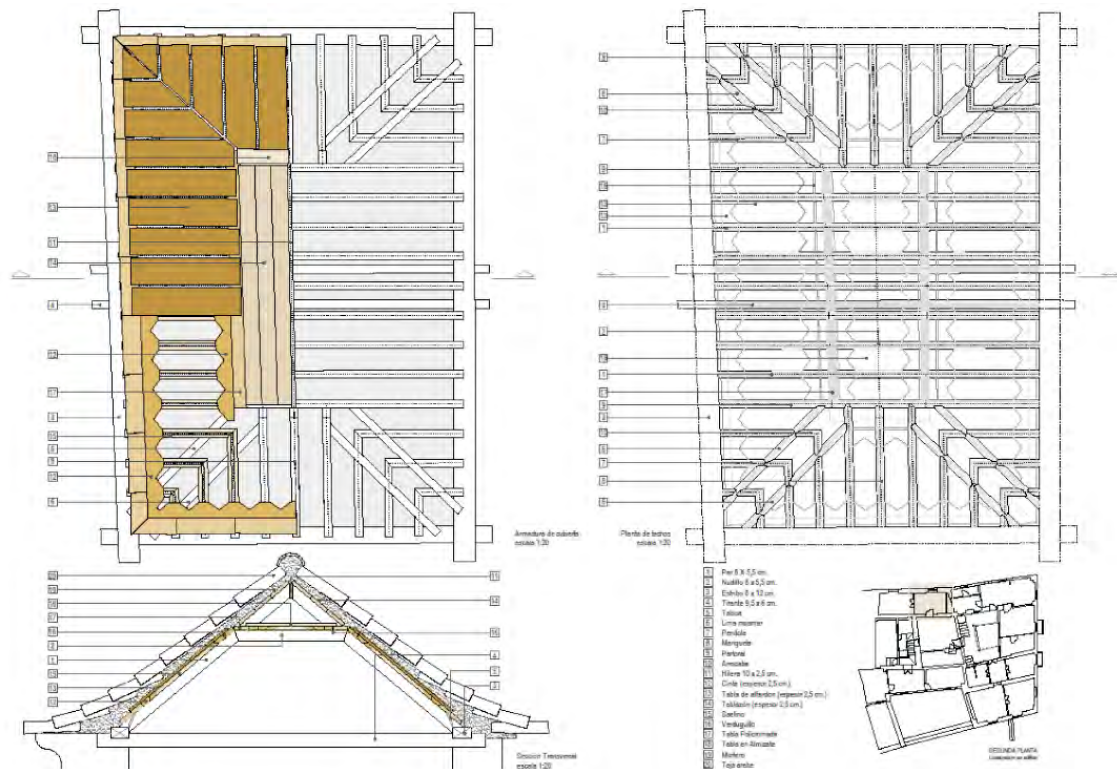
Un primer recorrido por los tres inmuebles descubrió el notable interés que presentaban las dos viviendas adosadas del nº 47, las más antiguas del conjunto, y el interés tipológico del edificio plurifamiliar del nº 45 con fachada a la Carretera de Murcia. La presencia de una interesantísima armadura de cubierta en una de las viviendas del nº 47 hizo que el encargo de redacción de proyecto fuese para el arquitecto José Manuel López Osorio dada su experiencia con este tipo de estructuras. Una vez presentado el proyecto de Rehabilitación en el Ayuntamiento se procedió a acometer las medidas urgentes exigidas en el expediente de Ruinas que han permitido la estabilización estructural y la protección de los elementos de interés, todo bajo la supervisión del arquitecto. Se reproduce aquí, por su interés, un extracto de la memoria descriptiva del proyecto:

“Se trata de tres inmuebles diferenciados que se presentan exteriormente en la actualidad con carácter unitario. En las primeras décadas del siglo XX se llevó a cabo una intervención que tuvo como consecuencia el tratamiento conjunto de las fachadas y la unificación espacial en algunos sectores del interior. En la esquina sureste el edificio dispone tres plantas de altura, incluida la baja, mientras que en el resto encontramos dos plantas de alzada, ya sea completando la fachada a la Carretera de Murcia, la situada en la calle Larga de San Cristóbal, o el frente sur donde se presenta abierto al patio de la actual residencia de estudiantes San Cristóbal, propiedad también de la Fundación Patronato Avemariano. Los

frentes que conforman la esquina sureste presentan una disposición ordenada de huecos con rejas en planta baja y balcones en primera y segunda. En planta baja encontramos también dos huecos de acceso, el situado más al norte permite la entrada actual al edificio, mientras que el localizado al sur se encuentra cegado en la actualidad y debió ser la entrada a la vivienda contigua. El programa decorativo del edificio se concentra, fundamentalmente en estas fachadas, donde los balcones centrales de la planta primera, se presentan volados y se protegen con rejas de pletina en espiral y uniones roblonadas. Como elementos decorativos de cierto interés destacan los mascarones situados en los chaflanes de las esquinas y las ménsulas de apoyo de los balcones, elementos que no resultan habituales, salvo excepciones, en esta zona del Albaicín (...)

Al interior del inmueble nº 45 se accede desde un zaguán situado en la fachada de la Carretera de Murcia, donde encontramos un pequeño patio, parcialmente ocupado en la actualidad, que posee dos alturas con galerías abiertas al norte y al este. El patio comunica con seis viviendas: dos en planta baja (una de ellas con acceso directo también desde la calle Larga de San Cristóbal), tres en planta alta (una de ellas ocupando los inmuebles nº 47 y 49) y una última vivienda situada en la planta segunda (...)

De las seis viviendas existentes destaca la situada en la planta primera y que tiene su acceso desde la galería abierta al este. Esta vivienda ocupa parte de las plantas altas de los dos inmuebles contiguos, destacando una sala cubierta con armadura de madera de excepcional calidad que se sitúa en la parcela del nº 47. La armadura es del tipo par y nudillo con almizate, disponiendo limas moamares en los encuentros de sus cuatro faldones. La perfilería se presenta agramilada y se cubre con tabla sobre chillas y alfardones conformados por cintas y saetinos. En estos últimos elementos se han localizado restos de policromías”.



Análisis tipológico y constructivo de la armadura de par y nudillo con limas moamares y almizate del que se ha redactado el correspondiente proyecto de restauración aprobado por la Consejería de Cultura.

Arquitecto: José Manuel López Osorio



Estado actual de la armadura, a la derecha, el almizate con policromías y a la derecha, tirante y una de las limas moamares.

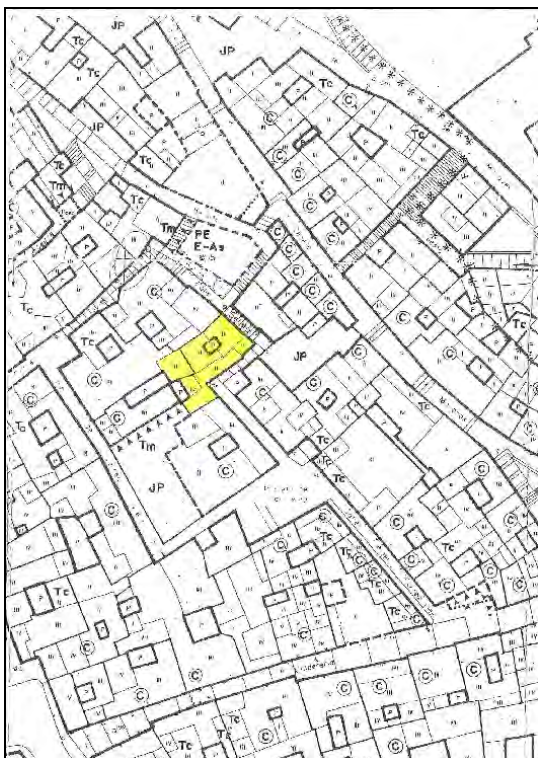
Una vez obtenida la licencia de obras, la crisis económica y financiera iniciada entre 2008-2009 impidió el inicio de la obra por falta de disponibilidad presupuestaria de la Junta de Andalucía. Pero al menos se tomaron a tiempo las medidas que están garantizando la estabilidad estructural de los inmuebles y la protección de cubiertas que protegen a su vez la armadura mudéjar. A final de 2011 aún no se había iniciado la obra de rehabilitación pero sí se puede valorar la propuesta aprobada: En primer lugar se cumple con el objetivo social de la actuación, al dotar de habitabilidad a las viviendas resultantes, con el acuerdo de la vecina que regresará. Patrimonialmente la propuesta responde a múltiples requisitos que parten del buen análisis constructivo, tipológico y de evolución histórica del conjunto. Así se pone especial énfasis en recuperar el tratamiento liminar que homogeneizó las fachadas de los tres inmuebles a principio del s. XX, pero a la vez independizando cada inmueble, dos viviendas unifamiliares en la calle Larga y un edificio de cuatro viviendas con tipología de corrala con acceso por Carretera de Murcia. Y el mayor interés reside en el trabajo de puesta en valor de las fábricas mudéjares de estas dos viviendas y la restauración de la armadura que cubre uno de los dormitorios de una de ellas.



Izquierda, Galería superior del nº 45. Centro pie derecho y zapatas a nivel de patio. Derecha, escañera de subida la vivienda de planta segunda.

Rehabilitación en **Lavadero de la Manchega 3**

Actuaciones Singulares / Viviendas Protegidas en Alquiler



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada rehabilitada

Datos de la actuación

Nº de viviendas: 6
 Superficie Construida: 430 m²
 Tipo de promoción: VPA. Promoción pública. Promueve EPSA.
 Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido a 25 años: Jóvenes con hijos e inmigrantes.

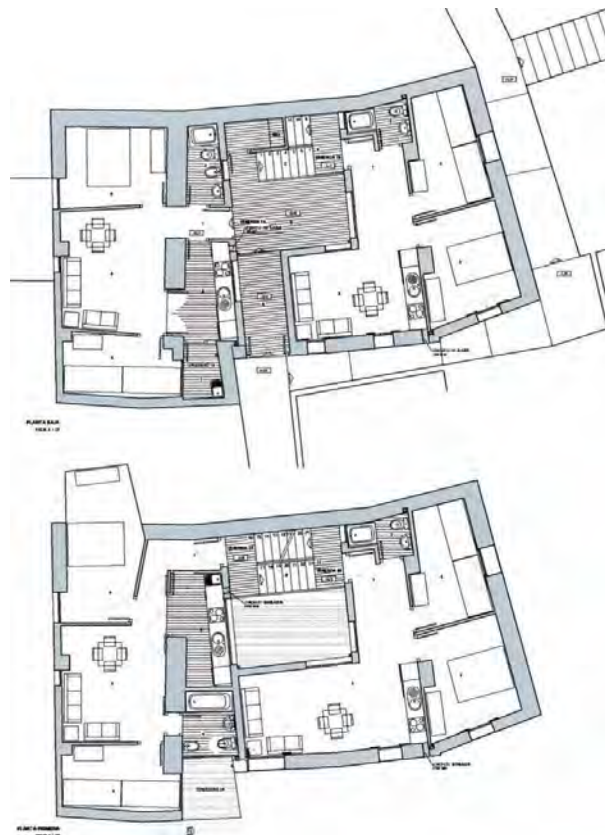
Inicio de la actuación: 13/09/2002
 Calificación Provisional: 29/01/2004
 Inicio de la obra: 25/10/2005
 Recepción de obra: 05/06/2008
 Entrega de viviendas: 20/06/2008

Arquitectos: José M^a Romero + Rafael Reinoso + Rafael Delacour
 Arquitecto Técnico: Miguel Ángel Rodríguez Navia
 Contratista: SILALCON

Adquisición del inmueble:	172.073 €
Costes de la obra de rehabilitación:	374.179 €
Otros costes:	112.121 €
Inversión total de EPSA:	658.373 €



Estado previo (plantas baja y primera): la escalera queda en una esquina sin apenas relación con el patio y con las toscas galerías de p. primera. Pese a la sencillez de la planta se producen situaciones de infravivienda con habitaciones de paso y algunas sin ventilación.



Propuesta construida: se mantienen los muros de carga perimetrales, se demuelen los forjados y se crea un patio nuevo que incluye las escaleras que sirven a las plantas desde rellanos a distintas cotas. Arquitectos: Rafael Delacour, Rafael Reinoso y José M^a Romero.



Izquierda. Estado previo a la intervención del patio principal y de la galería superior cubierta parcialmente con chapas de fibrocemento. Centro: Cuerpo de remate de la escalera con detalle del estado de conservación de la cubierta de teja. Derecha: Resultado final del cuerpo superior de viviendas y su acceso mediante la escalera abierta del patio .al fondo la ladera del Zenete.

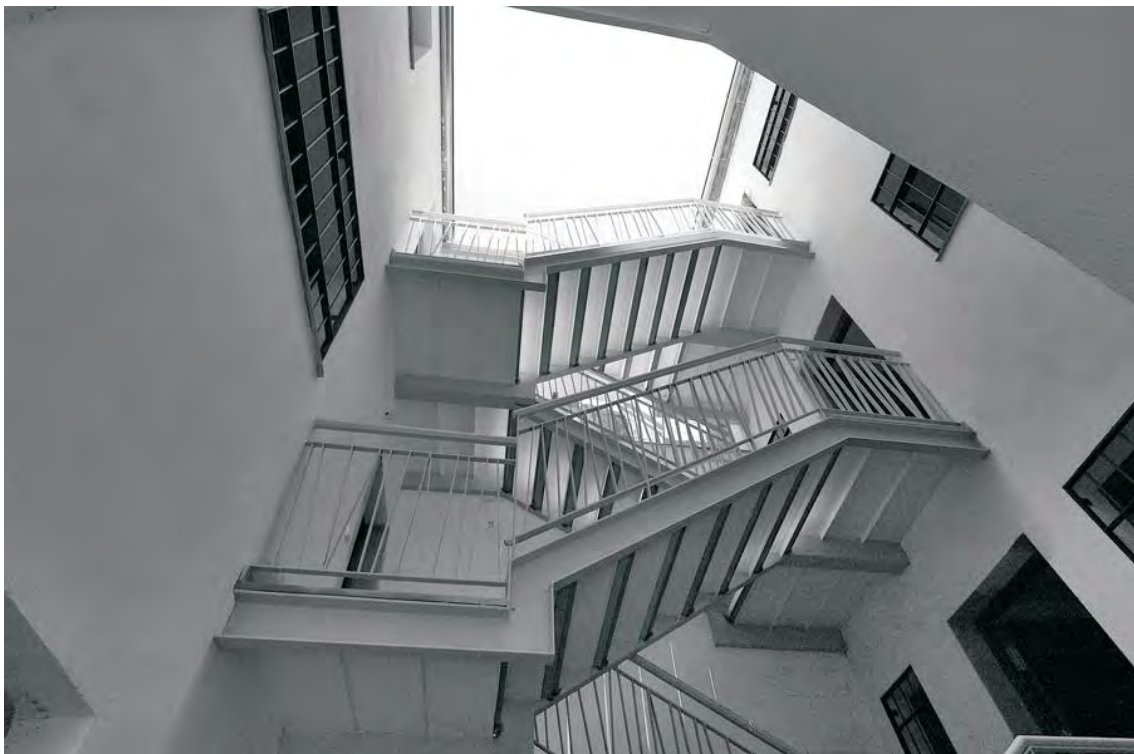
Antes de su rehabilitación, el edificio de la Calle Lavadero de la Manchega nº 3 tenía poco interés arquitectónico, salvo el ambiental que ni siquiera le reconocía el Plan Especial del Albaicín, de hecho no estaba catalogado. Tipológicamente era una casa patio pero muy transformada como casa de renta intensiva, conteniendo pequeñas infraviviendas distribuidas sin orden alrededor de un sucio patio de luces, y a las cuales se accedía a través de escaleras de complejo y lúgubre trazado a lo largo y alto del inmueble.

Antes de que EPSA lo adquiriese en el año 2002, el edificio presentaba un deficiente estado de conservación con patologías estructurales y problemas graves de filtración en sus cubiertas, albergando en su interior siete infraviviendas sin las mínimas condiciones de habitabilidad exigibles, con distribuciones inadecuadas, carpinterías deterioradas, revestimientos fisurados e instalaciones obsoletas.

Pese a ello, y considerando el posible efecto ejemplarizante que pudiera tener una actuación como ésta, de carácter completamente público, se optó por una rehabilitación integral, frente a la demolición y obra nueva que se ofrecía como alternativa, intervención de recuperación edificatoria a través de la cual se ha puesto en valor la tipología original de casa patio pero desde una relectura contemporánea en la que el patio y la escalera cobran todo el protagonismo como espacios comunitarios y de relación de vecinos, partiendo desde el portal que se abre visualmente a la estrecha calle y acabando en la terraza tendedero donde se disfruta de vistas de las estribaciones de Sierra Nevada y de la Alhambra.

Se ha hecho además reduciendo el número de viviendas a favor de la habitabilidad de las resultantes. Se han mantenido los muros de fachada, se han reforzado o reconstruido los interiores a la vez que se han construido nuevos forjados de hormigón que tienen acceso desde los rellanos de la escalera metálica. La cubierta es nueva aunque acabada con la teja árabe reaprovechada. Se ha rehabilitado la fachada manteniendo los huecos existente pero en la que, igual que en el patio, se han colocado nuevas carpinterías de madera con sección de perfil europeo y doble acristalamiento. Se ha dotado de instalaciones nuevas tanto en el interior de las viviendas como las comunitarias de telecomunicaciones, electricidad y abastecimiento.

En el aspecto social hay que destacar que antes de la intervención el inmueble contaba con 7 viviendas la mayoría vacías debido a su mal estado de conservación y solo una ocupada en alquiler de renta antigua. Tras la rehabilitación se reduce este número hasta dejarlas en 6 viviendas. Las 5 que no estaban ocupadas han sido objeto de un sorteo público como Viviendas Protegidas en Alquiler (VPA), destinándose a familias jóvenes con hijos o de inmigrantes con ingresos limitados.



La autora de todas las fotografías en blanco y negro del edificio rehabilitado, que aquí se publican, es la fotógrafa Mar Ruiz.



La autora de todas las fotografías en blanco y negro del edificio rehabilitado, que aquí se publican, es la fotógrafa Mar Ruiz.

Rehabilitación en

Programa de transformación de Infravivienda



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada: estado previo.

Datos de la actuación

Nº de viviendas: 5 + locales comerciales de artesanía.
 Superficie construida: 532 m²
 Tipo de promoción: Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía.
 Encomienda de Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido (10 años)

Inicio de la actuación: 21/07/2008
 Inicio de la obra: Aún pendiente a final de 2011.

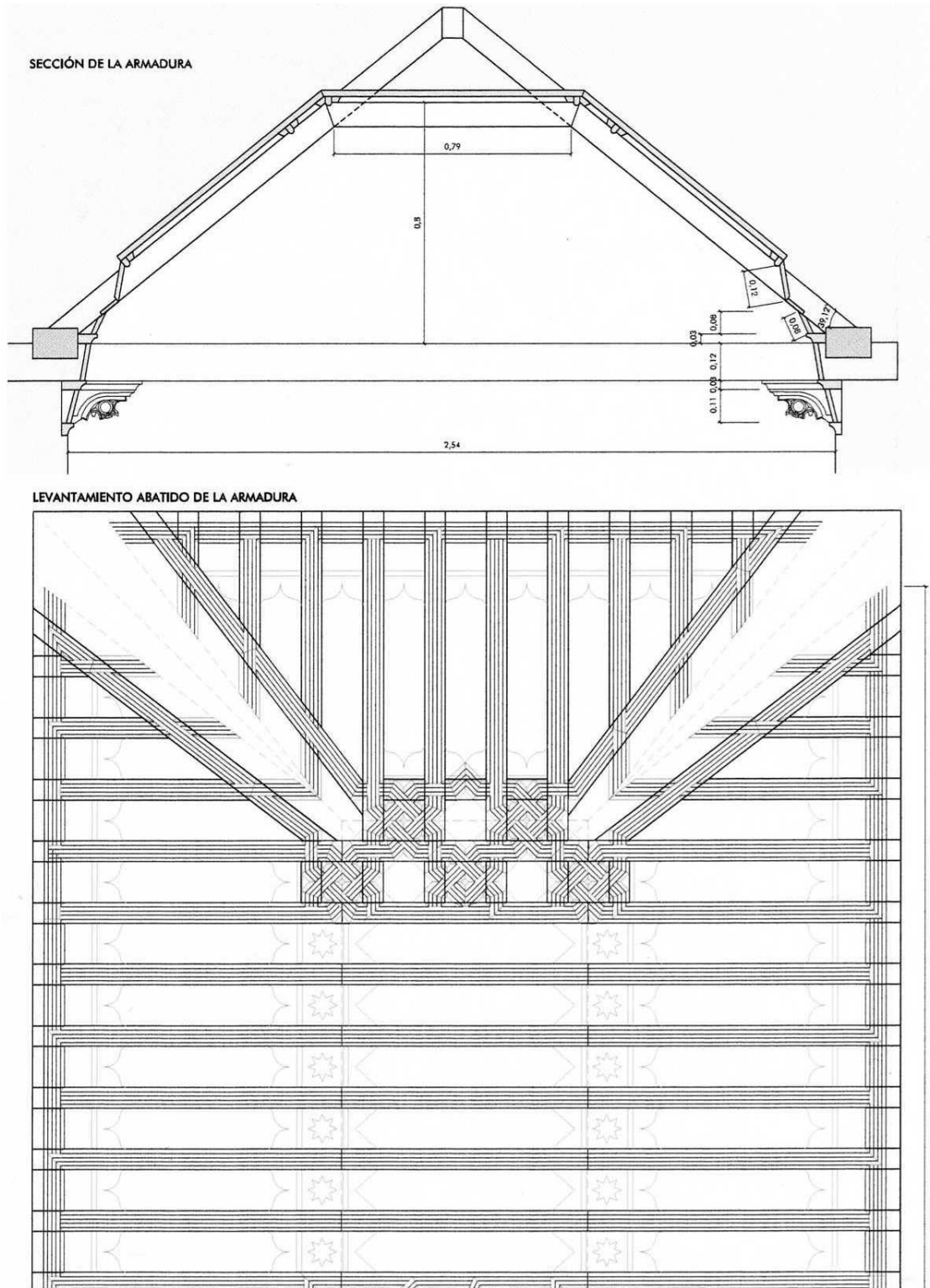
Arquitectos: Alberto García Martos y Noemí Pinedo
 Arquitecto Técnico: Pendiente
 Contratista: Pendiente.

Aportación de la Junta de Andalucía (previsión inicial):	168.455 €
Aportación de la Propiedad (previsión inicial):	275.508 €
Inversión total prevista de la actuación:	443.963 €



Arquitectos autores del presente proyecto de rehabilitación: Alberto García Martos y Noemí Pinedo

La casa de los Mascarones es una casa morisca muy transformada pero no por ello menos valiosa, de hecho es uno de los mejores ejemplos conservados en el Albaicín de casas moriscas. Lo que nos ha llegado es una edificación de dos alturas en torno a un patio de planta cuadrada rodeado por 4 crujías, siendo la oeste la principal y de mayor valor dado que en ella se encuentra las principales salas moriscas, la mejor fachada interior con galería de madera policromada compuesta por pies derechos, balaustrada y zapatas góticas y las armaduras mudéjares originales, destacando la de cubierta con tirantes de lazo y almizate, todo ello policromado.



Plano de análisis tipológico constructivo de la armadura mudéjar.

Arquitectos autores del proyecto de rehabilitación: Alberto García Martos y Noemí Pinedo



Vista de las cubiertas y del patio de la casa morisca con detalle de la decoración de los huecos que abren a éste

La operación urbanística que supuso la apertura de la Calle Pagés a mitad del siglo pasado afectó gravemente al conjunto edificado de lo que habitualmente se conoce como Casa de los Mascarones. Desde ese momento y tras pasar a ser Cuartel de la Guardia Civil el conjunto empieza a subdividirse en varias parcelas catastrales. El inmueble del que se plantea su rehabilitación ha pasado a tener su acceso por Pagés, en lo que actualmente es fachada según la realineación citada. Mantiene parte de su fachada original, modificada, a lo que hoy ha quedado como adarve y que era continuación de calle Agua. Las reformas sufridas en los años 70 han mantenido la casa hasta hoy pero han hecho que se pierda parte de su riqueza arquitectónica. (Ver las reseñas que de esta casa hacen las principales guías de arquitectura de Granada, desde las del S. XIX hasta las contemporáneas).

El edificio dejó de ser vivienda unifamiliar en el s. XVIII para pasar a ser casa de vecinos como tantas otras casas moriscas del Albaicín y finalmente a mitad del XX fue Cuartel de la Guardia Civil. De esta época quedan los restos de las cuadras que tenían su acceso por la calle S. Gregorio Alto, puerta que se conserva aún. Agotado este uso pasó a albergar el taller de artesanía y almacén en que se ha convertido actualmente. No se reconoce hoy, por tanto, vivienda alguna, así como tampoco las correspondientes instalaciones domésticas. Mantiene en suficiente buen estado de conservación todos sus elementos de interés arquitectónico, tanto los originales como aquellos otros que se le han ido añadiendo tal como las rejeras de la fachada al adarve o el ajimez que vuela sobre éste. Además del cuerpo morisco descrito, rodean al patio y a estas crujías, unas naves modernas construidas en hormigón armado sobre machones de ladrillo perforado y apoyadas en vigas metálicas, que junto a la reforma de las cubiertas, que se encuentran en buen estado, son la principal reforma sufrida en los años 70. El lateral norte del patio, por ejemplo, es una galería no original que cierra una de estas naves.



Es muy acusado el contraste entre la zona catalogada en nivel I, correspondiente a la casa morisca, respecto a la zona reconstruida a final del s. XX, ambas colindantes y relacionadas entre sí funcionalmente. En la primera se conservan elementos de gran interés patrimonial como la armadura de limas moamares de la sala principal que conviven con otros falseados en la mala restauración sufrida en el pasado siglo.

La propuesta de proyecto plantea intervenir mediante rehabilitación integral ajustándose a las condiciones existentes del núcleo de la casa morisca catalogada en nivel 1-2, al que se le dota del uso artesanal apuntado en la ficha de catálogo. Las obras de restauración propuestas son las exigidas por el Plan. Aparte, sobre los módulos de reciente construcción, también recogidos en el plano de ordenación del PEPRI, se actúa adaptándolos al uso de vivienda manteniendo las condiciones de ordenación existentes. Se plantea recuperar el módulo demolido de las antiguas cuadras para construir viviendas, con obra nueva. Este aumento de ocupación y edificabilidad están permitidos por el PEPRI dentro de un porcentaje determinado sobre el total, y más aún si

lo que se reconstruye está documentado como ocurre en este caso. Se vuelve al uso plurifamiliar que tuvo históricamente la casa combinándolo con el artesanal. A las cinco viviendas resultantes se les dota de condiciones higiénicas adecuadas y se les da acceso por la calle lateral.

El documento de aprobación inicial de la Revisión del PGOU-2008 incluye a esta finca en el Área de Intervención AI-48 sin que contenga ficha que lo justifique ni se sepa el desarrollo propuesto, lo cual ha sido objeto de alegación por parte del Promotor. En el PGOU y PEPRi vigente no existe esta AI-48. Así mismo se ha iniciado un procedimiento de reajuste catastral a la realidad física existente. El Plan Especial del Albaicín recoge esta casa en su catálogo de edificios protegidos en nivel 1-2, uno de los más altos. No obstante la calificación del PGOU sigue siendo la de residencial, y pese a ello la ficha de catálogo observa que esta es una *“edificación apropiada para taller de artesanía y mercado de objetos artesanales. Artesanos trabajando de cara al público y venta de objetos artísticos”*. Cumpliendo con lo anterior, la propuesta que se hace es combinar el uso residencial con el de talleres de artesanía, de modo que las viviendas ocupen las zonas de moderna construcción y con acceso desde calle S. Gregorio Alto, y las zonas históricas con el patio como protagonista y acceso desde calle Pagés, acojan los talleres artesanales según lo indicado en la ficha de catálogo.



Izquierda: detalle de la pilastra de ladrillo, can morisco, viga y cabezas labradas del alfarje de la galería principal de la planta baja. Centro: detalle del alfarje de la galería de planta baja y al fondo arco de paso a la escalera para acceso a la galería alta. Derecha: estado actual del arco con yeserías, taca y zócalo de la galería alta. Todo ello objeto de las obras de restauración planteadas en el proyecto.

El inmueble no se usa actualmente como vivienda. Está desocupado residencialmente hablando, pero el propietario, que ha sido artesano, lo mantiene con uso de almacén vinculado a la artesanía, labor que mantienen sus hijos, siendo su hija la que usa el inmueble para este menester. El vínculo del propietario y de toda su familia con el edificio es especialmente fuerte

dado que todos ellos son albaicineros de toda la vida y artesanos a los que les mueve sobre todo la recuperación de este inmueble para un uso como el aquí previsto en el que se combine la recuperación de la artesanía y el disfrute público de la zona más bella de la casa morisca. Así mismo el poder ofrecer cinco viviendas en alquiler protegido para familias de rentas medias-bajas preferentemente vinculadas al Albaicín es también un acicate para invertir en esta actuación. Las cinco viviendas resultantes quedan comprometidas por la propiedad para su cesión a la Bolsa de Alquiler mediante Agencia de Fomento de Alquiler, lo cual garantiza que las familias de futuros inquilinos de ésta cumplan los requisitos de ingresos máximos que se exigen. Y en cualquier caso las futuras familias inquilinas del inmueble serán preferentemente del Albaicín, y para garantizar esto, la designación de los inquilinos contará necesariamente con la conformidad de la Oficina, que procederá a visar los contratos de alquiler que se suscriban. Los 6 locales resultantes serán alquilados a artesanos y artistas que serán del barrio, preferentemente. Y serán ellos los beneficiarios de las citadas ayudas de Fomento de las Actividades Económicas, justo aquí, en la confluencia de calles tradicionalmente comerciales como lo son la C/Agua y la C/ Pagés.



Portón de acceso a la parcela desde la C/ S. Gregorio Alto Y acceso original por la calle Agua donde se ve el ajimez moderno y los mascarones

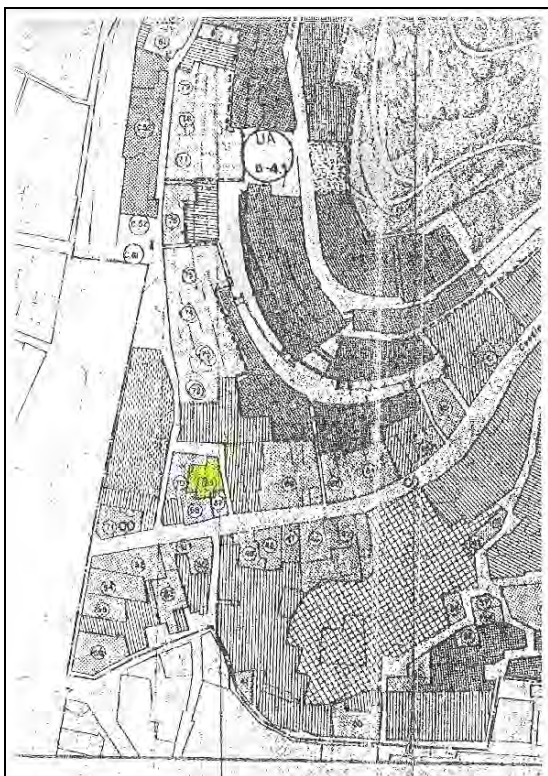


Galería original de las casa morisca (1). Galería lateral reconstruida en el s XX (2). Detalle de zapata morisca de la galería original (3)

La intervención de la Consejería de Cultura impidió la aprobación del proyecto básico presentado, alegando la conveniencia de otros usos culturales para este inmueble, lo que supone no considerar la legalidad vigente. Todo el proceso quedó a la espera de que se informe sobre otras posibles alternativas presentadas y de conocer si se aceptaban las sugerencias planteadas a la Revisión del PEPRI-Albaicín. A final de 2011 seguía esperando su rehabilitación.

Rehabilitación en
Programa de transformación de Infravivienda

Placeta de Ramírez 3



Situación: Pl. Ordenación y Catálogo PEPRI-Alhambra 1989

Fachada rehabilitada

Datos de la actuación

Nº de viviendas: 6 + 1 local interior
 Superficie construida: 479 m²
 Tipo de promoción: Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía y Ayuntamiento.
 Encomienda de Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPESA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido (10 años) y regreso de antiguos inquilinos

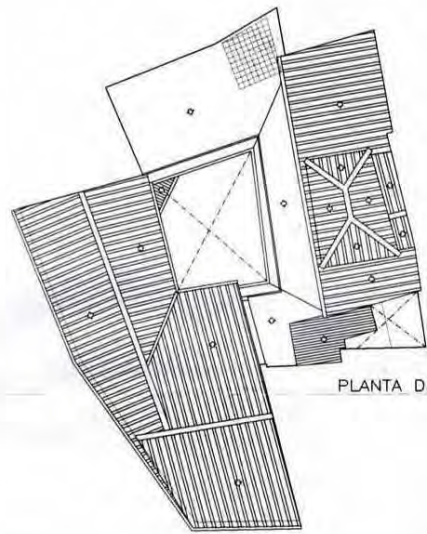
Inicio de la actuación: 15/06/2004
 Inicio de la obra: 29/05/2006
 Final de obra: 19/05/2008
 Recepción de obra: 04/05/2009
 Final alquiler protegido: 04/05/2019

Arquitectos: Carlos Pérez y Pérez de Baños y José I. Monsalve
 Arquitectos Técnicos: José Luis Sánchez Martín
 Contratista: COROYSAN

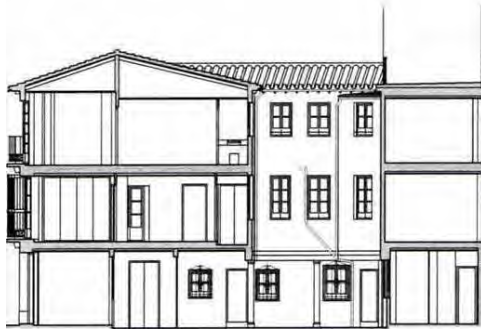
Aportación de la Junta de Andalucía:	193.013 €
Aportación de la Propietaria:	160.534 €
Aportación del Ayuntamiento (OMR):	27.370 €
Inversión total de a actuación:	380.917 €



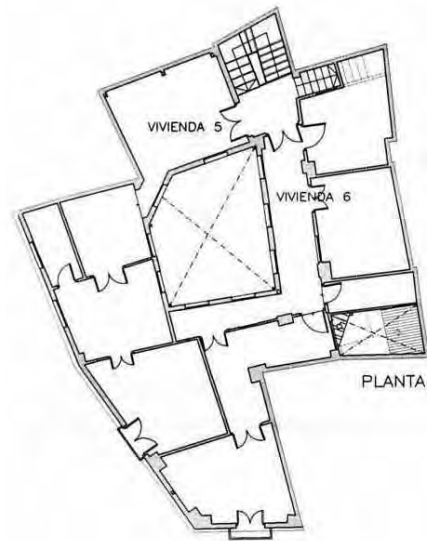
ECCIÓN A-A'



PLANTA D



ECCIÓN B-B'



PLANTA



SECCIÓN C-C'



Estado previo: Planta de cubiertas, planta tipo de viviendas y diversas secciones por el patio.

Arquitecto: Carlos Pérez y Pérez de Baños



Estado previo de la fachada a Placeta de Ramírez y resultado final después de la rehabilitación

El edificio de la Placeta de Ramírez 3 es un inmueble de interés arquitectónico que antes de su rehabilitación presentaba un deficiente estado de conservación. Se trata de un inmueble de renta datado a principio del siglo XIX, que se desarrolla en tres plantas en torno a un patio con columnas. Edificio catalogado por el Plan Especial de la Alhambra en cuyo ámbito se localiza, dentro del barrio de la Churra, única zona del ARC que queda fuera del Albaicín. Es una casa patio de tradición castellana con zaguán, patio y escalera de mármol en un primer tramo. La segunda planta se conecta con una escalera secundaria. Sobre la planta segunda existe una planta ático y un sobre ático.

Antes de la rehabilitación el inmueble presentaba un deficiente estado de conservación con patologías estructurales, albergando en su interior 7 infraviviendas sin las mínimas condiciones de habitabilidad exigibles, con distribuciones inadecuadas, revestimientos fisurados, carpinterías deterioradas, e instalaciones obsoletas.

La intervención ha consistido en una rehabilitación integral, a través de la cual se ha puesto en valor la tipología original, manteniéndose la secuencia de zaguán, patio y escalera. Se ha hecho además reduciendo el número de viviendas a favor de la habitabilidad de las resultantes. Se han reforzado los forjados de madera, se ha reparado la totalidad de las cubiertas dotándolas de impermeabilización y aislamiento térmico, se ha restaurado la fachada que se ha acabado en estuco se han colocado nuevas carpinterías de madera en fachada con sección de perfil europeo y doble acristalamiento, y se ha dotado de instalaciones nuevas tanto en el interior de las viviendas como las comunitarias de telecomunicaciones, electricidad y abastecimiento.

En el aspecto social hay que destacar que antes de la intervención el inmueble contaba con 7 viviendas la mayoría vacías debido a su mal estado de conservación y solo 1 ocupada por una inquilina de renta antigua, realojada durante la obra, que ahora regresa a su vivienda. Tras la rehabilitación se reduce este número hasta dejarlas en 6 viviendas. Las que antes de la rehabilitación no estaban ocupadas pasan a Bolsa de Alquiler gestionada mediante Agencia de Fomento de Alquiler, lo que permitirá que, durante 10 años, estas 5 viviendas sean disfrutadas por familias de ingresos limitados y que estén vinculadas al barrio.



Arriba, izquierda: Patio en su estado previo a la rehabilitación. Arriba, derecha: trabajos de desmontaje de la teja y reposición d tablazón dañada. Abajo: refuerzos estructurales bajo los forjados de rolizo mediante perfilería metálica. El nulo valor patrimonial de estos permite que el refuerzo tenga una función estrictamente estructural y finalmente sea ocultado por un falso techo de escayola.



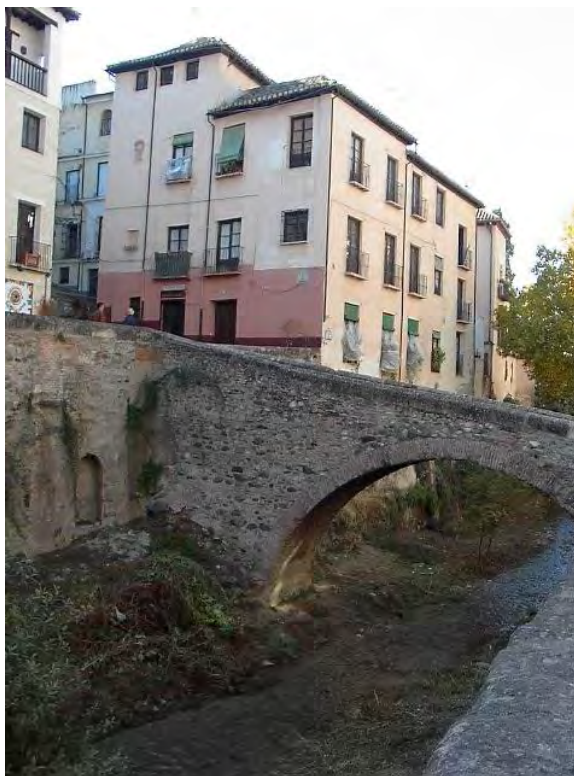
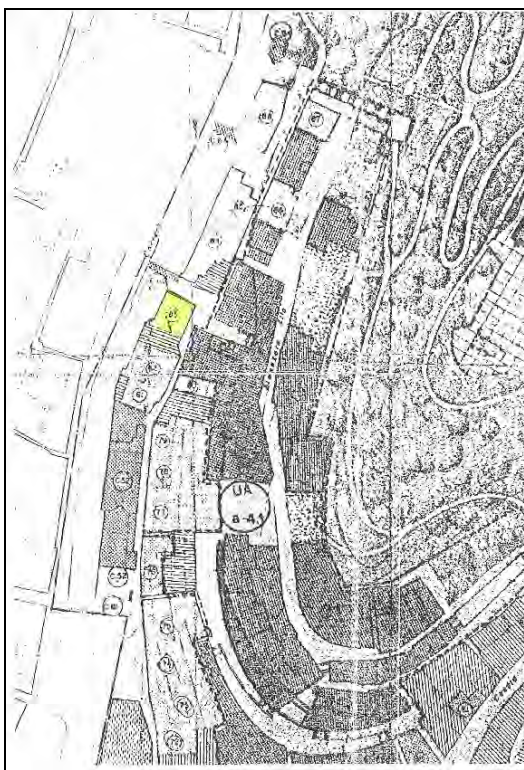
Detalle del cierre en vidrio y madera que resuelve el estrecho paso entre crujeas y que achafana el espacio del patio



Resultado final de la rehabilitación del patio en el que destaca la sencillez en los acabados apropiada a la sobriedad de esta casa patio

Rehabilitación en Programa de transformación de Infravivienda

Puente Cabrera 2



Situación: Pl. Ordenación y Catálogo PEPRI-Alhambra 1989

Fachada: estado actual

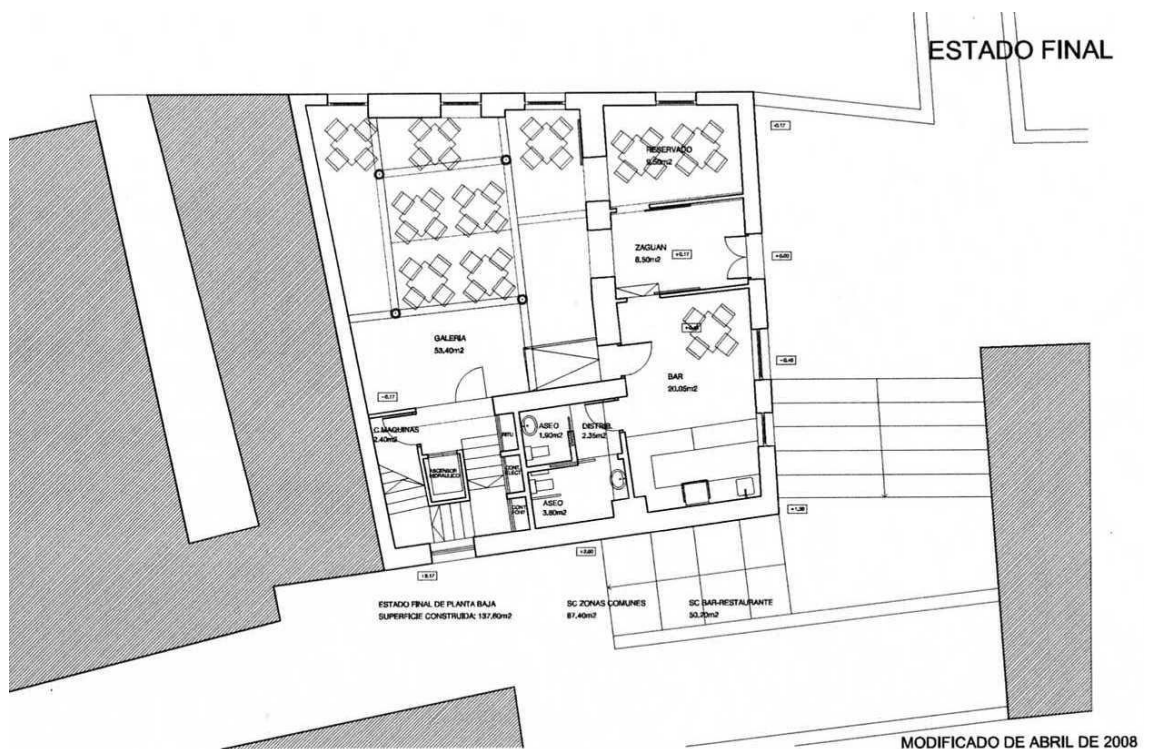
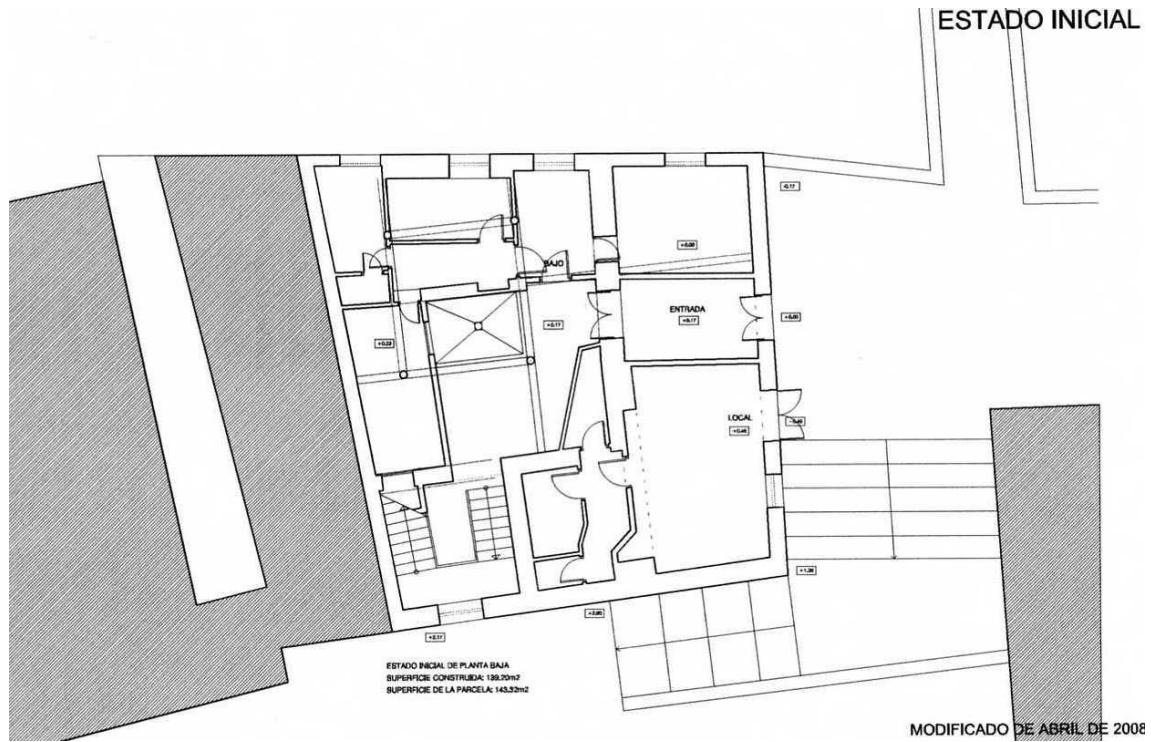
Datos de la actuación

Nº de viviendas: 4
 Superficie construida: 347 m²
 Tipo de promoción: Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía.
 Encomienda de Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido (10 años) y regreso de la inquilina de renta antigua

Inicio de la actuación: 19/07/2006
 Inicio de la obra: Aún pendiente a final de 2011.

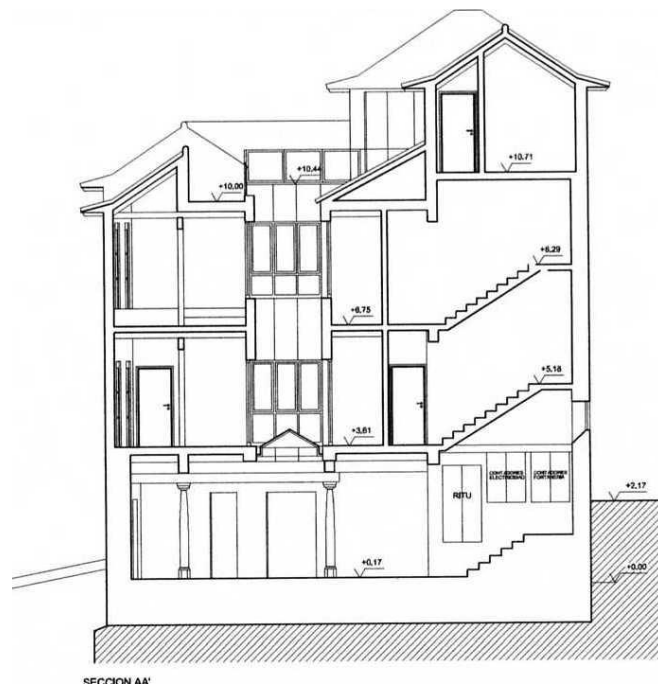
Arquitectos: Alfonso Bermejo Oroz y M^a Barca Fernández-Reinoso
 Arquitecto Técnico: Pendiente
 Contratista: Pendiente.

Aportación de la Junta de Andalucía (previsión inicial):	143.250 €
Aportación de la Propiedad (previsión inicial):	263.016 €
Inversión total prevista de la actuación:	406.266 €



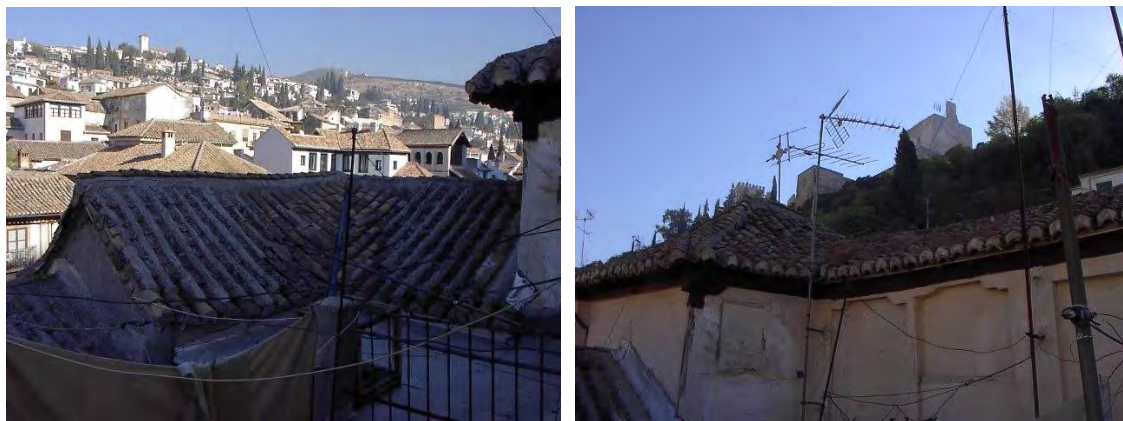
Planta baja: Estado inicial y propuesta con el bar sirviendo de paso a las viviendas a partir de la escalera que mantiene su posición. En esta planta se hace el mayor esfuerzo por clarificar la tipología original del edificio limpiando todas las divisiones que ocultaban la estructura del patio y salvando el zaguán, queda limpia la única crujía perpendicular al patio que nos legado, su simétrica parece que pudo ser segregada en todas sus plantas añadiéndose al edificio contiguo por calle Santa Ana

Arquitectos autores del proyecto de rehabilitación: Alfonso Bermejo Oroz y M^a Barca Fernández-Reinoso



Sección por el patio perpendicular al río Darro: Arriba, estado previo, abajo, propuesta de proyecto. En la propuesta se mantienen la cruja del río pese a que todo apunta a que originalmente no existió más que como una estrecha galería abierta al río y sirviendo de límite al patio que así tendría una mayor dimensión, la delimitada por las cuatro columnas que hoy apenas son perceptibles por estar tres de ellas dentro de la vivienda de planta baja. El proyecto propone una pequeña montera en el patio sobre la planta baja y en plantas de vivienda un ligero cerramiento de vidrio.

Arquitectos autores del proyecto de rehabilitación: Alfonso Bermejo Oroz y M^a Barca Fernández-Reinoso



Detalle del estado actual de las cubiertas, en el que se aprecian retejados, recricidos de mortero, hundimientos e impermeabilizaciones de tela asfáltica auto protegida con aluminio, de gran impacto visual. La pintoresca situación del inmueble en el barrio de la Churra con fachada al río, en su margen izquierda, hace que disfrute de vistas de la ladera sur del Albaicín, muy soleada (izquierda) y de un atractivo escorzo de la Alhambra (derecha), ubicación que hace que casi todo el año permanezcan en la umbría lo que genera graves problemas de humedad en el interior de las viviendas.

Esta actuación se inicia en 2006 y trata de la rehabilitación integral del inmueble sito en la C/. Puente Cabrera nº 2 que es un edificio de cierto valor patrimonial, catalogado por el Plan Especial de la Alhambra (protección arquitectónica), pero sobre todo con una inmejorable situación en el bellissimo paisaje urbano de la Carrera del Darro, con la Alhambra como telón de fondo. El inmueble estuvo a la venta justo antes del inicio del expediente de rehabilitación y que después de cinco años de inútiles trámites administrativos para su aprobación entre el Ayuntamiento de Granada y la Consejería de Cultura, ayudado por circunstancias personales del propietario y por la crisis económica iniciada entre 2008-2009, ha vuelto a estar a la venta con el riesgo cierto de expulsión para sus inquilinas.

Cuando se inició el expediente tenía solo dos viviendas ocupadas por sendas inquilinas ancianas y un bar regentado por el propietario. Éste tenía una pequeña parte de la propiedad del inmueble hasta que lo adquirió en su totalidad, siendo él mismo, heredero del anterior propietario, el reconocido pintor granadino José Carazo. Con la adquisición de la titularidad completa y tras múltiples reuniones para conseguir el compromiso de rehabilitación, se inició el expediente de rehabilitación y con él se abrió la posibilidad de mantener a las dos inquilinas, y recuperar el valor patrimonial del edificio, haciendo que toda la planta baja pudiera ser disfrutada por la clientela del nuevo negocio que el propietario planteaba, y que él mismo, con su familia, ocupara una de las viviendas resultantes de la actuación, volviendo así al inmueble el nieto del propietario original y que aún hubiera otra vivienda que se pondría a disposición de la Bolsa de Alquiler.

El inmueble ha sufrido una compartimentación de su espacio original a lo largo del tiempo pero lo más destacable fue la, casi segura, pérdida de la crujía derecha, mirando desde el río, que se

segregó y hoy forma parte del edificio colindante, este grave traumatismo trajo como consecuencia la deformación de la tipología original de casa patio. No obstante mantiene la caja de escalera de gran presencia hacia el patio, lo cual se potencia en la propuesta en todas las plantas. La subdivisión en pequeñas viviendas de renta y la ocupación de las galerías en todas las plantas y especialmente en la planta baja, han hecho el resto.



Estado actual de la planta baja. A la izquierda vista del patio desde el zaguán y al fondo la única columna que queda vista, las otras tres quedan dentro de la vivienda de planta baja ganada mediante la ocupación continuada del espacio original del patio. A la derecha, detalle de la columna toscana idéntica a las otras tres ocultas, también de piedra de Sierra Elvira y alzadas sobre un prisma octogonal de unos 45 cm de altura elemento que data con bastante precisión el inmueble en el último tercio del S. XIX, momento en el e que se construyen numerosos ejemplos de arquitectura residencial con este tipo de columna en Granada, en cortijos de su Vega y en pueblos cercanos de esta comarca.

La estructura es de forjados de madera muy dañados en ciertos puntos ejecutados con rollizos con suela en la que apoya un revoltón de cañizo y yeso, todos ellos apoyados en muros de carga en la planta baja que van aligerando en altura y sustituyéndose por estructura de pies derechos de madera en las plantas altas. No existen elementos de valor constructivo ni arquitectónico en las plantas altas. La cubierta es de estructura de madera muy dañada en general para ser sustituida salvo la del torreón que se conserva mejor y podrá ser rehabilitada.

Se propuso limpiar de añadidos las galerías del patio principal en planta baja. Demoler las divisiones de viviendas actuales así como todas sus instalaciones y servicios y se propuso una nueva distribución de viviendas que buscaba obtener el programa demandado por las dos

inquilinas del inmueble y por el propietario que hubiera ocupado toda la planta ático y parte de la segunda en dúplex. El bar ocuparía toda la planta baja limpiándola de divisiones y añadidos que distorsionan el espacio original. Se planteaba cubrir que el patio con una montera de vidrio a nivel de suelo de planta primera y las actuaciones previstas aquí, en la obra protegida, se reducen a las demoliciones y refuerzos de estructura o cimentación necesarios para el edificio quedando los acabados e instalaciones del bar fuera de proyecto.



Izquierda, estado actual del patio, también en las plantas superiores han ido creciendo cuerpos con materiales diversos que han ocultado las galerías abiertas de su estructura original. A la derecha, vista de la escalera que se desarrolla en una amplia caja respecto al tamaño más bien reducido del resto del inmueble lo que afianza la teoría de que hubo toda una crujía que se segregó en beneficio del colindante.

Las fachadas fueron pintadas en 1992, junto con un arreglo parcial de la cubierta, como el resto de edificios que conforman la Carrera del Darro, en la misma actuación que promovió el Ayuntamiento de Granada en una loable operación de restauración del paisaje urbano pero en la que se utilizaron técnicas a veces inapropiadas. En este caso casos las soluciones llevadas a cabo no fueron del todo correctas y será preciso revisarlas, por lo que es necesario desmontar de nuevo cubiertas mal ejecutadas y picar los paramentos de las fachadas, analizar estratigrafía y, en su caso, emplear para su revestimiento los morteros de cal que no se utilizaron entonces.

Todas las instalaciones del edificio, comunes y de viviendas, están obsoletas y habrán de ser sustituidas. Las carpinterías están en pésimo estado de conservación y, como en otros casos, en las fachadas se planteaba su sustitución por otras de madera con sección de perfil europeo y doble acristalamiento. Hay humedades muy importantes en la planta baja y en el muro de fondo con la calle Santa Ana que se deben de tratar.



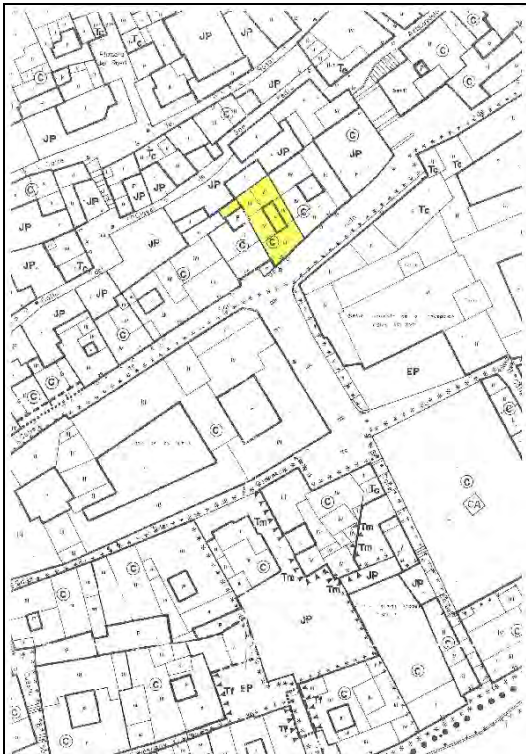
Fachada trasera a calle Santa Ana. Estado actual.

Valoración de la propuesta: La clave del proyecto es plantear la máxima liberación de la planta baja para usarla como bar-restaurante, haciendo así legible la tipología de casa-patio totalmente perdida en su estado actual. Ello implica dos soluciones posibles: 1) El acceso a las viviendas se hace por la calle Santa Ana dejando la entrada actual para el uso de bar, quedando independizadas ambas actividades y 2) Se mantiene el actual acceso, manteniendo la secuencia zaguán-patio-escalera haciendo compatible el paso hacia las viviendas con el uso de bar y restaurante como ya existen otros casos en Granada. Ambas soluciones han sido presentadas para obtener las pertinentes autorizaciones del Ayuntamiento de Granada y de la Consejería de Cultura. Pero el distinto enfoque de ambas administraciones ha hecho fracasar la actuación, al ver el problema desde ángulos competenciales incompatibles. Una poniendo el acento en el ámbito patrimonial y exigiendo el mantenimiento de la tipología del inmueble y por tanto de la secuencia zaguán-patio-escalera, y la otra contraponiendo la exigencia de la actual ordenanza municipal que impide la convivencia de uso residencial y bar-restaurante en la planta baja.

Rehabilitación en

C/. San Juan de los Reyes 45

Programa de transformación de Infravivienda



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada antes de ser rehabilitada

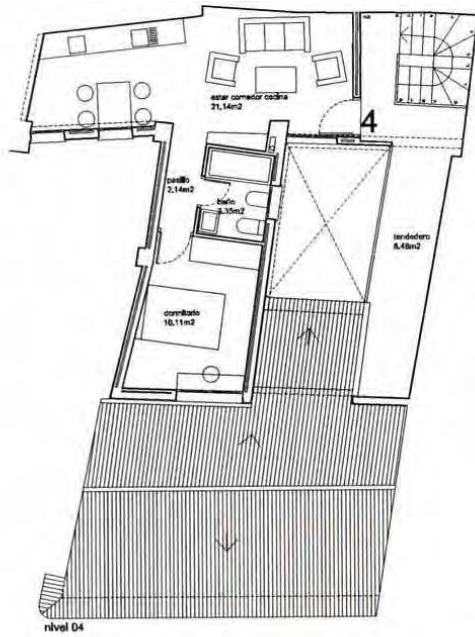
Datos de la actuación

Nº de viviendas:	4
Superficie construida:	302 m ²
Tipo de promoción:	Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía y Ayuntamiento.
Encomienda de Gestión:	Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
Destino de viviendas:	Alquiler protegido (10 años).
Otros acuerdos:	Cesión 4 viviendas a EPSA durante 5 años para realojo temporal

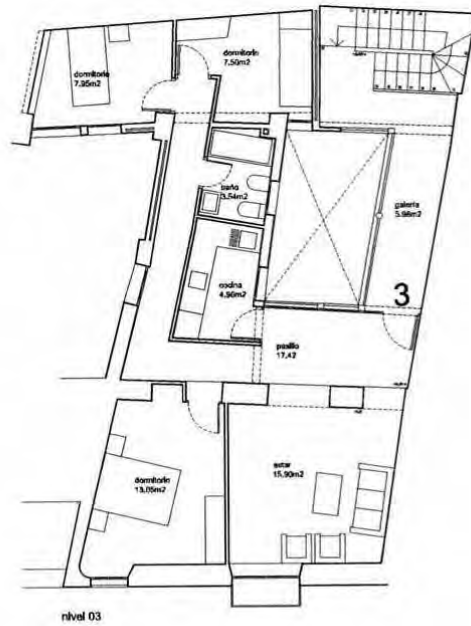
Inicio de la actuación:	15/06/2004
Inicio de la obra:	17/02/2007
Final de obra:	Aún pendiente a final de 2011
Recepción de obra:	Aún pendiente a final de 2011

Arquitecto:	Antonio Cayuelas Porras
Arquitecto Técnico:	Sofía Jaldo Molinero
Contratista:	Varias

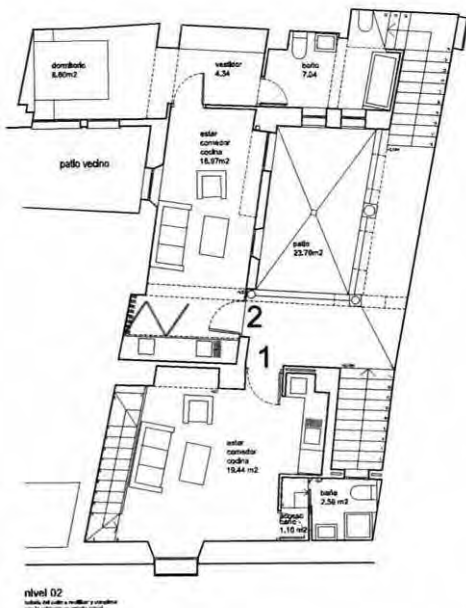
Aportación de la Junta de Andalucía:	133.548 €
Aportación de la Propietaria:	180.145 €
Aportación del Ayuntamiento (OMR)	20.000 €
Inversión total de la actuación:	333.693 €



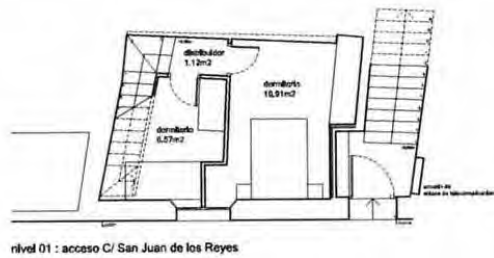
Planta segunda y cubierta de cruja principal.



Planta primera con galerías y escalera reconstruidas



Planta baja o de nivel de patio con columnas recuperadas



Planta semisótano de acceso desde la calle.

Proyecto modificado presentado tras la paralización municipal. Cuenta con licencia municipal y con Resolución favorable de Cultura y es igual que el proyecto original a efectos de distribución y de obras de rehabilitación o reconstrucción, solo difiere en señalar las partes demolidas.

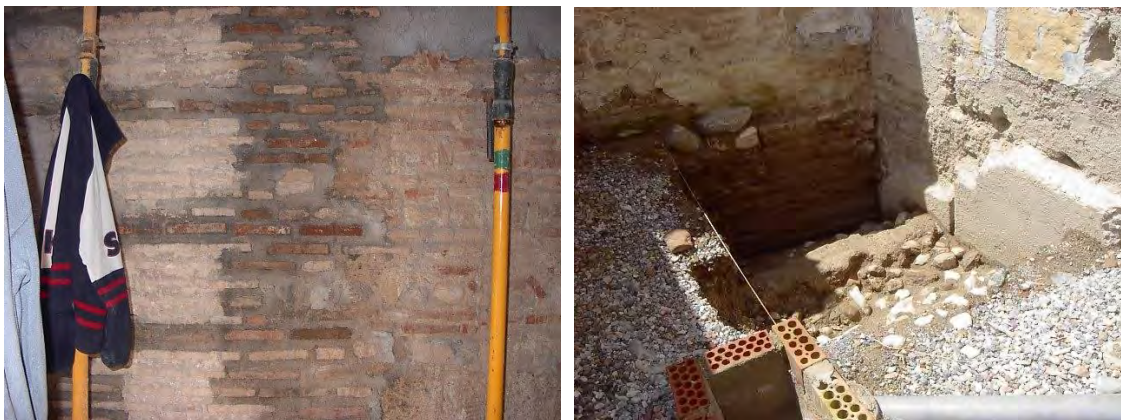
Arquitecto autor: Antonio Cayuelas Porras



Arriba izquierda: Cubierta de la crujía lateral izquierda con pérdida de la teja y de la tablazón lo que ha causado su ruina y la filtración de agua de lluvia al resto de plantas. Arriba derecha: Faldón de cubierta de la primera crujía y su correspondiente galería hacia el patio, en la que tras la pérdida de teja y tablazón se cubrió con placas de fibrocemento también muy deterioradas entre las que creció la vegetación invasiva que se aprecia. Bajo esta mala cubierta se encontraban los elementos de mayor interés artístico, unos dañados e irrecuperables y otros sustraídos en diversos robos.

El edificio del nº 45 de la calle S. Juan de los Reyes es una casa patio de un más que notable interés histórico artístico, por lo que, con buen criterio, está catalogado en Nivel 2 Grado 2 por el PEPRI-Albaicín. Pero, sin embargo, en 2002 cuando fue visitado por primera vez por técnicos de la Oficina de Rehabilitación del Albaicín, ya presentaba un pésimo estado de conservación, habiéndose documentado, incluso, zonas totalmente arruinadas, con derrumbes puntuales en su interior (galerías del patio y de algún forjado según se aprecia en las fotos de arriba). El interés del inmueble, pese a su mal estado, era doble: 1) Por un lado el referido a su tipología y a los elementos de interés que aún conservaba (columnas, grandes zapatas y canes en planta baja, y pies derechos y zapatas de galería también labradas, su fachada con fingidos de sillar en recercados de huecos y un sencillo esgrafiado en el resto, y las propias fábricas de tapial de los muros que conforman sus crujías principales, sobre todo la más noble y principal con fachada a la calle en la que se conservan unos buenos alfarjes con doble orden de vigas. Se reconocían entonces tres alfarjes de valor en la crujía delantera, conservándose parcialmente bien, de modo que sin sustituirse han admitido la rehabilitación a la que han sido sometidos. Así mismo todos

los muros de tapial o de mampostería y verdugadas de ladrillo son de buena factura y conservan aparentemente toda su capacidad estructural, tanto los de la primera crujía como los laterales y el de fondo, mejorada con los trabajos que se han hecho de retacado y rejuntado de su fábrica. Además de los elementos de interés que se conservan, perdió otros como carpinterías de fachadas interiores y exteriores tales como la puerta de acceso que según la propiedad fueron vendidos, y lamentablemente otros robados antes y durante la obra, robos que fueron denunciados por la propiedad a la policía. 2) La situación del inmueble tenía un alto interés arqueológico y etnológico por hallarse en la teórica confluencia de dos paños de muralla medieval, la de la Coracha que asciende desde el Puente de los Tableros, superado el río Darro, y una menor de cierre del barrio de Axares que corre paralela al río. Etnológicamente está documentada en este sector de S. Juan de los Reyes la existencia de molinos movidos por la acequia del mismo nombre. Salvo la actividad molinera, el resto se ha verificado en la intervención arqueológica preventiva que se ha practicado en la que se ha descubierto lo que podrían ser los restos de un pequeño postigo de paso en el lienzo de muralla de la Coracha.



Izquierda: Fábrica de ladrillo retacada y rejuntada en su llagas. Derecha: resto de muralla puesto al descubierto por la IAP al fondo de la parcela

El proyecto que inicialmente obtuvo licencia de obra ya puso de manifiesto el estado de ruina de alguna de las partes del edificio y la intervención que proponía era de una rehabilitación integral en profundidad incluyendo sustituciones completas o parciales de forjados, refuerzos de otros y una distribución nueva para cuatro viviendas, una de un dormitorio que ocupaba inicialmente la propietaria y las tres restantes de dos dormitorios. Todas las instalaciones se renovaban y se hacían nuevas las comunes de telecomunicaciones. Se planteaba la reconstrucción completa de todas las cubiertas por encontrarse en ruinas las existentes. Revestimientos y carpinterías de fachada según criterios de rehabilitación del Plan URBAN, del que había una ayuda concedida, criterios estos coincidentes con los exigidos por la Oficina de Rehabilitación del Albaicín.



Estado previo de la galería demolida en planta baja en la que se aprecia la vegetación que cubre los restos arruinados, se aprecia también, junto a la escalera, el can que fue robado. A la derecha la columna sola y los mechinales de las viguetas demolidas de esta galería en ruinas.

Valoración de la actuación: Tras un largo trámite administrativo de licencia y contratación de obra se inició ésta, mediando la renuncia de una primera empresa contratista. Durante los trabajos previos de limpieza, apeo y demolición, se produjo una visita de un técnico municipal del Servicio de Ruinas a la obra, y sin contar con la opinión de los técnicos municipales del Servicio de Rehabilitación (que la seguían y que habían informado la Licencia), estimó que se estaba incumpliendo ésta y se ordenó su inmediata paralización, iniciando un expediente sancionador. Expediente que fue recurrido por EPSA en nombre de la propietaria y que a final de 2011 aún no se había resuelto, pero que hizo perder la subvención municipal proveniente del Plan URBAN y supuso la redacción de un proyecto de legalización que reflejó con exactitud las partes demolidas que no aparecían en el primer proyecto. La complejidad de la demolición y el pésimo estado de la zona arruinada hizo actuar con celeridad al arquitecto que estimó preferente la seguridad de los trabajadores antes que tramitar una solicitud de autorización al Ayuntamiento para ejecutar ciertas demoliciones totalmente justificadas desde el punto de vista técnico y de la seguridad. Tal vez hubiera sido preferible plantear desde proyecto una demolición completa, salvo la primera crujía, aunque en obra se hubieran mantenido ciertas estructuras, como realmente se ha hecho. La intransigencia de una funcionaria (no técnica) al tramitar el expediente sancionador, pese a la diferente opinión de los técnicos municipales que conocían el expediente, ha provocado una cadena de trabas administrativas, graves consecuencias económicas y de pérdida de tiempo para la obra: Redacción de un proyecto de legalización, intervención de la Delegación de Cultura que exigió la Intervención Arqueológica que no exigió en su día la licencia municipal y que, pese a su oportunidad, supuso un nuevo e importante

retraso de la obra (aprobación del proyecto de IAP, la contratación de las obras de arqueología, la propia IAP y la resolución de la Delegación de Cultura levantando la cautela arqueológica y permitiendo la continuación de las obras de rehabilitación). Tras esta paralización se produjo el abandono de la tercera empresa constructora, y se hizo necesaria la tramitación de un proyecto para ejecutar obras de urgencia sobre la primera crujía, su ejecución por otra cuarta empresa, e incluso unas obras de saneo de las medianerías que la Dirección Facultativa solicitó. A final de 2011 la obra estaba pendiente de licitación de la obra de terminación y la propiedad había perdido la confianza en la gestión que se está llevando a cabo, lo cual es lógico, porque es difícil de entender para el ciudadano de a pie que las administraciones provoquen casos como este, que hacen que un expediente iniciado siete años atrás no tenga aún certeza de la fecha de finalización y que está suponiendo un gran incremento de costes ya sea por pérdida de la subvención URBAN, ya sea por una multa inicial de altísima cuantía, ya sea por el incremento continuo de los costes de la obra desde el primer proyecto de ejecución redactado en 2005.

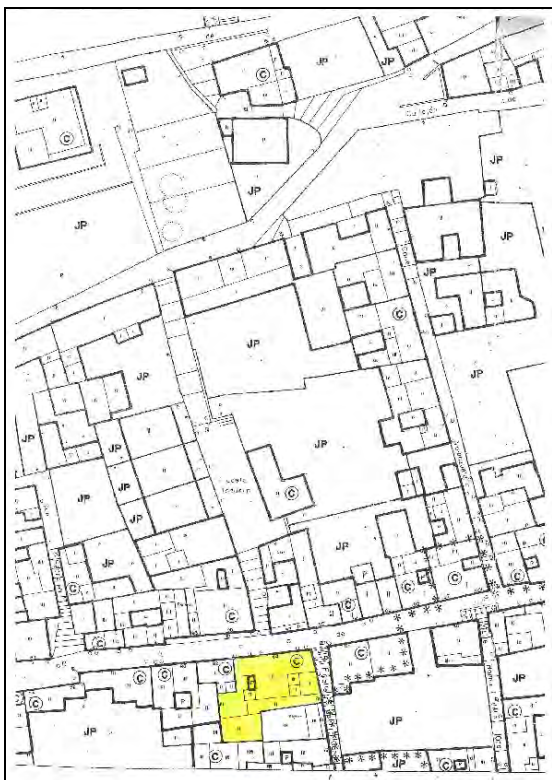


Obras de emergencia en la primera crujía, tras la paralización municipal. Arriba izquierda cabezas podridas en el alfarje plano de cubierta que ha sido rehabilitado. Arriba derecha, faldón de cubierta en reconstrucción. Abajo izquierda, alfarje rehabilitado pendiente de acabados. Abajo derecha, fábrica de cajones de mampostería y verdugadas de ladrillo rehabilitada.

Rehabilitación en

C/. San Juan de los Reyes 84

Programa de transformación de Infravivienda



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada rehabilitada

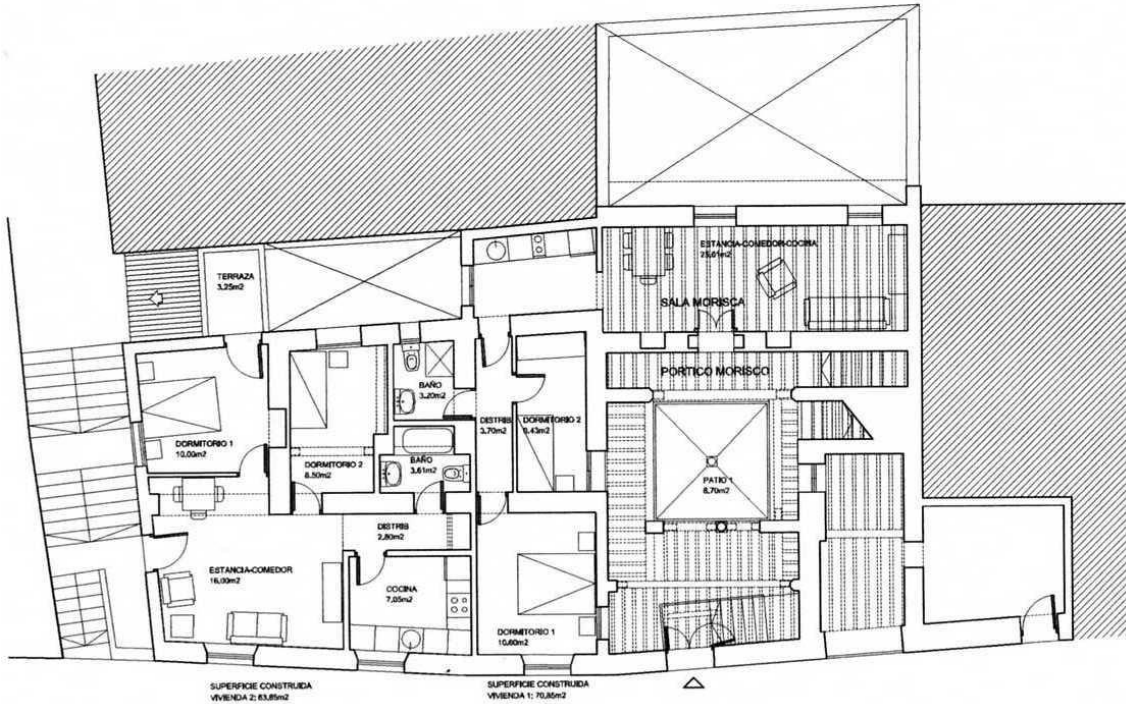
Datos de la actuación

Nº de viviendas:	5
Superficie construida:	485 m ²
Tipo de promoción:	Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía y Ayuntamiento.
Encomienda de Gestión:	Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
Destino de viviendas:	Alquiler protegido (10 años) y regreso de antiguos inquilinos
Otros acuerdos:	Cesión de 3 viviendas a EPSA durante 5 años para realojo temporal

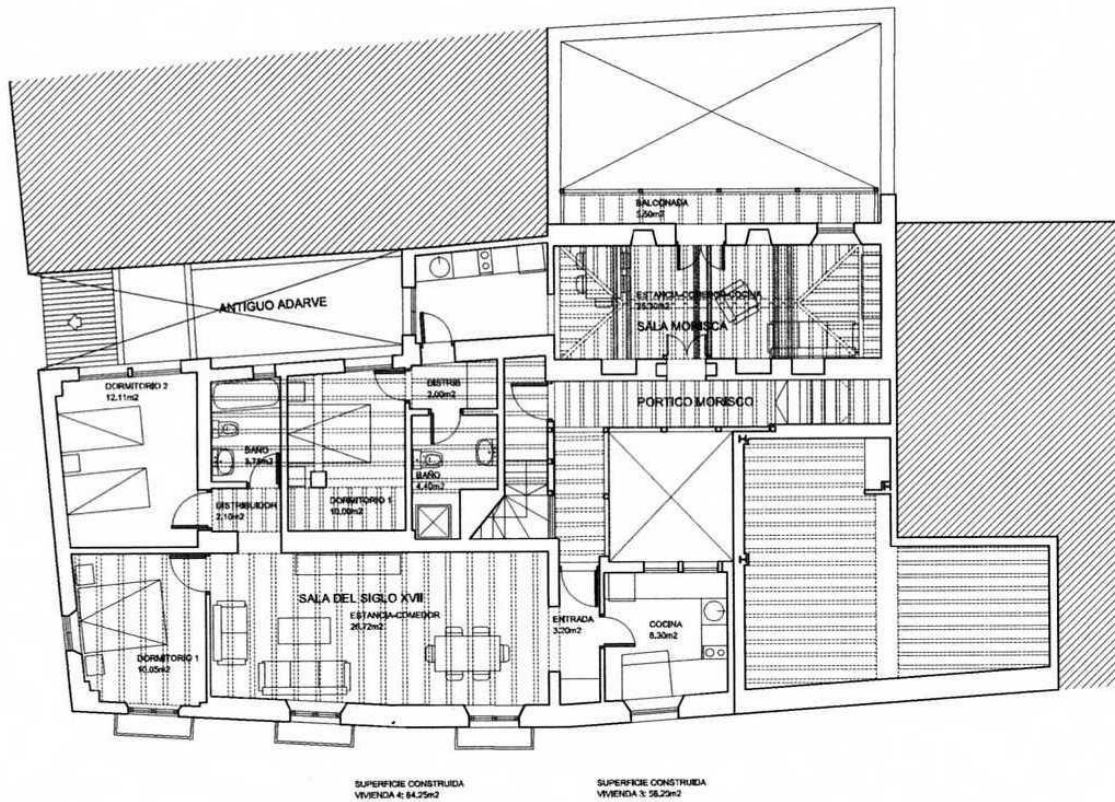
Inicio de la actuación:	13/09/2002
Inicio de la obra:	17/05/2004
Final de obra:	30/09/2005
Recepción de obra:	13/02/2006
Final cesión 5 años:	13/02/2011
Final alquiler protegido:	13/02/2016

Arquitectos:	Alfonso Bermejo Oroz y M ^a Barca Fernández-Reinoso
Arquitecto Técnico:	Miguel Ángel Rodríguez Navia
Contratista:	Construcciones Rodríguez Clares SL

Aportación de la Junta de Andalucía:	139.836 €
Aportación de la Propietaria:	124.713 €
Aportación del Ayuntamiento (OMR)	26.191 €
Inversión total de a actuación:	290.740 €



Planta baja. El nivel del patio de la casa morisca queda por debajo de la calle. La proyección de techos indica en el dibujo la traza de la casa morisca cuya tipología ha sido clarificada con la intervención. La sala principal ha sido limpiada y se disfruta de nuevo como espacio diáfano con acceso por su hueco central en el que se han recuperado las tacas y los tres huecos superiores en los que se perdieron las celosías de yeso. Lo singular de esta casa es la situación de esta sala respecto al patio, que al ocupar su lado sur presenta fachada norte al patio y una serie de huecos a mediodía con vistas a la Alhambra, al contrario de la solución más habitual de colocarse en el lado norte para que la fachada sur tenga galerías desde las que se disfrute del patio y del soleamiento y de las vistas de la Alhambra.



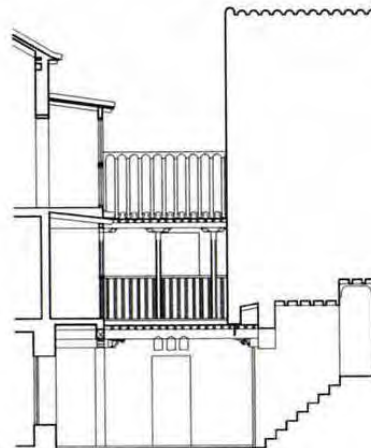
En la planta primera, de la casa original solo se mantiene la sala principal con armadura mudéjar de cuatro paños con tres tirantes dobles de la que se ha reconstruido uno de los paños laterales que había desaparecido. En esta planta también destaca la galería volada hacia el sur que ha sido rehabilitada integralmente. El resto del inmueble lo componen piezas de época posterior y de poca calidad arquitectónica. La distribución de las viviendas se ha hecho de modo que no interfiera en la lectura la tipología, no obstante la necesidad de superficie hizo inviable la limpieza del módulo izquierdo, más moderno, en el que se aprecia un patio cegado con galería abierta al sur.

Arquitectos autores del proyecto y dirección de obra: Alfonso Bermejo Oroz y M^a Barca Fernández-Reinoso



Izquierda: Sección transversal de la casa morisca, dada por el patio, en la que se aprecia la adaptación de sus niveles a la ladera del barrio de los Axares. La acequia de S. Juan de los Reyes condiciona buena parte de las casas de la calle y en este caso se han puesto en valor algunos elementos relacionados con ella, unos en el patio y otros en la planta semisótano. En la sección se aprecia la sobrecubierta encima de la armadura de la sala principal y de su galería al patio. El resto de la edificación que conforma el patio es del s. XVII en adelante y sus galerías siguen el mismo orden de la casa morisca pero la lógica con la que se montan habla de otra forma de habitar, de otra cultura. La fachada a S. Juan de los Reyes es fruto de una intervención de regularización de huecos según ordenanzas compositivas del s. XIX, fachada que oculta la sorpresa del patio y de la casa morisca que hay tras ella. Con la intervención se limpia y se hace legible la tipología original y se distingue de las distintas partes que se le han ido añadiendo con el tiempo.

Derecha: Sección longitudinal por lo que pudo ser un antiguo adarve perpendicular a calle Candil, hoy privatizado dentro de la parcela de este inmueble. A la izquierda aparece la fachada sur de la sala morisca en la que destaca la galería volada que ha sido recuperada con la actuación. El resto muestra la cacofonía de cuerpos y añadidos que han ido apareciendo sin orden en diversas épocas con los peores resultados a partir de las adendas sufridas en el s XX, caos no resuelto tampoco con esta actuación.



Sección de la casa morisca, dada por el patio y su escalera. En este pequeño dibujo se encierra buena parte de la intervención estructural que ha sido necesaria para garantizar la seguridad del inmueble, en situación de ruina física antes de la rehabilitación: El muro central en torno al que se desarrollan las zancas de la escalera estaba reventado por el sobrepeso al que se vio sometido con la elevación de un nuevo cuerpo que se encuentra engalabernado y que se ha representado vacío en la parte derecha del dibujo. La fachada de dos plantas de la casa morisca muestra sus elementos característicos y de mayor valor patrimonial que han sido recuperados y redescubiertos con la actuación: los dos huecos de acceso con sus tacas y en planta baja se han recuperado las tres ventanitas con arcos de medio punto de las que se han perdido sus celosías de yeso. Se han rehabilitado los canes y vigas de planta baja y los pies derechos y zapatas de la galería de planta primera. Las galerías que aparecen seccionadas en la parte izquierda del dibujo son modernas y las de planta segunda es la solución propuesta en este proyecto.

Arquitectos autores del proyecto y dirección de obra: Alfonso Bermejo Oroz y M^a Barca Fernández-Reinoso



A la izquierda, la fachada sur de la sala morisca en la que destaca la galería volada que ha sido recuperada. A la derecha, vista de la Alhambra desde el interior de la vivienda rehabilitada de la propietaria. Tanto las carpinterías como los elementos de madera de las galerías de esta planta son nuevos y reproducen las de las plantas inferiores con el riesgo de confundir la lectura de las partes originales del inmueble al usar técnicas y materiales idénticos en ambos casos.

En el nº 84 de la calle S. Juan de los Reyes se ha recuperado un edificio catalogado en nivel 2, grado 2, de alto valor patrimonial, que llegó a estar declarado en ruina antes de su intervención. Se trata de una casa de origen morisco modificada durante los s. XVII y XVIII, y finalmente transformada como casa de renta en el s. XX, en el que se habían generado graves situaciones de infravivienda. Además de por la propietaria, antes de la intervención, el inmueble estaba ocupado por una familia inquilina de renta antigua a la que el Ayuntamiento había ordenado desalojar su vivienda que presentaba situación de ruina física. Ésta ocupaba la sala de la planta baja de la casa morisca a la que se le había añadido el pequeño espacio bajo la galería del patio en el que se habían hacinado cuarto de baño, cocina y acceso a la vivienda. La sala morisca no se apreciaba por estar compartimentada en un espacio común y dos dormitorios muy pequeños, todo ello con cielo raso que ocultaba el alfarje. Pero lo más grave no era esta situación de infravivienda funcional y de superficie sino el riesgo cierto de ruina inminente que presentaba la galería del patio y su apoyo en el muro de carga que había agotado su capacidad resistente.

El resto del inmueble presentaba un estado de deterioro menor pero también necesitado de una rehabilitación integral, urgente en algunos forjados y en todas sus cubiertas, y adecuada también

para corregir la obsolescencia de todas sus instalaciones y el mal estado general de revestimientos y carpinterías.

De la rehabilitación destaca la limpieza conseguida en el patio y galerías de origen morisco, que en planta baja apoyan sobre una viga apeada sobre canes que a su vez apoyan sobre muros ochavados de ladrillo, uno de los cuales ha sido reconstruido con hormigón y acero desde cimentación y finalmente revestido de ladrillo quedando oculto el recalce. Al liberar la galería de planta baja se ha recuperado parte de originalidad del patio de la casa morisca que ya se vio modificada en el s. XVII al añadirle una crujía nueva hacia la calle y una columna con zapata que hace de parteluz, se mantienen los muretes ochavados de la crujía morisca original hacia la calle. El proyecto no resuelve satisfactoriamente el acceso desde la calle, que se mantiene directo y con una escalera de desarrollo recto y perpendicular a la calle. De la intervención destacan sobre todo las salas moriscas en las que se han recuperado el alfarje de planta baja y la armadura de cubierta de cuatro paños, limas sencillas y pares agramilados, sin hilera, con tres tirantes dobles, uno de los cuales se había perdido y que ha habido que restituir junto al cuarto paño lateral. Del resto del inmueble destaca la crujía de la calle S. Juan de los Reyes en la que se han reforzado forjados, sustituido el de planta semisótano, y en planta primera se liberado toda esa crujía dedicándola a salón y dormitorio con lo que ya se disfruta de ella en toda su integridad. Para la redacción del proyecto se contó con el asesoramiento técnico de la Escuela de Estudios Árabes.



Izquierda: fachada de dos plantas de la casa morisca con sus elementos característicos y de mayor valor patrimonial que han sido recuperados y redescubiertos con la actuación: los dos huecos de acceso con sus tacas y en planta baja se han recuperado las tres ventanitas con arcos de medio punto de las que se han perdido sus celosías de yeso. Centro: sala principal con armadura mudéjar de cuatro paños con tres tirantes dobles de la que se ha reconstruido uno de los paños laterales que había desaparecido. Derecha: crujía a C/ S. Juan de los Reyes.

La familia inquilina y la propietaria del inmueble han regresado a sus viviendas ya rehabilitadas y las otras tres viviendas resultantes de la actuación fueron cedidas durante CINCO años a la Oficina de Rehabilitación para dedicarlas a vivienda de realojo temporal de otras familias a las que se les estaba rehabilitando su vivienda, pero finalmente esas tres viviendas fueron dedicadas a cubrir la necesidad de vivienda de familias inmigrantes y mujeres maltratadas, y ello mediante los convenios de colaboración firmados entre EPSA, "Granada Acoge" y el Instituto Andaluz de la Mujer, respectivamente.



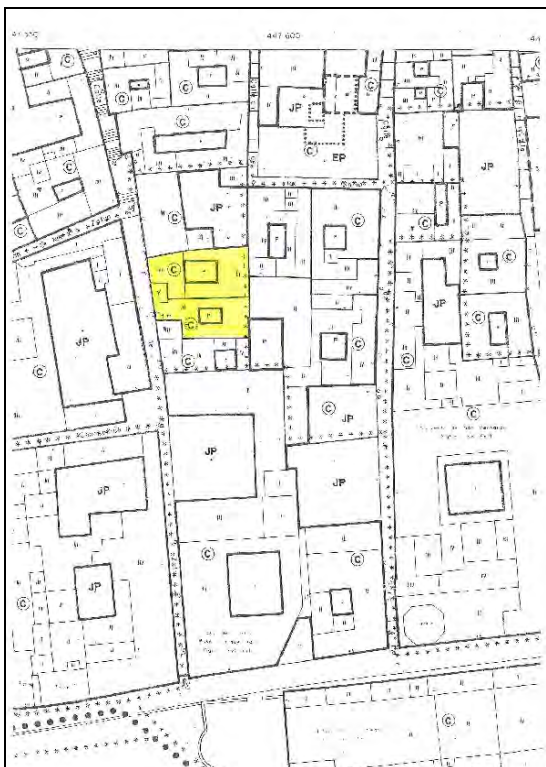
Acceso desde la calle, que se mantiene directo al patio y con una escalera de desarrollo recto y perpendicular a la calle



La acequia de S. Juan de los Reyes condiciona buena parte de las casas de la calle y en este caso se han puesto en valor algunos elementos relacionados con ella, unos en el patio y otros en la planta semisótano como la que aparece en la fotografía.

Rehabilitación en Programa de transformación de Infravivienda

C/. Zafra 6 y 8



Situación respecto plano Ordenación PEPRI-Albaicín 1990

Fachada rehabilitada

Datos de la actuación

Nº de viviendas: 9
 Superficie construida: 716 m²
 Tipo de promoción: Privada. Subvencionada por Junta de Andalucía y Ayuntamiento.
 Encomienda de Gestión: Oficina de Rehabilitación del Albaicín-EPSA
 Destino de viviendas: Alquiler protegido (10 años) y regreso de antiguos inquilinos

Inicio de la actuación: 15/12/2003
 Inicio de la obra: 16/12/2005
 Final de obra: 02/04/2007
 Recepción de obra: 28/11/2007
 Final alquiler protegido: 28/11/2017

Arquitectos: Francisco Sánchez y Luis Alberto Martínez
 Arquitectos Técnicos: Antonio Lozano y Manuel López
 Contratista: Construcciones Fernández Adarve S. L.

Aportación de la Junta de Andalucía:	312.307 €
Aportación de la Propietaria:	245.934 €
Aportación del Ayuntamiento (OMR):	55.862 €
Inversión total de a actuación:	614.103 €



Planta baja. Distribución de zonas comunes y viviendas según el proyecto de rehabilitación Arquitectos: Francisco Sánchez y Luis A. Martínez



Alzado a la calle Zafra en el que destaca la portada manierista del nº 6 y el torreón del nº 8 que corona el módulo en el que se han resuelto los cuatro niveles de engalaberno sucesivo que han sido ganados para la parcela del nº 8. Arquitectos: Francisco Sánchez y Luis A. Martínez.



Estado previo (izquierda) y resultado final tras la rehabilitación de las cubiertas del inmueble de la C/ Zafra nº 8. Fotografías tomadas desde la galería de la planta segunda desde la que se disfruta de soleamiento y vistas de la Alhambra

La actuación de Zafra 6 y 8 es una de las más interesantes por el resultado final pero también ha sido una de las más controvertidas de las gestionadas por la Oficina de Rehabilitación debido a la larga tramitación municipal del proyecto pero sobre todo por el farragoso desarrollo de la obra, complicado a cada paso por la permanente oposición de uno de los vecinos colindantes que planteó litigios de forma continua, todos ellos finalmente resueltos a favor de la promotora de la actuación de rehabilitación. Sirva este apunte como ejemplo de las diversas dificultades que conllevan las intervenciones en un centro histórico tan peculiar como el Albaicín en el que se conjugan complejidad orográfica y de viario, de vistas hacia a la Alhambra que no se pueden tapar, de trabas administrativas y sobre todo de la peculiar idiosincrasia albaicinera.

Como tantos edificios del Albaicín, estos dos de C/. Zafra pertenecían a una sola persona que los había recibido en herencia y cuyo mantenimiento le suponía un altísimo coste no cubierto con las rentas de alquiler de las viviendas que albergaban. Todas en situación de infravivienda y con algunos elementos estructurales amenazando ruina. Partiendo de esta situación la gestión de la Oficina hubo de empezar por encontrar un punto de acuerdo entre los intereses de los inquilinos, algunos de renta antigua y otros en precario, los de la propiedad y las necesidades de rehabilitación condicionadas por las obras permitidas por la Ficha de Catálogo del Plan Especial del Albaicín.

Los dos inmuebles asentados sobre la ladera del antiguo barrio árabe de Axares, no contenían restos de construcciones anteriores al s. XVI y ni siquiera su traza es morisca. Se trata de dos inmuebles de tradición castellana, dos casas patio de familias acomodadas, ambas con la misma tipología: grandes zaguanes desde los que se entra directamente a un patio alargado que se desarrolla hacia el fondo de la parcela, con galerías sin crujía asociada, orientadas al sur sobre la misma línea de acceso desde el zaguán, con escalera abierta al patio y las galerías. Ambos inmuebles cuentan con tres plantas de altura y una crujía estrecha en el patio frente a la galería, construidas con tecnología y materiales que indican que se trata de la crujía de construcción más reciente. Los elementos de mayor valor patrimonial, además de la tipología descrita, son los patios en los que destacan las columnas con grandes zapatas y canes en planta baja y pies derechos, balaustradas y zapatas en plantas primera y segunda. Así mismo es muy reseñable la fachada del nº 6 que luce una sobria portada blasonada con huecos adintelados, el superior con balcón de forja. Las jambas y dinteles presentan almohadillado. A ambos lados del escudo, sobre el entablamento, rematando la portada, dos pequeñas pirámides con bolas. Toda construida con piedra arenisca, durante la obra ha sido restaurada. En ambos inmuebles se emplea el mismo tipo de hueco con arco de medio punto en las plantas segunda y como remate del torreón. Sus enjutas se adornan con bolas de cerámica vidriada de color azul.



Estado previo (izquierda) y resultado final tras la rehabilitación de las galerías del inmueble de la C/ Zafra nº 8. La intervención parte de la demolición de los elementos estructurales de madera que habían perdido su capacidad portante debido a la acción de los xilófagos y a la podredumbre debida a las aguas residuales que vertía el retrete construido en el cuerpo añadido en planta segunda. Se desmontaron todas las galerías sustituyeron las piezas dañadas y se reconstruyeron dotándolas de protección fungicida anti xilófagos y barnices de acabado.

Con la rehabilitación, entre ambos edificios, se redujo a nueve el número de viviendas existentes antes de la actuación. Se eliminaron añadidos y ocupaciones de las galerías. Se limpiaron de particiones inadecuadas las crujías principales, las de la calle, haciendo legibles de nuevo esos grandes espacios en los que se introdujeron unos pequeños módulos revestidos de tableros chapados de madera, que incluyen cocinas y aseos, pero que sin llegar al techo permiten ver el desarrollo de las vigas que cubren los espacios más nobles de ambos edificios. En las crujías de menor valor se pudo plantear y construir tipos de vivienda en dos plantas unidas con escalera de caracol.

Los patios y galerías recuperan su función de espacios de relación vecinal, especialmente en el inmueble del nº 8 en el que destacan sus grandes dimensiones, patio que mantiene su personalidad con la alberca con fuente de piedra labrada de Sierra Elvira que sigue ocupando su curiosa ubicación con parte bajo la galería de fondo y parte descubierta. Se eliminaron los lavaderos de hormigón que ocupaban parte de la galería de planta baja, así como un pilón moderno que ocupaba la parte cubierta de la crujía moderna del patio del nº 6. Que ambos edificios pertenezcan a la misma persona ha permitido resolver los cuatro niveles de engalaberno sucesivo que existían en el torreón de la fachada, todos llevados a la parcela del 8.

Tras la rehabilitación han regresado sus inquilinos las viviendas que les han sido adjudicadas y las resultantes que quedaron desocupadas están siendo alquiladas a precios protegidos durante 10 años a familias o personas del Albaicín con riesgo de exclusión social, contratos supervisados por la Oficina de Rehabilitación.



Remate de la fachada del nº 8 en el que un gran tejazoz cubre los tres huecos con arco de medio punto y protege la portada blasonada



Galería rehabilitada de planta segunda del nº 6



Columna toscana y zapata que apean la galería rehabilitada del nº 6

5.4. Epílogo: La “Casa Cuna” de la calle Elvira, modelo de intervención en el ARC-Albaicín.

La protección e intervención en nuestros Conjuntos Históricos cobra pleno sentido si sus vecinos son tenidos en cuenta. De poco sirven las obras de rehabilitación, los planes de protección y las delimitaciones de ámbitos históricos si las personas que los habitan no son las destinatarias principales de estas acciones. Si de tejido urbano, si de ciudad se trata, carecen de sentido las intervenciones encaminadas solo a la conservación de sus edificios y espacios patrimoniales, a la preservación de su patrimonio cultural. La ciudad o es un organismo vivo o no es ciudad. Y esto que vale tanto para la nueva como para la ciudad histórica, es capital para ésta, para el corazón de la ciudad, para el lugar donde se ha depositado el legado de nuestros ancestros, de sus formas de vida, transformadas una y otra vez. Cambio que le es consustancial y vital. De esos organismos más pequeños que forman el gran cuerpo urbano los hay que demuestran su éxito con su permanencia a lo largo del tiempo, siempre que sean usados. Y del rico tejido urbano histórico el único imprescindible es el residencial, que deja de funcionar y muere si no se usa, o sea, si no se habita de forma continua y permanente.

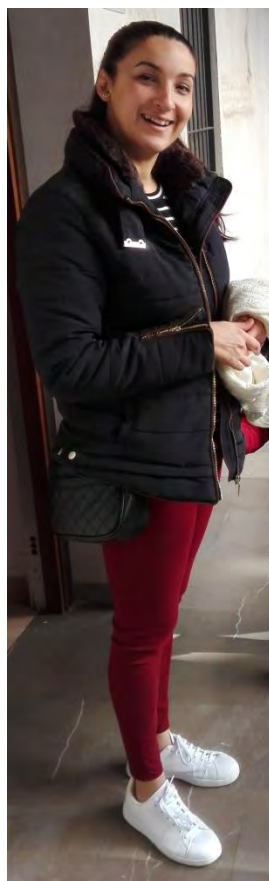
Sirva de epílogo, que es presente y mira al futuro, el ejemplo de los vecinos de la Casa Cuna. Este es un homenaje a ellos, los protagonistas de esta historia de revitalización del Albaicín, el alma del Conjunto Histórico de Granada:

En 2016, después de nueve años desde el inicio de la actuación, el edificio está lleno de vida. Todas sus viviendas están ocupadas, el patio y las galerías están llenos de macetas, hay bicicletas, sillas y mesas para tomar el sol, tendederos llenos de ropa, improvisadas persianas, y por supuesto, ríffirrafes. Y es que ya regresaron sus vecinos tras muchos años de realojo, y con ellos (con los antiguos, los de “toda la vida”) han venido otros nuevos. Ya ha habido tiempo para que nazcan aquí dos niños, los más recientes vecinos de la Casa Cuna, pero también se han ido otros (Luci ha muerto) y por desgracia Julia, que tanto batalló, ha disfrutado muy poco tiempo de su nuevo piso (ahora está en una residencia de ancianos). Juan está arreglando de nuevo “*El Eshavira*” y por suerte para las noches granadinas, pronto reabrirá esa cátedra de música en directo, de arte flamenco, jazz y blues. Por desgracia Patxi también murió y su *Sex-Shop* ya no está en los bajos de la Casa Cuna pero su hijo mantiene el negocio muy cerca de aquí. Han vuelto Adela, con sus vitales noventa y dos años, sesenta de ellos vividos aquí, y Pura, con su silla de ruedas y sus ganas de hablar con todo el que pasa por la puerta, y Filo que vuelve a ver los naranjos de la calle Elvira desde su balcón, y por supuesto, Avelino que, muy enfermo pero con toda dignidad, sigue contando que la TV de medio mundo supo de la Casa Cuna porque ellos le pusieron rostro, y los hijos pequeños de Avelino y Susi, los nietos del carbonero, vuelven a jugar y a vociferar en el patio. Y mucha gente nueva: Isabel, Paco y su hija M^a Mar y su nieta, y María, que estudia arquitectura y que vive con su madre en una vivienda a ras del patio, y muchos más. Y entre ellos, una carambola vital: las dos preciosas bisnietas de Antonia, una entrañable vecina de la Calderería Nueva, que también son nuevas vecinas de la Casa Cuna y juegan en su patio, gracias a que a su madre, la jovencísima nieta de Antonia, le correspondió una de las viviendas que aquí se ofertaban provenientes de la bolsa de alquiler protegido. Parecida a la suerte que, años atrás, tuvo la hija de Antonia (joven abuela de estas niñas) que pasó de su maltrecha vivienda junto a su madre en Calderería Nueva a otra de alquiler público rehabilitada en la Calderería Vieja, sobre la Oficina de Rehabilitación del Albaicín.

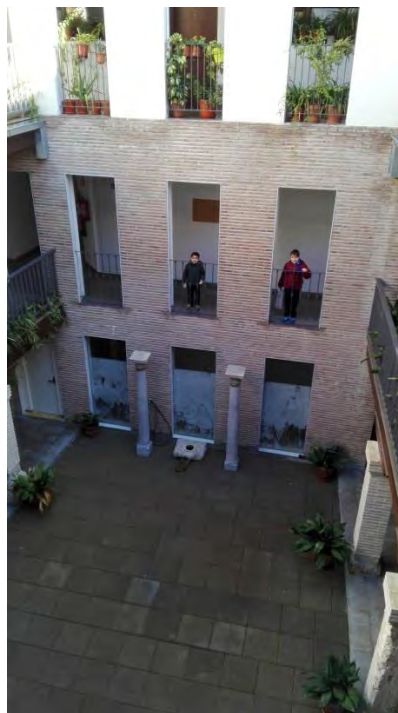
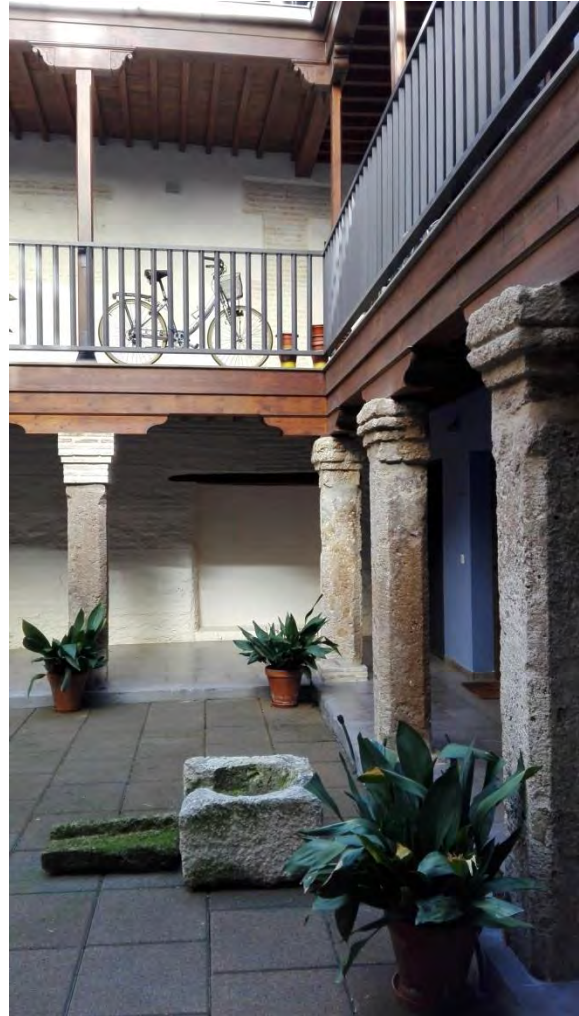
Todas las fotografías que siguen fueron hechas por el autor de la Tesis, tomadas el día de la Constitución de 2016 en la Casa Cuna, dentro de las viviendas y de los espacios comunes que sus vecinos, los nuevos y los “de toda la vida”, nos abrieron de par en par, volviendo a recordar en una soleada mañana de Diciembre aquellos días de Agosto de 2007 y los años de duro camino recorrido hasta que volvieron a su muy renovada Casa Cuna.

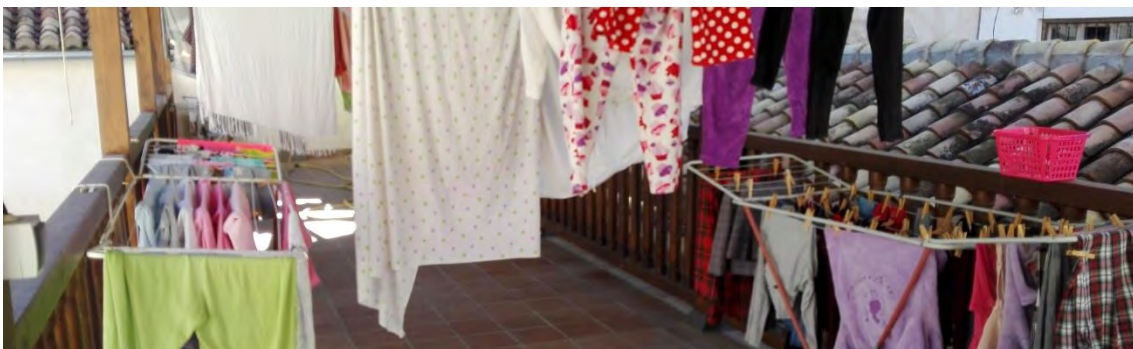


Fig. 05.00: Julia Jiménez, una de las vecinas afectadas, durante una concentración celebrada el pasado lunes. Julia Jiménez, una de las vecinas afectadas, durante una concentración celebrada el pasado lunes. se manifestó en la calle Elvira, con determinación, delante del edificio donde vivían en alquiler y del que los querían echar por el supuesto estado de ruina en que se encontraba. **A Julia**, en especial, va dedicado este homenaje compuesto de retratos de personas con muy poca arquitectura de fondo. Fuente: Esta fotografía de Julia, retocada por el autor de la Tesis, salió publicada en el periódico *Ideal de Granada* (autor Pepe Torres) junto a la información escrita que se dio de la manifestación de los vecinos del lunes 20 de Agosto de 2007.

















ADELA, MADRE E HIJA, Y PURA

6.

Conclusiones de la tesis

6.

CONCLUSIONES DE LA TESIS.....	743
6.1. Conclusiones y propuestas respecto a la delimitación de los CH	746
6.2. Conclusiones y propuestas sobre el planeamiento de protección de los CH	748
6.3. Conclusiones y propuestas respecto a la intervención en los CH	754

6. CONCLUSIONES

La idea de *centro histórico* está bien arraigada en la sociedad española que la asume con naturalidad como algo que le es propio y la caracteriza. Idea de valor común que se asocia al deber que la sociedad en su conjunto tiene para su conservación, disfrute y transmisión como seña de identidad. O sea preservación y uso a la vez, sin que ello suponga la fría congelación de lo heredado, sino que se demanda y procura el mantenimiento e incremento de la actividad económica y cultural en su seno, y se aspira a vivir en su interior. Aspiración que se basa en el reconocimiento de valores como la centralidad, la singularidad de la forma de vida (relaciones de vecindad y cercanía), e incluso de la movilidad peatonal o ciclista que, habiendo dejado de ser un problema ha pasado a identificarse como virtud. Pero esa aspiración se sigue viendo truncada con el elevado coste de la vivienda en el centro, sea cual sea el régimen de tenencia, puesto que incluso el alquiler se mantiene en unos niveles inalcanzables para la mayoría de la población. Pero si nos referimos a la población residente, no a la nueva que aspira a serlo, sino a los vecinos “de toda la vida”, hay que reconocer que los procesos de gentrificación que se produjeron en los años 80 y 90 de final del siglo XX se mantienen en la actualidad y cuanto más centrada sea la zona que la que se trate en mayor medida se ven acompañados de procesos de terciarización y vaciamiento residencial de los centros históricos de las ciudades.

Sin embargo, la figura de *Conjunto Histórico*, o bien no se conoce, o bien, conociéndola, no tiene la misma aceptación social, sino que más bien se le asocia con la idea de continua traba administrativa. Ni siquiera en el mundo profesional relacionado con la ciudad se le tiene, en general, un aceptable aprecio, sino que al contrario, lamentablemente en demasiadas ocasiones, se rehúye el trabajo en la ciudad histórica si ésta ha sido declarada Conjunto Histórico.

Más de treinta años de vigencia de la Ley de Patrimonio Histórico Español y de declaraciones de Conjuntos Históricos han tenido un resultado desigual en relación al objetivo general perseguido por ésta de valoración y protección, que concretado en la ciudad histórica reconocida como Bien de Interés Cultural no siempre ha ido por la vía de la estimulación apuntada en el Preámbulo de la ley de 1985: “... pues la defensa del Patrimonio Histórico de un pueblo no debe realizarse exclusivamente a través de normas que prohíban determinadas acciones o limiten ciertos usos, sino a partir de disposiciones que estimulen a su conservación y, en consecuencia, permita su disfrute y faciliten su acrecentamiento”.

En muchas ocasiones, el mal entendimiento del alcance que la ley persigue con la declaración de Conjunto Histórico ha propiciado que algunos Ayuntamientos se hayan convertido en los mayores enemigos de tal protección y consecuentemente hayan hecho todo lo posible por evitarla. En la provincia de Granada, tal es el caso de Santa Fe o de Castril de la Peña.

Las declaraciones anteriores a la LPHE-1985 de la provincia de Granada han tenido menos contestación municipal. Sin embargo las que solo se llegaron a incoar y aquellas a las que se les ha sometido a un proceso de revisión y finalización del proceso administrativo a partir de esa fecha (ya estando vigentes las leyes regionales de patrimonio) han tenido tendencia a una mayor dificultad para su declaración. Si a ello se le une el muy frecuente y flagrante incumplimiento de la administración municipal en relación a la obligación de aprobar un planeamiento de protección para su Conjunto Histórico declarado, la situación se complica aún más y el desapego hacia la ciudad histórica se multiplica alimentado a base de reparos y lentos procedimientos de autorizaciones que en general la administración regional competente en materia de conservación del patrimonio ha venido poniendo, a veces pareciera con afán penalizador hacia el municipio incumplidor.

Tras esta introducción, una vez que han sido expuestas las conclusiones parciales de esta tesis al final de algunos de sus capítulos, apartados y sub-apartados, se presenta ahora una relación de las conclusiones generales y de las propuestas que de ellas se derivan, ordenadas según la estructura seguida a lo largo de la presente investigación:

6.1. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS RESPECTO A LA DELIMITACIÓN DE LOS CH.

1) Revisión de declaraciones antiguas y finalización de expedientes incoados.

El 58 % de los expedientes de declaración e incoación de Conjuntos Históricos de España se produjeron antes de la entrada en vigor de la LPHE-1985 (425 de 723 expedientes) por tanto bajo la fórmula de Conjunto Histórico-Artístico de la Ley de 1933 (exceptuados los pocos casos declarados respecto a la norma de 1926). Al inicio de los años 80 se produce en España el cambio de modelo político hacia un estado autonómico. En cuanto se tuvieron transferidas las competencias en materia de patrimonio histórico, las correspondientes Consejerías comenzaron a redefinir algunos de sus conjuntos históricos, pero no todos. En esos años el crecimiento urbanístico lejos de ralentizarse fue en aumento y las tensiones ejercidas sobre los conjuntos históricos se hicieron cada vez más intensas. Además, las bases teóricas sobre las que fueron delimitados los CHA empezaron a ponerse en crisis, al considerar que existían desajustes entre los criterios y valores utilizados para su declaración (los previstos en la legislación en virtud de la cual éstas se realizaron) y los contenidos en la LPHE-1985 o los de las leyes autonómicas.

En general, se puede afirmar que de los expedientes que fueron incoados antes de 1985, los que finalmente han sido declarados en base a las leyes autonómicas (caso de Castril de la Peña o Loja en la provincia de Granada), lo han sido sin que haya habido gran diferencia entre la delimitación incoada y la declarada, lo que indica que si se hubieran incoado hoy tal vez no se hubiera sido tan generoso con los límites.

En este periodo de treinta años los Ayuntamientos andaluces afectados por estos expedientes han expresado numerosas quejas con variadas fórmulas jurídicas y administrativas, finalmente frustradas, para conseguir una reducción de los límites impuestos por la Consejería de Cultura, queja y frustración que son dignas de ser destacadas en este apartado de conclusiones. Actualmente parece que la administración autonómica está siendo menos rígida y más comprensiva con este tipo de quejas, pero también hay que entender que las quejas serán menores si las delimitaciones no son tan amplias y se hacen de forma aún más consensuada con los municipios.

PROPUESTAS:

Deben ser redefinidos todos los conjuntos históricos que no lo hayan hecho todavía y que fueron declarados/incoados con anterioridad a la entrada en vigor de la LPHE-1985 o de las leyes autonómicas, en base a las cuales deben ser actualizados.

Serán casos preferentes a resolver aquellos expedientes incoados con anterioridad a la entrada en vigor de la LPHE-1985 y que aún no han sido resueltos¹. Pese a que la norma andaluza fija plazos para la aprobación de los nuevos expedientes, sin embargo con los iniciados con anterioridad a 1985 la ley se remite a la de 1933 que no fijaba tales plazos, sin que quepa por tanto “denuncia de mora” como se intentó en Castril de la Peña. Las

¹ En este sentido, en la provincia de Granada el CHA de Ízbor (1982) y el CHA de Salobreña (1965) son un lamentable ejemplo de dejación de funciones por parte de la Consejería de Cultura. En el resto de Andalucía se mantienen en esta situación los siguientes: En Córdoba los CHA de Palma del Río (1983) y el de Lucena (1972), y en la provincia de Sevilla el CHA de Los Corrales (1979).

Consejerías no deberían obviar su responsabilidad y deben zanjar lo antes posible esta situación que, después de tanto tiempo, sigue creando tanta indefensión.

Los expedientes de revisión deben redactarse con una metodología tal que garantice una correcta delimitación de los Conjuntos Históricos: Uso de fotografía, de dibujos y de grabados históricos, uso de toda la planimetría histórica incluyendo la del planeamiento histórico, deben considerar los recursos arqueológicos, así como la componente paisajística y perceptual. En cualquier caso se deben hacer sobre cartografía en base catastral (de urbana y de rústica) actualizada y georreferenciada. El uso de tecnología GIS permite todo ello por lo que debería ser considerado en los pliegos de condiciones técnicas para su contratación.

2) Los entornos de los conjuntos históricos.

La figura del entorno de protección del conjunto histórico como bien de interés cultural ha sido, en general, muy poco utilizada en España y en Andalucía en particular, comunidad en la que se ha tendido a considerar la conveniencia (¿o más bien la inconfesable comodidad?) del concepto de “*entorno cero*”. A nuestro juicio, una mala práctica ésta que en algunas ocasiones ha hecho que se incluyan en el BIC partes de la ciudad o del territorio circundante que con toda propiedad deberían haber constituido su entorno de protección. O lo que es aún peor, sin entorno declarado, se han dejado flancos del conjunto histórico expuestos a agresiones provenientes de futuras determinaciones urbanísticas que sin este tipo de control pueden llegar a generar usos inadecuados, clasificaciones de suelo inapropiadas, impactos visuales por ejecución de infraestructuras futuras, etc. (Recuérdese el frágil borde sur de los CHA de Úbeda y Baeza declarados en 1955 y 1966, sin revisar desde entonces, y que siguen sin entorno de CH pese a su inclusión en la lista Patrimonio Mundial en 2003).

Según nuestro criterio el entorno no tiene valor por sí mismo por lo que cualquier espacio que tenga valor histórico, arquitectónico, urbano o paisajístico debería formar parte del conjunto histórico tal y como planteamos en la revisión del CHA de Alhama de Granada.

En este sentido, no conviene confundir la figura de entorno con la expresión ya en desuso de “*paraje pintoresco*” que realmente es el concepto más parecido al actual de “*paisaje cultural*” y que, por ejemplo, es el que se podría aplicar más adecuadamente al singular caso de los tres conjuntos históricos del Barranco del Poqueira. Ese “*paisaje cultural*” es el conjunto histórico.

Diferente y muy interesante, sin embargo, nos parece el concepto de “*zona de respeto*”, figura bastante utilizada en las declaraciones de los años sesenta y setenta, consecuencia de aquellas *Instrucciones para la Defensa de los Conjuntos Históricos*.² En este sentido conviene fijarnos de nuevo en la delimitación de la *Zona de Ordenación Especial* de la declaración de Almuñécar de 1976 (Fig. 2.3.02) y la *Zona de Respeto* del CHA de Loja incoado en 1975, que enseguida fueron especialmente dañadas por el planeamiento urbanístico de los años ochenta y que pasado el tiempo no han llegado a declararse como entorno de sus Conjuntos Históricos en la revisión del CH de Almuñécar (2014) ni en la declaración del CH de Loja (2001).

De la lista de CHA españoles³ declarados o incoados entre 1982 y 1985 es muy destacable el número de ellos que siendo pequeños núcleos rurales incluyen espacios no urbanos y tienen una fuerte componente paisajística valorada desde su incoación o declaración. Son éstas,

² En general la obra de Gabriel Alomar Esteve no ha sido del todo bien valorada, como entendemos que se merece, y en particular sus *Instrucciones para la Defensa de los Conjuntos Históricos* merecerían una relectura para que tras su actualización pudieran ser rescatadas y adaptadas para la legislación estatal y autonómica.

³ En la provincia de Granada son seis de un total de catorce, todos declarados o incoados en 1982: Ízbor, Poqueira, Bubión, Capileira y Pampaneira, Castril de la Peña y Montefrío. En Aragón destaca la provincia de Teruel con 15 de un total de 20. En Burgos son 14 de 22, y de esos 14 expedientes 9 que fueron incoados como CHA entre 1982 y 1983, todavía no han sido resueltos.

fechas muy tempranas en la que la valoración del paisaje como componente propio del patrimonio a proteger resulta aún más llamativa por novedosa. En Andalucía, la provincia de Huelva destaca por sus declaraciones recientes de CH y entorno de seis pueblos de su Sierra (2007). En la provincia de Teruel sin embargo la buena práctica que se ha seguido ha sido la de revisar aquellas declaraciones de los años 80 con el objetivo de actualizar la delimitación del CH y delimitar y declarar su entorno de protección (13 casos entre 2004 y 2011, la bella población de Albarracín entre ellos).

PROPUESTAS:

Partiendo del criterio de que el entorno no tiene valor por sí mismo, entendemos que es muy conveniente la delimitación de entorno (urbano o no) para los conjuntos históricos de las grandes ciudades.

Debe ser obligada la delimitación del entorno de los conjuntos históricos de las ciudades medias o de las poblaciones pequeñas que tengan una fuerte componente paisajística en todo o en parte de su borde urbano declarado.

Aquel territorio circundante al que claramente se le puedan describir valores (históricos, culturales, etnológicos, paisajísticos, etc.) no debe ser confundido con la figura de entorno de protección si no que en coherencia con el concepto de “paisaje urbano histórico” debe formar parte del conjunto histórico.

6.2. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS SOBRE EL PLANEAMIENTO DE PROTECCIÓN DE LOS CH.

3) La lesiva tardanza entre la declaración del CH y la aprobación de su planeamiento.

La obligación municipal, tantas veces incumplida, de dotarse de planeamiento de protección afecta gravemente a la pretendida conservación del bien declarado. Pero la situación de los pequeños municipios no es ni ha sido la misma que la de los de mayor tamaño y así, queda claro que el grado de incumplimiento se incrementa en razón inversa al tamaño del núcleo. Esta situación se repite por toda España, pero en Andalucía es especialmente relevante, pese a que a partir de la publicación de la LPHA-2007, en cumplimiento de su Art. 30.1 y 30.2 se exige un plazo de dos años, prorrogable, para adecuar el planeamiento “a las necesidades de protección de tales bienes”. De los 130 CH andaluces solo 40, el 30 %, tienen aprobado su planeamiento de protección. Esta situación de incumplimiento permitido es muy evidente en la provincia de Granada en la que ciudades pequeñas⁴, por entonces, y pequeños municipios con Conjunto Histórico Artístico declarado antes de 1985 han estado sin planeamiento de protección **más de treinta años** de media sin dar cumplimiento a la obligación impuesta por el Art. 20.1 de la LPHE-1985, que aunque no fijó plazo, sí ha producido esta irregular situación que ha conllevado inseguridad jurídica y pérdida de valores del BIC. Salvando el caso de la

⁴) Clasificados por jerarquía de sistemas de ciudades según el POTA (2006) y por población, según datos del INE (censo 2014):

- Granada	(237.540 hab.):	Ciudad principal.
- Almuñécar	(27.195 hab.):	Ciudad media 2.
- Loja	(21.136 hab.):	Ciudad media 2.
- Baza	(20.644 hab.):	Ciudad media 2.
- Guadix	(18.898 hab.):	Ciudad media 2.
- Santa Fe	(15.168 hab.):	Ciudad media 2.
- Salobreña	(12.431 hab.):	Centro rural. Pequeña ciudad 1.
- Alhama de Granada	(6.191 hab.):	Centro rural. Pequeña ciudad 1.
- Montefrío	(5.806 hab.):	Centro rural. Pequeña ciudad 1.
- El Valle (Ízbor es un anejo)	(1.049 hab.):	Asentamiento cabecera municipal.
- Bubión, Pampaneira, Capileira	(suman: 1.134 hab.):	Asentamientos cabeceras municipales.

capital y el de los tres CH del Barranco del Poqueira, la situación producida es alarmante, y aún más en los casos de los expedientes incoados aún no resueltos a cuyos municipios, Salobreña e Ízbor (El Valle) se les ha exigido lo mismo que a los que tenían declarado su CH pero sin haber culminado el proceso de declaración que le compete exclusivamente a la Consejería de Cultura.

La lamentable situación a la que se ha llegado es la siguiente:

- El CHA de **Almuñécar** declarado en 1976, y revisado como CH en 2014: **37 años** sin planeamiento de protección hasta 2013, año en que aprobó su PEPCH.
- El CHA de **Alhama de Granada** declarado en 1975, revisado como CH en 2011, aún sigue sin planeamiento de protección, o sea **41 años** desde su primera declaración.
- El CHA de **Castril de la Peña** incoado en 1982 y declarado CH en 2001, lleva ya **15 años** incumpliendo la LPHE por no tener aprobado su planeamiento de protección.
- El CHA de **Guadix** declarado en 1976 y revisado como CH en 2009, aún sigue sin planeamiento de protección, ya más de **40 años** desde su primera declaración.
- El CHA de **Loja** incoado en 1975 y revisado ya como CH en 2001, aún sigue sin planeamiento de protección aprobado, o sea 41 años desde su primera incoación y ya casi **16 años** desde su declaración.
- El CHA de **Montefrío** declarado en 1982 aún sigue sin planeamiento de protección, o sea, **34 años** desde su declaración.
- El CHA de **Santa Fe** fue incoado en 1970 y revisado como CH en 2007, aún sigue sin planeamiento de protección aprobado, 46 años desde su incoación y ya casi **10 años** desde su declaración.

Éste es el principal problema a resolver. Es claro que este sistemático incumplimiento apunta a un grave fallo tanto de la ley estatal como de las autonómicas que han dado lugar a esta situación. La LPHE-1985 obligó a la redacción de un plan especial para el ámbito declarado pero no fijó plazo para su cumplimiento ni tampoco estableció régimen sancionador alguno. Aunque siguiendo la filosofía de la propia ley debería haberse buscado la fórmula que alentase a la redacción de tales planes. En Andalucía, sin embargo, no hubo medidas realmente eficaces que la estimularan, y solo en unas pocas grandes ciudades como Cádiz (1984), Granada (PEPRI Alhambra-1989 y PEPRI Albaicín-1990), Málaga (1989) y Baeza (1990) con suficiente capacidad económica y de gestión urbanística, se llegaron a aprobar los planes especiales de protección de sus conjuntos históricos antes de la primera ley andaluza de patrimonio.

Esta situación contrasta con la actitud pasiva de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Cultura que cuatro años después de la publicación de la LPHE-1985, ya con grandes competencias en esta materia, se limitaba a enviar un escrito a los alcaldes de los municipios con CH declarado⁵ mostrando su preocupación *“por cuanto en algunas ocasiones no se da cumplimiento a lo preceptuado”* en dicha Ley y exigiendo, para su informe, la remisión de dos ejemplares de los proyectos incluidos en el ámbito del CH antes de otorgar licencia de obras. El escrito demuestra que en 1989 no se cumplía la legislación en relación a las autorizaciones y cómo, de forma sorprendente, la administración competente, en vez de sancionar o tomar medidas de algún tipo, simplemente les recordaba a los alcaldes sus obligaciones.

Por desgracia, más adelante, ni siquiera habiéndose aprobado en 1991 y 2007 las sucesivas leyes andaluzas de Patrimonio Histórico cambió la actitud de la Consejería de Cultura con respecto a los conjuntos históricos de menor entidad, si no que mantuvo cierta dejadez de

⁵ Misma exigencia hecha a los Ayuntamientos de Salobreña e Ízbor (El Valle) sin que mediara ese escrito de 1989, y para mayor enconamiento de alcaldes y vecinos, que sorprendidos veían que la Consejería de Cultura no cumplía su obligación de llevar a término los expedientes incoados de CHA y sin embargo seguían sometidos a la inseguridad jurídica provocada por ésta.

funciones actuando solo al compás de las circunstancias como ya se ha visto en Castril de la Peña con la conclusión del expediente de CH forzada por la referida denuncia de mora. Es muy llamativo comparar lo sucedido en función de la importancia política, social o económica de la población en la que está ubicado el conjunto histórico: Es patente la dejadez de funciones en Salobreña e Ízbor, que muestra cierta actitud displicente hacia los municipios con CH menores a los que se les exige obligaciones pero que ni se les finaliza sus expedientes de declaración, ni se les alienta a aprobar sus planes de protección para que puedan llagar a ejercer sus competencias una vez delegadas.

PROPUESTAS:

Mejorar la LPHA-2007, que aunque ya sí fija plazo para las nuevas declaraciones de CH obligando a los municipios a la redacción del correspondiente planeamiento de protección, para que esta obligación se cumpla de forma inmediata a la declaración o a la modificación de sus conjuntos históricos, estableciendo un plazo corto e inaplazable, y proponiendo medidas de estímulo antes que coercitivas en caso de incumplimiento.

Y lo que es más importante, desarrollar o modificar la LPHA-2007 para dar cabida a las situaciones que siguen sin plazo como consecuencia de la LPHE-1985, es decir, para exigir a los municipios con CH declarado antes de la promulgación de la legislación andaluza y que aún no hayan aprobado su planeamiento de protección, para que se les fije también el mismo plazo y mismas condiciones que a los del punto anterior.

Dichas modificaciones deben exigir el cumplimiento discriminado del Art 30 de la LPHA-2007 en función del tamaño de los municipios, es decir, mantener la exigencia de la ley para las ciudades grandes y medianas, y permitir, potestativamente, el traslado de tal obligación a una administración supramunicipal (Diputación Provincial o Junta de Andalucía) para las ciudades y núcleos de menor tamaño. Nos parece razonable que el límite podría establecerse en función de la población del núcleo: 10.000 habitantes sería una cifra adecuada. Así, por ejemplo, el Ayuntamiento de Santa Fe estaría obligado a dotarse de planeamiento de protección de su CH fundamentalmente con sus propios medios, y ciudades pequeñas como Alhama de Granada o Montefrío podrían traspasar esa obligación a la Diputación de Granada, tal como exitosamente se ha hecho por dos veces con el planeamiento de protección de los CH del Barranco de Poqueira. Sin desechar la posibilidad de una intervención más directa de la Junta de Andalucía en la redacción de esos planes a través de sus Consejerías, la de Cultura y/o la competente en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

4) Acuerdo entre la delimitación del CH, el planeamiento general y el de protección.

En los casos de Granada y de Guadix se ha comprobado que cuando la declaración del CH y el planeamiento general del municipio no van acompañados, y con su orden lógico, se inducen problemas irresolubles al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que no teniendo competencias para ello necesitará que de forma previa a su tramitación se apruebe una innovación del Plan General. Es decir un PGOU aprobado antes de la declaración del CH de ese municipio, no habiendo podido recoger esa delimitación (o la de sus áreas homogéneas), no podrá servir de base al planeamiento de protección de ese CH o de sus sectores, porque los límites de éste último son una determinación de carácter estructural que solo cabe fijar mediante un PGOU o en su caso mediante su innovación. Del mismo modo ocurre con la determinación de la clasificación del suelo, que es competencia exclusiva del planeamiento general: es lo que ocurre con más frecuencia con el suelo urbano no consolidado que suele ir

asociado a las áreas de reforma interior que plantean los planes especiales de protección, pero que si previamente no ha podido ser considerado por el PGOU no cabe que el plan especial lo haga salvo que medie una innovación del PGOU. Ya no caben matices como los que en 1993 planteaba Concepción Barrero cuando sugería que un PE en ciertos casos podría establecer determinaciones de carácter general, más propios de un PGOU⁶ ya que los puntos 3 y 5 del Art 14 de la LOUA cierran tal posibilidad: Los Planes Especiales solo podrán desarrollar y complementar las determinaciones de los PGOU, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa, y en ningún caso podrán sustituir a los PGOU.

PROPUESTA:

Modificar o ampliar el Art. 30 de la LPHA-2007 para obligar a los municipios en los que se haya aprobado o revisado su declaración de CH (y/o las de sus áreas homogéneas) o que exista una declaración de conjunto histórico previa no adecuadamente recogida en su PGOU, a encadenar la revisión de su planeamiento general y, a continuación, o a la par, la revisión del planeamiento de protección de su CH o el de sus sectores si los hubiera.

5) Estrategia de planeamiento para los grandes CH divididos en áreas homogéneas.

En relación con el punto anterior y habiendo constatado los desajustes entre el PGOU-2001 y los sectores planteados en 2003 con la declaración de la ampliación del CH de Granada, y el proceso actualmente puesto en marcha para la revisión de los PEPRI de la Alhambra y del Albaicín, en el que están saliendo a la luz la descoordinación en las determinaciones entre sectores, y habiendo comprobado que algo similar está ocurriendo entre el planeamiento general y de protección que afecta al CH de Guadix, y en contraste con esta situación, habiendo analizado la bondad que supuso la solución del Avance del PEPCH de Sevillana y la frustrada en 1993 de su gemelo de Granada, se hace la siguiente

PROPUESTA:

Modificar la LPHA-2007 para que en los conjuntos históricos declarados o revisados cuyo tamaño sea suficientemente amplio y diverso como para que se haya planteado su división en áreas homogéneas, sea obligatorio la redacción y aprobación de Planes Generales con contenidos de protección para ese CH o, en su defecto, Planes Especiales de Protección para la totalidad del ámbito declarado.

El objetivo es que la totalidad del ámbito del conjunto histórico declarado tenga unas directrices comunes que, sin serlo, podrían asimilarse a una ordenación estructural de dicho conjunto histórico.

⁶ *“El examen de las relaciones Plan General-Plan Especial exige de un tratamiento necesariamente particularizado; de un análisis que, caso por caso, determine la forma en la que un posible plan inferior pueda incidir sobre las determinaciones de otro de superior rango. No obstante ese relativismo, algo resulta sin embargo claro conforme a los términos del artículo 20.1 de la LPHE: el principio de jerarquía no sirve para explicar de manera suficiente el total de las relaciones que se operan en el seno del planeamiento; ante ciertas hipótesis y en determinadas circunstancias ha de reconocerse la posibilidad de que planes situados en la pirámide del planeamiento en un escalón más bajo puedan desplegar efectos derogatorios sobre aquellos que ocupan una posición más elevada. Desde esta perspectiva, la cuestión estriba lógicamente en determinar el grado o medida concreta de esa posible incidencia; la forma en la que, en nuestro caso, un PE de protección de un conjunto histórico pueda, en cumplimiento de los fines de salvaguarda que tiene asignados, modificar lo previamente establecido para la zona por un PGOU. La naturaleza y función de cada uno de los planes en juego ofrecerá la respuesta.”* BARRERO RODRÍGUEZ, Concepción. Prof. Titular de Derecho Administrativo. Universidad de Sevilla. *“Los conjuntos históricos y el planeamiento de protección. Especial referencia a la comunidad autónoma de Andalucía” Medio Ambiente y Derecho.* Revista electrónica de Derecho Ambiental. Extracto del artículo publicado en el núm. 16 de 1993 de la Revista Andaluza de Administración Pública.

Estos planes (PGOU o PECH) deben alcanzar, como mínimo, los siguientes objetivos:

- Si se tratara de un PECH, éste debe tener un encaje coherente con el PGOU, al objeto de evitar innovaciones del mismo. Para ello, es necesario, que de forma previa el PGOU haya tratado el conjunto histórico del municipio, como área central y origen del núcleo urbano que es, adaptando las determinaciones urbanísticas generales a lo particular del ámbito declarado.
- Debe fijar los límites entre áreas homogéneas o de ámbitos a desarrollar mediante Planes Especiales Sectoriales. Para ello, esta determinación debe abandonar su actual carácter estructural exclusivo para pasar a ser una competencia compartida entre PGOU y PEPCH, por tanto se debería modificar la LOUA.
- Deben establecer, con mayor precisión que el planeamiento general, todas las determinaciones relacionadas con la dimensión territorial, paisajística y entorno de estos conjuntos históricos.
- Establecer la relación de los sistemas generales, especialmente los de espacios libres, que pudieran estar compartidos entre áreas homogéneas colindantes y/o con los del resto del municipio que sean colindantes con el CH.
- Hacer las propuestas relacionadas con la movilidad de todo el CH en relación al resto del municipio, y de forma especial entre áreas homogéneas colindantes.
- Hacer propuestas de protección y ordenación de las cuencas visuales entre áreas homogéneas, especialmente las relacionadas con contaminación visual y perceptiva.
- Elaborar la carta arqueológica de todo el CH, dejando análisis y propuestas de las intervenciones aisladas y pormenorizadas para que sean desarrolladas por cada uno de los Planes Especiales de Protección de carácter sectorial.
- Elaborar la carta de color de todo el CH: Parece sensato establecerla de forma general para todo el ámbito dejando los matices, si los hubiera, para ser definidos en los Planes Especiales de Protección de carácter sectorial.
- Inventario: Debe incluir la relación de los elementos de interés de todo el CH ordenados por categorías (inmuebles, jardines, espacios públicos, etc.). Se debe fijar un sistema de codificación común de catálogo para todo el Conjunto Histórico. El desarrollo pormenorizado del catálogo será objetivo exclusivo de los Planes Especiales de Protección de carácter sectorial.
- Debe contener la programación temporal prevista para la redacción de los Planes Especiales de Protección de carácter sectorial, así como la de su propia revisión y la de los citados planes sectoriales.

6) La creciente complejidad en la tramitación del planeamiento de protección.

Que no se hayan aprobado más que un 30 % no significa que en estos treinta años no se hayan empezado a redactar numerosos planes de protección para los conjuntos históricos andaluces. En el caso concreto de los catorce de la provincia de Granada, obviando los dos a los que solo se les ha incoado expediente, hay que destacar en positivo que los doce municipios restantes han iniciado la redacción del planeamiento de protección de sus conjuntos históricos: La mitad de ellos los han aprobado y los otros o los han paralizado o, con mucho esfuerzo, los siguen tramitando⁷.

⁷ El planeamiento de protección aprobado en la provincia de Granada es el siguiente: Empezando por los veteranos, en el CH de Granada sus tres PEPRI (1989,1990 y 2002), las NNSS de los tres CH del Barranco del Poqueira (2007), el PGOU de Baza (2010) y el

Del proceso de redacción de los planes en marcha o recientemente aprobados hay que destacar como negativa la creciente complejidad de la tramitación administrativa que sufren o han sufrido, máxime si se compara con la sencillez relativa de la que gozaron los primeros planes de los años ochenta.

Como ya se ha comentado, parte de las dificultades son consecuencia de la descoordinación entre las fechas de declaración de los CH y la aprobación del planeamiento general, a la que se une la que se da entre planeamiento general y planeamiento de protección, incrementada aún más en los casos que habiendo división en áreas homogéneas sus respectivos planes de protección tampoco se redactaron coordinados entre sí, tal como se ha visto en Granada.

Pero independientemente de esto, lo cierto es que las diversas administraciones que tienen que informar estos planes, hoy tienen la obligación de hacerlo respecto a una legislación cada vez más compleja, que debe considerar, además de los parámetros hasta ahora comúnmente aceptados, otros que se nos antojan extraños a la ordenación propia de un planeamiento de protección (contaminación lumínica del cielo nocturno, afección a la salud, riesgo de avenidas, etc.) más propias del planeamiento general, y que en ausencia de su consideración previa en el PGOU le son exigidas con el mismo celo al planeamiento de protección.

Cuestión ésta de la que, alguien con toda razón, podría decir que es un problema derivado de la obsolescencia del planeamiento general. A lo que se podría responder que no por ello se debe echar esta pesada carga a un simple planeamiento de desarrollo. En cualquier caso nos reafirmamos en la necesidad de la actualización y revisión del planeamiento encadenando el proceso según su orden jerárquico.

Dicho todo lo anterior, lo cierto es que, salvadas las intervenciones de otras administraciones, los informes más densos y que más afectan a la tramitación de los planes de protección son, con toda lógica, los de la responsable en materia de patrimonio histórico, la Consejería de Cultura (los de la Secretaría General y los de las Delegaciones Territoriales junto a las de sus Comisiones Provinciales de Patrimonio Histórico).

Pero, hay que señalarlo también y con toda claridad, bajo esta compleja red de trabas administrativas subyace una lamentable utilización política del planeamiento urbanístico en general y del planeamiento de protección en particular, que usado como arma arrojadiza sirve para el enfrentamiento entre gobiernos municipales y regionales de distinto signo político.

Vistas estas conclusiones, es a la Consejería de Cultura y a los Ayuntamientos responsables de la redacción del planeamiento de protección a los que se les hace las siguientes:

PROPUESTAS:

Exigir por Ley a la Consejería de Cultura la máxima agilidad, fijándole plazos y usando en positivo el silencio administrativo, en la tramitación del planeamiento de protección de los conjuntos históricos andaluces. Acotado el marco legal se aumenta la seguridad jurídica y se minimiza el riesgo de usar estos planes para la confrontación política.

Para conseguir agilidad en la tramitación es necesario establecer un protocolo sencillo y claro para la elaboración de los informes que le competen a la Consejería, que debe estar basado a su vez en unas instrucciones precisas para la redacción del planeamiento de protección. Estas instrucciones deben especificar el contenido mínimo exigible a dichos

último en ser aprobado el PEPCH de Almuñécar (2013). Los municipios cuyo planeamiento de protección de su CH sigue en tramitación o, al menos lo han intentado, son los siguientes: Alhama de Granada, Castril de la Peña, Guadix, Loja, Montefrío y Santa Fe.

planes para que los Ayuntamientos puedan exigírselo a sí mismos o a los redactores a los que les encarguen el plan.

Asumida la complejidad creciente de la normativa a cumplir y del vasto contenido exigido a estos planes, para una adecuada y ágil redacción de éstos, es necesario que desde los Ayuntamientos (o desde las administraciones que los apoyen) se responda de forma proporcional con los medios técnicos (recursos humanos) y económicos necesarios para ello. Haciéndolo, demostrarían que por fin han entendido que invertir en planeamiento de protección y en conservación de su patrimonio histórico es una política prioritaria para el municipio.

6.3. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS RESPECTO A LA INTERVENCIÓN EN LOS CH.

7) Ejecución del planeamiento: Objetivos y estrategias para la revitalización de los CH.

La experiencia andaluza ha demostrado que la rehabilitación de vivienda desde lo público es una eficaz herramienta para conseguir la revitalización de los conjuntos históricos, objetivo que debería ser prioritario para todo planeamiento de protección. Es ésta una estrategia de carácter público que debe estar reflejada con claridad en este planeamiento y que debe ser asumida también como objetivo ineludible por todas las administraciones (local, regional y estatal) para el fomento real de las intervenciones en materia de vivienda dentro de nuestros conjuntos históricos. Esta exitosa experiencia se ha basado también en la existencia de oficinas municipales o mixtas que se han encargado de su ejecución.

PROPUESTAS:

Para una correcta ejecución de los planes de protección que contengan tales objetivos y estrategias, éstos deben incluir además un programa, tan retador como real y alcanzable, de actuaciones e inversiones a las que se deben comprometer las citadas administraciones. Este compromiso entendemos que debe ser acordado entre todas las administraciones actuantes, no cada una por separado. Sin embargo también entendemos que esa conveniente concertación debe estar liderada por el municipio en el que se encuentra el conjunto histórico declarado, objeto del planeamiento de protección.

Para las grandes ciudades y ciudades medias, con suficiente capacidad económica y de gestión, uno de los compromisos entre las administraciones debe ser la creación de oficinas municipales, o mixtas, dotadas con técnicos cualificados, que deben ser mantenidas al menos hasta la ejecución completa de los objetivos en materia de rehabilitación de vivienda que se hayan propuesto en el plan. Aunque se debe tender a un objetivo más ambicioso. Deben ser oficinas en las que su personal gestione todo lo relacionado con el CH completo, superando sectores, y en coordinación con el resto de los servicios municipales, asuntos tales como los informes de licencias de obra, el mantenimiento e intervención en el espacio público, la tramitación de ayudas para la rehabilitación de viviendas, asistencia social y, respecto al hábitat, todo lo relacionado con la movilidad y el medio ambiente del CH.

Estas oficinas técnicas vendrían a apoyar o a formar parte de la Comisión Técnica Municipal a la que se refiere el Art. 40.3 de la LPHA-2007 que se debe crear como condición necesaria para que se puedan delegar a los ayuntamientos las competencias para que puedan autorizar las obras que se soliciten dentro del CH e incluso dentro de los entornos de los BIC (Art. 40.1 y 40.2).

8) Manual de estilo: El cuidado en la intervención física y social en nuestros CH.

La Oficina de Rehabilitación del Albaicín fue creando durante sus diez años de actividad una metodología de trabajo que sobrepasó el encargo que le fue encomendado a partir del convenio firmado en 2001 entre la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Granada.

La conjunción de un excelente patrimonio inmueble, pero muy necesitado de intervención, y la muy especial idiosincrasia de sus vecinos, población muy apegada a su barrio, el Albaicín, fue el caldo de cultivo perfecto para que un grupo diverso de profesionales, con la fundamental colaboración de los albaicineros, sin la que nada de esto hubiera sido posible, fueran escribiendo con obras de rehabilitación arquitectónica y con obras de intenso trabajo social una forma de intervenir que fue depurándose con el tiempo y que ahora puede ser mostrada como un ejemplo exportable de revitalización de la ciudad histórica.

El cuidado en el trato dispensado al bello y muy deteriorado patrimonio arquitectónico tuvo en todo momento su correlato en el extremo cuidado en el trato dispensado a los protagonistas de esta historia, los vecinos que lo habitaban en lamentables condiciones de infravivienda y a los que había que asegurar su retorno a sus viviendas tras la rehabilitación.

Anteponiendo la imperiosa necesidad de mejora del hábitat nunca se olvidó la excelencia del patrimonio en el que se habitaba, y uno de los resultados más gratificantes del proceso es que ese sentimiento de identidad que el albaicinerio tiene por su barrio se vio incrementado al regresar a sus viviendas rehabilitadas y al ser redescubiertas como piezas dignas de admiración que orgullosamente, ahora sí, enseñaban a quien lo pidiera, incluso contando las bondades arquitectónicas de la intervención que había recuperado el *“patio con columnas”*, que había metido luz y ventilación a la escalera, que había descubierto toda *“una galería de madera”* en la más humilde y escondida de las casas de un callejón; y por supuesto, que ya sí era habitable.

PROPUESTAS:

Retomar el trabajo social y el asesoramiento técnico y jurídico como pieza clave para una adecuada intervención en las ciudades históricas, para garantizar el mantenimiento de la población residente, para favorecer la llegada y el arraigo de población nueva, jóvenes y familias, que puedan mezclarse con los de toda la vida, alentar la convivencia de personas mayores y de estudiantes, fomentar las intervenciones de vivienda pública protegida, activar las áreas de intervención con preferencia por las actuaciones de carácter residencial público. Para ello es necesario redirigir en esta línea el planeamiento de protección que se redacte nuevo o que se revise. Para ello es necesario, lo volvemos a repetir, la creación o la reapertura de esas oficinas técnicas que ya fueron propuestas hace treinta años por planes especiales como el PEPRI-Albaicín y que de nuevo están siendo demandadas por los vecinos de los barrios que ya han conocido sus resultados.

En relación al necesario cuidado que hay que prestar a la intervención arquitectónica en los conjuntos históricos proponemos la metodología que se utilizó en el ARC Albaicín:

- En primer lugar es necesario que en apoyo a la redacción del proyecto se cuente con la participación de historiadores del arte y arqueólogos que mediante sus informes, enriquezcan el proyecto dando algunas de las claves de intervención. Incluso durante la obra, en casos complejos, se hace necesaria la supervisión de los arqueólogos para matizar o corregir lo establecido en proyecto, y así poder modificar en obra en función de los resultados del proceso de la intervención arqueológica y de la arquitectónica.

- Recuperación de técnicas constructivas tradicionales para trabajos de rehabilitación, y de forma obligada para los trabajos de restauración (recuperación de las estructuras de madera en formación de alfarjes y armaduras mudéjares frente a su sustitución, empleo de morteros de cal, retacado de fábricas de ladrillo, recuperación de tapiales, restauración de elementos decorativos y de carpinterías de valor, etc.). Pero sin renunciar, sino más bien, junto a estas técnicas tradicionales, alentar la intervención contemporánea mediante el empleo de nuevos materiales y usando el lenguaje arquitectónico actual, que en diálogo con las preexistencias, aporte una nueva capa cultural a la ciudad histórica.
- Formar a jóvenes técnicos recién titulados e interesados en la rehabilitación mediante cursos de posgrado, pero sobre todo con la creación de bolsas de trabajo que den pie a encargos de proyectos y obras de dificultad creciente.
- Seguir contando con las buenas prácticas y la veteranía de los técnicos más expertos para crear escuela entre los jóvenes.
- Contar con un número suficiente de empresas constructoras especializadas en la rehabilitación y restauración arquitectónica que puedan llevar a cabo las delicadas intervenciones propuestas.
- Y por fin la divulgación del trabajo desarrollado, mostrándolo en foros nacionales e internacionales especializados, sin olvidar la más próxima e importante divulgación, que es la que hacen los vecinos a los que se les ha rehabilitado su vivienda.

7.

Bibliografía.

7.

BIBLIOGRAFÍA	757
7.1. Bibliografía genérica	759
7.2. Bibliografía específica por municipios.....	760
7.3. Bibliografía específica: Legislación y planeamiento	762
7.4. Trabajos de Fin de Grado dirigidos por el autor relacionados con la tesis	767

7. BIBLIOGRAFÍA.

7.1. Bibliografía genérica.

- AA.VV. *“Conjuntos Históricos en Andalucía. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía. Jornadas Europeas de Patrimonio. (2005)*
- AA.VV. *“Rehabilitación de cascos históricos”. Diputación de Granada. Feria de Muestras de Granada. (1990).*
- ALOMAR ESTEVE, GABRIEL.
 - *Política de principios para la protección de las antiguas ciudades españolas.* Ministerio de Educación Nacional. Servicio de Defensa del Patrimonio Artístico Nacional. Madrid. (1964).
 - *Instrucciones para la defensa de los Conjuntos Histórico-Artísticos.* nº3 (Palma de Mallorca), nº 4 (León), nº 5 (Toledo), nº 6 (Santiago de Compostela), Ministerio de Educación Nacional. Madrid
- BARRERO RODRIGUEZ, CONCEPCIÓN.
 - *Patrimonio Cultural y Derecho. La Legislación española y andaluza. Protección Jurídica del Patrimonio Cultural.* Instituto Andaluz de Administración Pública. Vol. 1. Sevilla (2009). pp. 57-82.
 - *La Ordenación Urbanística de los Conjuntos Históricos.* Madrid. Iustel. (2006)
 - *Lección 27. El Patrimonio Histórico-Artístico. Lecciones y Materiales para el Estudio del Derecho Administrativo.* Madrid. Iustel. (2009). pp. 291-318
 - *La Protección Urbanística de los Conjuntos Históricos.* Curso sobre Derecho local andaluz. Sevilla, España. Ateneo de Sevilla. Vol. 2. (2004) pp. 539-559
 - *Urbanismo, Medio Ambiente y Patrimonio Histórico. El Medio Ambiente Urbano.* Centro de Estudios Municipales y de Cooperación Interprovincial. Granada. (2003). pp. 163-202
 - *Algunas Consideraciones Generales Sobre la Legislación Estatal del Patrimonio Histórico. Ciudades Patrimonio de la Humanidad de España: Urbanismo y Patrimonio Histórico.* Dirección General de Cooperación y Comunicación Cultural. Madrid. (2001). p. 23.
 - *Los Conjuntos Históricos y el Planeamiento de Protección. Especial referencia a la Comunidad Autónoma de Andalucía”. Medio Ambiente y Derecho.* Revista electrónica de Derecho Ambiental. Artículo publicado en el nº 16 de la Revista Andaluza de Administración Pública. (1993)
 - *Los Conjuntos Históricos y el Planeamiento de Protección en Andalucía. Patrimonio y Ciudad. Reflexiones Sobre Centros Históricos.* Sevilla. Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico. (1994). pp. 84-109
 - *El Derecho Andaluz del Patrimonio Histórico en el Vigésimo Aniversario del Estatuto de Autonomía.* Revista Andaluza de Administración Pública. Vol. 2. Núm. 2 Extra. (2003). pp. 337-358
 - *La Incidencia de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en el régimen jurídico de sus Conjuntos Históricos.* Revista Andaluza de Administración Pública. Núm. 49. (2003). pp. 75-110.
 - *Los Conjuntos Históricos y el Planeamiento de Protección en Andalucía.* Administración de Andalucía. Revista Andaluza de Administración Pública. Vol. 16. (1994). pp. 39-78
- BECERRA GARCÍA, JUAN MANUEL.
 - *Sobre la conservación de los centros históricos en Andalucía.* En Indicadores para la evaluación del estado de conservación de los ciudades históricas. Sevilla, Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, (1999), pp. 67-72.

- *El planeamiento como instrumento para la protección de los conjuntos históricos*. Revista PH Bol. nº 30 Instituto Andaluz Patrimonio Histórico (2000) <http://www.iaph.es/revistaph/index.php/revistaph/issue/view/30#.WSZ1ryjcs>
- CASTILLO RUÍZ, JOSÉ. *El Entorno de los Bienes de Interés Cultural. Concepto, legislación y metodologías para su delimitación. Evolución histórica y situación actual*. Universidad de Granada. IAPH. Granada. (1997).
- CASTRO, EDUARDO. *“La transición de Andalucía”*. Junta de Andalucía. Consejería de Innovación y Ciencia. Publicado y consultado en: http://www.transicionandaluza.es/cronicas.php?id_prov=4&ano=1978
- CECODHAS. *“Estudio sobre el sector público y recopilación de buenas prácticas sobre renovación urbana. Planificación de la protección y rehabilitación de la ciudad histórica de Santiago de Compostela y de su integración en el entorno natural”* Coordinación y dirección: Francisca Cabrera Marcet. Ed. Cecodhas.2006
- COPT. *Análisis urbanístico de centros históricos de Andalucía: ciudades medias y pequeñas*. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Sevilla. (2001).
- COPT. *Propuestas de los equipos adjudicatarios. Concurso de Proyectos 1998*. Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Consejería de Obras Públicas y Transportes. (1998).
- EPSA. EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA.
 - *Memoria de gestión. 2003*. EPSA. Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía.
 - *Memoria de gestión. 2008*. EPSA. Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía
 - *Memoria de gestión. 2009*. EPSA. Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía
- FERRER REGALES, M. *“Los centros histórico en España. Estructura, teoría y cambio”* Ed. Gobierno de Navarra. Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda. Pamplona (2003).
- ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, ÁNGEL. *La Ley del Patrimonio Histórico Andaluz (2007) y el Planeamiento Urbanístico*. Artículo publicado en Revista e-rph nº 3, diciembre 2008 <http://www.revistadepatrimonio.es>
- MALPICA CUELLO, ANTONIO. *Poblamiento y castillos en Granada*. El Legado Andalúsí. Lunweg. Barcelona (1996).
- MARTÍN GARCÍA, MARIANO, MARTÍN CIVANTOS J.M., BLEDA PORTERO, J. *Inventario de Arquitectura Militar de la Provincia de Granada (Siglos VII al XVII)*. Diputación de Granada. Granada. (1999).

7.2. Bibliografía específica por municipios.

Alhama de Granada

- RAYA RETAMERO, SALVADOR. *Historia de Alhama y sus monumentos*. Ed. El Autor Granada (1992)

Baza:

- MAGAÑA VISBAL, LUIS. *Baza Histórica*. Diputación de Granada. Granada (1997).

Castril de la Peña:

- ALFARO BAENA, CONCEPCIÓN. *El repartimiento de Castril. La formación de un Señorío en el Reino de Granada*. Textos y documentos Wadi. Ayuntamiento de Castril Consejería de Medio Ambiente. Granada (1998)
- GEA ARIAS, ANDRÉS. *Castril de la Peña*. Herederos del autor. Guadix (1998).

Granada:

- AAVV. *Catálogo de la Exposición: Vivir en la ciudad histórica*. IMR Instituto Municipal de Rehabilitación. Granada (2003).
- AAVV. *Catálogo de la Exposición: ElviraGoméz*. Instituto Municipal de Rehabilitación. Granada (2005).
- ACALE SÁNCHEZ, FERNANDO. *Plazas y paseos de Granada*. Universidad de Granada. Edit. Atrio. Granada. (2005)
- BENÉVOLO, LEONARDO. *Granada. Informe sobre los aspectos arquitectónicos de la Rehabilitación del Albaicín*. Artículo publicado en Revista *Periferia* nº 1. Sevilla (1984) pp. 102-105.
- CALATRAVA ESCOBAR, J., RUIZ MORALES, M. *Los planos de Granada (1500-1900)*. Los Libros de la Estrella. Historia Economía y Sociedad. Diputación de Granada. Granada (2005).
- FUNDACIÓN ALBAICÍN. *Memoria de Gestión del periodo 2003-2007*. Edita. Patronato Municipal Fundación Albaicín-Granada. Granada (2007)
- FUNDACIÓN ALBAICÍN. *Memoria Programa URBAN Granada 2002-2008*. Patronato Municipal Fundación Albaicín-Granada. Edición en formato DVD (2008).
- GALLEGO Y BURÍN, ANTONIO. *Granada. Guía Artística e Histórica de la Ciudad*. Ed. Comares. Granada (1996).
- GARCÍA PULIDO, L. J.
 - *Análisis del territorio Alhambra: El cerro del Sol en la Antigüedad y la Edad Media. Tesis Doctoral*. Universidad de Granada. (2008)
 - *Valores patrimoniales del valle del río Darro* (2009). Patronato de la Alhambra y del Generalife
- ISAC MARTÍNEZ DE CARVAJAL, ÁNGEL. *Historia Urbana de Granada. Formación y desarrollo de la ciudad burguesa*. Los Libros de la Estrella. Historia Economía y Sociedad. Nº 31. Diputación de Granada. Granada (2007).
- JEREZ MIR, CARLOS. *Guía de Arquitectura de Granada*. Comares. Granada. (2003).
- LÓPEZ GUZMÁN, RAFAEL et al. *Arquitectura Doméstica en la Granada Moderna*. CASTILLO RUÍZ, J, ENTRENA NÚÑEZ, E, FERNÁNDEZ ADARVE, G. *La rehabilitación del patrimonio arquitectónico: Los programas desarrollados en la ciudad histórica de Granada*. Fundación Albaicín-Granada. Granada (2009).
- LÓPEZ GUZMÁN, RAFAEL. *Los palacios del Renacimiento*. Granada. Guía de Historia y Arte. Los Libros de la Estrella. Arte y Patrimonio. Nº 27. Diputación de Granada. Granada (2005).
- MARTÍN MARTÍN, EDUARDO, TORICES ABARCA, N. *Granada. Guía de Arquitectura*. Junta de Andalucía. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Colegio de Arquitectos de Andalucía Oriental. Granada. (1998).
- MARTÍNEZ CHAMORRO, VICTORIA EUGENIA. *Primera aproximación al paisaje de la Alhambra. Significado, percepción y oportunidades para su preservación*. Artículo publicado en <http://www.revistadepatrimonio.es/> Revista e-rph nº 5, diciembre 2009.

- OLMEDO ROJAS, ENRIQUE. *Tipo y urbanismo en los conjuntos históricos. Aplicación práctica a la ciudad de Granada*. Colección Kora. Editorial Universidad de Sevilla. Consejería de Fomento y de Vivienda. Sevilla. (2016).
- PATRONATO DE LA ALHAMBRA Y GENERALIFE. *Plan Director de la Alhambra. 2007-15. Patronato de la Alhambra y Generalife. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía. 1ª Edición. Granada (2010)*.
- SALMERÓN ESCOBAR, PEDRO.
 - *Experiencia de rehabilitación integrada en el barrio de San Matías de Granada*. En: AA.VV. *Acerca de la casa*, Cursos de la Universidad Antonio Machado, Baeza 1992. Sevilla: Consejería de Obras Públicas y Transportes, Dirección General de Arquitectura y Vivienda (1994), pp. 85-90.
 - *La Alhambra. Estructura y Paisaje*. Caja Granada. Ayuntamiento de Granada. Granada (2000).

Ízbor:

- PADILLA MELLADO, L., ESPINAR MORENO, M. *Arquitectura defensiva del Valle del Lecrín*. ASB Producciones. Granada. (2007).

Salobreña:

- ARTEAGA MATUTE, OSWALDO et al. *Excavación de urgencia en el Peñón de Salobreña (Granada)*. Ed. Los autores y Ayuntamiento de Salobreña. Salobreña. (1992).
- MALPICA CUELLO, ANTONIO, VERDÚ CANO, C. *El libro de Repartimiento de Salobreña*. Ayuntamiento de Salobreña. (2008)
- NAVAS RODRÍGUEZ, JOSÉ. *Salobreña. Guía histórica y monumental*. Editorial Alhulia. Ayuntamiento de Salobreña. (2005)

Santa Fe:

- NITZ, HANS-JÜRGEN. *Los principios de planificación en la fundación de la ciudad real de Santa Fe en Granada (1491). Una aportación al modelo de ciudad colonial española en América*. Cuadernos Geográficos, 27. Universidad de Granada. (1997). pp. 111-129

7.3. Bibliografía específica: Legislación y planeamiento.

Legislación consultada.

- LEY 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- LEY 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA (13/09/1991) y BOE (26/9/1991).
- LEY 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 248, de 19 de diciembre
- DECRETO 119/1992, de 7 de julio, por el que se regula el Régimen de Financiación de las actuaciones de los Sectores Público y Protegido en materia de Vivienda, establecidas en el Plan Andaluz de Vivienda 1992/ 1995. BOJA nº 70 de 23/7/1992.

- ORDEN de 9 de mayo de 1994, de las Consejerías de Obras Públicas y Transportes y de Cultura y Medio Ambiente, por la que se aprueba el Programa Regional de Planeamiento en Centros Históricos. BOJA nº 111 de 20 de Julio de 1994.
- DECRETO 16/1996, de 23 de enero, por el que se aprueba el II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para el cuatrienio 1996/1999. BOJA nº 36 de 21/3/1996.
- DECRETO 166/1999, de 27 de julio, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002. Publicado en el BOJA nº 94 de 14/08/1999.
- DECRETO 128/2002, el 17 de abril de 2002 por el que se regula la intervención de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) en Áreas de Rehabilitación Concertada.
- DECRETO 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, y se regulan las actuaciones contempladas en el mismo. Publicado en el BOJA nº 117 de 20/06/2003.
- ORDEN de la Consejera de 29 de noviembre de 2001, por la que se declara el Área de Rehabilitación Concertada del Bajo Albaicín-Churra.

Decretos de declaración/incoación de CH:

GRANADA

- RESOLUCIÓN de 24 de enero de 1989, por la que se acuerda tener por incoado expediente de declaración de Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural, a favor de la **Alhambra** y Generalife de Granada. BOJA nº 15, de 24 de febrero de 1989.
- RESOLUCIÓN de 12 de diciembre de 1993 por la que se incoa el expediente de declaración del Conjunto Histórico de **Granada**. BOJA nº 26 de 11/03/1993. (En ésta quedó excluida la Alhambra).
- DECRETO 85/1993, de 29 de junio, por el que queda delimitado el ámbito afectado por la declaración del Conjunto Histórico de **Granada** como Bien de Interés Cultural. BOJA nº 72 de 06/07/1993. (En ésta quedó excluida la Alhambra).
- DECRETO 186/2003, de 24 de junio, por el que se amplía la delimitación del Conjunto Histórico de **Granada**, declarado Conjunto Histórico-Artístico mediante Real Orden de 5 de diciembre de 1929. BOJA nº 141 de 24/07/2003 y BOE nº 201 de 22/08/2003.
- DECRETO 107/2004 por el que se declara como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, **la Alhambra y el Generalife** de Granada, incluyendo la delimitación de su entorno. Publicado en BOE nº 127, de 26 de mayo de 2004.

Resto de CH/CHA de la provincia

- DECRETO 141/2014, de 7 de octubre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de **Almuñécar** (Granada) Fuente: BOJA nº 207 de 23/10/2014. Deja sin efecto el REAL DECRETO 2235/1976 de 4 de Agosto por el que se declara conjunto histórico-artístico el casco antiguo de la ciudad de Almuñécar (Granada), publicada en el BOE nº 229 de 23 de Septiembre de 1976.
- DECRETO 138/2003, de 20 de mayo, por el que se declara y delimita como bien de interés cultural, con la categoría de conjunto histórico, el sector delimitado de la población de **Baza** (Granada). Publicado en el BOJA nº 174 de 22/07/2003
- REALES DECRETOS 3235/1982, 3236/1982 y 3237/1882 de 12 de noviembre mediante los cuales se declararon los Conjuntos Históricos Artísticos de **Capileira, Pampaneira, y Bubión**. Publicados en BOE nº 286 de 29/11/1982.
- DECRETO 91/2001, de 27 de marzo, por el que se declara bien de interés cultural, el Conjunto Histórico de **Castril** (Granada). Publicado en el BOJA nº 177 de 25 de Julio de 2001. Antecedente: RESOLUCIÓN de 1 de julio de 1982 publicada en el BOE número

- 271, de 11 de noviembre de 1982, por la que se incoó expediente de declaración de Conjunto Histórico-Artístico a favor de la Villa de Castril (Granada).
- DECRETO 377/2009, de 24 de noviembre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la modificación de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de **Guadix** (Granada). Publicado en el BOJA nº 244, de 16/12/2009. Modifica al RD 2236/1976 de 24 de agosto por el que se declaraba “conjunto histórico-artístico el casco antiguo de la ciudad de Guadix.
 - RESOLUCIÓN de 1 de julio de 1982 de la DG de BBAA por la que se acordó la incoación del expediente para la declaración Conjunto Histórico-Artístico a favor de la Villa de **Ízbor**. Publicada en el BOE nº 271 de 11 de noviembre de 1982.
 - DECRETO 6/2001 de 9 de Enero por el que se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, el conjunto Histórico de **Loja**, publicado en BOJA nº 81 de 04/04/2001. Modifica la RESOLUCIÓN de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia respecto a la incoación del Conjunto Histórico-Artístico de Loja. Publicada en BOE nº 204 de 26/08/1975.
 - REAL DECRETO 1752/1982 de 18 de junio, por el que se declara Conjunto histórico-artístico a **Montefrío** (Granada). Publicado en el BOE nº 43 de 19 de febrero de 1982 Antecedente: Resolución de la DGBBAA de 23 de diciembre de 1981 respecto al acuerdo de incoación del expediente de declaración del CHA.
 - RESOLUCIÓN de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Educación y Ciencia de fecha 3 de Diciembre de 1965, se tiene por incoado el expediente de declaración de Conjunto Histórico Artístico de **Salobreña**. No se publicó en BOE.
 - DECRETO 243/2007, de 4 de septiembre, por el que se modifica la delimitación del BIC, con la categoría de Conjunto Histórico, de la población de **Santa Fe**, en Granada, declarado Conjunto Histórico-Artístico por Decreto 1436/1970, de 23 de abril.

Otros Decretos/Resoluciones de declaración/incoación consultados:

- DECRETO 129/2007, de 17 de abril, por el que se declaró Bien de Interés Cultural, con la categoría de SITIO HISTÓRICO el área delimitada de **La Alpujarra Media Granadina** y La Tahá, en la provincia de Granada
- RESOLUCIÓN de 6 de abril de 2016, de la Dirección General de Bienes Culturales y Museos, por la que se incoa el procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural, con la tipología de **Zona Patrimonial, del Valle del Darro**

Planeamiento consultado

ALHAMA DE GRANADA

- NNSS-1990. Vigentes. Aprobación Definitiva (28/03/1990). Autor: Germán del Castillo
- PGOU-Adaptación parcial NNSS a la LOUA. Aprobación Definitiva. BOP (02/02/2011). Autor: Talud SL, Jorge Molinero.
- PGOU-2010-2014 Aprobación Inicial (30/04/2007) Autor del documento de AI: MOLEON PAIZ, E.; ARAMBURU MAQUA, J.; MANCHEÑO SEGARRA, M. A. Aprobación Provisional BOP (20/05/2010). 2011: Aprobación Definitiva, (Acuerdo de la CPOTU de 30/03/2011, sin publicar, pendiente de subsanaciones). 2014: Publicación de la Aprobación Definitiva (BOJA nº 201 de 15/10/2014). Autor del Documento de Aprobación Provisional y Definitiva: FFGeo SL y Jorge Molinero, colaborador.

ALMUNÉCAR

- PGOU-1987. Vigente. Ap. Definitiva (09/01/1987) BOP (03/02/1987). Autor: OMU
- Revisión PGOU (Aprobación Inicial 15/05/2003) autor Juan Carlos García de los Reyes
- PEPCH-2013. Vigente. Aprobación Definitiva (04/04/2013). Pendiente de publicación. Autor: OFICINA TECNICA MUNICIPAL del PGOU

BAZA

- NNS-1984: Aprobación Definitiva (01/04/1984) Autor: DOMINGUEZ CARREÑO, A.; FERNANDEZ RUIZ, J.A.; GRANERO MARIN, J.A.; PULIDO VEGA, J.
- PERICH-1990. Plan Especial de Reforma Interior del Centro Histórico de Baza 1990. BOJA (30/03/1989) y BOP (08/03/1990). Autora: M^ª Dolores Rodríguez Pérez. Promotor: Diputación de Granada.
- PGOU-2010. Vigente. Aprobación Definitiva BOJA (18/11/2010). Incluye contenidos de Protección para su Conjunto Histórico. Autor: Carlos López Canto (hasta A. inicial) GR Arquitectos Asociados

BUBIÓN, CAPILEIRA Y PAMPANEIRA

- NNS del Barranco de Poqueira. A. Definitiva (20/07/1992). BOJA (02/09/1994) Autor: Juan Carlos García de los Reyes.
- Revisión de NNS del Barranco de Poqueira. Vigente. Aprobación Definitiva BOJA (18/04/2007). Incluye contenidos de Protección para su Conjunto Histórico. Autor: GR Arquitectos Asociados

CASTRIL DE LA PEÑA

- NNS. Aprobación Definitiva (14/06/1994). Autor: Diputación Provincial.
- Revisión de NNS- 1999/PGOU. Vigente. A. Definitiva (30/06/1999) BOP (10/05/2003). Autor: Arturo Abril Sánchez y Eufrasio Jerónimo Zafra
- PGOU-Adaptación parcial NNS a la LOUA. Aprobación definitiva BOP (09/03/2011). Autor: GR Arquitectos Asociados
- Revisión PGOU. A. Inicial BOP (02/02/2009). Autor: GR Arquitectos Asociados:

GRANADA

- PLAN ALBAICÍN-1974/1976. Autor: Juan López Jaén y Adriana Bisquert Santiago
- PGOU-1985. Aprobación Definitiva (25/01/1985). Autor: Peña Fernández, F; Esnaola Gómez, F; Martín Heredia, M.
- PECH-1993. Texto Refundido del Avance. Marzo 1993. Autor: Salmerón arquitectos, A. Isac, J. Castillo, M. Villafranca, A. Malpica y otros.
- Plan Especial del Área Preferente de San Matías-1994. Autor: Salmerón arquitectos
- PGOU-2001. Vigente. Aprobación Definitiva BOP (30/03/2001). Autor: Bajo Molina, R; Hernández Soriano, R; Zurita Povedano, E; et al.
- PEPRI Alhambra y Aljares-1989 Aprobación Definitiva (31/03/1989) BOP (23/10/1989). Autor: José Seguí.
- PEPRI-Albayzín-1990. Aprobación Definitiva (18/12/1990) BOP (13/02/1991). Autor: Delta Sur. Santiago Rodríguez Jimeno.
- PEPC Área Centro-2002. Aprobación Definitiva (06/07/2002) BOP (14/08/2002). Autor: Pedro y Federico Salmerón Escobar / Instituto Municipal de Rehabilitación.

- PEPCS Alhambra (2012) Plan Especial de Protección y Catálogo del Sector Alhambra. En trámite desde 2009. (inédito). Equipo redactor: GR Arquitectos Asociados.
- PEPRI-Albaicín/Sacromonte-2009. En trámite. Aprobación inicial: 2009. Autor: Delta Sur. Santiago Rodríguez Jimeno.

GUADIX

- PGOU-1990. Aprobación Definitiva (20/10/1989) BOP (30/03/1990). Autor: Francisco Millán González y Antonio Tastet. (Vigente aún en el ámbito del CH)
- PEPRI CH Guadix Aprobación inicial (30/07/1998). Autor: Santiago Rodríguez Jimeno.
- PEP del Área Edif. Tradicional del CH Guadix (2005). Sin Aprobación inicial. Autor: Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Guadix bajo la coordinación del Arquitecto Francisco Alcón G^a de la Serrana.
- Avance del PEP del Área Edif. Tradicional del CH Guadix (2008). Sin Aprobación inicial. Autor: SS. TT. Ayuntamiento de Guadix bajo la coordinación del Arquitecto Francisco Alcón G^a de la Serrana.
- Revisión PGOU-2002. Vigente. Aprobación Definitiva (31/10/2002). BOP (16/12/2004) Autor: Francisco Alcón.
- Revisión PGOU. Aprobación Inicial (29/03/2011) BOP (26/04/2011). Autor: Loperena-Portillo Arquitectos SL; Loperena Eslava, Carmelo; Turiel Díaz, Luis
- Innovación Modificación del PGOU para el establecimiento de la ordenación estructural del Casco Antiguo del CH. Aprobación inicial (25/04/2011) Autor: GR Arquitectos Asociados
- PEP sector Casco Antiguo/CH de Guadix. Aprobación inicial (26/04/2011) Autor: GR Arquitectos Asociados SL.

ÍZBOR

- NNS. del Pinar-1996. Vigente. Aprobación Definitiva (28/03/1996). BOP (06/05/1996) Autor: José Medina Ruíz.

LOJA

- NNS-1993. Vigente. Aprobación Definitiva (07/05/1993). BOJA (26/02/1994) BOP (10/03/1996) Autor: Manuel Ruíz de Almodóvar Martín-Vázquez
- PEPC.CH-2011. Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Loja. Documento de Aprobación inicial (30/12/2011)⁴⁵ Autor: Eduardo Zurita Povedano (Arquitecto director) y Ricardo Bajo Molina (arquitecto corredactor).

MONTEFRÍO

- NNS-1988. Aprobación Definitiva (26/02/1988) BOP (16/03/1988). Autor: Gabriel Rodríguez Jiménez y Ana Margarita
- PGOU-2012. Aprobación Definitiva (28/03/2012) BOP (15/02/2013). Autor: GR Arquitectos Asociados.

SALOBREÑA

- PGOU-1989. Aprobación Definitiva (24/02/1989). BOP (20/07/1989) Autor: Francisco Alcón G^a de la Serrana/ Ricardo Bajo/Santiago Oliveras.

- PGOU-2001. Vigente. Aprobación Definitiva (02/03/2001). BOP (22/10/2003). Autor: Francisco Alcón G^a de la Serrana
- Revisión PGOU. Aprobación provisional (19/04/2010). BOP (12/05/2010). Autor: Servicios técnicos municipales, coordinación de Francisco Alcón G^a de la Serrana.

SANTA FE

- NNSS-1985. Aprobación Definitiva (01/03/1985) Autor: Ángel Fernández Avidad.
- NNSS-1991. Aprobación Definitiva (27/11/1991). Autor: Miguel Aguilar Alonso.
- NNSS-1998. Vigente. Aprobación Definitiva (27/04/1998). BOP (20/06/1998) Autor: Francisco Alcón G^a de la Serrana (tiene normativa protección CH)
- PGOU-Adaptación parcial NNSS a la LOUA. Aprobación Definitiva (03/12/2009). BOP (11/05/2010). Autor: Arturo Abril SLP
- Innovación de las NNSS para su adaptación al nuevo CH. A. Inicial (10/07/2006) BOP nº 174 (12/09/2006) Autor: José Luis Gómez Ordóñez
- PEPO-CH. Plan Especial de Protección y Ordenación del Conjunto Histórico. Ap. Inicial (10/07/2006) BOP nº 170 (06/09/2006) Autor: José Luis Gómez Ordóñez

7.4. Trabajos de Fin de Grado dirigidos por el autor relacionados con la tesis.

- ACOSTA ARZA, LUCÍA. Planeamiento de protección y realidad en el Conjunto Histórico de Úbeda (Jaén). PFG-ICC / ETSIE_UGR. Sept.2015.
- BOUBOUT, CHAKIB. *Análisis crítico sobre el grado de rehabilitación arquitectónica en el centro histórico de Tánger (Marruecos)*. ETSIE_UGR. Diciembre 2016.
- CARRILLO RUÍZ, PABLO. *Análisis crítico sobre la rehabilitación arquitectónica en el Conjunto Histórico-Artístico de Montoro (Córdoba)*. PFG-ICC / ETSIE_UGR. Oct.2014.
- ESCOLAR JIMÉNEZ, ALBERTO. *Análisis crítico sobre la Rehabilitación arquitectónica en el Conjunto Histórico de Ronda (Málaga) desde 1985*. ETSIE_UGR. Diciembre de.2016.
- GARCÍA LÓPEZ, PEDRO JAVIER. *Análisis crítico sobre la Rehabilitación arquitectónica en el Conjunto Histórico de Vélez Blanco. (Almería)*. ETSIE_UGR. Dic .2016.
- HERNÁNDEZ WALTA, PABLO. *Planeamiento de protección y realidad en el Conjunto Histórico de Antequera (Málaga)*. PFG-ICC / ETSIE_UGR. Sept.2015.
- LLORENS PÁEZ, MÓNICA. *Análisis crítico sobre la Rehabilitación arquitectónica en el Conjunto Histórico-Artístico de Salobreña desde 1985*. ETSIE_UGR. Junio de 2016.
- LÓPEZ MARTÍNEZ, ÁLVARO *Análisis crítico sobre la rehabilitación arquitectónica en el Conjunto Histórico de Guadix*. ETSIE_UGR. Julio 2016.
- LUQUE PANCORBO, MARIANO. *Planeamiento de protección y realidad en el Conjunto Histórico de Málaga*. PFG-ICC / ETSIE_UGR. Sept.2014.
- MARTÍNEZ GARCÍA, LAURA. *Análisis crítico sobre la rehabilitación arquitectónica en el Conjunto Histórico de Loja*. ETSIE_UGR. Septiembre de 2014.
- NESTARES NIETO, BEATRIZ. *Análisis crítico sobre la rehabilitación arquitectónica en el Conjunto Histórico de Almuñécar desde 1985*. ETSIE_UGR. Diciembre de 2016.
- RUÍZ MARTÍNEZ, ANA. *Análisis crítico de la actual situación urbanística del Conjunto Histórico de Santa Fe*. PFG-ICC / ETSIE_UGR. Oct.2014.
- RUÍZ MOLINA, MERCEDES IRENE. *Análisis crítico sobre la Rehabilitación arquitectónica en el Conjunto Histórico de Montefrío desde 1985*. ETSIE_UGR. Sept.2015.
- SALAS MARTÍNEZ, FRANCISCO JAVIER. *Estudio de las rehabilitaciones llevadas a cabo en el Conjunto Histórico de Baza (Granada)*. ETSIE_UGR. Junio de 2014.

- SANCHEZ COBO, BEATRIZ SOFIA. *Análisis crítico sobre la rehabilitación arquitectónica en los Conjuntos Históricos del Barranco del Poqueira*. ETSIE_UGR. Junio de 2015.
- TORO PÉREZ, CARMEN. *Análisis crítico sobre la Rehabilitación arquitectónica en el Conjunto Histórico de Osuna (Sevilla)*. ETSIE_UGR. 2016.
- VIVANCO VIVANCO, MARINA. *Análisis crítico sobre la rehabilitación arquitectónica en el Conjunto Histórico de Alhama de Granada desde 1985*. ETSIE_UGR. Sept.2014.

ANEXOS.

ANEXO 1 Relación de los 723 expedientes de CH/CHA tramitados en España

ANDALUCÍA

ALMERÍA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Almería (CHA Casco Antiguo)		DECL-1999	
Vélez Blanco		DECL-2002	
Vélez Rubio		DECL-2002	
Total Provincia de Almería = 3	0	3 + 0 = 3	

CÁDIZ_Provincia	CHA	CH	Entorno
Alcalá de los Gazules	DECL-1985		
Algodonales	DECL-1985		
Arcos de la Frontera.		DECL-2003	DECL-2003
Benaocaz	DECL-1985		
Bornos	INCO-1983	DECL-2003	
Cádiz	DECL-1978		
Castellar de la Frontera	INCO-1985	DECL-2006	DECL-2006
Chiclana de la Frontera		DECL-2004	
Conil de la Frontera	DECL-1983		
Carteya (S. Roque)	DECL-1968		
Grazalema	INCO-1982	DECL-2003	
Jeréz de la Frontera	DECL-1982		DECL-1982
San Roque	DECL-1975		
Jimena de la Frontera		DECL-2004	
Sanlúcar de Barrameda	DECL-1973		
Setenil	DECL-1985		
Medina Sidonia		DECL-2002	
Tarifa		DECL-2003	
Torre Alháquime		DECL-2003	
Ubrique	INCO-1982	DECL-2003	
Vejer de la Frontera	DECL-1976		
Zahara de la Sierra	DECL-1983		
Olvera	DECL-1983		
El Puerto de Santa María	DECL-1980		
Puerto Real	DECL-1984		
Rota	INCO-1985	DECL-2003	
San Fernando		DECL-1996	
Total Provincia de Cádiz = 27	15 + 5 = 20	12 + 0 = 12	3

CÓRDOBA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Aguilar de la Frontera (Plaza Ochavada)	DECL-1974		
Bujalance (CHA Villa de)	DECL-1983		
Córdoba. CHA Parte Vieja de la Ciudad	DECL-1929		

Córdoba. CHA Baños de la Pescadería	DECL-1954		
Córdoba. CHA C/ Cárdena Glez y otras	DECL-1954		
Palma del Río (CH recinto amurallado)	INCO-1983	DECL-2002	
Priego de Córdoba	INCO-1979	DECL-2002	
La Carlota (CHA La Villa)	INCO-1982	DECL-2001	
Palma del Río	INCO-1983		
Montoro	DECL-1969		
Lucena (CHA Villa de)	INCO-1972		
Zuheros	INCO-1985	DECL-2003	DECL-2003
Total Provincia de Córdoba = 12	6 + 6 = 12	4 + 0 = 0	1

GRANADA _Provincia	CHA	CH	Entorno
Alhama de Granada	DECL-1975	DECL-2013	DECL-2013
Almuñécar (CHA Casco Antiguo)	DECL-1976	DECL-2014	
Baza		DECL-2003	
Bubión (CHA Villa de)	DECL-1982		
Capileira (CHA Villa de)	DECL-1982		
Pampaneira (CHA Villa de)	DECL-1982		
Castril de la Peña	DECL-1982	DECL-2001	
Granada	DECL-1929	DECL-2003	
Guadix	DECL-1976	DECL-2009	
Ízbor (CHA Villa de)	INCO-1982		
Loja	INCO-1975	DECL-2001	
Montefrío (CHA Villa de)	DECL-1982		
Salobreña	INCO-1965		
Santa Fe (CHA del Casco Antiguo)	DECL-1970	DECL-2007	
Total Provincia de Granada = 14	10 + 3 = 13	8 + 0 = 0	1

HUELVA _Provincia	CHA	CH	Entorno
Alájar		DECL-2007	DECL-2007
Almonaster la Real		DECL-2007	DECL-2007
Aracena		DECL-1991	
Aroche		DECL-2007	DECL-2007
Castaño de Robledo		DECL-2007	DECL-2008
Corteconcepción			
Cortelázar		DECL-2005	
Fuenteheridos	DECL-1982	DECL-2007	DECL-2007
Galaroza		DECL-2005	
Huelva (Barrio obrero)	INCO-1977	DECL-2002	
Higuera de la Sierra		DECL-2003	
Linares de la Sierra		DECL-2007	DECL-2007
Los Marines	INCO-1982	DECL-2002	

Moguer		INC-2015	
Niebla	DECL-1982		DECL-1982
Palma del Condado	INCO-1983	DECL-2002	
Palos de la Frontera		INC-2015	
Rociana del Condado		DECL-2002	
Valdelarco		DECL-2004	
Zufre	INCO-1981	DECL-2002	
Lugares Colombinos Provincia (CHA)	DECL-1967		
Total Provincia de HUELVA= 21	3 + 4 =7	16 + 2 = 18	7

JAÉN _Provincia	CHA	CH	Entorno
Alcalá la Real	DECL-1967		
Andújar		DECL-2007	
Baeza	DECL-1966		
Baños de la Encina		DECL-2011	DECL-2011
Begíjar		DECL-2012	
Cambil		DECL-2012	
Cazorla	DECL-1972		
Guardia (La)	DECL-1983		
Guarromán		DECL-2012	
Hornos	DECL-1985		
Huelma	DECL-1971		
Iruela (La)		DECL-2013	
Iznatoraf		DECL-2012	
Jaén		DECL-2011	
Jódar		DECL-2014	
Jódar (Castillo)		DECL-2014	
Martos		DECL-2005	
Navas de Tolosa	DECL-1985		
Sabiote	DECL-1972		
Santa Elena	DECL-1983		
Santisteban del Puerto		DECL-2012	
Segura de la Sierra	DECL-1972	DECL-2005	
Torredonjimeno		DECL-2005	
Úbeda	DECL-1955		
Total Provincia de JAÉN = 24	11 + 0 = 14	14 + 0 = 14	1

MÁLAGA _Provincia	CHA	CH	Entorno
Antequera		DECL-2013	
Archidona	DECL-1981		
Carratraca		DECL-2004	DECL-2004
Casares	DECL-1978		
Frigiliana		DECL-2015	DECL-2015
Macharaviaya	DECL-1983		

Málaga		DECL-2012	
Mijas	DECL-1969		
Ronda		DECL-2001	
Vélez Málaga		DECL-2007	
Total Provincia de MÁLAGA = 10	4 + 0 = 4	6 + 0 = 6	2

SEVILLA _Provincia	CHA	CH	Entorno
Arahal		DECL-2003	
Cazalla de la Sierra		DECL-2002	DECL-2002
Constantina		DECL-2004	DECL-2004
Carmona	DECL-1963		
Corrales (Los)	INCO-1979		
Écija	DECL-1966		
Estepa	DECL-1965		
Fuentes de Andalucía		DECL-2001	
Guadalcanal		DECL-2004	
Lebrija	DECL-1985		
Marchena		DECL-2010	
Olivares- conjunto histórico			
Olivares-Iglesia y Colegiata V. Nieves	DECL-1971		
Olivares-Palacio del Conde Duque			
Osuna		DECL-2008	
Sevilla		DECL-1990	
Utrera		DECL-2002	
Villanueva del Río y Minas		DECL-2002	
Sanlúcar la Mayor		DECL-2006	DECL-2006
Total Provincia de SEVILLA = 19	7 + 1 = 8	11 + 0 = 11	3

TOTAL DE ANDALUCÍA = 130	56 + 19 = 5	74 + 2 = 76	18
---------------------------------	--------------------	--------------------	-----------

ARAGÓN

HUESCA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Alquézar (Villa y Entorno)	DECL-1982		DECL-1982
Anso		DECL-2006	
Aren	DECL-1982	DECL-2007	DECL-2007
Barbastro (CHA Casco Antiguo)	DECL-1975		
Graus (Santuario y Villa V. Peña)	DECL-1975	DECL-2002	DECL-2002
Huesca (CHA Casco Antiguo)	DECL-1971		
Jaca	DECL-1985	DECL-2010	DECL-2010
Montañana	DECL-1982		
Roda de Isábena		DECL-1986	
Sabiñánigo (CHA Barrio del Puente)	DECL-1982		
Varios (Camino de Santiago)	DECL-1962		
Total Provincia de HUESCA = 11	9 + 0 = 9	5 + 0 = 5	4

TERUEL_Provincia	CHA	CH	Entorno
Albalate del Arzobispo	DECL-1983	DECL-2011	DECL-2011
Albarracín	DECL-1961	DECL-2011	DECL-2011
Beceite	Inco-1982	DECL-2007	DECL-2007
Cantavieja	DECL-1982		
Castellote	Inco-1982	DECL-2007	DECL-2007
Cuevas de Cañart (Castellote)		DECL-2004	DECL-2004
Fresneda (La)	DECL-1983		
Iglesuela del Cid	DECL-1982		
Jabaloyas	DECL-1982		
Linares de Mora	DECL-1982	DECL-2004	DECL-2004
Mirambel (CHA El Pueblo)	DECL-1980		
Miravete de la Sierra	Inco-1983	DECL-2007	DECL-2007
Mora de Rubielos	Inco-1978	DECL-2004	DECL-2004
Mosqueruela	DECL-1982		DECL-1982
Orihuela d Tremedal-S. Millán Cogolla	DECL-1972		
Puertomigalvo	DECL-1982	DECL-2007	DECL-2007
Ráfales	DECL-1983		
Rubielos de Mora	DECL-1980	DECL-2007	DECL-2007
Teruel	Inco-1978	DECL-2010	DECL-2010
Tronchón	Inco-1983	DECL-2007	DECL-2007
Valderrobres		DECL-2004	DECL-2004
Villarroya de los Pinares	DECL-1982		
Total Provincia de TERUEL = 22	14 + 6 = 20	13 + 0 = 13	14

ZARAGOZA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Alagón	Inco-1981		
Belchite (de CHA a Sitio Histórico)	Inco-1982	DECL-2002	
Borja	DECL-1984	DECL-2014	DECL-2014
Daroca	DECL-1968		
Ejea de los Caballeros	DECL-1981		
Luesia		DECL-2009	DECL-2009
Salvatierra de Esca	Inco-1978		
Sos del Rey Católico	DECL-1968		
Tarazona	DECL-1965		
Uncastillo	DECL-1966	DECL-2014	DECL-2014
Varios (Camino de Santiago)	DECL-1962		
Zaragoza (Barrio Cartuja Baja)		DECL-2009	DECL-1982
Zaragoza	Inco-1978	DECL-2003	DECL-2003
Zaragoza (C/. Luis Vives -Sta Teresa)	DECL-1982		
Zaragoza (Rincón de Goya)		DECL-2003	
Total Provincia de ZARAGOZA = 15	8 + 4 = 12	7 + 0 = 7	5
TOTAL DE ARAGÓN = 48	31 + 9 = 40	25 + 0 = 25	23

ASTURIAS

Asturias_Provincia	CHA	CH	Entorno
Camino de Santiago.	DECL-1962		DECL-2006
Aller (Castillo de Soto y Entorno)	DECL-1975		DECL-1975
Argul		Inco-2002	
Avilés (CHA Zonas de la Villa)	DECL-1955		
Avilés_Plaza del Mercado		DECL-1993	
Banduxu_Proaza		DECL-2010	
Cangas de Narcea		DECL-2006	DECL-2006
Castropol		DECL-2004	DECL-2004
Cudillero		DECL-2006	DECL-2006
Gijón_Cimadevilla	DECL-1975		
Gijón_Colegiata-Palacio Revillagigedo	DECL-1974		
Grado	Inco-1982	DECL-1992	
Lastres_Colunga	Inco-1985	DECL-1992	
Llanes	DECL-1971		
Mieres_Pozo Sta Bárbara Rabaldana		DECL-2010	
Olloniego_ Oviedo	Inco-1985	DECL-1991	DECL-1991
Pravia	Inco-1980	DECL-1995	
Ribadesella	DECL-1974		
Salas	Inco-1992	DECL-1994	
Tazones_Villaviciosa	Inco-1985	DECL-1991	
Teixois		DECL-2006	
Tineo	Inco-1981	DECL-1995	
Villaviciosa	Inco-1985	DECL-1992	
TOTAL DE ASTURIAS = 23	7 + 8 = 15	15 + 1 = 16	6

BALEARES_ISLAS

MALLORCA_Isla de	CHA	CH	Entorno
Alcudia	DECL-1974		
Benissalem	DECL-1983		
Bunyola_CH de Aldea de Orient		Inco-2008	
Castillete de Algaida	Inco-1981		
Deia		DECL-2001	
Deya		Inco-1998	
Escorca	Inco-1982		
Estallencs		DECL-2007	
Estellenes	Inco-1983		
Felanitx_CH Pza Sta Margarita.Entorno	DECL-1981		DECL-1981
Muro_CHA de la Villa	DECL-1975		
Palma de Mallorca_Barrío Jonquet		Inco-2008	DECL-1982
Palma de Mallorca_varias calles	DECL-1982		
Palma de Mallorca_CHA ampliado	Inco-1976		
Palma de Mallorca_CH	DECL-1964		
Petra	DECL-1965		
Sencelles_CH de Jornets		Inco-2007	Inco-2007
Sencelles_CH de la Aldea de Biniali		DECL-2008	
Sta Eugenia_CH de Ses Alquerías		Inco-2008	
Sta Eugenia_CH de Ses Coves		Inco-2007	
Sta Eugenia_CH de Ses Ollerías		Inco-2008	
Sóller_Biniaraix		Inco-2009	
Valldemosa_Son Ferrandell	DECL-1966		
Valldemosa_CH Villa La Cartuja	DECL-1971		DECL-1971
Total Isla de MALLORCA = 24	9 + 4 = 13	3 + 8 = 11	3 + 1 = 4
IBIZA_Isla de	CHA	CH	Entorno
Sta Eulalia dels Rius_Puig de Missa		DECL-2002	
Sta Eulalia dels Rius_Obra J.Lll. Sert		Inco-2008	
Sta Eulalia dels Rius_	Inco-1979	DECL-1996	
S. Juan de Lagritja	Inco-1979	DECL-1996	
S. Juan de Lagritja_Poblado de Balafia		DECL-1997	
Total Isla de IBIZA = 5	0 + 2 = 2	4 + 1 = 5	0
MENORCA_Isla de	CHA	CH	Entorno
Ciudadela	DECL-1965		
Formentera	Inco-1979	DECL-1996	
Total Isla de MENORCA = 2	1 + 1 = 2	1 + 0 = 1	0
TOTAL DE LAS ISLAS BALEARES = 31	10 + 7 = 17	8 + 9 = 17	3 + 1 = 4

CANARIAS

TENERIFE_Provincia	CHA	CH	Entorno
Güímar		Inco-1994	
Los Realejos_Realejo Alto		DECL-2014	
Los Realejos_Realejo Bajo		DECL-2014	
San Miguel de Abona			
Tegueste			
San Juan de La Rambla			
Garachico_Villa y Puerto de		DECL-1994	
Puerto de la Cruz	Inco-1985	Inco-2008	
San Sebastián de La Gomera		Inco-2004	
La Orotava		Inco-2004	
Puerto de la Cruz	Inco-1984	DECL-2006	
Teguise_CH de la Villa		Inco-2006	
Arico_CHA Caserio de Icor	Inco-1985	DECL-2005	
Arico el Nuevo		DECL-2007	DECL-2007
Arona		Inco-2007	
Adeje_Caserio de Taucho	Inco-1984	DECL-1985	
El Rosario_CHA las Raíces	DECL-1965		
La Orotava	DECL-1977		
Tacoronte	DECL-1981		DECL-1981
San Andrés y Sauces		DECL-2015	
Santa Cruz de la Palma	DECL-1975		
Matanza de Acentejo La		Inco-1986	
Santa Cruz de Tenerife_Ciudad Jardín		DECL-2007	
Santa Cruz de Tenerife_CH El Toscal		DECL-2007	
Santa Cruz de Tenerife_El Tanque	Inco-1985	DECL-1985	
Buenavista Norte_Caserio de Masca	Inco-1985	DECL-2004	
Buenavista Norte	Inco-1982	DECL-2005	
Candelaria_CHA la Villa	Inco-1985		
Valverde-Frontera_Virgen de Reyes		Inco-1993	
Valverde_CH de la Albarrada		Inco-1993	
Valverde_CH Cueva de la Pólvara		Inco-1993	
San Sebastian de la Gomera	Inco-1982		
San Cristobal de la Laguna		DECL-1986	DECL-1986
Icod de los Vinos	Inco-1982	DECL-2004	
San Juan de la Rambla	Inco-1980	DECL-1993	
Los Silos	Inco-1985	DECL-2004	
Guía de Isora	Inco-1983		
Total Provincia de TENERIFE = 37	4 + 13 = 17	15 + 10 = 5	3

GRAN CANARIA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Telde_Barríos de S.Juan y S. Francisco	DECL-1981		DECL-1981
Arucas_Casco Antiguo de la Ciudad de	DECL-1977		
Betancuria_Isla de Fuerteventura	DECL-1979		
Teguise_CH de la Villa/ Lanzarote	DECL-1981		
Santa María de Guía	DECL-1982		DECL-1982
Teror	DECL-1979		
Gáldar_CHA Plaza de Santiago	DECL-1981		
Gáldar_CH Barranco del Hondo Bajo		Inco-1986	
Arrecife_CHA Castillo de San Gabriel	DECL-1979		
Las Palmas Gran Canaria-Mayordomía		DECL-1995	DECL-1995
Las Palmas Gran Canaria_Barrío Triana	DECL-1979		
Las Palmas Gran Canaria_la Vegueta	DECL-1973		
Agüimes_CHA de la Villa		Inco-1991	
Agüimes_Barrío de Temisas		Inco-1988	
Agaete_CH de la Villa		Inco-1990	
Tefía_Poblado de la Alkogida		Inco-1992	
Santa Brígida		DECL-2010	
Total Provincia de GRAN CANARIA = 17	10	2 + 5 = 7	3

TOTAL DE CANARIAS = 54	14 + 13 = 7	17 + 15 =32	6
-------------------------------	--------------------	--------------------	----------

CANTABRIA

CANTABRIA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Camino de Santiago.	DECL-1962		
Agüero_CHA Lugar de. (Marina de Cudeyo)	DECL-1985		
Bárcena Mayor_CHA Villa de. (Los Tojos)	DECL-1979		DECL-1979
La Villa_CHA de (Cartes).	DECL-1985		
Riocorvo_CHA de la Villa de (Cartes).	DECL-1981		DECL-1981
Tudanca_CHA de	DECL-1983		
Potes_CHA de la Villa de	DECL-1983		
"El Sardinero"_CH zona de (SANTANDER) Paseo Pereda y C/Castelar_CHA del (SANTANDER) Las Llamas- El Sardinero_CH Zona (SANTANDER) San Martín_CH de la Zona de (SANTANDER) Cachabas, Machichano, Calderon_CH (SANTANDER)	DECL-1985	DECL-1986 DECL-1988 Inco-1990 Inco-1994	
Ciudad_CHA de la (Cabuérniga)	Inco-1982		
Santillana del Mar_CHA de la Villa de	DECL-1943		
Parte Antigua de Laredo_CHA (Laredo)	DECL-1971		
Lugar de Mogrovejo_CHA (Camaleño)	DECL-1985		
Comillas_CHA de la Villa de	DECL-1985		
Alceda_CHA Lugar de (Corvera de Toranzo)	DECL-1985		
El Barrio de Cucayo_CHA (Vega de Liébana)		Inco-1986	
Aldea de Ebro_CH de (Valdeprado del Río)		Inco-1988	
Ermida S. Andrés y Puente_CH (Liendo)		Inco-1990	
Lierganes_CH de la localidad		DECL-1999	
Conjunto Histórico de Castro Urdiales		DECL-2000	

TOTAL DE CANTABRIA = 23	13 + 1 = 14	4 + 5 = 9	2
--------------------------------	--------------------	------------------	----------

CASTILLA Y LEÓN

ÁVILA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Bonilla de la Sierra_CHA de la Villa de	DECL-1983		
Ávila_CHA de la Ciudad de	DECL-1982		DECL-1982
Barco de Ávila_CHA del	Inco-1982		
Madrigal de las Altas Torres_CHA de	Inco-1983		
Pedro-Benardo_CHA de la ciudad de	Inco-1979		
Piedrahíta_CHA de la ciudad de		DECL-2008	
Villa de Guisando y su Entorno_CHA de la	DECL-1976		DECL-1976
Arévalo_CHA de	DECL-1970		
Total Provincia de ÁVILA = 8	4 + 3 = 7	1 + 0 = 1	2

BURGOS_Provincia	CHA	CH	Entorno
Gumiel de Izán_CH de		DECL-2003	
Frías_CHA de la ciudad de	DECL-1972		DECL-2005
Villahoz_CHA de la Villa de	DECL-1984		
Santo Domingo de Silos_CHA de la Villa de	DECL-1984		
Briviesca_CHA de la Villa de	Inco-1982		
Espinosa de los Monteros_CHA de	Inco-1982		
Treviño_CHA de la Villa de (Condado de Treviño)	DECL-1983		
Poza de la Sal_CHA de la Villa de	DECL-1982		DECL-1982
Castrojeriz_CHA de la Villa de	DECL-1975		
Huérmedes_CHA de la Villa de	Inco-1983		
Miranda de Ebro_CH de		DECL-2008	
Oña_CHA de la Villa de	Inco-1982		
Pineda de la Sierra_CHA de la ciudad de	Inco-1982		
Presencio_CHA de la ciudad de	Inco-1982		
La Puebla de Arganzón_CH de		DECL-2007	
Sasamon_CHA de la Villa de	Inco-1982		
Vadocondes_CH de		DECL-2008	
Peñaranda de Duero_CHA de la Villa de	DECL-1974		
Villasana de Mena_CHA de la Villa de	Inco-1983		
Villasandino_CHA de la Villa de	Inco-1982		
Camino de Santiago.	DECL-1962		
Lerma_CHA de la Ciudad de	DECL-1965		
Burgos_CHA de la Ciudad de	DECL-1967		
Escalada_CH de (Valle de Sedano)		DECL-1992	
Sedano_CH de la Villa de		DECL-1993	
Santa Gadea del Cid_CHA	DECL-1967		
Medina de Pomar	DECL-1973		
Pesquera de Ebro_CHA de	DECL-1983		
Orbaneja del Castillo_CH de		DECL-1993	

Villadiego_CH de		DECL-1995	
Villarcayo_CH de		DECL-2007	
Salazar_CH de la Villa (Villarcayo Merindad C.V.)		DECL-2006	
Total Provincia de BURGOS = 32	13 + 9 = 22	10 + 0 = 10	2

LEÓN_Provincia	CHA	CH	Entorno
León_CHA partes de la ciudad	DECL-1962		
Bembibre_CHA de	Inco-1975		
Campo del Agua_CH de (Villafranca del Bierzo)		DECL-2002	
Castrillo de los Polvazares_CHA Villa de (Astorga)	DECL-1983		DECL-1983
Grajal de Campos_CH de la ciudad de		DECL-2007	
Sahagún_CHA de la Villa de	DECL-1975		
Molinaseca_CHA de la Villa de (Ponferrada)	Inco-1975		
Peñalba de Santiago_CHA de. (Ponferrada)	Inco-1976		
Salas, Villar,Lombillo de Barrios_CHA. (Ponferrada)	Inco-1976		
Ponferrada_CHA de la ciudad	Inco-1976		
Camino de Santiago.	DECL-1962		
Villafranca del Bierzo_CHA de la Zona Antigua de	DECL-1965		
Astorga_CHA de	DECL-1978		
Riolago_CH de. (San Emiliano)		DECL-1994	
Valderas_CH de la Villa de		DECL-2008	
Colinas del Campo de M.Moro_CH de. (Igüeña)		DECL-1994	
Lois_CH de la localidad de. (Crémenes)		DECL-1994	
Vecilla del Curueño.Torre_CH del (La Vecilla)		DECL-1994	
Santiago Millas_CH de		DECL-1994	
Total Provincia de LEÓN = 19	6 + 5 = 11	8 + 0 = 8	1

PALENCIA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Palencia_CHA de la ciudad de	DECL-1982		
Aguilar de Campoo_CHA de	DECL-1966		
Ampudia_CHA de	DECL-1965		
Astudillo_CH de		DECL-1995	
Becerril de Campos_CH de		DECL-2004	
Canduela_CHA de. (Aguilar de Campoo)	Inco-1983		
Cervera de Pisuerga_CHA de	Inco-1983		
Dueñas_CHA de	DECL-1967		
Fuentes de Nava_CH de		DECL-2007	
Palenzuela_CHA de.	DECL-1966		
Saldaña_CH de.		DECL-1996	
Támara de Campos_CH de		DECL-1998	
Total Provincia de PALENCIA = 12	5 + 2 = 7	5 + 0 = 5	0

SALAMANCA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Salamanca, barrio catedralicio o viejo_CHA de	DECL-1951		
Alberca, La_CHA de	DECL-1940		
Béjar_CHA de	DECL-1974		
Candelario_CHA de	DECL-1975		
Ciudad-Rodrigo_CHA de	DECL-1945		
Ledesma_CHA de	DECL-1975		
Miranda del Castañar_CHA de	DECL-1973		
Mogarraz_CH de		DECL-1998	
Montemayor del Río_CHA de	DECL-1982		
Peñaranda de Bracamonte_CHA de.	DECL-1973		
San Felices de los Gallegos_CHA de.	DECL-1965		
San Martín del Castañar_CHA de.	DECL-1982		
Sequeros_CH de.		DECL-2004	
Total Provincia de SALAMANCA = 13	11 + 0 = 11	2 + 0 = 2	0

SEGOVIA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Segovia_CHA de Partes de la ciudad	DECL-1941		
Ayllón_CHA de	DECL-1973		
Coca_Ciudad Histórica (RDL 1926)	DECL-1931		
Cuéllar_CH de.		DECL-1994	
Fuentidueña_CH de.		DECL-2004	
Maderuelo_CH de.		DECL-1993	
Pedraza_CHA de.	DECL-1951		
Riaza_CHA de.	DECL-1970		
San Ildefonso o La Granja_CHA de .	DECL-1982		
Sepúlveda_CHA de.	DECL-1951		
Total Provincia de SEGOVIA = 10	7 + 0 = 7	3 + 0 = 3	0

SORIA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Soria_CH del Casco Antiguo		DECL-1993	
Soria_CH de la margen izquierda del Duero		DECL-2004	
Ágreda_CH de.		DECL-1994	
Berlanga de Duero_CHA de.	DECL-1981		
Burgo de Osma, El_CHA de	DECL-1983		
Calatañazor_CHA de.	DECL-1961		
Langa de Duero_CH de.		DECL-2007	
Medinaceli_CH de.		DECL-2007	
Rejas de S. Esteban_CH de (S. Esteban de Gormaz)		DECL-2007	
Rello_CH de		DECL-2001	
San Esteban de Gormáz_CH de		DECL-1995	
Yanguas-CH de		DECL-1993	
Total Provincia de SORIA = 12	3 + 0 = 3	9 + 0 = 9	0

VALLADOLID_Provincia	CHA	CH	Entorno
Valladolid_CHA de Platerias, Ocho y Veracruz	DECL-1964		
Valladolid_CHA de C/ Juan Mambrilla o Francos	DECL-1970		
Valladolid_CHA del Casco antiguo	DECL-1978		
Alaejos_CH de.		DECL-1997	
Medina de Rioseco_CHA de.	DECL-1965		
Montealegre de Campos_CHA de.	DECL-1980		
Peñafiel_CH de.		DECL-1999	
Rueda_CH de.		DECL-2006	
Simancas_CHA de.	DECL-1980		
Tordesillas_CHA de.	DECL-1977		
Urueña_CHA de.	DECL-1975		
Villalba de los Alcores_CH de.		DECL-1993	
Total Provincia de VALLADOLID = 12	8 + 0 = 8	4 + 0 = 4	0

ZAMORA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Zamora_CHA del Casco Antiguo	DECL-1973		
Zamora_CHA ampliación del Casco Antiguo	DECL-1979		
Fermoselle_CHA de.	DECL-1974		
Puebla de Sanabria_CH de.		DECL-1994	
Toro_CHA de.	DECL-1963		
Villardecervos		Inco-1987	
Total Provincia de ZAMORA = 6	4 + 0 = 4	1 + 1 = 2	0

TOTAL DE CASTILLA Y LEÓN = 124	61 + 19 = 80	43 + 1 = 44	5
---------------------------------------	---------------------	--------------------	----------

CASTILLA - LA MANCHA

ALBACETE_Provincia	CHA	CH	Entorno
Alcaraz_CHA de la Plaza Mayor	DECL-1945		
Alcalá de Júcar_CHA la Villa de.	DECL-1982		DECL-1982
Almansa_CHA de la Ciudad	DECL-1982		
Chinchilla_CHA de la Villa de.	DECL-1979		
Hellín_CH de la Ciudad		DECL-2006	
Letur_CHA de la Villa de	DECL-1983		
Tarazona de la Mancha_CHA de	DECL-1978		
Roda_CHA de La	DECL-1973		
Villarrobledo_CHA de	DECL-1972		
Yeste_CHA de la Ciudad	Inco-1982		
Total Provincia de ALBACETE = 10	8 + 1 = 9	1 + 0 = 1	1

CIUDAD REAL_Provincia	CHA	CH	Entorno
Alhambra_CHA de la Ciudad de la	DECL-1983		
Almadén_Conjunto Histórico Minero		DECL-2007	
Almagro_CHA de	DECL-1972		
Moral de Calatrava_CHA de la Ciudad.	DECL-1982		DECL-1982
Villanueva de los Infantes_CHA de la Ciudad.	DECL-1975		
El Viso del Marqués_CHA de la Pza de José Antonio	DECL-1980		
Total Provincia de CIUDAD REAL = 6	5 + 0 = 5	1 + 0 = 1	1

CUENCA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Cuenca_CHA y Paraje pintoresco	DECL-1963		
Belmonte_CHA de	DECL-1968		
Alarcón_CHA de la Villa de.	DECL-1981		DECL-1981
Moya_CHA de la Villa de	DECL-1982		DECL-1982
San Clemente_CHA de la Villa de	DECL-1980		
Total Provincia de CUENCA = 5	5 + 0 = 5	0	2

GUADALAJARA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Atienza_CHA de la Villa de	DECL-1962		
Brihuega_CHA de la Villa de	DECL-1973		
Hita_CHA de	DECL-1964		
Molina de Aragón_CHA de	DECL-1964		
Tendilla-Calle Mayor_CHA	Inco-1976		
Sigüenza_CHA de	DECL-1965		
Pastrana_CHA de la Villa Ducal de	DECL-1966		
Palazuelos_CH de la villa de (Sigüenza)		Inco-2001	
Total Provincia de GUADALAJARA = 8	6 + 1 = 7	0 + 1 = 1	0

TOLEDO_Provincia	CHA	CH	Entorno
Toledo_CHA de la ciudad de Toledo_CH de la Fábrica de Armas	DECL-1940	DECL-2008	
Consuegra_CHA Cerro Calderico y sus 10 Molinos	DECL-1985		
Mentrida_CHA de la Ciudad	Inco-1980		
Ocaña_CHA de la Ciudad	Inco-1975		
Orgaz_CHA de la Villa de		DECL-2004	
Puebla de Montalbán_CH de la Plaza Mayor		DECL-2007	
Tembleque_CHA de la Plaza Mayor	Inco-1973		
Total Provincia de TOLEDO = 8	3 + 2 = 5	3 + 0 = 3	0

TOTAL DE CASTILLA - LA MANCHA = 37	27+ 4 = 31	5+ 1 = 6	5
---	-------------------	-----------------	----------

CATALUÑA

BARCELONA_Provincia	CHA	CH	Entorno
CHA_El Camino de Santiago	DECL-1962		
Barcelona_CHA-Reales Atarazanas	DECL-1976		
Barcelona_CHA Plaza Cerda	DECL-1975		
Sitges (Villa)_ Casco Antiguo y litoral	DECL-1972		DECL-1972
Casco Antiguo de Tavertet_Osona		DECL-1991	
Colonia Guell_Sta Coloma Cervellò		DECL-1991	
Casco Antiguo de Cardona (Bages)		DECL-1992	
Total Provincia de BARCELONA = 7	4	3	1

GERONA_Provincia	CHA	CH	Entorno
CHA_El Camino de Santiago	DECL-1962		
Amer	Inco-1980		
Anglès	Inco-1983	Inco-2011	Inco-2011
Besalú	DECL-1966	DECL-1999	DECL-1999
Breda	DECL-1975		
Calella de Palafrugell_Por Bo		DECL-1995	
Castell d'Aro_Platja d'Aro	Inco-1995	DECL-1996	
Cervia de Ter	Inco-1979		
Camprodon_CHA de Beget	Inco-1983		
Dorria	Inco-1981		
Gerona	DECL-1967		
Llivia	DECL-1968		
Mallol (El)	Inco-1977	DECL-1995	
Maranges	Inco-1977		
Palamós_Cala de S'Alguer	DECL-1972	DECL-1996	DECL-1996
Sant Felui de Pallerols			
San Martín de Ampurias_ La Escala	Inco-1995	DECL-1996	
Santa Pau	DECL-1971		DECL-2000
Torroella de Fluvia	Inco-1979		
Ullastret	Inco-1981		
Vall de Bas (Els Hostalets)	DECL-1970	DECL-1999	DECL-1999
Vullpelac_Forallac	Inco-1979	Inco-2009	Inco-2009
Total Provincia de GERONA = 22	7 + 12 = 19	7 + 2 = 9	4 + 2 = 6

LÉRIDA_Provincia	CHA	CH	Entorno
CHA_El Camino de Santiago	DECL-1962		
Ager	Inco-1977		
Agramunt	Inco-1980		

Almacelles		Inco-2008	
Balaguer_La Noguera	Inco-1972		
Cardet_Barruera	Inco-1991	DECL-1993	
Cervera_Segarra	Inco-1985	DECL-1992	
Derrill-la Vall_Barruera		DECL-1993	
Gerri de la Sal		DECL-1995	
Guimerá	DECL-1975		
Lérida	Inco-1972		
Peramea	Inco-1995	DECL-1996	
Valle de Arán	Inco-1976		
Total Provincia de LÉRIDA = 13	8 + 2 = 10	5 + 1 = 6	0

TARRAGONA_Provincia	CHA	CH	Entorno
CHA_El Camino de Santiago	DECL-1962		
Arnes	Inco-1991	DECL-1992	
Cornudella de Monsant	Inco-1994	DECL-1995	
Montblanc	DECL-1947		
Poblet _Alrededores del Monasterio	Inco-1980		
Prades	Inco-1974	DECL-1993	
Sta. Coloma de Queralt	DECL-1970		
Tarragona	DECL-1966		
Tortosa	DECL-1976		
Total Provincia de TARRAGONA = 9	5 + 4 = 9	3	0

TOTAL DE CATALUÑA = 50	24 + 18 = 42	18 + 3 = 21	5 + 2 = 7
-------------------------------	---------------------	--------------------	------------------

EXTREMADURA

BADAJOS_Provincia	CHA	CH	Entorno
Badajoz_CHA recinto abaluartado	DECL-1949		
Alburquerque		DECL-1998	
Azuaga		DECL-1998	
Burguillos del Cerro		DECL-1988	
Feria	DECL-1970		
Fregenal de la Sierra		DECL-1992	
Fuente del Maestre		DECL-1998	
Jerez de los Caballeros	DECL-1966		
Llerena	DECL-1967		
Magacela		DECL-1994	
Mérida_Conjunto Histórico-arqueológico	DECL-1973		
Olivenza	DECL-1964		
Zafra	DECL-1965		
Subtotal Provincia de BADAJOZ = 13	7 + 0 = 7	6	0

CÁCERES_Provincia	CHA	CH	Entorno
Cáceres_CHA de la Ciudad Vieja de	DECL-1949		
Cáceres_CH Ampliación	Inco-1982		
Alcántara		Inco-1998	
Brozas		DECL-2016	
Cabezuela del Valle		DECL-1998	
Coria		DECL-1993	
Cuacos de Yuste			
Galisteo		DECL-1991	
Garganta la Olla	DECL-1978		
Gata		DECL-1995	
Granadilla_CHA de la Villa (Zarza de Granadilla)	DECL-1980		
Guadalupe_CHA de todo el poblado de	DECL-1943		
Hervás_CHA del Barrio judío de	DECL-1969		
Hoyos		DECL-2004	
Plasencia	DECL-1958		
Pasarón de la Vera		DECL-1998	
Poblado ferroviario de Monfragüe		Inco-2004	
Robledillo de Gata		DECL-1994	
San Martín de Trevejo		DECL-1991	
Trevejo_CHA de la Pedanía de (Villamiel)		DECL-1994	
Trujillo	DECL-1962		
Valencia de Alcántara_CH Barrio gótico de		DECL-1997	
Valverde de la Vera_CHA de la Villa	DECL-1971		

Vegaviana		Inco-2014	
Villanueva de la Vera	DECL-1983		
Subtotal Provincia de CÁCERES = 24	9 + 1 = 10	11 + 3 = 14	0

TOTAL DE EXTREMADURA = 37	16 + 1 = 17	17 + 3 = 20	0
----------------------------------	--------------------	--------------------	----------

GALICIA

LA CORUÑA_Provincia	CHA	CH	Entorno
La Coruña_CHA Pta y murallas Parrote y J. S. Carlos	DECL-1944		
La Coruña_CHA Plaza de Santa Bárbara	DECL-1971		
La Coruña_CHA ciudad vieja de	DECL-1984		
Camino de Santiago_Conjunto Histórico Artístico	DECL-1962		
Santiago de Compostela	DECL-1940		
Bergondo_CHA del Pazo de Lán cara	DECL-1972		
Betanzos	DECL-1971		
Corcubión			
Ferrol el_CHA Barrio de la Magdalena	DECL-1984		
Finisterre_CHA iglesia Sta María y Erm .S.Guillermo	DECL-1978		
Moraime_CHA Antiguo Monasterio S. Julián	DECL-1972		
Muros_CHA de la Villa	DECL-1970		
Noia	DECL-1985		
Oza_CH del Antiguo Sanatorio de		Inco-1992	
Pontedeume_CHA Comarca de Eumesa	DECL-1971		
Total Provincia de LA CORUÑA = 14	13 + 0 = 13	0 + 1 = 1	0

LUGO_Provincia	CHA	CH	Entorno
Lugo	DECL-1973		
Castro de Rey_CHA y Paraje pintoresco	DECL-1971		
Cervo_CHA Antig Compl Sid y Cerám Sargadelos	DECL-1972		
Mondoñedo_CHA Casco antiguo de	DECL-1985		
Monforte de Lemos	DECL-1973		
Portomarín_CHA Barrios S. Juan y S. Pedro (***)	DECL-1946		
Ribadeo		Inco-2004	
S. Pedro-Taboada_CHA Pazo de Taboada y Entorno	DECL-1981		DECL-1981
Viveiro_CHA Convento e iglesia de S Francisco	DECL-1982		DECL-1982
Viveiro_CHA Plaza de Santa María y Entorno	DECL-1982		DECL-1982
Total Provincia de LUGO = 10	9 + 0 = 9	0 + 1 = 1	3

ORENSE_Provincia	CHA	CH	Entorno
Orense	DECL-1975		
Allariz	DECL-1971		
Castro Caldelas		DECL-1998	
Pazos de Arenteiro	DECL-1973		
Ribadabia	DECL-1947		
Total Provincia de ORENSE = 5	4 + 0 = 4	1	0

PONTEVEDRA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Pontevedra_CHA de	DECL-1951		
Bayona_CH de		DECL-1993	
Cambados		DECL-2001	
Combarro (Poyo)	DECL-1972		
Golada (Agolada)_CHA antiguo mercado de	DECL-1985		
Tuy	DECL-1967		
Vigo_CH de (delimitada una zona de respeto)		DECL-2006	
Total Provincia de PONTEVEDRA = 7	4 + 0 = 4	3	0

TOTAL DE GALICIA = 36	30 + 0 = 30	4 + 2 = 6	3
------------------------------	--------------------	------------------	----------

MADRID (Comunidad de)

MADRID_Provincia	CHA	CH	Entorno
Madrid_CHA Cementerio de San Isidro	Inco-1977		
Madrid_CH Ciudad Universitaria		DECL-1999	
Madrid_CHA de la Colonia Cruz del Rayo	Inco-1978		
Madrid_CHA de edificios de la Puerta del Sol	Inco-1977		
Madrid_CHA Grupo Colonias Altos del Hipódromo	Inco-1977		
Madrid_CHA de zonas y monumentos de la Villa	Inco-1977		
Madrid_CHA Parque "El Capricho" Alameda Osuna	Inco-1979		
Madrid_CH "Recinto de la Villa de Madrid"		DECL-1995	
Alcalá de Henares_CHA de la ciudad	DECL-1968		
Aranjuez_CHA de la ciudad de	DECL-1983		
Buitrago del Lozoya_CHA Casco antiguo de la villa		DECL-1994	
Batres_CHA_Castillo de Batres Fuente de Garcilaso	DECL-1970		
Chinchón_CHA de la Ciudad de	DECL-1974		
Colmenar de Oreja_CH de la ciudad de		DECL-2013	
Navalcarnero_CH Pza Segovia e Iglesia la Asunción		DECL-2000	
Nuevo Baztán_Conjunto Histórico de		DECL-2000	
Patones_Conjunto Histórico de Patones		DECL-1999	
San Fernando de Henares_CHA casco urbano de	DECL-1983		
San Lorenzo de El Escorial_CHA zonas del Real Sitio	DECL-1971		
Torrelaguna_CHA de la Villa de	DECL-1973		
Villarejo de Salvanes_CHA iglesia, castillo y Tercia	DECL-1974		
TOTAL DE COMUNIDAD DE MADRID = 21	8 + 6 = 14	7 + 0 = 7	0

MURCIA (Región de)

MURCIA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Beniel	DECL-1983		
Caravaca de la Cruz		DECL-1985	
Cartagena	DECL-1980		
Cehegín	DECL-1982		DECL-1982
Jumilla	DECL-1981		DECL-1981
Lorca	DECL-1964		
Mula	DECL-1981		DECL-1981
Murcia (varios sectores de la ciudad)	DECL-1976		
Totana	INCO-1984		

TOTAL REGIÓN DE MURCIA = 9	7 + 1 = 8	1 + 0 = 1	3
-----------------------------------	------------------	------------------	----------

NAVARRA

NAVARRA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Pamplona-CHA del casco antiguo de	DECL-1968		
Pamplona_CH ampliación del casco antiguo de		DECL-2014	
Camino de Santiago_CHA	DECL-1962		
Artajona_CH del Recinto amurallado		DECL-1999	
Burguete		DECL-2008	
Estella_CHA Barrio S Pedro de la Rúa	DECL-1956		
Estella_CH de		DECL-2002	
Olite_CH de		DECL-1995	
Peña_CH de la Localidad (Javier)		DECL-1997	
Puente de la Reina_CH de		DECL-1993	
Roncesvalles_CH Real Colegiata de Santa María de		DECL-1993	
Sangüesa_CH de		DECL-2000	
Santesteban_CHA de la Villa Santesteban de Lerín	DECL-1982		
Torralba del río			
Tudela_CH de		DECL-1992	
Viana_CH de		DECL-1992	
TOTAL DE NAVARRA = 15	4 + 0 = 4	11 + 0 = 11	0

PAÍS VASCO

ÁLAVA_Provincia	CHA	CM	Entorno
Camino de Santiago.CHA a Conj Monu	DECL-1962	DECL-2012	
Salvatierra-Aguráin	DECL-1975	DECL-1999	
Artziniega (Conj. monumental)		DECL-1999	
Alegría-Dulantzi (Conj. monumental)		DECL-2002	
Labastida (Conj. monumental)		DECL-2002	
Laguardia (Conj. monumental)		DECL-2002	
Quejana (Conjunto edificado)		DECL-2002	
Salinillas de Buratón (Labastida)		DECL-2003	
Valdegovía (Conj. monumental)		DECL-2002	
Vitoría-Gasteiz (Conj. monumental)		DECL-1999	
Total Provincia de ÁLAVA= 10	2 + 0 = 2	10 + 0 = 0	0

GUIPUZCOA_Provincia	CHA	CM	Entorno
Camino de Santiago, de CHA a Conjunto Monume	DECL-1962	DECL-2012	
S. Sebastián - Donosti (CM Parque Monte Igueldo)		DECL-2014	
Hondarribia	DECL-1963	DECL-2001	
Arrasate -Mondragón		DECL-1997	
Azkoitia		DECL-2005	
Bergara		DECL-2003	
Errentería		DECL-1996	
Eskoriatza		DECL-2002	
Getaria		DECL-1996	
Hernani		DECL-1996	
Lazkao		DECL-1994	
Leintz-Gatzgaga		DECL-1997	
Mutriku		DECL-1996	
Ordizia		DECL-1996	
Orio		DECL-1994	
Segura		DECL-1996	
Tolosa		DECL-1995	
Zarautz		DECL-1995	
Total Provincia de GUIPUZCOA = 18	2 + 0 = 2	18 + = 18	0

VIZCAYA_Provincia	CHA	CM	Entorno
Camino de Santiago.CHA a Conj Monu	DECL-1962	DECL-2012	
Elorrio	DECL-1964	DECL-1998	
Bilbao (Casco Viejo)	DECL-1972	DECL-1996	
Areatza		DECL-1996	
Balmaseda		DECL-1996	

Bermeo		DECL-1996	
Durango		DECL-1997	
Getxo		DECL-2001	
Larrabetzu		DECL-2000	
Lekeitio		DECL-1993	
Marquina -Xemein		DECL-1996	
Orduña		DECL-1997	
Otxandio		DECL-1996	
Portugalete		DECL-1996	
Total Provincia de VIZCAYA = 14	3 + 0 = 3	14 + 0 = 14	0

TOTAL DE PAÍS VASCO = 42	7 + 0 = 7	42 + 0 = 42	0
---------------------------------	------------------	--------------------	----------

LA RIOJA

LA RIOJA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Logroño	DECL-1972		
Camino de Santiago_CHA	DECL-1962		
Briones	DECL-1973		
Canales de la sierra		DECL-1986	
Casalarreina_CHA Casco Antiguo de	DECL-1975		
Haro_CHA Villa de	DECL-1975		
Navarrete_CHA Villa de	DECL-1970		
Ortigosa de Cameros	DECL-1984		

TOTAL DE LA RIOJA = 8	7 + 0 = 7	1 + 0 = 1	0
------------------------------	------------------	------------------	----------

VALENCIANA (COMUNIDAD)

ALICANTE_Provincia	CHA	CH	Entorno
Alicante_CHA Isla de Tabarca	DECL-1964		
Alcoy_CHA del Sector Antiguo de la Ciudad	DECL-1982		
Alcoy_CH del Molinar de Alcoi		DECL-2005	DECL-2005
Altea_CH Baluarte y Recinto Renacentista de Villa		DECL-2013	DECL-2013
El Campello_CHA Illeta dels Banyets	DECL-1978		
Castell de Guadalest (EL)_CHA de la Villa	DECL-1974		
Elche_Conjunto Histórico Artístico	DECL-1968		
Orihuela_CHA de	DECL-1969		
Teulada_CH de la Teulada Gótica Amurallada		DECL-2007	DECL-2007
Vilajoiosa_CH de la Villa		DECL-2003	
Villena_CHA Casco antiguo	DECL-1968		
Total Provincia de ALICANTE = 11	7 + 0 = 7	4 + 0 = 4	3

CASTELLÓN_Provincia	CHA	CH	Entorno
Castellón_P. Ribalta, Pza Independencia y Tetuán	DECL-1981		
Ares del Maestrat_CH de la Villa de		DECL-2012	
Benicásim_CH Desierto de Las Palmas		DECL-2005	
Burriana_Conjunto Histórico de		DECL-2007	DECL-2007
Catí_CH de		DECL-2004	DECL-2004
Culla_Conjunto Histórico de		DECL-2004	
Jérica_CH de		DECL-2005	DECL-2005
Morella_CHA Ciudad de	DECL-1965		
Nules_CHA Conjunto Fortificado de Mascarell		DECL-2008	DECL-2008
Onda_CHA del Casco antiguo de	DECL-1967		
Peñíscola_Conjunto Histórico Artístico La Ciudad	DECL-1972		
Sant Mateu_CH de		DECL-2002	DECL-2002
Segorbe_CH de		DECL-2002	DECL-2002
Vilafamés_CHA de		DECL-2005	DECL-2005
Total Provincia de CASTELLÓN = 14	4 + 0 = 4	10 + 0 = 10	7

VALENCIA_Provincia	CHA	CH	Entorno
Valencia_CH de la ciudad		DECL-1993	DECL-1993
Alzira_CHA de "La Villa"		DECL-2004	
Bocairente_CHA de la Villa (barrio Medieval)	DECL-1975		
Villa de Chelva y sus huertas_CH		DECL-2012	DECL-2012
Játiva_Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad	DECL-1982		

Onteniente_CHA del Barrio de la Vila	DECL-1974		
Requena_CH Barrio de la Vila, Recinto Medieval	DECL-1966		
Sagunto_CH de La Villa, zona antigua	DECL-1979		
Total Provincia de VALENCIA = 8	5 + 0 = 5	3 + 0 = 3	2

TOTAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA = 33	16 + 0 = 16	17 + 0 = 17	12
--	--------------------	--------------------	-----------

CEUTA _Ciudad Autónoma de

Ciudad Autónoma de CEUTA	CHA	CH	Entorno
CH Fortificaciones del Recinto Monte Hacho		DECL-1987	
Total de la Ciudad Autónoma de CEUTA = 1	0	1	0

MELILLA _Ciudad Autónoma de

Ciudad Autónoma de MELILLA	CHA	CH	Entorno
Melilla_CHA de Melilla la Vieja	DECL-1953		
Melilla_CH ampliado ensanche modernista		DECL-1987	
Total de la Ciudad Autónoma de MELILLA = 1	1	1	0