

Experiencias de rehabilitación integrada en el barrio de San Matías de Granada

Pedro Salmerón Escobar

La experiencia de rehabilitación integrada se concreta en una zona relativamente pequeña (5 Ha) comprendida entre las calles Escudo del Carmen, San Matías y Navas. El sector fue antigua judería de la Granada hispanomusulmana, con calles estrechas y de trazado irregular apoyado en las terrazas fluviales del río Darro. Junto a esta zona se encuentran importantes edificios de la ciudad que han permanecido hasta la fecha con escasas transformaciones. Nos referimos al Corral del Carbón, utilizado como fonda y almacén de grano en la Granada baja del siglo XV, y a los que pasaron a usos civiles tras la desamortización: el Convento de San Francisco, instalación militar donde estuvo Capitanía hasta hace escasos años¹ y el Convento del Carmen, que se convirtió en Ayuntamiento tras una demolición parcial y posterior reconstrucción de la primera crujía, liberando la plaza del Carmen como espacio cívico. El otro edificio de tamaño importante, el Convento de las Descalzas, mantiene su uso original.

Las calles de San Matías y Escudo del Carmen son permanencias de la antigua trama, en las que se presentan lotes de parcelas palaciegas de tamaño medio y pequeño, pero siempre significativas, frente a los edificios del interior. La calle Reyes Católicos –que es el río Darro cu-

bierto por una bóveda–, representa el límite más importante y algo más lejano, con características de ciudad burguesa, continuación del programa formal de la Gran Vía, aunque con parcelas reducidas en tamaño. El río Darro, fundamental para conocer la ciudad, estuvo cruzado por infinidad de puentes de todos los tipos y tamaños; uno de los más importantes se encontraba frente al Corral del Carbón, junto

1. Hoy continúa como edificio perteneciente al ejército.

2. El arquitecto Leopoldo Torres Balbás reconstruyó la planta de la mezquita a partir de este levantamiento que recogía el estado de la estructura básica, prácticamente intacta. El alminar se destruyó en el siglo XVII al emprender la construcción de las naves de la Catedral de la Encarnación, conservándose bajo la Lonja y Capilla Real el aljibe de la mezquita, cuya relación con el espacio urbano está siendo reconstruida a partir de las excavaciones realizadas en 1991, durante las obras de restauración.

3. Este es el nombre de la colina en la que se produce la primera instalación urbana y palaciega, cuya extensión es lo que conocemos como Albaicín.

al que se ha encontrado en una excavación arqueológica reciente un pequeño taller de curtidos. La conexión del río con la trama urbana a través de estos puentes no se percibe con claridad por la continuidad que presentan las manzanas que terminan la calle Reyes Católicos, que actúan como telón de la calle Zacatín, la de mayor tradición comercial de la Granada de todos los tiempos a la que suma el mercado de la seda, la Alcaicería. Desde el Corral del Carbón es posible pasar a través del río, para cruzar el Zacatín hasta el conjunto catedralicio de Granada, donde estuvo la mezquita aljama, cuyo rastro quedó documentado por un levantamiento de principios del siglo XVIII antes de la demolición completa² para construir la iglesia parroquial del Sagrario.

Creemos que esta posición clave del barrio de San Matías, al otro lado del río, está relacionada con el desarrollo de la ciudad de Granada bajo el influjo de la tardía instalación de la Alhambra, que permite una extensión a partir de núcleos distanciados de la Alcazaba Cadima,³ sede de la primitiva instalación romana e hispanomusulmana. La Alhambra impulsa también desarrollos urbanos en ladera, que envuelven por el sur el barrio de San Matías-Realejo, de los cuales los de la Antequeruela son conocidos por la tradición como área de pequeños cármenes que

se extendían hasta el Genil y la Vega, en una penetración cada vez más abierta, en la que además de las almunias se encontraban pequeños palacios de recreo y morabitos.

El límite más lejano por el sur está determinado, no sólo por estos desarrollos en ladera, sino también por la presencia de la Acequia Gorda, que hasta finales del XIX sirvió de apoyo para industrias diversas de tamaño importante de las que se conservan restos muy significativos.

Mientras el desarrollo urbano, que tiene a la Catedral como foco principal, presenta estratos que indican una fuerte humanización, en esta parte del Darro esos registros son más escasos, confirmando de forma clara la menor edad del asentamiento.⁴ La escala de la zona en estudio se ha trastocado de manera importante en los últimos siglos por una densificación continua que ha rellenado los vacíos de un caserío que con toda probabilidad tuvo zonas de huertas o jardines. A esta acción hay que sumar el crecimiento en altura durante los siglos XVIII y XIX que ha roto la escala con la calle.

En 1974 se iba a emprender la prolongación de la Gran Vía, mediante el corte del barrio de San Matías, idea contenida en el plan de alineaciones de 1951. El grado de consenso sobre la operación por parte de las fuerzas económicas era importante, pero quedó paralizada por una apuesta de la oposición ciudadana contra el proyecto. El Plan Especial que surgió a partir de aquel intento de transformación congeló las intervenciones sobre el barrio, alejando totalmente los intentos de destrucción, pero también hizo desistir de cualquier intento de recuperación, quizá por su carácter estricto desde el punto de vista normativo, y especialmente por falta de iniciativa municipal y porque la rehabilitación no ha interesado de verdad du-

rante años a pesar de lo mucho que se ha escrito sobre ella.

El perímetro exterior a la zona adquiría en cierto modo el papel de muralla, dejando al *interior* como agujero. La presencia de prostitución en esta zona de la ciudad era bien conocida de antiguo junto con la Manigua, de forma que la política de instalación de las Casas de Socorro se organizó en función de esta actividad. La prostitución permitía una situación de tolerancia a otras situaciones marginales; por el contrario el rechazo era mayor a medida que nos alejábamos de ese interior. Durante los últimos años, a pesar del deterioro, la prostitución había permanecido como única actividad complementaria a la de residencia, instalándose en el perímetro los comercios. La zona es bien expresiva del *abandono* como táctica inmobiliaria a la espera de soluciones expeditivas desde instancias oficiales o de que se produzca el fin por ruina total.

Por otra parte el barrio de San Matías ejerce una fuerte evocación como *ciudad perdida*, pero no como actitud nostálgica sino como constatación de la pérdida de las relaciones con la trama, de trazos irregulares y misteriosos, como ciudad som-

4. Granada, con su terreno de orografía complicada, presenta como sustrato base el *conglomerado Alhambra*, en el que siempre acababan los restos con valores arqueológicos. Este sustrato se ha encontrado bastante alto en las excavaciones realizadas recientemente, interceptando zonas de cresta. Desconocemos el potencial de otras zonas hundidas, generalmente receptoras de escombros y rellenos.

5. El encargo lo realizó la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

bría que nada más franquear el espacio hace sentirse con sus rasgos medievales más acusados, transportado al fin a otra cultura, buscando fuera del abandono el otro orden de cosas, el que la hizo posible en la Granada hispanomusulmana.

Las ciudades se vuelven sobre sí mismas en momentos claves de su historia. La discusión centro-periferia en este país fue propicia por la puesta en marcha de planes generales que trataban de establecer un modelo de ciudad basado en el equilibrio, pero fueron al final más atentos a los problemas de la periferia que a la dinámica del centro antiguo, al que se le reconoció como lugar privilegiado. Hubo un momento clave en el país al comienzo de la década de los 80, fue un momento de reconsideración en profundidad de los problemas de la ciudad antigua. Las consecuencias de este debate pudieron ser muy beneficiosas, pero se quedaron en su mayoría en un plano teórico; la activación económica saliendo de una época de crisis y la aparición de los grandes planes generales de ciudades importantes, dejaron el programa de rehabilitación ceñido a la recuperación de edificios de interés, pero no se adoptaron medidas para que esa actitud pasase a la ciudad.

En 1980, el último gobierno centrista encargó los Estudios Básicos de Rehabilitación Integrada para más de 30 poblaciones del país.⁵ El caso de Granada fue precisamente el barrio de San Matías y más concretamente la zona antes reseñada. Estos estudios no tenían en principio carácter normativo, pero se desarrollaban para enfocar nuevas perspectivas en el campo de la rehabilitación urbana. También se pensaron para mostrar ante Europa el interés de España en este campo, en el congreso que se celebró en Madrid en 1981 organizado por el Consejo de Europa, bajo el nombre "Ciudades para Vi-

vir. Campaña Europea para el Renacimiento de la Ciudad". La elección de los trabajos estuvo en general bien hecha y apoyada en iniciativas conocidas en las distintas ciudades; para recordar el caso andaluz, estaban además de San Matías, la Casa de la Moneda en Sevilla, el barrio del Pópulo en Cádiz, y la Trinidad de Málaga. De todos los Estudios Básicos de Rehabilitación Integrada se aprobaron⁶ trece el 24 de noviembre de 1982 (BOE 06/12/82) y también las correspondientes Áreas de Rehabilitación Integrada, término que se usaba por primera vez. Más tarde el Real Decreto 2.329/1983 de 28 de julio establecería un régimen de actuación para las áreas de rehabilitación integrada, decreto que desarrolló una Orden de 30 de noviembre de 1983 y que pedía básicamente para una declaración de Área de Rehabilitación Integrada varias determinaciones importantes:

- Estar delimitadas de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente en cada caso y ser viable económicamente la intervención.
- En caso de tejidos urbanos⁷, debía existir homogeneidad morfológica respecto a la trama a la que pertenecían.
- Estar dentro de una zona declarada conjunto histórico-artístico.
- Estar incluidas en programas municipales de rehabilitación.

Esta última condición fue decisiva para continuar las experiencias. De hecho, el primer gobierno socialista ofertó a los ayuntamientos la posibilidad de mantener las ayudas si ellos asumían los temas como prioritarios en los trabajos de planificación urbana. En el caso de Granada, el Ayuntamiento no se interesó por la oferta. En la mayoría de los casos los estudios básicos no se incorporaron como planeamiento efectivo, quedando como una aportación en el campo teórico de bas-

tante interés que proporcionó instrumentos excepcionales poco utilizados hasta la fecha. Nos referimos a las Áreas de Rehabilitación Integrada, cuya declaración implica la declaración de urgencia de toda el Área, estando a lo dispuesto por la Ley de Expropiación Forzosa, la formación de Comisiones Gestoras entre administraciones y particulares, con obligación por parte de los Entes Públicos de asumir los programas aprobados y proveer los medios necesarios con cargo a sus presupuestos y la autorización a Entidades de Crédito públicas y privadas para la concesión de préstamos a la rehabilitación. De la coordinación del programa se encargaba el Ministerio de Obras Públicas.

Tras el cambio de corporación municipal en 1991, se modificó la estrategia urbanística para dedicar una atención mayor al centro histórico. Para esto se daban varias circunstancias: renovación de cargos municipales dentro del propio PSOE, gobierno en coalición con IU, deterioro y abandono progresivo del centro histórico, difícil de obviar cuando el propio Ayuntamiento está en uno de los enclaves más abandonados y lo que es más importante, endeudamiento por la situación de despilfarro de los años anteriores. Vuelta a la crisis y por tanto al examen de la *conducta* urbanística. Finalmente indicar que el caso de Granada es hoy sinónimo de introspección; los debates nos hacen conscientes de ser una *ciudad cercada* que ha perdido, por el efecto-barrera de la cir-

6. Entre ellos San Matías, el Pópulo y la casa de la Moneda.

7. Se dejaba abierta la posibilidad de entornos rurales.

convalación, su relación histórica con el terreno de la vega: la ciudad se vuelve hacia dentro, hacia la ciudad antigua y hacia los espacios comprendidos entre el casco urbano y el trazado *caprichoso* y duro de la vía rápida. Hay, pues, una tendencia de *crecimiento hacia dentro* cuyo desenlace desconocemos, pero que se convierte en un debate de interés que por desgracia no puede amparar ni restañar los errores anteriores que han marcado para el próximo siglo el tipo de ciudad, demostrando una vez más cómo una decisión política en la que participan las fuerzas económicas hace más ciudad que todos los planes de urbanismo juntos, en este caso para peor.

La intervención concreta de San Matías en 1992 supone la recuperación de las ventajas metodológicas de las Áreas de Rehabilitación Integrada, para intentar resolver los problemas de la zona, que perdió un 52% de habitantes en el período 1980-81 y tiene una población con más de un 33% de personas mayores de 60 años, situación que se agrava hacia el interior del ARI.

Para llevar a cabo esta tarea de una manera más eficaz se estableció una colaboración entre el Ayuntamiento de Granada y la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Granada (EMUVYSSA) que consiste en la formación de una oficina de apoyo al desarrollo del ARI de San Matías, que tiene entre sus cometidos más importantes la participación en el mercado de suelo, el desarrollo de planeamiento especial, la cooperación con todo tipo de entidades e instituciones, la colaboración con la iniciativa privada, etc. Al mismo tiempo EMUVYSSA ha adquirido varios edificios antiguos y solares que van a suponer una oferta inicial de unas 30 viviendas en rehabilitación y nueva planta, con destino a familias con nivel adquisitivo medio,

ya que serán viviendas VPO (en general con una superficie útil no mayor de 70 m²) en las que las condiciones de acceso están limitadas a rentas medias por disposiciones legales. Como la zona del ARI ha sufrido una despoblación acelerada especialmente en el sector comprendido entre las calles de Piedra Santa, San Matías y Escudo del Carmen, se intenta una repoblación por este tipo de rentas a las que se sumará otro tipo de oferta que viene del sector privado, muy interesado en intervenir en el barrio.

Al mismo tiempo se están estudiando, en la etapa iniciada en septiembre de 1992, intervenciones en edificios ocupados por residentes del barrio con nivel adquisitivo bajo y en muchas ocasiones pertenecientes a la tercera edad, generalmente ubicados en el perímetro externo de este sector. Esta fase va a requerir con más motivo la participación de recursos públicos que se sumen a los emprendidos por el Ayuntamiento y EMUVYSSA.

Para facilitar la accesibilidad a la zona más marginada del barrio se han puesto en marcha mecanismos de apertura de calles que estaban incorporadas indebidamente a algunas fincas y se han proyectado pequeñas plazas, cuya escala se inspira en la Plaza de Gamboa, que permitan esponjar el barrio sin romper su fisonomía y trazado que lo caracterizan. Las plantas bajas se van a ocupar en la mayor parte de los casos con viviendas desarrolladas en dúplex y fomentando en los casos de nuevas construcciones la utilización de tipologías de casa-patio, tratando de que la conexión del edificio y la calle sea importante, evitando en lo posible los planteamientos ausentes o insolidarios respecto al entramado urbano.

Por otro lado, fomentando la construcción de viviendas, se compensará la tendencia a la terciarización del barrio, en el que ya

se han instalado varios entes administrativos públicos y privados. Un buen equilibrio entre el uso administrativo y el residencial puede dar buenos resultados si se considera prioritario el desarrollo de la actividad residencial.

La estrategia de suelo consiste en establecer unas reglas de juego para que los posibles actores que intervengan en el proceso actúen con rapidez y con una mayor moderación de precios. Los mecanismos compensatorios propuestos son la construcción de viviendas VPO por parte de EMUVYSSA, el mantenimiento de la población de bajo nivel adquisitivo, la existencia del Área de Tanteo y Retracto que permita intervenir a la Administración Pública en las compraventas efectuadas y el Registro de Solares, que de acuerdo con la Ley del Suelo impida que solares o edificios ruinosos queden sin construir, lo que supone de hecho una limitación a la obtención de plusvalías excesivas y al encarecimiento progresivo del suelo por parte del sector inmobiliario, cumpliéndose así uno de los objetivos más importantes de dicha ley que establece la función social de la propiedad.

El Convenio Ayuntamiento-Emuvyssa se basó como política de intervención en un documento de criterios y objetivos que se transcribe a continuación porque expresa bastante bien el programa:

"El área que se va a rehabilitar es la zona más degradada del barrio, comprendida entre las calles San Matías, Navas y Escudo del Carmen. El resto del barrio delimitado por Reyes Católicos, Pavaneras, Plaza de Santo Domingo, Cuesta del Progreso y Ganivet, será objeto de una actuación complementaria dentro del programa de rehabilitación del Casco Histórico de Granada. En estos trabajos iniciales la participación de la Empresa Municipal de Viviendas y Suelo, EMUVYSSA, va a ser funda-

mental por la posibilidad de tratar la política de viviendas de promoción pública dentro de la normativa de Protección Oficial, procurando una reocupación del barrio a niveles de renta medios, que se complementará con las promociones privadas dirigidas a otros sectores de población.

Apuntar unos criterios de intervención en esta zona del barrio supone reflexionar sobre la problemática rehabilitadora de la ciudad de Granada. El crecimiento de Granada de los últimos años, las cuestiones derivadas de sus nuevas infraestructuras, de su reciente organización comercial y sus vínculos con el ámbito metropolitano han hecho cambiar las relaciones de sus barrios y el entendimiento de la periferia. Los problemas de identidad siguen siendo muy importantes, y en concreto el centro histórico necesita más que nunca de un proceso crítico que le permita establecer en condiciones de igualdad su propio discurso.

La rehabilitación debe dejar de ser un proceso «insolidario» donde cada edificio se retransforma de espaldas a la ciudad preexistente conservando solamente, en la mayoría de los casos, la fachada anterior, como si la historia de un inmueble y sus contenidos acabasen en su piel. Ante esta forma tan equívoca son preferibles las recuperaciones tipológicas, especialmente el patio vividero con amplios contenidos espaciales y de uso y no la repetición de modelos de ocupación basados en la pérdida total de contacto con la calle y en definitiva con la ciudad.

La calidad de los espacios del Centro Histórico de la ciudad de Granada nos obliga a buscar esa relación urbana, no como una recuperación nostálgica sino como metodología de la intervención, justamente para que no se pierdan sus contenidos, en la seguridad de que hay una relación estrecha entre los «espacios vivi-

dos y deseados» y la conservación de la ciudad antigua.

Ni la propia conservación monumental está exenta de esta consideración, ya que depende estrechamente de los ambientes urbanos y la degradación de aquéllos es parte de la suya como gran estructura; por esta razón nos importa tanto la trama residencial como la recuperación plena de los edificios civiles, iglesias, conventos y demás piezas singulares del entorno de este barrio.

Esta preocupación nos obliga a resolver los problemas de esta zona tan degradada de la ciudad, seguramente la más olvidada, la desconocida. Inmersa en una zona de gran actividad, en proximidad al eje Gran Vía – Reyes Católicos, se encuentra el área del barrio de San Matías que necesita de más cuidados y sensibilidad, que exige una experiencia que haga posible una rehabilitación conjunta de sus casas y de sus espacios públicos.

Situada entre las calles de San Matías, Navas y Escudo del Carmen, la trama residencial necesita de esos criterios alternativos que estamos describiendo. Como ese entramado depende en gran parte de sus habitantes, vamos a tratar de conservar esa población y acercar esta zona de la ciudad a otros grupos sociales que quieran integrarse en una de las zonas que más calidad de vida urbana puede ofrecer. La oferta de vivienda que se quiere ofrecer estará basada en costes razonables para capacidades adquisitivas de tipo medio, rehabilitando los edificios catalogados en el PGOU de Granada o con valor ambiental y ofreciendo otros de nueva planta y nueva fachada que busquen alternativas tipológicas bien integradas en el barrio.

La recuperación debe alcanzar a manzanas completas del barrio para que la unidad de intervención adquiera por sí mis-

ma una definición urbana y sea más inmediato entrar en el discurso de espacio público. Como este barrio, antigua judería de Granada, densificado en el s. XIX, tiene calles muy estrechas y soleamiento muy deficiente, se plantea una estrategia basada en pequeños espacios con carácter de plaza que se organizarán en las propias manzanas y en el interior de los edificios, de forma que la estructura de calles permanezca y a su vez se mejoren las condiciones de vida de toda el área urbana, adquiriendo un perfil más abierto y permeable desde los bordes.

Como la política que se siga en esta zona va a tener una repercusión inmediata en otras áreas de Granada, será necesario rentabilizar esta experiencia para rehabilitar de una manera integral otras zonas del barrio San Matías – Realejo, San Jerónimo y otros barrios de la ciudad, antiguos o modernos, porque la rehabilitación no es una política exclusiva del centro histórico de una ciudad, y menos de Granada, con problemas estructurales y de marginación tan importantes. Si la experiencia es lo suficientemente profunda como para aprender acerca de los modelos sociales que puedan dinamizar los diversos barrios de la ciudad y convertirse en alternativa, será precisa la colaboración de personas, profesionales, entes públicos y privados y sociedades financieras a las cuales se debe recurrir con programas concretos de trabajo.

Objetivos

Los objetivos más importantes que se proponen son los siguientes:

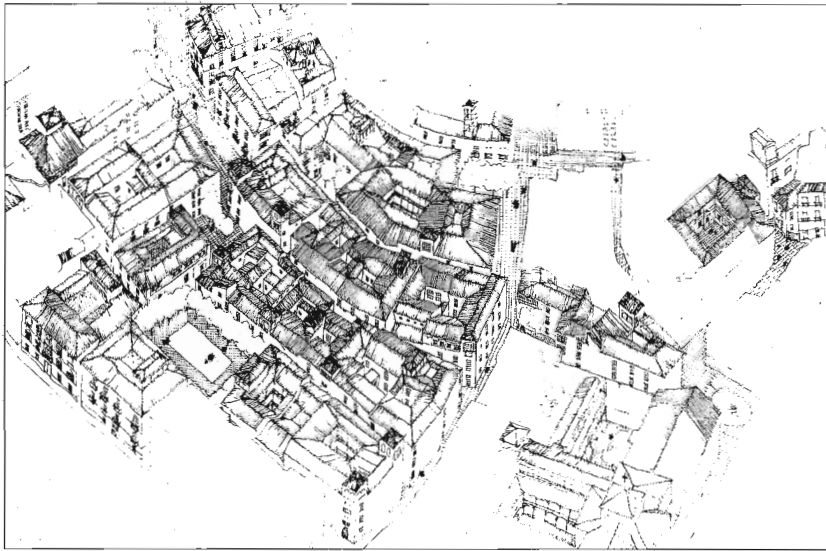
- Reconocimiento, a nivel metodológico y de medios del carácter experimental y limitado de la intervención.
- Mantenimiento de la población actual, facilitando operaciones de realojo.
- Oferta de vivienda de protección oficial

con préstamos de bajo interés.

- Renovación de las infraestructuras.
- Revalorización de la calle y del espacio público abriendo nuevas plazas de escala y trazado acordes con la geometría urbana existente.
- Rehabilitación de edificios existentes atendiendo a su catalogación y a sus contenidos espaciales y ambientales.
- Recuperaciones y aproximaciones tipológicas para la edificación de nueva planta basadas en el patio vividero, en la escala pequeña de la intervención, en la ocupación de plantas bajas con uso residencial, etc.
- Equilibrar la presencia de edificios institucionales en la zona rentabilizando los flujos de personas y bienes para enriquecimiento del barrio.
- Colaboración con la iniciativa privada para que estén presentes los mecanismos de mercado que puedan dar valor a la zona, dentro de la regulación establecida en el planeamiento y controlando las plusvalías mediante procedimientos establecidos en la ley.
- Atender demandas de la población de la tercera edad, parejas jóvenes, estudiantes, etc.
- Ofrecer viviendas en alquiler y venta acordes con la población de nivel adquisitivo medio y bajo.
- Estimular las instalaciones de comercios y pequeños talleres, adecuados a las disponibilidades del barrio y compatibles con la trama residencial.

Instrumentos

- Instrumentos de planificación urbanística.
 - Declaración de Área de Rehabilitación Integrada.
 - Creación del Registro Municipal de Solares.
 - Aprobación de las áreas de tanteo y retracto.



- Ejecución de las unidades de actuación previstas en el PGOU de Granada.
- Nuevo planeamiento especial de carácter social.
- Participación de empresas municipales.
 - Empresa Municipal de Suelo y Viviendas EMUVYSSA, para los programas de viviendas, tanto de rehabilitación como de nueva planta.
 - EMASAGRA en los trabajos de renovación de las infraestructuras de agua y saneamiento.
- Colaboración con entidades públicas.
 - Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, para todos los aspectos derivados del planeamiento y su ejecución y para la ejecución de programas de viviendas de Protección Oficial, acogándose a las ayudas establecidas en el Plan Cuatrienal de Viviendas.

- Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, para todas las cuestiones de patrimonio público, arquitectura institucional y fomento de actividades productivas con creación de empleo a través del IFA.
- Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para todo lo que atañe al Patrimonio Histórico y a los Bienes Ambientales.
- Participación de la iniciativa privada.
 - Fomento a la rehabilitación y edificación de nueva planta, con destino a viviendas, comercios, talleres, etc., con la participación de Asociación de Promotores y Constructores y Cámara de Comercio e Industria de Granada.
 - Conciertos con las compañías suministradoras de electricidad y teléfonos.
 - Conciertos con entidades financieras para ayudas a la rehabilitación y nueva construcción de viviendas y creación de nuevos puestos de trabajo.

- Participación ciudadana.
 - Colaboración con la Junta de Distrito de San Matías - Realejo en los diversos trabajos que van a llevarse a cabo en el barrio".

La experiencia se inicia con instrumentos urbanísticos cuyo uso empieza a ser familiar con la nueva Ley del Suelo y Ordenación Urbana, que impiden o dificultan los tiempos de expectativa y por tanto mejoran el intercambio de suelo. Pero el problema sigue siendo la carestía del suelo, que imposibilita el equilibrio de rentas en la ciudad, por eso la alternativa institucional como mecanismo *compensatorio* puede ayudar en este proceso de vuelta al centro, y ese papel se puede compaginar con la banda de mercado al que se dirige la iniciativa privada.

Imagen final.
Propuesta de intervención.