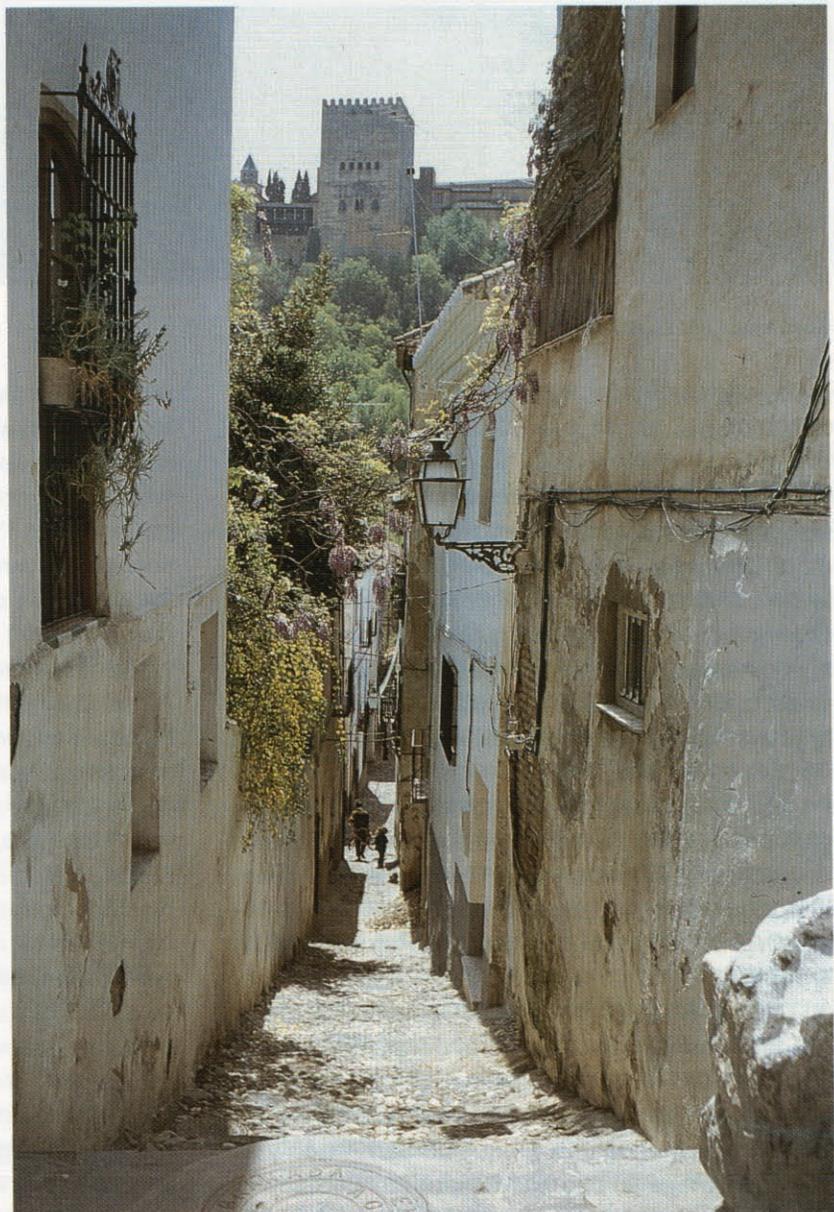


## Albayzín: Origen de la ciudad

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS INMEDIATOS

Ángel Fernández Avidad  
Arquitecto

**E**  
**P.G.O.U./85**  
**vino a restituir**  
**el**  
**ordenamiento**  
**urbanístico,**  
**basado**  
**prioritariamente**  
**en la**  
**conservación**  
**de la ciudad**  
**existente y el**  
**lógico acabado**  
**y articulación**  
**de los vacíos**  
**urbanos y**  
**periféricos.**





Panorámica del Barrio del Albayzín

## DETERMINACIONES DE ESTRUCTURA DEL P.G.O.U.G/85.

Tras el rotundo fracaso y la consiguiente destrucción que supuso el Plan General de Ordenación de la Comarca de Granada de 1973, derivado de la creación por Decreto, del Polo de Desarrollo de Granada de 1968; el P.G.O.U.G/85 vino a restituir el ordenamiento urbanístico, basado prioritariamente en la conservación de la ciudad existente y el lógico acabado y articulación de los vacíos urbanos y periféricos.

Este racional modelo de ciudad recogía las legítimas aspiraciones ciudadanas, ignoradas hasta entonces por los poderes públicos, y ponía en práctica, adaptándose a ella, la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su texto Refundido (R.D. 1.346/76).

Así pues, el P.G. analiza el Conjunto Histórico desde el primitivo asentamiento de la ciudad Ibero-Romana en la Alcazaba Cadima hasta los últimos barrios planificados tras la conquista castellana tales como La Magdalena, Duquesa, San Antón y La Virgen. Protege su parcelario histórico, confecciona un amplio catálogo para conservar su patrimo-

nio arquitectónico, delimita áreas de interés arqueológico, programa sistemáticamente unidades de actuación con el fin de resolver puntos conflictivos y liberar espacio para equipamiento y esparcimiento, reconoce "la edificabilidad existente" en cada parcela diluyendo de esta manera las tensiones especulativas y destructivas que el Plan anterior había generado.

En los recientes ensanches, Chana, Cartuja, y Almanjáyár al Norte y Zaidín al Sur, el P.G. propone completar los vacíos existentes, completar y desarrollar su sistema viario de equipamiento y espacio libre, y acabar sus bordes.

Todo esto, se propone apoyado por un complejo, pero eficaz, mecanismo de calificaciones y clasificaciones de suelo, sistemas de actuación, normativa de usos de suelo y sus posibles y lógicas compatibilidades. Donde "El Metodo" se lleva a sus últimas consecuencias, en algunos casos gratuitas, para garantizar los derechos y deberes de los propietarios de suelo.

La imagen final resultante del P.G. es una pieza central alargada — Conjunto Histórico — descendiendo desde las colinas hacia la Vega, en el Oeste, con sucesivas soluciones históricas de acaba-



Vista panorámica de la ciudad de Granada

do de pie de monte, Elvira, Gran Vía, Camino de Ronda; y las otras dos piezas ubicadas en los extremos y articuladas con esta en los tridentes de Triunfo-Puerta de Elvira la del Norte —Chana, Cartuja, Almanjáyar— y Puerta Real-Puente Romano la del Sur —Zaidín—. El contacto de estas tres piezas con la Vega, en el lado Oeste, se diseña con una vía colectora distribuidora de tráfico que conecta las piezas extremas y permite registrar el Conjunto Histórico a modo de peine.

Esta última solución de pie de monte, planificada también para articular el medio urbano con el entorno paisajístico y rural de la Vega, se ha transformado profundamente al superponerse sobre ella la carretera Nacional Bailén-Motril.

## ENCUADRE DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL ALBAYZIN EN EL P.G.O.U.G./85.

El ámbito del P.E. Albayzín en el Plan General se corresponde con el Distrito II sectores 01, 02, 03, 06, 07 y 08 con uso global residencial, clasificación de suelo urbano sometido a conservación, y área de planeamiento pormenorizado. Los lími-

tes que definen los sectores anteriores se corresponde con Carrera del Darro, Elvira, San Ildefonso, Camino de San Antón, Carretera de Murcia, Placeta de Cruz de Piedra, límite de suelo urbano de la ladera de San Miguel y Sacromonte, Camino del Sacromonte y Cuesta del Chapiz.

Este límite definido en el P.G. se amplía con las parcelas del otro lado de la calle Elvira, la parte restante del sector 08 de Real de Cartuja, parte del sector 09 y la ladera de San Miguel hasta la Muralla y el sector 04 junto al Darro, de uso Institucional.

El P.G. mantiene la estructura de equipamientos existentes, docentes, jardines y espacios públicos, asignándole la condición de Sistema General o Local y los potencia, proponiendo la creación de un parque urbano a lo largo de la muralla de la Alhacaba, seis plazas estratégicamente ubicadas en otros tantos vacíos del tejido urbano y cinco equipamientos igualmente distribuidos; de los cuales uno ya se ha construido en Plaza Aliatar, otro se propone como docente en el Zenete y de los otros merece destacar el de la Casa de la Lona y el del Sacromonte.

Las vías de tráfico de primera categoría donde se apoya el barrio son Gran Vía y Carretera de

Murcia y las infraestructuras básicas en Elvira, Pagés-Cuesta del Chapiz, Carrera del Darro, San Juan de los Reyes, Santa Isabel la Real-Camino de San Nicolás y Alhacaba.

El modelo resultante propuesto en el Albayzín por el P.G. conserva y potencia sus elementos estructurantes pero cuando entra a pormenorizar y detallar a la escala de la manzana y parcela comete errores, como veremos más adelante, debido de una parte al excesivo rigor con que el método de homogeneización por zonas se lleva a sus últimas consecuencias y al deseo legítimo pero impropio de regular determinaciones especiales y detalladas desde un planeamiento general.

## DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL P.G.O.U.G./85 EN EL PLAN ESPECIAL ALBAYZÍN.

El P.G. se estructura a través del concepto de Unidades Básicas, "*unidad de actuación adecuada para la operación y control de los conjuntos de edificación en ordenación uniforme...*". Estas unidades básicas se asocian generalmente, en el Conjunto Histórico, con las manzanas, permitiendo la asignación de tipos de edificación y usos según los ya existentes.

Este método de trabajo, si bien es válido en los barrios de creación más reciente, dada la homogeneidad que confiere el modelo de zonificación, presenta problemas en los conjuntos históricos de conformación más compleja, tal como es el caso del Albayzín, donde cada manzana tiene múltiples peculiaridades de parcelación, edificación, catalogación y usos. Así, cada manzana resulta como una unidad básicamente no homogénea y por tanto la excepción que confirma el método aquí se generaliza y lo pone en contradicción.

*Aún siendo consciente el P.G. de esta disociación entre la realidad y el método e introduzca diferentes clasificaciones tipológicas en una misma manzana, nunca ésta llega a ser entendida como una unidad de características propias, resultando más un conglomerado de tipologías edificatorias preestablecidas que una unidad autónoma.*

Las tipologías pormenorizadas residenciales que el P.G. asigna al Albayzín son:

### Manzana Cerrada Extensiva:

Edificabilidad	Normal/Máxima	Ocupación	Altura Máx.
	1'5/2'5	80%	3 plantas

Asignada en la ladera del Zenete, Calderería, y ladera de Carrera del Darro hasta San Juan de los Reyes. Y en el núcleo localizado entre Plaza Larga y Plaza de Fátima.

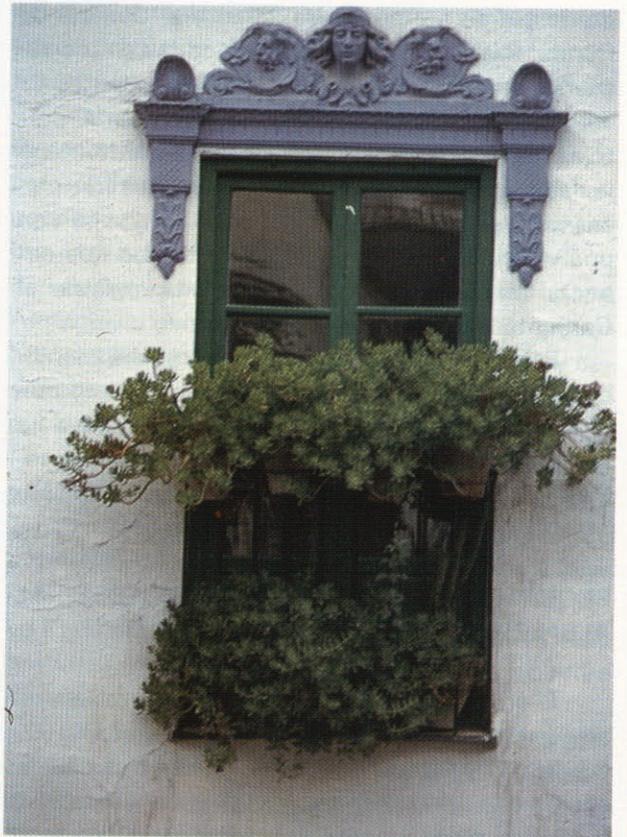
Esta homogeneización ponía en peligro las parcelas ubicadas en el interior de las manzanas ocupando en algunos casos hasta 2/3 de la superficie y desarrolladas con ocupaciones y alturas bastante inferiores a las asignadas, igualmente está proponiendo indirectamente la colmatación del tejido aún no consolidado del Zenete sin considerar su posible impacto urbano.

### Agrupación de Viviendas Unifamiliares:

Edificabilidad	Normal/Máxima	Ocupación	Altura/Máx.
INTENSIVA	1'00/1'75	60%	2 Plantas
EXTENSIVA	0'5 /1'00	30%	2 Plantas

Asignada la Intensiva en el mayor de los casos en las manzanas perimetrales por encima del Zenete y Carrera del Darro; Sacromonte, San Luis y Alhacaba.

La Extensiva, se localiza más en la coronación de las laderas.





Al definir parcelas mínimas de 75 m<sup>2</sup> para la Intensiva y 200 m<sup>2</sup> para la Extensiva las parcelas de mayores dimensiones corrían el peligro de ser reparceladas según estas asignaciones con la consiguiente desaparición de los pequeños Cármenes no clasificados como Residencial Singular.

#### **Residencial Singular, Aislada:**

Edificabilidad	Normal/Máxima	Ocupación	Altura
	0'5/1'00	50% Máx.	2 plantas

Esta clasificación se asigna solo a parte de dos manzanas donde claramente se da la solución de Gran Carmen, la ocupación y referencias en parcelación a otras manzanas con asignaciones residenciales no se corresponde con el tipo específico de Carmen.

Por último, la Normativa Específica de usos del P.G. tiene gran incidencia en el Conjunto Histórico y en especial en el Albayzín al obligar a cumplimentar un programa de vivienda, en las nuevas construcciones, basado en un modelo higienista; en donde los patios deberán tener doce metros cuadrados de superficie mínima cuando a ellos ventilen dormitorios y se tendrá que poder inscribir un círculo de seis metros de diámetro cuando a ellos ventilen las estancias-comedor. Evidentemente con

esta normativa se pone en peligro los modos tradicionales de ocupación de la parcela catastral.

#### **METODOLOGÍA DE ANÁLISIS:**

El modo de proponer el procedimiento de investigación, la forma de acercarse a la realidad, el acierto en la elección del método de análisis nos va a dar las claves para acceder al conocimiento del complejo entramado urbano del Albayzín.

La premisa fundamental en la redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albayzín, en adelante Plan Especial Albayzín, ha sido conformar un método de análisis que podríamos denominar de "Conocimiento Capilar y Cíclico", con aproximaciones reiterativas al objeto de conocimiento. Desde el mismo momento del análisis se proponen soluciones concretas a los problemas encontrados ajustándolas en cada caso a lo largo del proceso de redacción, así el momento de análisis y el de propuesta coinciden, se abandona de esta manera el clásico esquema lineal de compartimientos cerrados, análisis-diagnóstico-propuesta.

La diversidad de soluciones derivadas del análisis de cada uno de los inmuebles en lo referente a sus aspectos arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, constructivos, patológicos y antropológicos

gicos nos permite clasificar esta diversidad sintetizándola en cada caso en *La Regla que define al Modelo*. Así, La Regla es el resultado del conocimiento global, en donde se pone de manifiesto que una determinada tipología edilicia se corresponde con su morfología, con sus modos constructivos y por tanto con una patología propia adquirida a lo largo de la vida del inmueble.

*“La premisa fundamental en la redacción del Plan Especial Albayzín ha sido conformar un método de análisis que podríamos denominar “Conocimiento Capilar y Cíclico”.*

## Estructuración del trabajo.

**FICHA DE INVENTARIO** Aplicada a la totalidad de los inmuebles. Con seis apartados básicos:

**NORMATIVA:** Elementos de valor, Elementos degradantes, Número de plantas, Usos y Tipo de Referencia.

**ESTADO ACTUAL-OBRA PROPUESTAS:** Cimentación, Estructura, Instalaciones, Patología, Seguridad, Acabados.

**VIVIENDAS-ADECUACIÓN HABITABILIDAD:** Baños, Habitaciones interiores, Dormitorios de Paso, Superficies, Programa, Ventilación, Iluminación.

**ACTIVIDAD DEL LOCAL-ADECUACIÓN LOCAL:** Frente, Superficie, Instalaciones clasificación RAMNIP, Adecuaciones fachada, Rótulos.

**FAMILIA-VIVIENDA:** Número de miembros, de núcleos, Rentas.

**PRESUPUESTO GENERAL-PROTEGIBLE:** Rehabilitación libre, protegida, Subvenciones.

## FICHA DE CATÁLOGO

Aplicada a los inmuebles de interés y protegibles. Con los clásicos datos generales. Mas descripción por elementos con asignación del valor, estado actual y propuesta de intervención.

**DATOS GENERALES:** Situación, Localización, Descripción, Datos Históricos, Bibliografía, Conservación, Titularidad, Incoación.

**ENTORNO:** Pavimentación, Mobiliario urbano, Instalaciones, Vistas y Paisaje.

**EXTERIOR:** Altura, Zócalo, Color, Cerrajería, Carpintería, Portada, Torreón, Mirador, Galería, Frente comercial, Cubierta.

**INTERIOR:** Puertas, Zaguán, Patio, Escalera, Paso al jardín, Estancias, Adendas.

**JARDÍN/HUERTO:** Organización, Relación con vivienda, Plantación, Agua, Construcciones.

## FICHA BIBLIOGRÁFICA

Ordenada por direcciones esta ficha recoge las referencias bibliográficas, pictóricas, literarias, iconográficas y fotográficas encontradas de los inmuebles del Albayzín.

## FICHA DE ÁREAS Y DE INTERVENCIÓN

Descripción de objetivos, Aprovechamientos, Valoraciones, Sistemas de Gestión, Ejecución.

## CATEGORÍAS Y ETAPAS DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOGRÁFICO

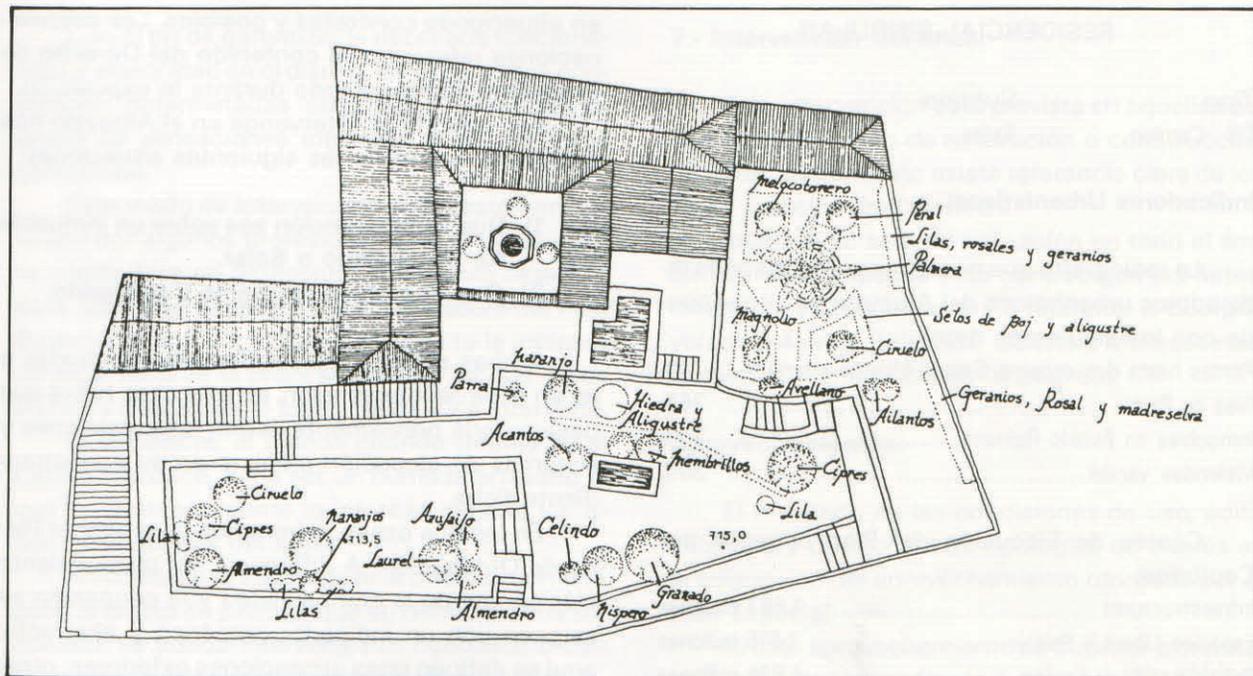
Mediante esta información se garantiza su protección, precauciones, vigilancia y fomento.

## CLASIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DE VISTAS, JARDINES Y SITIOS.

Relación de jardines singulares, paisajes, vistas, conjuntos, en claves y subsistemas.

## Esquema del modelo correspondiente al Albayzín.

Tiene su origen en un asentamiento Protohistórico localizado en el Carmen de la Muralla, solar del nuevo Centro de Salud y alrededores. Superposición de la Ciudad Romana con perímetro amurallado, localización del Forum en el cuadrante Noroeste, ejes de las calzadas principales en María de la Miel y Santa Isabel la Real. Posterior asentamiento



Planta de inmueble catalogado (tipo "Carmen")

to Hispano Musulmán de recinto amurallado con puertas en Elvira y Monaita, Hospital árabe o Maristán.

Tras la conquista Castellana surgen los modos propios de construcción de la ciudad del siglo XV con las implantaciones de las Iglesias e Inmuebles más representativos. Operaciones de realineaciones y edificaciones según los patrones del siglo XIX.

En este proceso de decantación conseguimos localizar en la actualidad los siguientes tipos de referencia históricos:

- HM Hispano Musulmán.
- CM Casa Morisca.
- C Clásico- C1 (S. XVI a XVII), C2 (S. XVII).
- E Eclectisismo S. XIX.
- R Regionalismo S. XIX.
- MM Movimiento Moderno.
- D Doméstico- D1 (S. XVI a XVII), D2 (S. XVII a 1920), D3
- F Falsificación o Pastiche.
- NE Neo-Eclectisismo.
- RC Regionalismo Crítico.
- A1 Agresivo.
- A2 Muy Agresivo.

La Tipología Edilicia existente y su correspondencia con los Usos Pormenorizados del Plan General se ordena como sigue:

## MANZANA CERRADA EXTENSIVA

Tipo	Subtipo
P Casa Patio	Pu Unifamiliar Pc Colectiva
C Colectiva S. XIX	CF1 Una Fachada, sin Patio CF2 Una Fachada, con Patio CdF1 Diversas Fachadas, sin patio CdF2 Diversas Fachadas, con patio CE1 Esquina, sin Patio CE2 Esquina, con Patio

## UNIFAMILIAR EXTENSIVA

Tipo	Subtipo
CR Carmen	Todos
U Unifamiliar	Todos

## UNIFAMILIAR INTENSIVA

Tipo	Subtipo
U Unifamiliar	UM Entremedianeras UDF Con diversas fachadas UJ Con jardín menor UT En terraza. UA Adosada.

## RESIDENCIAL SINGULAR

Tipo	Subtipo
CR Carmen	Todos

### Indicadores Urbanísticos:

La radiografía que nos ofrecen los grandes indicadores urbanísticos del Albayzín se corresponde con los siguientes datos:

Rentas hasta dos veces el Salario Mínimo Interprof...	74%
Tasa de Paro.....	36%
Inmuebles en Estado Ruinoso.....	30%
Viviendas vacías.....	30%

### Costes de Ejecución del Plan Especial por Capítulos:

Infraestructuras.....	1.867 millones
Espacios Libres y Paisaje.....	1.615 millones
Rehabilitación y Equipo.....	4.831 millones

### EL PLAN, MODO PRÁCTICO.

En este apartado se pretende exponer la aplicación práctica del Plan Especial, nos centraremos

en situaciones concretas y posibles. Las determinaciones referentes al contenido del Derecho de Propiedad irán surgiendo durante la exposición.

Así, cuando se intervenga en el Albayzín nos podremos encontrar las siguientes situaciones:

- 1) Que la intervención sea sobre un inmueble No Catalogado o Solar.
- 2) Que sea sobre inmueble Catalogado.

Ambas situaciones pueden estar incluidas o no en Área de Intervención, en este caso habrá que desarrollarla previamente según las previsiones y sistemas de ejecución previsto en su correspondiente ficha.

En los dos casos deberemos consultar el Pleno de Ordenación. A diferencia del planeamiento clásico, donde la edificabilidad y la ocupación se asignan con un indicador numérico y abstracto, aquí se definen unas alineaciones exteriores, otras interiores y unas alturas de la delimitación anterior en número de plantas.

El resultado es un sólido capaz, en este volumen debe encajar nuestro proyecto. La edificabilidad que asigna el Plan Especial es la contenida en este sólido, medida en m<sup>2</sup> por planta/m<sup>2</sup> de parcela.

**Caso 1)** Confirmado el volumen anterior y al no existir protección concreta sobre el inmueble, aunque si puede haber algún elemento de interés que debe ser integrado en el nuevo edificio —Ficha Inventario—, estaremos en los siguientes supuestos de obras permitidas:

### 6.- Nueva Planta con Integración:

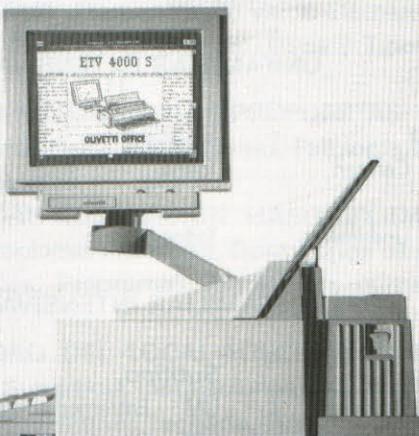
Del plano correspondiente obtendremos el Tipo edificatorio asignado por el Plan a la parcela, en caso de no existir esta asignación se elegirá el dominante en el entorno más próximo y mejor vinculado a las características de la parcela.

Obtenido el Tipo y el Subtipo de entre:

- Casa Patio
- Vivienda colectiva S. XIX
- Carmen
- Vivienda unifamiliar

Con él intervendremos en la parcela. Entendiendo que no será una reproducción mimética de los Tipos definidos arriba y descritos en las Ordenanzas, sino una reflexión contemporánea de éste.

SISTEMA DE VIDEOEDICIÓN  
**ETV 4000 S**  
*Un camino a la creatividad*





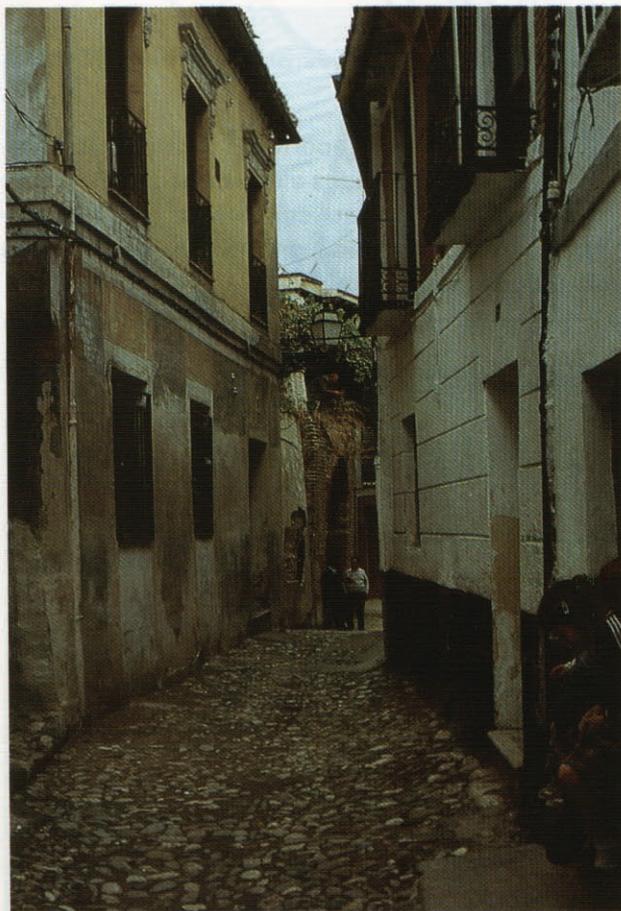
**J. Carmelo Molina Sánchez**  
Concesionario oficial para Granada  
Plaza de los Lobos, 5 - GRANADA  
Teléfono 25 23 09 / 10  
FAX 25 26 05

Con el fin de garantizar la necesaria funcionalidad y elasticidad en el diseño, las Ordenanzas contemplan determinadas salvedades referentes al ajuste de alineaciones interiores y alturas de la edificación.

Este modo de intervención propuesto, tan criticado por algunos profesionales de la arquitectura erigiéndose en defensores del "Libre Diseño", es la aportación más valiosa e innovadora del Plan Especial ya que a todo buen arquitecto le interesa conocer durante el proceso proyectual que Tipos Edilicios existen en el lugar donde va a intervenir.

El arquitecto, al menos cuando trabaja en el Centro Histórico, debe ser un humilde artesano al que fundamentalmente le interese mejorar los tipos tradicionales del lugar.

No obstante el Plan regular la Intervención Singular al objeto de permitir que en determinados supuestos se pueda intervenir por contraste o con otros tipos edilicios, los cuales no siendo los usuales del Albayzín pueden encajar en determinadas situaciones.



## 7.- Intervención Genérica:

Esta intervención está prevista en aquellas zonas con alto grado de renovación o construcción reciente, en donde no existe referencia clara de los Tipos Edilicios Tradicionales.

Igualmente será de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial y no contradigan las determinaciones específicas en lo referente a Cuerpos volados, Aleros, Balcones, Galerías, Marquesinas, Cubiertas, Edificación en ladera, etc.

## Aprovechamientos:

El resultado de las condiciones de uso, edificabilidad y protección de tipologías de interés es la asignación del aprovechamiento otorgado por el Plan Especial.

Si este aprovechamiento es superior al normal asignado por el Plan General, la parcela podrá considerarse como receptora de aprovechamiento o acogerse a los supuestos de concesión de aprovechamientos superiores al normal permitidos por el P.G.

Si el aprovechamiento asignado por el Plan Especial es inferior al normal asignado por el P.G., la diferencia podrá ser objeto de transferencia de aprovechamiento (TAU).

**Caso 2)** Esta situación se dará al menos en la mitad de los inmuebles existentes en el Albayzín. Conservando el mismo esquema del Plan General, se definen cuatro niveles de Protección y cinco tipos de obras permitidas. Se asigna a cada Nivel con su Grado los tipos de obras permitidas.

El P.E. define los grados con carácter indicativo dentro de los niveles de protección, las obras permitidas son:

- 1) **Intervención sobre Bienes de Interés Cultural.**
- 2) **Restauración.**
- 3) **Reforma.**
- 4) **Reestructuración.**
- 5) **Nueva planta con integración, conservación de fachada y tipología.**

Estas obras permitidas que quedan perfectamente definidas en las Ordenanzas, se complementan y detallan en la Ficha Catálogo de cada inmueble aportándose datos históricos e iconográficos

# Urbanismo

en la Ficha Bibliográfica.

Nos detendremos un momento en la Nueva planta con conservación de fachada y tipología. Este caso será de los más usuales ya que afecta a las protecciones de nivel 2 grado 5, nivel 3 grado 3, nivel 4 grados 1, 2 y 3.

Está previsto para actuar sobre elementos catalogados en nivel y protecciones bajos, en general sobre la mayor parte del caserío que conforma el soporte tipológico del Albayzín. Permite la modificación de los espacios interiores con alteración sustancial de elementos comunes, fijos o estructurales. Su objetivo es mejorar la funcionalidad del Tipo Edificio implantado sin modificar su morfología.

Cuando suponga la sustitución del inmueble se procederá según el modo de Nueva planta con integración, descrito más arriba.

## **Aprovechamientos:**

Igual que en el caso anterior el aprovechamiento asignado por el P.E. es el resultado de las condiciones de uso, edificabilidad y protección.

Si éste superior al normal asignado por el P.G. se podrá permitir como supuesto de concesión de aprovechamiento superior al normal. El elemento catalogado no podrá ser receptor de aprovechamiento según el mecanismo de las TAU.

Cuando el aprovechamiento asignado por el P.E. es inferior al normal, la diferencia podrá ser emitida a través de TAU si simultáneamente se actúa sobre el elemento catalogado mediante Res-

tauración, Rehabilitación etc. El suelo correspondiente al aprovechamiento transferido que haya quedado privado de edificabilidad pasará automáticamente a integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo.

## **Protección Arqueológica:**

Cada caso de los contemplados deberá situarse en su zona correspondiente:

### *Áreas de protección arqueológica:*

Según lo dispuesto en los artículos 23 y 24 y en los títulos IV y V de la LPHE.

### *Áreas de precaución arqueológica:*

Requerirá Informe Arqueológico de la Administración Competente previo a la actuación.

### *Área de vigilancia arqueológica:*

Previo o simultáneo a la concesión de licencia se solicitará Informe Arqueológico de la Administración Competente, según el resultado se procederá conforme a los supuestos descritos en Ordenanzas.

## **Protección de Vistas, Jardines, Sitios y Patrimonio Etnográfico:**

El Plan Especial aporta un listado y levantamientos en planta de los elementos objeto de protección acogidos a este epígrafe así como las medidas mínimas para su protección y Facultades Municipales. ■