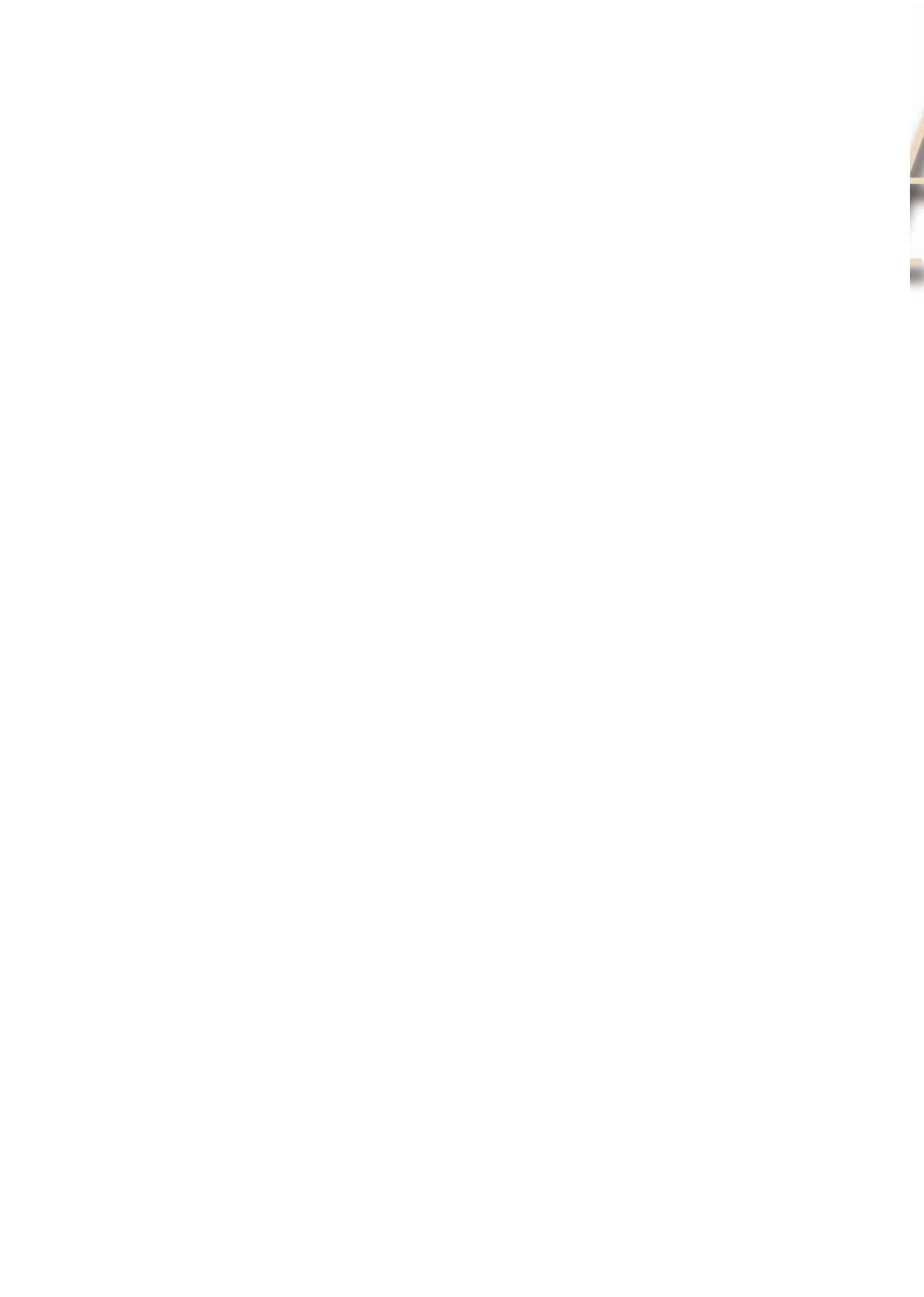




Alzada

# La muralla de San Miguel Alto



# Alzada

Nº 3



**La nueva titulación de Ingeniero de la Edificación, el Código Técnico o la implantación de la firma y el visado electrónicos son algunas de estas ideas que se harán realidad en 2006.**

Es normal acabar un año haciendo repaso y reflexionando sobre todo lo acontecido. Hacer balance, con sus partidas positivas y negativas. No es el momento de hacer una relación de la actividad desarrollada, indicando lo positivo y lo negativo. Pero si es oportuno pararse un poco, analizar.

El colectivo, un año más, ha trabajado en pleno empleo, con una demanda incomparable, con una dedicación y profesionalidad encomiables y, en consecuencia, con un reconocimiento social consolidado a lo largo de su historia. El Colegio ha sido, y es, el reflejo de todo ello.

Con este dato, se podría adoptar una postura triunfalista, que, con el tiempo, conduciría a una actitud de seguridad y prepotencia que nos llevaría al fracaso. No es nuestro estilo.

El pasado hay que conocerlo y analizarlo para aprender, fundamentalmente, de los errores, de aquello que no hemos hecho, de aquello en lo que nos hemos equivocado o de aquello en lo que no hemos incidido como deberíamos. Tampoco hay que caer en un exceso de crítica.

Hay que pensar en el futuro, en soluciones y en nuevos proyectos. Durante el año se ha trabajado sobre ideas que en el nuevo que ya comienza se van a ver materializadas. La nueva titulación de Ingeniero de la Edificación, el Código Técnico o la implantación de la firma y el visado electrónicos son algunas de estas ideas que se harán realidad. Algunas dependen muy directamente de nosotros y será necesario acometer un

cambio personal, colectivo y de la Organización Profesional ante estos nuevos retos. Otras dependen de las Administraciones Públicas y habrá que seguir colaborando lealmente con ellas, tal y como se viene haciendo, para que en un plazo, lo más breve posible, puedan materializarse.

El Colegio no ha sido, ni lo es, ajeno a todas estas y a otras iniciativas. Cuando se presente el Código Técnico, se desarrollará un proceso de información y formación para todos los colegiados y para los distintos agentes que intervienen en el proceso edificatorio, coordinado y en estrecha colaboración con el Consejo General de la Arquitectura Técnica, del que tendréis puntual conocimiento.

Asimismo, ya se ha puesto en funcionamiento, aunque de manera restringida y experimental, todo lo relativo al visado electrónico y esperamos que sea una total realidad a lo largo del próximo año. En este tema, al igual que en otros, no andamos solos. Es fruto de un trabajo arduo y riguroso, desarrollado en el seno del Consejo Andaluz, con la participación de los ocho Colegios de nuestra Comunidad.

El nuevo año se iniciará con el 'Curso de gestión de empresas del sector de la construcción' y con una magnífica exposición sobre 'Los inicios de la cartografía científica', fruto de la fluida relación institucional con la Universidad de Granada. Igualmente, el Colegio seguirá colaborando en cuantas actividades culturales y profesionales sean de interés para el colectivo y la sociedad.

JOSÉ ALBERTO SÁNCHEZ DEL CASTILLO  
PRESIDENTE DEL COAAT DE GRANADA





## EN PORTADA

### LA MURALLA DE SAN MIGUEL ALTO, SITIADA

Aunque el proyecto contó con la aprobación de todas las Administraciones, la reforma de la muralla de San Miguel ha generado una gran cantidad de críticas en la ciudad y ha hecho correr ríos de tinta. El Ayuntamiento ya ha aprobado su demolición y sólo falta que se pronuncie la Junta de Andalucía.

Textos de MIGUEL SANGÜESA y de los AUTORES DEL PROYECTO

26



## ACTUALIDAD

### EMUVYSSA, CASI 1.000 VIVIENDAS

La Empresa Municipal de Vivienda y Suelo S.A. (EMUVYSSA) ha entregado a los granadinos 909 viviendas, de las que 634 son VPO y 275 libres, desde que comenzó su actividad en 1989.

Texto de EMUVYSSA

6



## ACTUALIDAD

### CENTRO CULTURAL CAJAGRANADA

CajaGranada ha iniciado la construcción de su nuevo 'Centro de la Cultura y de la Memoria de Andalucía'. Obra de Alberto Campo Baeza, el espectacular edificio se ubica junto a la sede central de la entidad.

Texto de MIGUEL SANGÜESA

14



## REHABILITACIÓN

### BALANCE DEL EJE ELVIRA-GOMÉREZ

El Centro Cultural Gran Capitán alberga una muestra con los resultados del Proyecto de Renovación Urbana de Granada (Eje Elvira-Goméz), en cuyas obras de rehabilitación se han invertido 20 millones de euros.

Texto de MIGUEL SANGÜESA

44

## Otros contenidos

### 3 PAGINA TRES

### 22 ACTUALIDAD

La nueva Jefatura Superior de Policía será realidad en 2007

### 48 URBANISMO

El Plan de Rehabilitación de Almanjáyar, un modelo exportable

### 60 COLEGIO

Junta General de colegiados

### 61 Reunión con las ONG

apoyadas por el Colegio  
Jornadas sobre la madera  
Demostración informática CDEO  
Convenio con el Ayuntamiento de Granada

### 62 Concierto de Navidad

### 64 Fin de semana en Córdoba

### 66 Presentación del 'Máster en ingeniería geológica aplicada'

### 68 A VISTA DE PÁJARO

### 70 CONSEJO ANDALUZ

Constituida la entidad social  
Base de Costes de la  
Construcción en Andalucía

Los colegiados podrán visar  
electrónicamente sus trabajos

### 71 CONSEJO GENERAL

José Antonio Otero, reelegido  
presidente del Consejo General

### 72 ESCUELA

XII Jornadas de iniciación al  
ejercicio profesional

### 74 La maqueta como representación del espacio público

### 80 COLABORACIÓN

El ingenio azucarero Señor de  
la Salud de Santa Fe

### 86 TEMAS LEGALES

Tanteo, retracto y desahucio

### 94 BIBLIOTECA



EDITA

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y  
ARQUITECTOS TÉCNICOS DE GRANADA

C/ San Matías, 19. 18009 GRANADA  
Teléfono: 958 22 99 88 y 958 22 67 41  
Fax: 958 22 02 67

#### CONSEJO DE REDACCIÓN

José Alberto Sánchez del Castillo  
Javier Pelayo Piqueras  
Lourdes Gutiérrez Carrillo  
DIRECCIÓN  
Miguel Sangüesa Alba  
SECRETARÍA DE DIRECCIÓN  
Nani Pérez Vera  
FOTOGRAFÍA  
Charo Valenzuela  
DISEÑO  
Francisco J. Titos

#### COLABORAN EN ESTE NÚMERO

José Antonio Aparicio  
Antonio Jiménez Torrecillas y su equipo  
Juan Carlos Rodríguez Cobo  
Marta Cañadas Berrio  
Juan Agustín Morago Andújar  
Bernardo Galiano Villanueva  
Fernando Acale Sánchez  
Manuel M. Gómez del Castillo Gómez

#### PUBLICIDAD

PORTAIR. C/ Los Naranjos, 8 1ºB.  
18010 Granada.  
Tlf.: (958) 29 27 11 (3 líneas).  
Fax: (958) 27 30 51.  
FOTOMECÁNICA E IMPRESIÓN  
arte Impresores s.l.  
Tlf.: (958) 42 00 40 / 42 14 40  
DEPÓSITO LEGAL  
GR- 128-1988. ISSN-1131-9844



Centro Wellness Neptuno. Granada

GRUPO **TOGARAT**

Creemos en las ideas  
y en la necesidad de realizarlas.  
Para ello, ofrecemos los mayores  
niveles de especialización, flexibilidad,  
accesibilidad y solidez

Construimos valor para nuestros clientes



Gran Vía de Colón 21, planta 2. 18001 Granada  
Telf: 958 804 923 Fax: 958 805 262  
[www.garasa.com](http://www.garasa.com)



# Emuvyssa, 909 viviendas para los granadinos desde 1988

Alzada  
6

**E**MUVYSSA, Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, S.A. es una sociedad instrumental de carácter mercantil fundada por el Ayuntamiento de Granada, que es titular del total de las acciones en que está dividido su capital social. Constituida por tiempo indefinido el 11 de julio de 1988, comenzó su actividad en el ejercicio 1989.

Es un instrumento ágil y eficaz para el desarrollo de la política municipal en materia de urbanismo, promoción de viviendas y rehabilitación.

Tiene por objeto:

- La realización de estudios urbanísticos, incluyendo la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.

- La actividad urbanizadora, incluyendo la promoción de la preparación de suelo y renovación o remodelación urbana, como la realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios para la ejecución de los planes.

- La gestión y explotación de obras y servicios resultante de la urbanización.

- La adquisición, promoción, y en su caso construcción y rehabilitación de viviendas.

- El fomento de la edificación y rehabilitación.

- La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades relacionadas con el urbanismo y la vivienda.

- La adquisición y enajenación del suelo.

## ACTUACIONES DE LA EMPRESA

La actuación de EMUVYSSA está centrada en la actualidad en la Promoción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública propiciando que los granadinos tengan acceso a una vivienda adecuada y a un precio asequible. En la colaboración con el Ayuntamiento de Granada en la Gestión Urbanística completa de ámbitos de actuación, propiciando poner en el mercado suelo correctamente urbanizado para las actividades productivas y de creación de ciudad. Y en la colaboración con el Ayuntamiento en las Políticas de Recuperación y Rehabilitación de la ciudad tanto histórica como de la ciudad consolidada de la periferia, así como para la consecución de objetivos que conlleven la mejora de las dotaciones, equipamientos e infraestructuras en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana 2001.







### **I.- PROMOCIÓN INMOBILIARIA.**

Desde que inició su actividad EMUVYSSA y hasta el año 2005 ha promovido y entregado 909 viviendas de nueva planta en un total de 25 promociones de viviendas de las cuales 634 son Viviendas acogidas a Regímenes de Protección Pública (VPO) y 275 Viviendas libres.

Ha realizado 10 intervenciones de rehabilitación de inmuebles en el Casco Histórico entre los que cabe destacar la actual Sede social de Emuvyssa situada en el Barrio de San Matías, la denominada Casa Colorada en la Carrera del Darro (10 viviendas), la Casa Blanca en Puente Cabrera 13 (10 viviendas), Piedra Santa 6 y 8 (4 viviendas), Álvarez de Castro (3 viviendas) las actuaciones en Calle Navas 8, Calle Lepanto 9 y calle Darro del Boquerón (3 viviendas).

Asimismo ha intervenido rehabilitando más de 140 infraviviendas en los Barrios de Haza Grande; Ctra. de la Sierra y Zaidín.

Igualmente EMUVYSSA ha puesto a disposición de los residentes del Barrio del Albaicín el Aparcamiento de Santa Isabel La Real, que cuenta con

110 plazas, tanto mediante la cesión de uso de las plazas de aparcamiento, como mediante la modalidad de arrendamiento de plazas de aparcamiento, a fin de facilitar el acceso al mismo a los residentes del barrio.

En el año 2005 EMUVYSSA lleva a cabo 16 Promociones y un total de 915 Viviendas Protegidas; son las que se relacionan a continuación:

– PROMOCIONES ENTREGADAS (CINCO PROMOCIONES-TOTAL 147 VIVIENDAS PROTEGIDAS): Residencial Galeón, 14 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros en el P-19 (Entrega llaves: Diciembre 2004-Enero 2005); Edificio Estoril, 25 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros en el P-48 (Entrega llaves: Febrero 2005); Edificio Oporto, 36 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros, en el P-48 (Entrega llaves: Febrero 2005); Edificio Fernando de los Ríos, 40 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros con destino a los afiliados a la Central Sindical UGT, en el P-48; (Entrega llaves: Abril 2005) Edificio Coimbra, 32 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros, en el P-47 (Entrega llaves: Abril 2005).



**En el año 2005, EMUVYSSA ha llevado a cabo 16 promociones y un total de 915 viviendas protegidas.**



– PROMOCIONES EN EDIFICACIÓN (SIETE PROMOCIONES-TOTAL 392 VIVIENDAS PROTEGIDAS): Edificio Algarve, 40 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros en el P-47; Edificio Madeira, 72 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros en el P-48; Edificio Cadí, 16 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros en el P-43.1; Edificio Jaque, 17 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros en el P-47; Edificio La Madraza, 69 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros, en el P-48; Edificio La Rotonda, 140 Viviendas Protegidas, garajes, trasteros y locales, en el PPN-4; Edificio La Goleta, 38 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros, en el P-42.

– PROMOCIONES DE PRÓXIMO INICIO EDIFICACIÓN (DOS PROMOCIONES-TOTAL 230 VIVIENDAS PROTEGIDAS): Edificio El Granado, 77 Viviendas Protegidas Básicas con destino a JÓVENES, garajes, trasteros y locales, en el PPN-4; Residencial Albatros, 153 Viviendas Protegidas de Precio General, garajes y trasteros, en el P-42.

– PROMOCIONES EN PROYECTO (DOS PROMOCIONES-TOTAL 146

VIVIENDAS PROTEGIDAS): Residencial Castillo del Wadí, 56 Viviendas Protegidas, garajes y trasteros, en el P-43.1; Edificio Mediterráneo, 90 Viviendas Protegidas, garajes, trasteros y locales, en el PPN-4.

– DE ESTAS PROMOCIONES ADJUDICADAS A INTERESADOS MEDIANTE SORTEO ANTE NOTARIO (CUATRO PROMOCIONES-TOTAL 408 VIVIENDAS PROTEGIDAS): Sorteo La Goleta (4.Mayo.05); Sorteo Edificio La Rotonda (15.Junio.05); Sorteo Edificio El Granado (12.Septiembre.05); Sorteo Residencial Albatros (24.Noviembre.05).

## II.- GESTIÓN URBANÍSTICA- ENCOMIENDAS DE GESTIÓN

EMUVYSSA inició la actividad como empresa urbanizadora del Ayuntamiento de Granada en el año 1996 interviniendo como gestora de la ejecución de las obras de urbanización, en la ejecución, por el sistema de cooperación, del Plan Especial desarrollo del AA-812 "Cerrillo de Maracena"; del Plan Parcial P-9 "Cruz de Lagos"; del Plan Parcial "P-22"; P-41 "Ladera del

Serrallo"; UB 3-4-5 del Plan Parcial P-24 "Junto Estación Autobuses", del P.G.O.U de Granada del año 1985.

EMUVYSSA acometió entre los años 1995 a 1999 un programa de ejecución de espacios públicos, obras de remodelación de la Plaza Florencia, Plaza Alianza, Plaza del Rocío, Plaza de la Concordia, Glorieta Arabial y el acondicionamiento del entorno del Mercado de San Agustín.

La Sociedad colabora con el Ayuntamiento de Granada en la gestión urbanística completa de los Planes Parciales desarrollo de los PAUS del P.G.O.U del año 1985, en ejecución por el sistema de cooperación, en los términos de los Convenios específicos suscritos entre el Excmo. Ayuntamiento de Granada y EMUVYSSA, en desarrollo del Convenio Marco suscrito en el mes de enero del año 1996.

Son los Planes Parciales denominados en el P.G.O.U del año 2001:

- PT-48 "Ext. Norte"
- PT-47 "Ctra. de Málaga"
- PT-43.1 "Ctra. de la Sierra"
- PT-42 "El Serrallo".

Siendo el sistema de actuación el de cooperación, los propietarios, titulares de derechos y obligaciones en los ámbitos de las unidades de ejecución, colaboran activamente con EMUVYSSA en la gestión y ejecución material de las obras de urbanización, en los términos de los Contratos de Gestión suscritos, permitiendo la participación activa de los propietarios en el proceso de gestión urbanística.

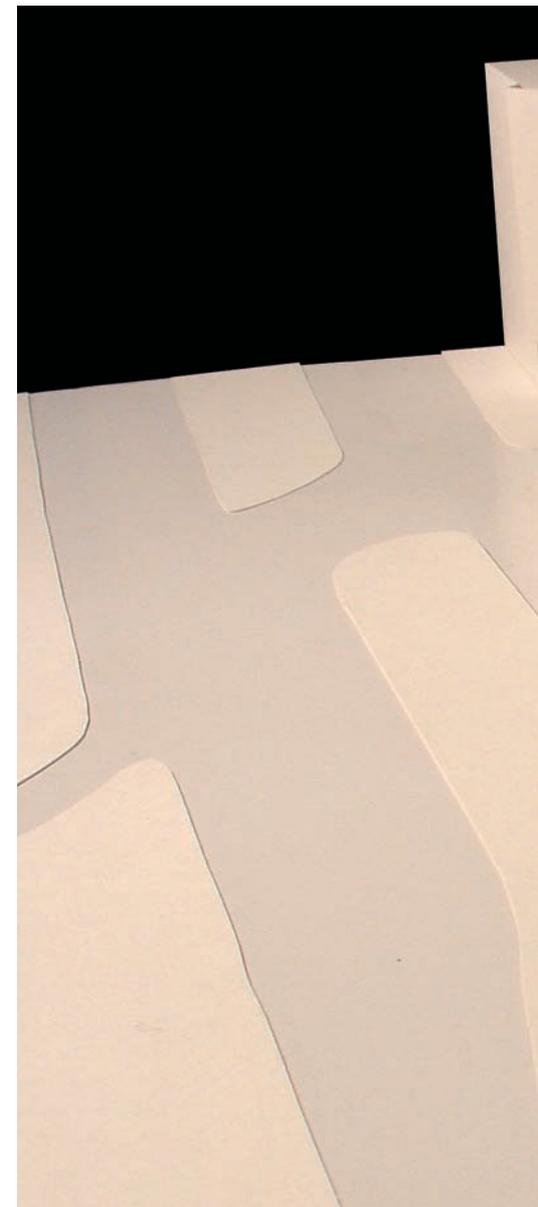
Como ampliación de las obligaciones de EMUVYSSA contenidas en el Convenio de colaboración suscrito con el Ayuntamiento el 9 de Octubre de 1996 para la ejecución del PAU-9 y

gestión del Plan Parcial PT-48 "Ext. Norte", EMUVYSSA promueve:

- La Ejecución de los Puentes sobre el Ferrocarril - FF.CC. (conexión sur del ámbito del P-48)
- La Ejecución de la Glorieta de Carretera de Jaén (conexión norte del ámbito P-48)

La Sociedad también interviene en otras Actuaciones Urbanísticas, sobre terrenos de su propiedad, siendo el sistema de actuación el de Compensación:

- Plan Parcial y Especial PT-CC, "Cortijo del Conde": EMUVYSSA promueve la gestión y desarrollo urbanístico del ámbito correspondiente a la Unidad de Ejecución número 1 delimitada en el Plan Parcial y Especial PT-CC, Cortijo del Conde, lo que supondrá la puesta en el mercado de unos 90.740 m2 de suelo industrial en terre-



nos con una buena ubicación para el sector y a un precio asequible a empresas que quieran implantarse en Granada.

– Plan Parcial PP-N4 EMUVYSSA es propietaria de suelo y miembro de la Junta de Compensación constituida para el desarrollo del Plan Parcial PPN-4, sector de suelo urbanizable del PGOU del año 2001.

En el año 2005 las Obras de Urbanización que están en fase de terminación son las siguientes:

– PARQUE EMPRESARIAL DE GRANADA PT-CC CORTIJO DEL CONDE: Y PROYECTO DE ACCESOS CARRETERA NACIONAL 432 GRANADA-CÓRDOBA: Prevista su terminación en el año 2005. Venta de Parcelas de uso industrial mediante Concurso-Venta directa.

– PLAN PARCIAL P-43.1 (CARRETERA DE LA SIERRA): Ejecutadas por Cooperación en base a Convenio de Gestión formalizado con el Ayuntamiento de Granada.

– PLAN PARCIAL P-42 (JUNTO AL SERRALLO): Ejecutadas por Cooperación en base a Convenio de Gestión formalizado con el Ayuntamiento de Granada.

– PLAN PARCIAL P-47 (CTRA. ANTIGUA DE MÁLAGA): Ejecutadas por Cooperación en base a Convenio de Gestión formalizado con el Ayuntamiento de Granada.

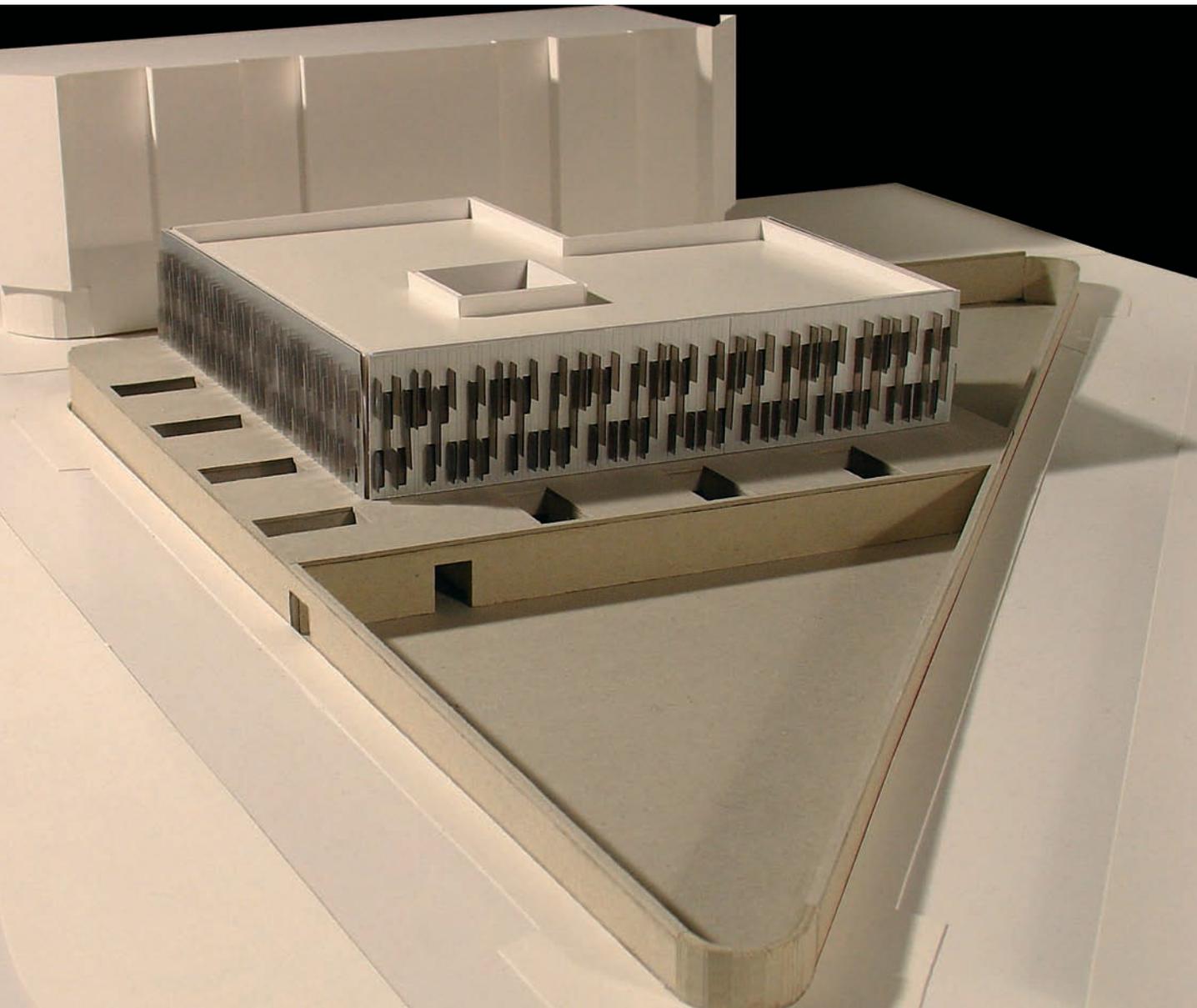
– EJECUCIÓN OBRAS PASOS SUPERIORES FFCC (SEGUNDA FASE): Acceso Sur del Plan Parcial P-48 "Extensión Norte", cuyas obras de

Urbanización han sido ejecutadas por Cooperación en base a Convenio de Gestión formalizado con el Ayuntamiento de Granada.

– PLAN PARCIAL PPN-4: Ejecutadas por la Junta de Compensación, siendo EMUVYSSA miembro de la misma.

En el año 2005 las Actuaciones Urbanísticas-Encomiendas de Gestión gestionadas por EMUVYSSA son las siguientes:

– EDIFICACIÓN DE LAS NUEVAS SEDES DE LAS CENTRALES SINDICALES UGT Y CCOO EN P-19 Y SEDE DE LA CONFEDERACIÓN GRANADINA DE EMPRESARIOS EN P-10: Prevista en el primer trimestre de 2006 su terminación y entrega al Ministerio de





Trabajo y Asuntos Sociales (Patrimonio Sindical Acumulado), en cumplimiento de la Escritura de Permuta otorgada el 12 de Enero de 2004.

– **ÁREA DE REFORMA 3.01 CASA DEL TABACO:** Redacción y tramitación de los instrumentos de Planeamiento y Gestión que tras su aprobación permitan el inicio, previsto para el último trimestre de 2005, de las Obras de Urbanización.

– **ÁREA DE REFORMA 4.07 LANCHA DEL GENIL:** Redacción y tramitación de los instrumentos de Planeamiento y Gestión que tras su aprobación permitan el inicio, previsto para el próximo año 2006, de las Obras de Urbanización.

– **CONVENIO DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE E-2 AZULEJERA:** Redacción y tramitación de los

instrumentos de Planeamiento y Gestión que tras su aprobación permitan el inicio, previsto para el próximo año 2006, de las Obras de Urbanización.

**III.- RECUPERACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA CIUDAD: COLABORACIÓN CON EL AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

Respecto a la colaboración con el Ayuntamiento de Granada en las políticas de recuperación de la ciudad, es de destacar aquí la gestión encomendada por el Ayuntamiento para el desarrollo del Área de Transformación y Mejora, denominada ATM-2 "Santa Adela", actuación que pretende la recuperación y rehabilitación integral de la zona denominada Santa Adela en el corazón del barrio del Zaidín con el objetivo del mantenimiento de la población afectada.

– **ÁREA DE TRANSFORMACIÓN Y MEJORA ATM-2 "SANTA ADELA":** En

el año 2005 se ha puesto en marcha de la primera fase tras la aprobación definitiva del Plan Especial se redactaron los instrumentos de gestión logrando el consenso con los propietarios afectados por la primera fase (142 viviendas) lo que ha permitido la formalización durante los meses de junio y julio 2005 las Actas de avenencia, pago y ocupación posibilitando el inicio y terminación en el mes de Agosto de 2005 del proceso de mudanzas y realojo de la población afectada en viviendas alquiladas para este fin. Ejecutadas las Obras de Demolición en el mes de Septiembre de 2005 e Iniciadas en el mes de Octubre de 2005 las obras de urbanización y edificación de la Primera Fase correspondiente a la Unidad de Ejecución 1 del Área de Intervención "Santa Adela", así como puesta en marcha de los Programas Socio-Educativos: Plan de Pedagogía del Hábitat, Programa de Formación y Empleo, Campaña de sensibilización medio-ambiental, Programa "dónde habita el pasado" y el Programa "Rehabilitar el Zaidín".

Igualmente EMUVYSSA interviene en la recuperación y puesta en valor del Cuarto Real de Santo Domingo, sus Huertas y Jardines, habiendo ejecutado la 1ª fase de intervención en las Huertas, lo que ha supuesto la recuperación de las Huertas como espacio público para el uso y disfrute de los ciudadanos de tan magnífico enclave. 



*El mejor perfil*

Imagine el mejor diseño para sus proyectos. Los Sistemas Integra y nuestro departamento técnico ofrecen soluciones constructivas idóneas para cada necesidad. Cuento con la garantía de una empresa líder y la calidad que proporciona el uso de las tecnologías más avanzadas.

En Laminex siempre damos el mejor perfil

**E**n su afán por seguir ofreciendo innovadoras respuestas y recursos para atender las demandas que la sociedad plantea en el siglo XXI, CajaGranada ha acometido ya el inicio de las obras de su gran proyecto cultural, artístico y solidario: el nuevo Centro de la Cultura y de la Memoria de Andalucía. Un nuevo espacio para la historia, el encuentro y la creación que nace con vocación de expresar y compartir día a día las manifestaciones culturales de los andaluces de hoy y de siempre, cuya

primera piedra fue colocada recientemente por la ministra de Cultura, Carmen Calvo. CajaGranada va a realizar un destacado esfuerzo para llevar a cabo tan ambicioso proyecto arquitectónico y cultural, contando con el asesoramiento y profesionalidad del arquitecto Alberto Campo Baeza, quien ya concibió el edificio de la sede central de la entidad.

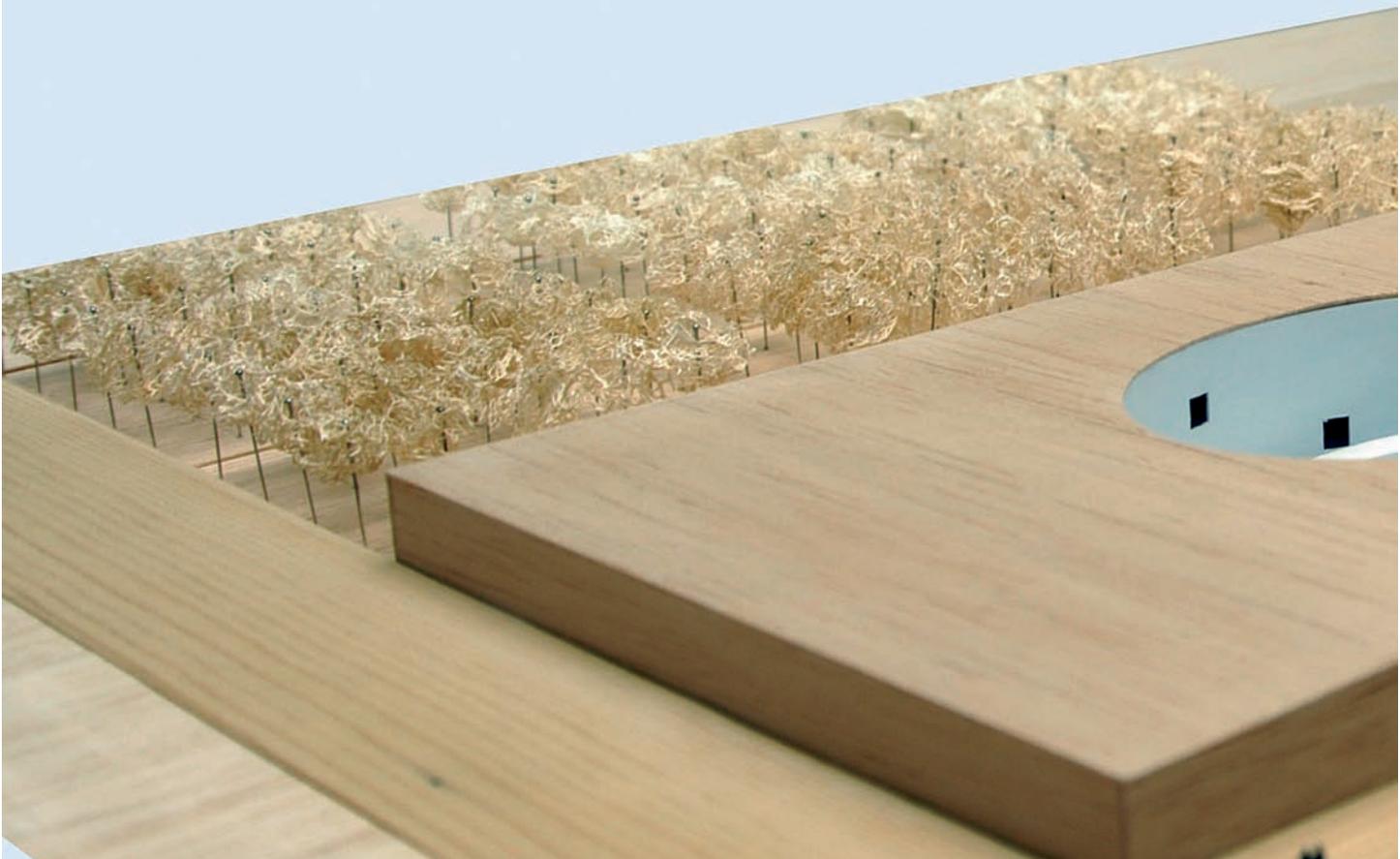
El objetivo de CajaGranada es poner en marcha un lugar de encuentro donde se de cita la cultura y la memoria de Andalucía. Así, este nuevo espacio nace con vocación de cotidianidad, con el deseo de expresar y

compartir día a día las manifestaciones culturales de los andaluces de hoy y de siempre.

Este nuevo Centro Cultural contará con un complejo arquitectónico de nueva construcción dotado con instalaciones culturales de primer orden, que albergará el Museo de la Memoria de Andalucía: el lugar donde los andaluces podremos reencontrarnos con nuestra propia identidad como pueblo y donde conocer nuestra historia de forma sugestiva, pedagógica e innovadora.

El solar, anexo a la sede central de CajaGranada, en la confluencia entre

# CajaGranada construye su nuevo Centro de la Cultura y de la Memoria de Andalucía



el río Genil y la Autovía de Circunvalación de Granada, con forma rectangular, tiene unas dimensiones de 130 x 64 metros y un área de 8.315 metros cuadrados.

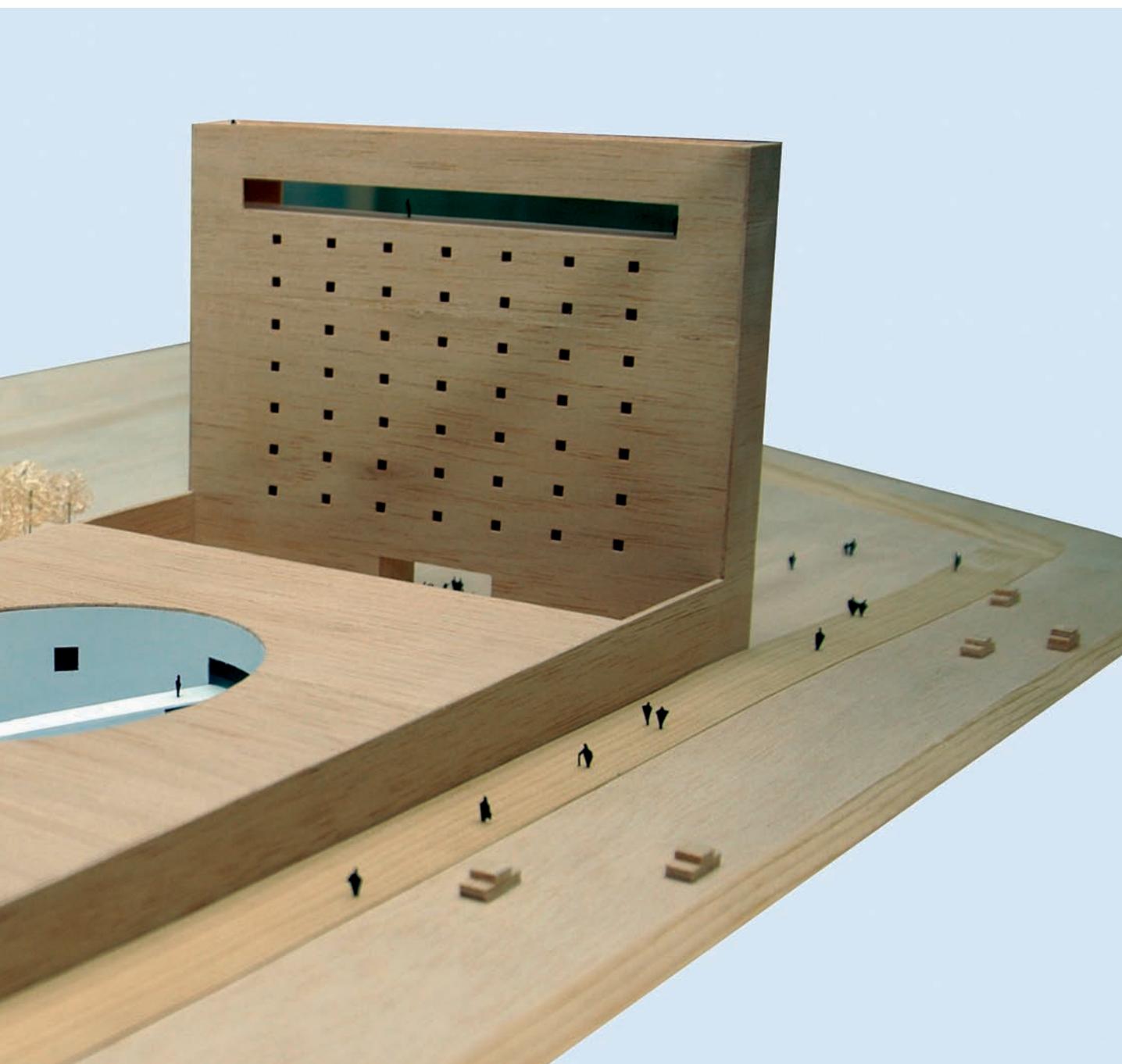
El nuevo edificio va a ser una gran caja horizontal de hormigón que en planta ocupa aproximadamente 114x54 metros, cuya altura coincide con el podio de base de la sede central de CajaGranada y cuya fachada a la calle principal está alineada con la fachada del podio. En la fachada Oeste, mirando a la autovía, se levanta un edificio pantalla como 'Puerta de la Cultura', de manera que la altura del

**OBRA DEL  
ARQUITECTO  
ALBERTO CAMPO  
BAEZA, SE UBICA  
JUNTO A LA SEDE  
CENTRAL DE LA  
ENTIDAD**

edificio coincide con la altura de la sede central de la entidad.

El basamento tendrá unas dimensiones aproximadas de 114x54 metros y una altura de tres plantas. El edificio pantalla tendrá unas dimensiones de 54x6 metros y una altura de seis plantas. En la última planta se sitúa un mirador con vistas a la Alhambra, Sierra Nevada y Sierra Elvira. La altura total del edificio: 42 metros, coincide con la altura de la sede de CajaGranada.

En su interior contará con un patio elíptico que distribuye las circulaciones interiores del edificio, convirtiéndose en protagonista espacial.





**El auditorio será uno de los espacios más emblemáticos del nuevo Centro, conformado un espacio especialmente adecuado para el ocio y la cultura, al contar con un equipamiento acústico de primer orden, salas de ensayos, camerinos, espacios de apoyo técnico y almacenes.**

La superficie total será de 12.984 metros cuadrados, de los cuales 11.150 corresponden al basamento y 1.850 al edificio pantalla.

El material utilizado será el hormigón visto, similar al de la sede de Caja-Granada para estructura y cerramiento. El interior es completamente blanco.

#### **ESPACIO MULTIFUNCIONAL**

El nuevo Centro Cultural de CajaGranada aportará a Andalucía un espacio multifuncional donde podrán realizarse todo tipo de actividades culturales gracias a contar con un equipamiento de primer orden. Estas instalaciones nacen con la vocación de constituirse en uno de los espacios más emblemáticos de la ciudad.

El auditorio será uno de los espacios más emblemáticos del nuevo Centro, conformando un espacio especialmente adecuado para el ocio y la cultura, al contar con un equipamiento acústico de primer orden, salas de ensayos, camerinos, espacios de apoyo técnico y almacenes.

El espacio escénico será un ejemplo en las vanguardias, cuidando desde el punto de vista técnico tanto la acústica como los elementos técnicos de apoyo a escenario, propiciando un espacio versátil y eficaz.

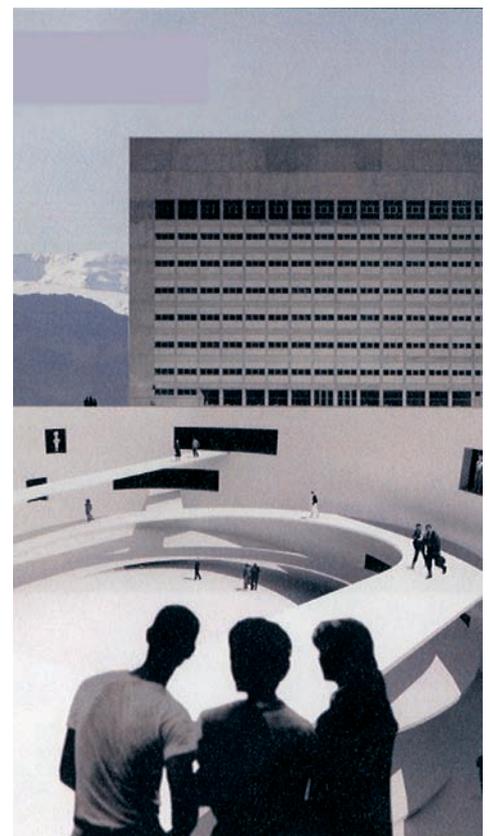
Los talleres se han diseñado como

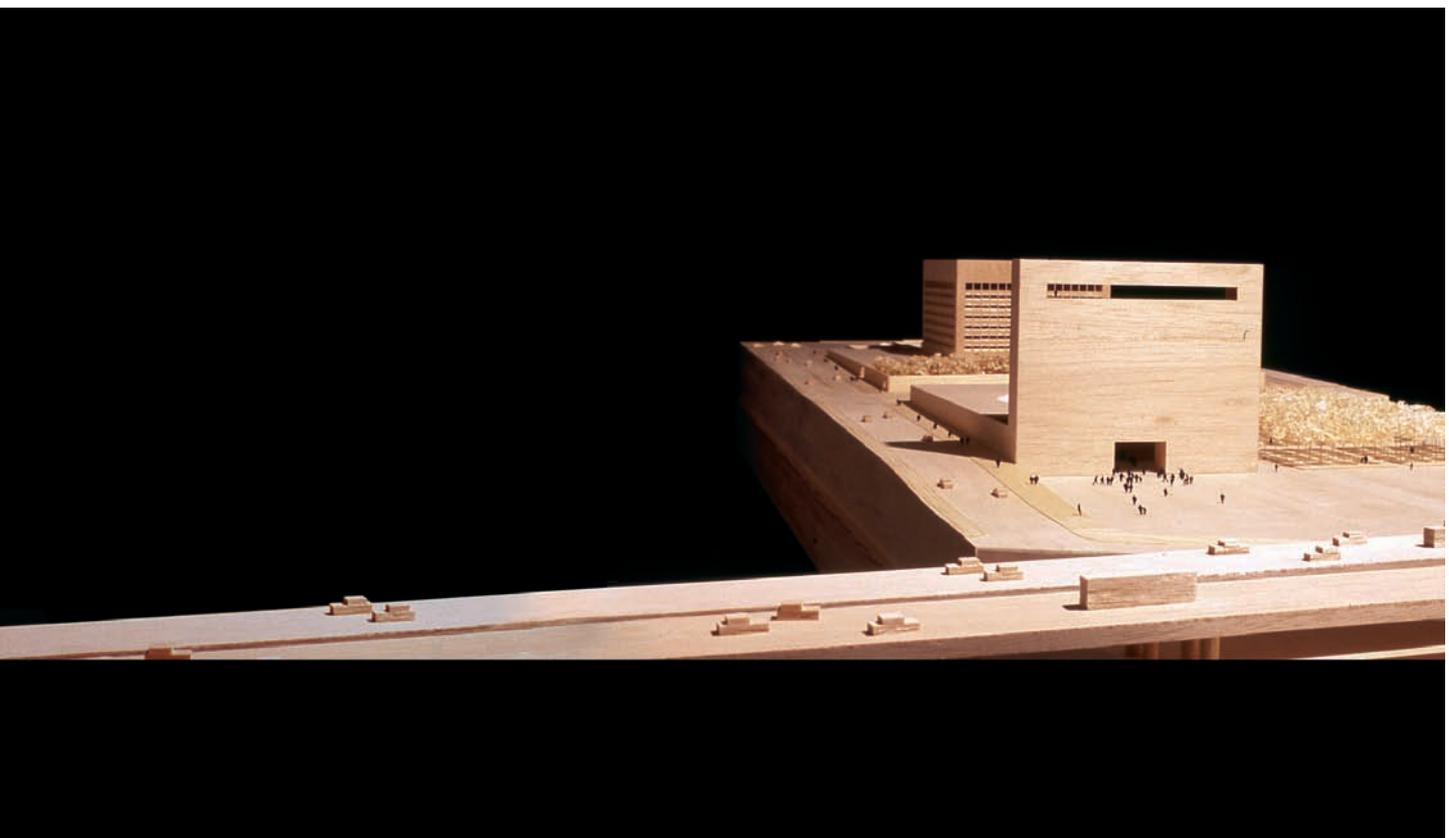
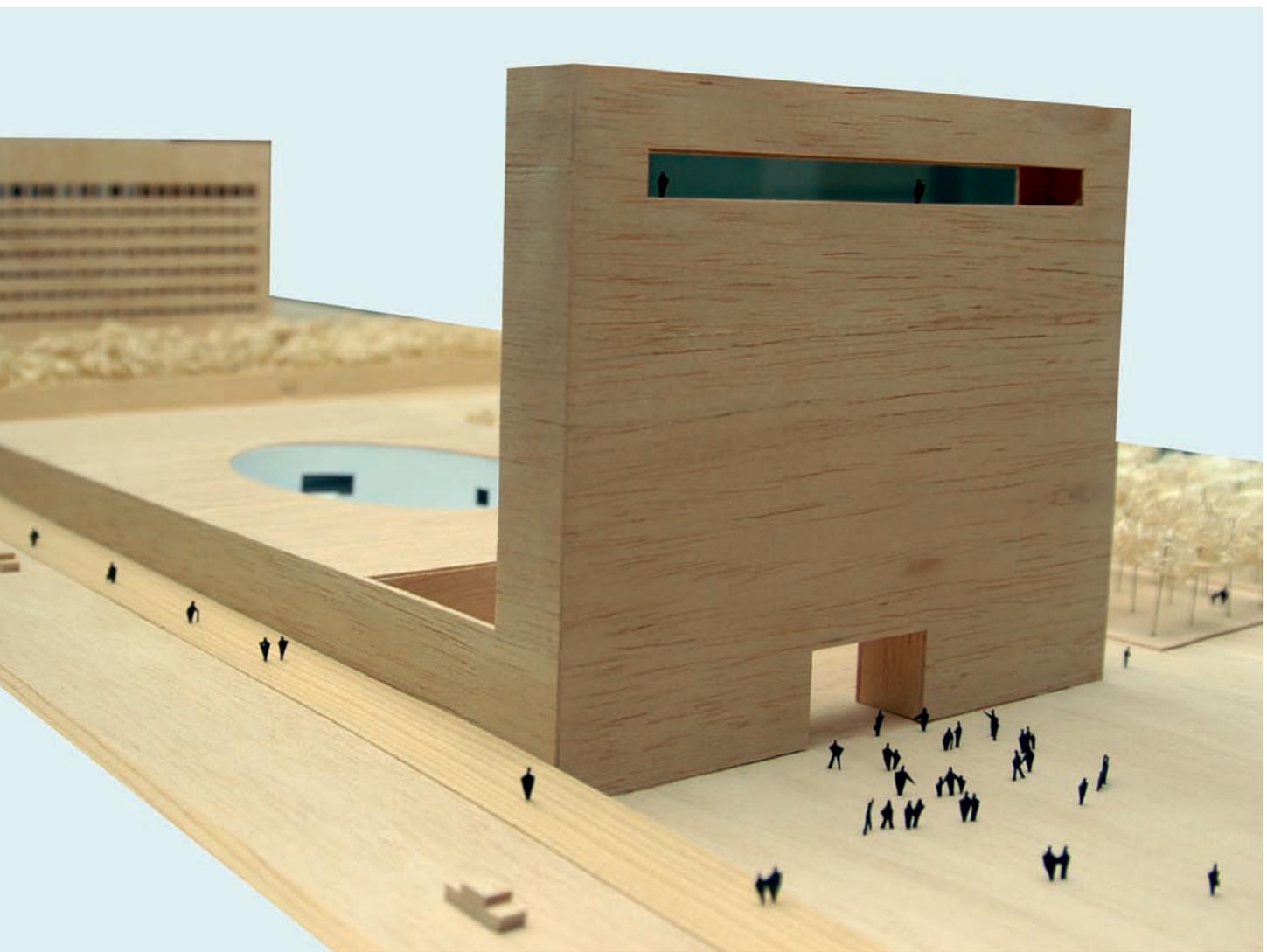
espacios polivalentes que puedan transformarse y adaptarse según cada necesidad. Las temáticas de estos talleres se relacionan directamente con el contenido del museo, la Memoria de Andalucía, o con las actividades de la Obra Social.

La Mediateca-biblioteca será un lugar de consulta cultural, formada por materiales multimedia, libros y publicaciones periódicas, relacionados especialmente con la cultura e historia de Andalucía. Supondrá la centralización de los materiales de divulgación realizados por las diferentes instituciones sobre estas temáticas, mediante un centro de documentación donde pueda concentrarse su consulta.

La sala de exposiciones temporales será un espacio expositivo flexible y mutable en formas y estilos, combinará sencillez con polivalencia dotando a Granada y a Andalucía de un espacio diáfano y con las dimensiones adecuadas para acoger todo tipo de exposiciones a nivel nacional e internacional.

El Museo de la Memoria de Andalucía tendrá como misión fundamental mostrar de forma sugestiva, pedagógica e innovadora la cultura e historia andaluzas, fomentando el conocimiento de nuestra propia identidad como pueblo. 



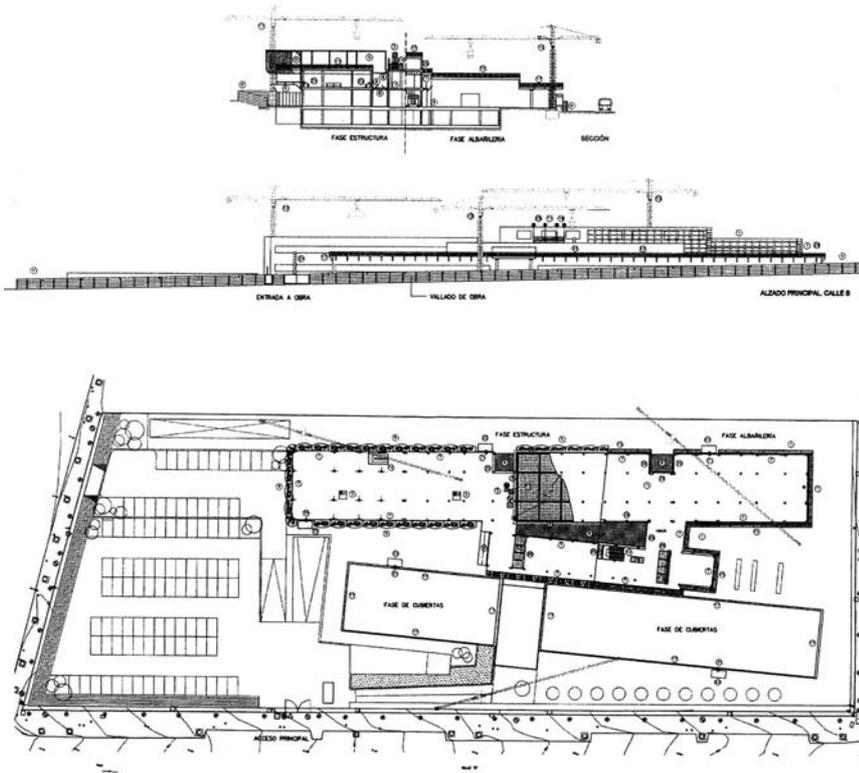


AZCO NOBEL  
COATINGS (P1)  
NUEVO

AZCO NOBEL  
COATINGS (P2)  
NUEVO

AZCO NOBEL  
COATINGS (P3)  
NUEVO

AZCO NOBEL  
COATINGS (P4)  
NUEVO



## EL MINISTERIO DE INTERIOR INVERTIRÁ 12 MILLONES DE EUROS EN UN EDIFICIO FUNCIONAL DE CINCO PLANTAS

Alzada  
22



M. S.

Quince años de reivindicaciones han sido necesarios para lograr que la Policía Nacional pueda agrupar sus dependencias en un edificio adecuado. El pasado mes de octubre este sueño comenzó a hacerse realidad, cuando media docena de máquinas excavadoras aplanaron parte de los 13.000 metros cuadrados de superficie que ocuparán las nuevas instalaciones policiales. Acto seguido se iniciaron las tareas de

replanteo y los primeros movimientos de tierra.

Atrás quedaron dos años de incertidumbre en los que se llegó a poner en peligro en varias ocasiones el proyecto por culpa del retraso que acumulaban los trámites administrativos. Fue en mayo de 2002 cuando la Subdelegación del Gobierno eligió una parcela –cedida por el Ayuntamiento– de 13.000 metros cuadrados, ubicada entre la carretera de Jaén y el nuevo

acceso a Maracena.

Sin embargo, en julio de 2004 expiró el plazo concedido por el Consistorio para el comienzo de las obras y la corporación municipal amenazó con resolver la cesión si no se presentaba de inmediato una propuesta. Poco después concedió una prórroga que fue aprovechada al máximo por los responsables actuales de la Jefatura Superior de Policía y el Ministerio del Interior.



# La nueva Jefatura Superior de Policía será realidad en 2007

El pasado 22 de marzo se presentaba finalmente en el Ayuntamiento la solicitud de licencia de obras. Ahora quedan por delante unos 18 meses de trabajo en los que el equipo del arquitecto Pedro Salmerón y los técnicos de Infraestructuras de la Dirección General de la Policía tendrán que levantar sobre el terreno uno de los proyectos más ambiciosos y demandados que se han ejecutado en los últimos años.

La nueva sede policial tendrá un coste de unos 12 millones de euros. Los Presupuestos Generales de 2006 contemplan una partida de 5,6 millones de euros para los trabajos de construcción tanto del nuevo centro granadino como de la comisaría de Motril.

El edificio de la nueva Jefatura ocupará una superficie de 13.000 metros cuadrados y tendrá cinco plantas, dos de ellas bajo suelo. El arquitecto

Pedro Salmerón ha concebido el proyecto como "un zoco interrelacionado y bullicioso" cuyo núcleo central agrupará salas de reuniones, aulas y el restaurante. Un edificio muy funcional en el que los bloques laterales estarán destinados a las tareas policiales, con despachos cerrados y "oficinas paisaje" abiertas al resto de estancias. La seguridad es otro elemento que destacará en la nueva creación arquitectónica. Habrá accesos diferen-



ciados para el personal policial y para los ciudadanos y el aparcamiento tendrá una zona reservada a los furgones de detenidos.

La nueva Jefatura albergará todas las brigadas de Policía Judicial, una comisaría de distrito, los archivos policiales y el resto de dependencias de los grupos operativos que en la actualidad trabajan en la Plaza de los Lobos.

La primera planta del edificio albergará los servicios directamente relacionados con el público y las superiores se destinarán a despachos oficiales y servicios de investigación, entre otros.





**La zona de ubicación de la nueva sede policial se encuentra en constante expansión. La cercanía con la estación de autobuses y el enlace inmediato con la autovía A-44 hacen de este lugar un sitio estratégico para el desarrollo de las funciones policiales.**

La entrada al recinto se hará a través de un vestíbulo al que se accederá desde una plaza cubierta, conectada con la entrada gracias a una rampa suave que transcurre por un gran paseo ajardinado paralelo a la calle. Esta zona verde será uno de los atractivos visuales más importantes de la nueva sede policial, junto con los dos bloques y el aparcamiento exterior ideado en dos alturas diferentes.

El futuro edificio de la Jefatura Superior de Policía está concebido para las relaciones y las comunicaciones. Tendrá dos bloques lineales unidos entre sí por un eje central, dando especial importancia a los espacios

abiertos al público y a las zonas ajardinadas. El diseño conjugará una estructura innovadora con la funcionalidad de un edificio de esas características.

Los dos edificios principales serán de piedra de color claro y se ejecutarán en diferentes escalas para proporcionarle mayor interés visual. La zona central de la Jefatura estará recubierta con maderas laminadas especiales para exteriores.

La zona de ubicación de la nueva sede policial se encuentra en constante expansión. La cercanía con la estación de autobuses y el enlace inmediato con la autovía A-44 hacen de

este lugar un sitio estratégico para el desarrollo de las funciones policiales.

Además, la nueva Jefatura tendrá una zona privada destinada a viviendas particulares que está independizada del resto con grandes patios. Estos pisos estarán a disposición de los mandos o de las autoridades que los necesiten.

El máximo responsable policial de Granada, Luis de Haro, adelantó recientemente que el nuevo edificio será uno de los más avanzados a nivel nacional en lo que a diseño y tecnología se refiere. "Tendrá grandes prestaciones de futuro y contará con todo lo que hace falta a una Jefatura Superior como ésta durante muchos años". El mismo Luis de Haro pidió al arquitecto Pedro Salmerón que incluya en el proyecto la creación de un helipuerto para que el helicóptero de la Policía Nacional pueda aterrizar en la capital y no en el aeropuerto, como viene ocurriendo hasta ahora. 

## El Ayuntamiento quiere derribar la reforma de la muralla de San Miguel

EL PROYECTO CONTÓ CON EL BENEPLÁCITO DE TODAS LAS ADMINISTRACIONES

Alzada  
26

M. S.

La reconstrucción de la muralla de San Miguel fue impulsada en su día por el Ayuntamiento de Granada y la Fundación Albaicín. Pasó por la Comisión de Patrimonio de la Junta de Andalucía porque afectaba a un monumento declarado Bien de Interés Cultural (BIC). El plan de rehabilitación de la muralla de San Miguel fue aprobado por la citada comisión el 18 de septiembre de 2003. Los miembros, entre los que se encontraba un representante municipal, dieron el visto bueno al documento, que volvió a manos de Cultura el 4 de noviembre de 2004 para someter al dictamen de Patrimonio una modificación puntual que no afectaba a la muralla, pero sí a su entorno, un cambio que también obtuvo un informe favorable. Contó, en fin, con todas las bendiciones, nadie se opuso al proyecto, presupuestado en 900.000 euros.

Ahora, un año después de que comenzaran las obras de rehabilitación de la citada muralla parece que la intervención no ha gustado a casi nadie. Han sido numerosas las voces que se han elevado para criticarla y exigir su demolición. Tantas que las

distintas administraciones que intervinieron en este proyecto parecen haber tomado una decisión en firme al respecto: demolición. El Ayuntamiento ya lo ha aprobado y sólo falta que se pronuncie la Junta de Andalucía.

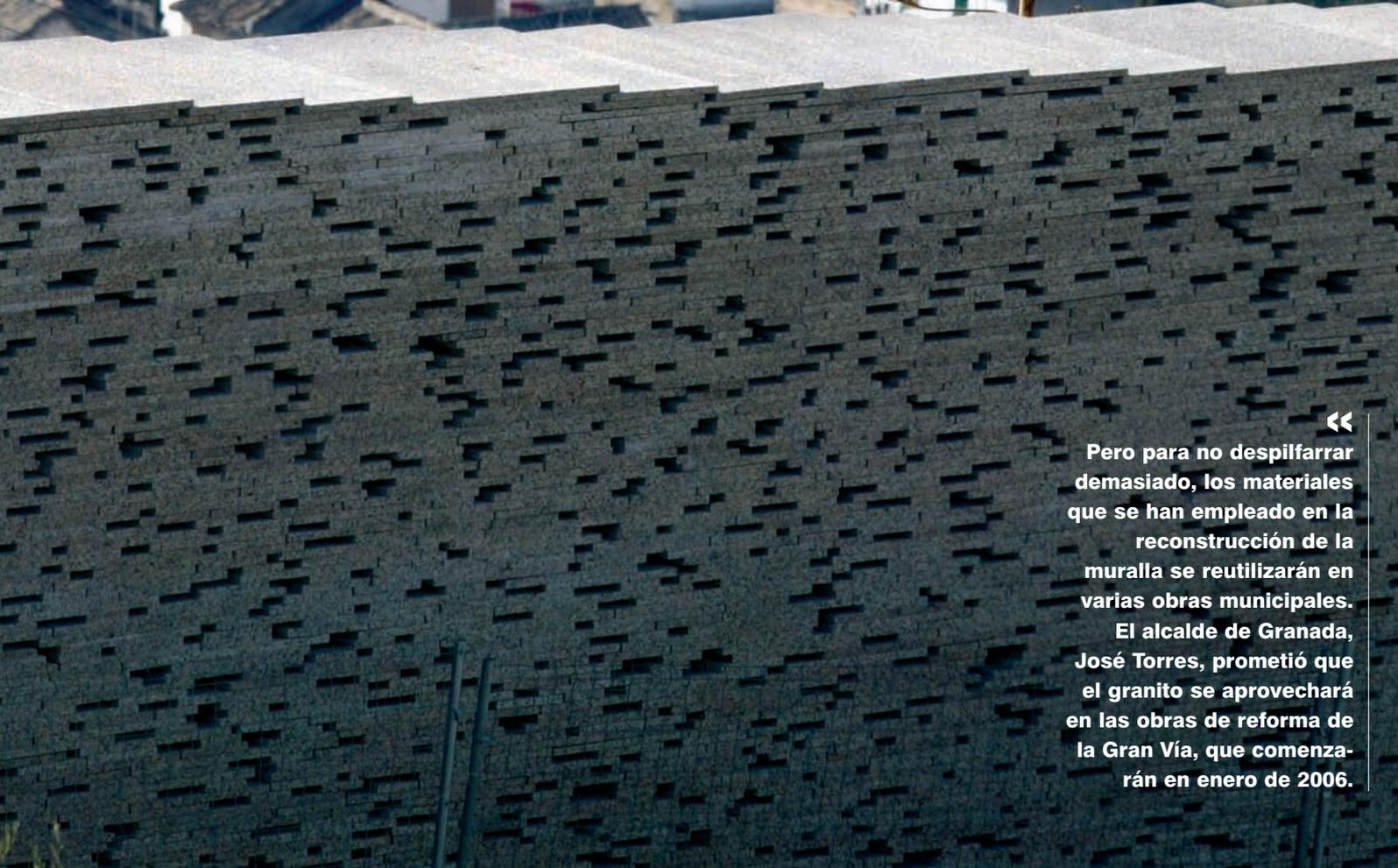
Sobre gustos, queda claro, no hay nada escrito, y menos en Granada. Ya ocurrió con el edificio del Rey Chico,

con el de Álvaro Siza en Puerta Real, y con el de Campo Baeza para sede de CajaGranada. En esta ciudad se critica sistemáticamente todo lo novedoso, lo moderno o lo diferente, lo haga quien lo haga. Da la sensación de que Granada está condenada a construir innumerables Caminos de Ronda, pues esa parece ser la arquitectura que a todos satisface.

Por lo que a la muralla de San Miguel se refiere, el Ayuntamiento ya tiene su decisión tomada: derribará el trozo restaurado. La decisión se toma después de que los vecinos de la zona y varios colectivos ciudadanos mostraran su oposición al proyecto, que se encuentra en una fase de ejecución bastante avanzada.

El expediente de inicio de los trámites para que se proceda a la demolición del muro ya ha comenzado con la aprobación de la Junta de Gobierno Local. Esta resolución municipal viene precedida de una propuesta aprobada en la Comisión de Seguimiento del PEPRI Albaicín, órgano consultivo que se encarga de marcar las líneas para salvaguardar el barrio Patrimonio de la Humanidad.





Pero para no despilfarrar demasiado, los materiales que se han empleado en la reconstrucción de la muralla se reutilizarán en varias obras municipales.

El alcalde de Granada, José Torres, prometió que el granito se aprovechará en las obras de reforma de la Gran Vía, que comenzarán en enero de 2006.



El equipo de gobierno municipal considera que el arquitecto encargado del proyecto, Antonio Jiménez Torrecillas, no ha seguido las directrices municipales que marcaban la separación del muro de cerramiento de la muralla unos 80 centímetros para permitir el paso de personas. En su defecto, se ha construido un pasadizo intramuros, que según los vecinos no es funcional y representa un peligro para la seguridad de los residentes. La nueva decisión supondrá la modificación de todo el proyecto.

Previamente, la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía deberá ratificar la decisión municipal de proceder al derribo del trozo de muralla de San Miguel que se ha restaurado. En principio, todo apunta a que el Gobierno andaluz no se opondrá a la modificación del proyecto. La Administración autonómica también está representada en el PEPRI Albaicín. Otro de los cambios previstos implica que se intervenga en los caminos de granito que se han construido en la ladera. Según los expertos, las escaleras rompen la imagen del entorno. Los vecinos y colectivos sociales exigen que se reconstruya con empedrado granadino.



Pero para no despilfarrar demasiado, los materiales que se han empleado en la reconstrucción de la muralla se reutilizarán en varias obras municipales. El alcalde de Granada, José Torres, prometió que el granito se aprovechará en las obras de reforma de la Gran Vía, que comenzarán en enero de 2006.

Los grupos municipales en la oposición acusaron al equipo de gobierno del PP de despilfarrar dinero público después de que el Ayuntamiento haya decidido dar marcha atrás y derribar el trozo restaurado de la muralla de San Miguel. Afirman estos grupos que si el

equipo de gobierno no estaba de acuerdo con el proyecto no debería haberle dado la licencia correspondiente que en su día se le otorgó.

La decisión del Ayuntamiento de derribar el tramo restaurado de la muralla desató, también, la polémica en el círculo de profesionales de la arquitectura de la capital. Según el arquitecto y miembro de la Academia de Bellas Artes, Carlos Sánchez, el proyecto de Antonio Jiménez Torrecillas no era el más adecuado para el lugar. Sin embargo, otros profesionales del sector opinan que la decisión de los responsables municipales es desproporcionada. Así, según el director de la Escuela de Arquitectura, Juan Calatrava, "me parece tremendo que una institución como el Consistorio tenga tan poca responsabilidad en el uso de los caudales públicos y se despilfarré de esa manera el dinero". Calatrava señaló que no está de acuerdo con el proyecto al cien por cien, si bien añadió que el arquitecto estaba dispuesto a rectificar. "En Granada hay una tendencia a la caza y captura contra la arquitectura moderna. Si se hubiera hecho una tapia con macetas y geranios a todo el mundo le habría encantado".

# La muralla de San Miguel Alto y su entorno

PROGRAMA POL  
(GRANADA, MARZO DE 2004)

FUNDACIÓN ALBAICÍN GRANADA  
PROGRAMA OPERATIVO LOCAL 2000-2006  
FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL  
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

ANTONIO JIMÉNEZ TORRECILLAS, arquitecto

## Equipo

MICHELE PANELLA, arquitecto  
MAYLIS VIGNAU, arquitecta  
MIGUEL DUMONT MINGORANCE, arquitecto  
MANUEL GUZMÁN CASTAÑOS, ingeniero  
MIGUEL ÁNGEL RAMOS PUERTOLLANO, arquitecto técnico  
MARIA JESÚS CONDE SÁNCHEZ, arquitecta técnica  
ALBERTO GARCÍA MORENO, arquitecto  
DAVID ARREDONDO GARRIDO, arquitecto

## Arqueólogos

DANIEL CAMPOS LÓPEZ  
EUSEBIO ALEGRE PARICIO

## Consultores

EMILIA GARCÍA MARTÍNEZ, licenciada en geografía  
NICOLÁS TORICES ABARCA, licenciado en historia del arte  
CARLOS MISÓ ESCLAPÉS, escultor

## Empresa Constructora

ENTORNO Y VEGETACIÓN

## Jefe de Obra

AMAYA NAVARRO OTEIZA

## Fotografías

VICENTE DEL AMO HERNÁNDEZ  
CHARO VALENZUELA  
JESÚS TORRES GARCÍA





## EL CERRO DE SAN MIGUEL Y LA ESTRUCTURA PAISAJÍSTICA DEL VALLE DEL DARRO

**N**os encontramos frente al último promontorio de la estribación norte del valle del Darro, en su punto de conexión con la ciudad. El valle del Darro es el ecosistema más frágil y de mayor valor paisajístico que salva el declive entre las formaciones alpinas del oligoceno y la llanura aluvial más reciente de la Vega del Genil. La expansión de la ciudad hacia los terrenos llanos ha permitido la preservación de todo este valle y le ha otorgado una singularidad excepcional: constituye el cordón umbilical de la ciudad con sus territorios más inalterados. A lo largo de él se suceden diversos modos de ocupación y explotación, desde los asentamientos rurales y ganaderos hasta los regadíos de la Vega del Darro. Su carácter de corredor natural facilitó his-

tóricamente su uso como eje de comunicaciones que conllevó la aparición de singulares modos de vida con modelos importados de las comarcas levantinas y de la Hoya de Guadix, como es la implantación del hábitat troglodita en casas-cueva.

Frente a la colina de la Alhambra y del Generalife, Los cerros de San Miguel y del Sacromonte enmarcan los últimos tramos del valle del Darro y de su Vega, milagrosamente intacta. Ha sido precisamente la fragilidad de este singular paisaje, su aparentemente insignificante escala y la pequeña dimensión de su vega, las causas que han propiciado su preservación. Un paisaje, a la vez que natural y salvaje, absolutamente próximo y vinculado a la ciudad.





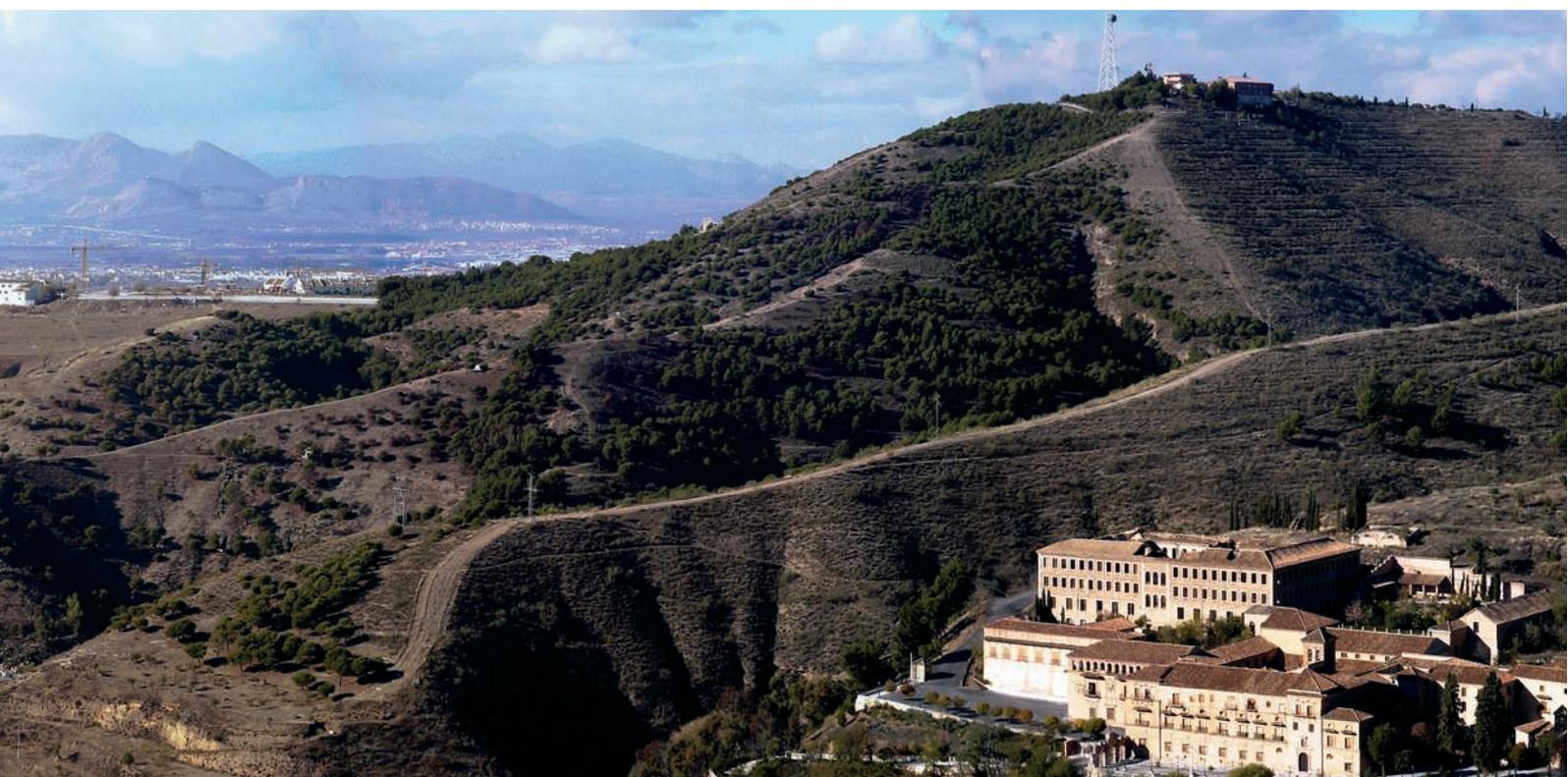
## LA IMPORTANCIA PAISAJÍSTICA DEL CERRO DE SAN MIGUEL

El vacío del Cerro del San Miguel actúa como una articulación, una rótula entre los territorios habitados y el entorno natural. Una loma desnuda que, cargada de tiempo y de historia, vincula la ciudad a su geografía. Su emplazamiento le otorga un relevancia excepcional: sus campos de pitas y de chumberas se convierten en jardines lejanos del Generalife y en fondos naturales desde el interior de los palacios nazaríes de la Alhambra. También, como no, constituyen un final de perspectiva desde el mismo corazón de la ciudad.

El objetivo de esta intervención se fundamenta en la adecuación paisajística del entorno que bajo la Ermita de San Miguel Alto queda definido entre los brazos de la muralla de época nazarí. La superficie del ámbito es de 49.358

m<sup>2</sup>. Este proyecto incluye también el acondicionamiento del entorno extramuros junto al conjunto residencial Cármenes de San Miguel, con una superficie de 17.180 m<sup>2</sup>. La restauración de la muralla en sí es objeto de un proyecto posterior e independiente a éste.

El objetivo primordial de la intervención se marcó desde el inicio: Preservar este paisaje para evitar que pueda ser urbanizado, entendiéndolo como un paisaje vegetal humanizado, punto de comprensión de la ciudad en la estructura montañosa que la determina. Así pues, en esta primera actuación se han acometido, entre otros aspectos, la limpieza general del conjunto. Toneladas de basura, la mayoría alojada en las cuevas y en las inmediaciones de la muralla,





han sido sustituidas por plantaciones de pitas y chumberas. Se ha intervenido también en la Ermita de San Miguel Alto, restaurando sus fachadas, y se han mejorado las comunicaciones que la conectan con la ciudad: en aquellos tramos donde existía el empedrado granadino, éste ha sido restaurado, y donde no existía pavimentación alguna, se ha empleado un pavimento blando de tierra apisonada. Los tramos de mayor desnivel se han resuelto mediante escalinatas de piedra.

Granada es fundamentalmente un paisaje. Nos encontramos ante unos importantes fondos paisajísticos de la ciudad. Además, este conjunto amurallado expresa el deseo de un pueblo que definió, hace más de cinco siglos, los límites del modelo de su ciudad. Todo proyecto actual tiene la obligación de recoger este deseo, un modelo que llegó a ser realidad, y que separó dos mundos claramente diferenciados: por un lado, el vacío abrazado por la muralla, un vacío que es parte del Albaicín; por otro, un exterior agrícola aledaño, hoy ocupado por el conjunto residencial de los Cármenes de San Miguel.



Los comienzos de la Urbanización Cármenes de San Miguel, en 1998.

Perfectamente visible desde la Alhambra, el brazo norte de la muralla nazarí ofrece una rotura de unos cuarenta metros. Con objeto de restablecer la continuidad lineal de la muralla y restaurar la primitiva protección de su interior, se





Albacín, el cerro de San Miguel abrazado por la muralla nazari.



levanta, en el tramo desaparecido, un nuevo lienzo. Adosado al elemento histórico, se distancia de él lo preciso para evitar el contacto con el Monumento, y garantizar así la conservación de los paños y de sus cimientos originarios. Un nuevo muro que, a modo de "apósito", se adosa a la herida abierta. El granito común, muy utilizado en nuestra tradición urbana, es el material empleado para su construcción. Este material se encarga de aportar la granulometría y los tonos que armonizan con los ocres, rojizos y pardos del tapial empleado en la construcción de la muralla

Se apilan, pues, 112 metros cúbicos de granito como si de un gran almacenaje se tratara: grandes lajas sin tratar, de sección y longitud normalizadas, las más económicas, dispuestas sobre un lecho inmerso bajo la tierra. Un milímetro de espesor aporta el mortero de alta resistencia que traba las lajas. Se elimina así la presencia de la llaga y la apariencia de construcción consolidada, de fábrica. Se trata de dar la sensación de material apilado, acopiado, con el objetivo de subrayar, aún más si cabe, el carácter permanente e histórico del Monumento.



Presencia de la urbanización Carmenes de San Miguel.  
Vista antes y después de la intervención.





Impacto visual del residencial de adosados desde la Alhambra.





El concepto de "sólido capaz" ha sido el principio rector de esta intervención. Recogido en las teorías sobre restauración e intervención de monumentos, este principio fue utilizado magistralmente por Leopoldo Torres Balbás en la Alhambra de Granada, en concreto en el pórtico norte de los jardines del Partal, allá por los años veinte, y viene a resumir que cuando en un Bien de Interés Cultural falta una parte, ésta se rehace de modo que quede confinada a una inter-

vención volumétrica o geométrica que recupere la imagen de continuidad originaria, pero desprovista de cualquier elemento que entre dentro de la categoría del falso histórico (reconstrucción). La reconstrucción por anaxilosis en el proyecto que nos ocupa es imposible por la naturaleza constructiva de la fábrica, puesto que ya se ha desintegrado la fábrica de la muralla de tapial calicastro, formada por arena, mortero y cal.





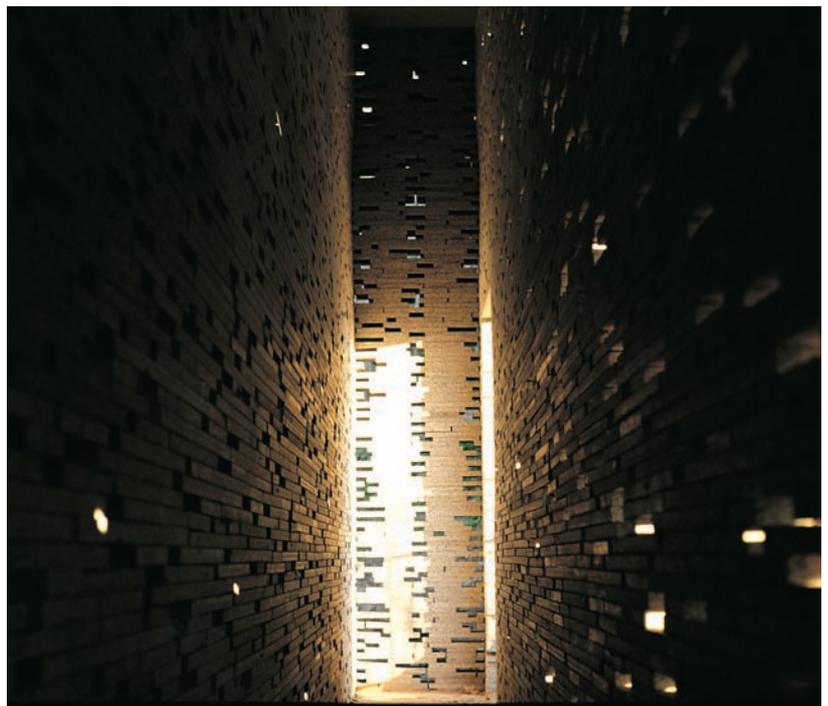
La intervención se realiza bajo los criterios contemporáneos definidos en las leyes que abrigan las actuaciones sobre este tipo de monumentos. De esta forma, recoge el talante, también contemporáneo, que en los años 50 llevó a cabo Prieto Moreno en estos mismos lienzos de la muralla, al introducir un nuevo material, un ladrillo rojo entonado con el color del tapial.

Cualquier intervención sobre este u otro Monumento debe someterse a la legislación vigente, y en este caso está definida por la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz de 1991, y complementada por la Ley de Patrimonio Histórico Español de 1985. El artículo 39.2 de esta última dice lo siguiente: Las actuaciones irán encaminadas a la conservación, consolidación y rehabilitación, y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

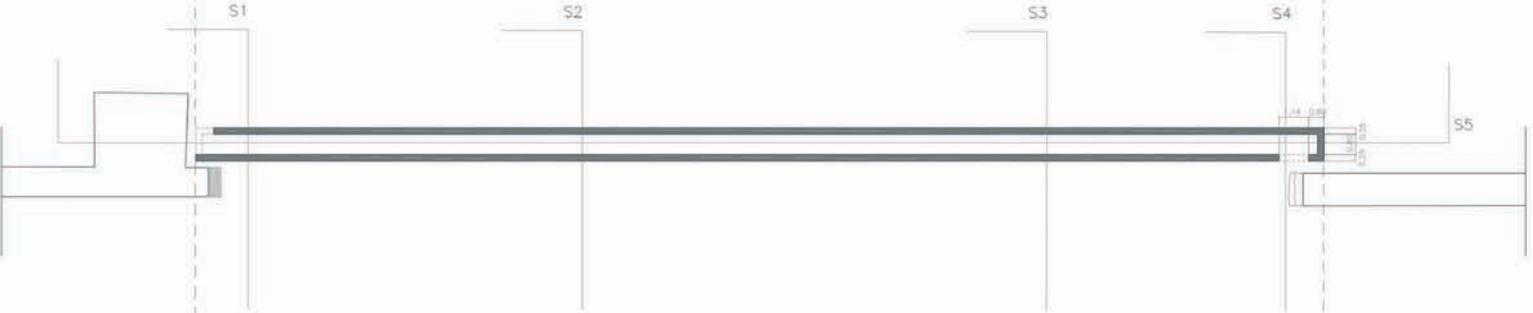
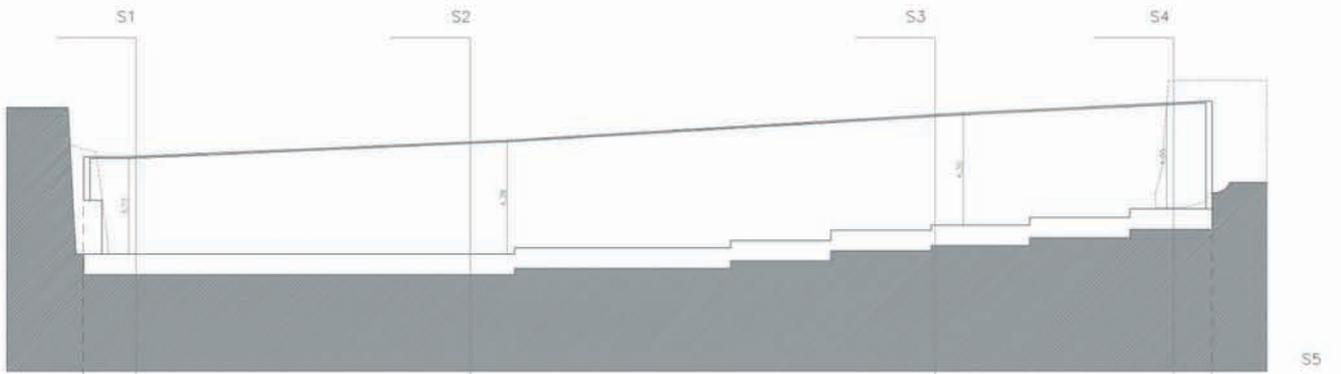
En este último punto se condensa toda la doctrina elaborada a lo largo del siglo XX sobre intervenciones en Monumentos: la Carta de Atenas de 1931 y las sucesivas Cartas del Restauero, cuya primera fue la de Venecia de 1964 e inspira a las sucesivas, elaboradas principalmente por el ICCROM, que es el Instituto Central de Restauración con Sede en Roma. En todas ellas se hace hincapié en que deben diferenciarse las intervenciones actuales de las pasadas, bien sea en cuanto a material, textura o incluso color, de modo que sean claramente diferenciables de la obra originaria. También establecen estas cartas el principio de reversibilidad, por el cual cualquier intervención puede ser eliminada sin poner en peligro ni dañar la estabilidad o la estructura preexistente.

Por su parte, la Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico o la Carta de Amsterdam de 1975, además de asumir los contenidos en cuanto a restauración de la Carta de Venecia o del Restauero, indica que en los Centros Históricos debe tener lugar también la arquitectura contemporánea.

El efecto de la luz en el interior del muro evoca la ambientación que ésta produce en nuestra arquitectura de siempre.

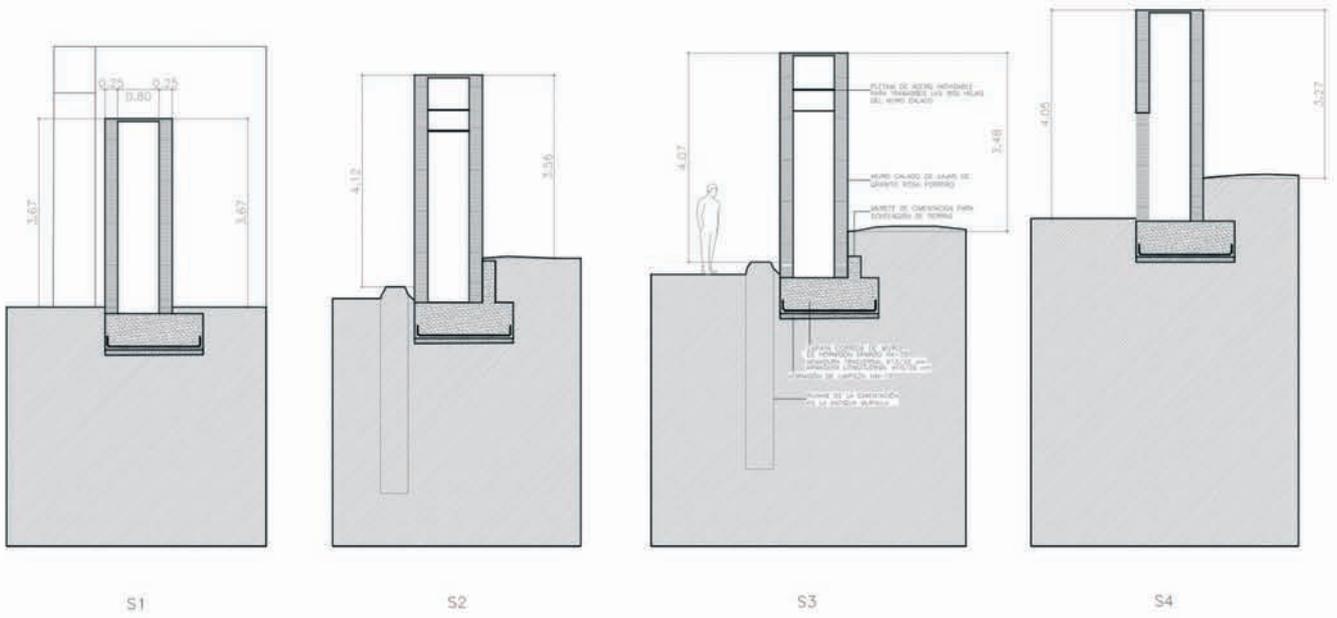






Planta y Sección longitudinal. Esc: 1/300





Secciones transversales. Esc: 1/150



Los comentaristas de esta carta sólo ponen como límite a este tipo de intervenciones el respeto por la escala del Monumento y la integración no mimética.

El actual aspecto de los cerros de San Miguel y el Sacromonte se definió hace más de cinco siglos. Tres son los hitos fundamentales que definen un singular itinerario místico: La Cruz de la Rauda, la Ermita de San Miguel y la Abadía del Sacromonte. La cruz de la Rauda se alza en un contexto paisajístico excepcional. Allí había habido un cementerio en la época musulmana, como atestiguan las piedras funerarias encontradas en los alrededores. Elevada sobre las últimas líneas edificadas en la ladera oeste del Cerro, contempla el Albaicín, la Alhambra, Sierra Nevada y buena parte de la Vega. Por otra parte, la Ermita de San Miguel Alto, situada en la cima del Cerro, reemplazó a la antigua Puerta del Aceituno, que permitía en esa cota acceder al recinto amurallado. La cartografía histórica es testigo de la conexión de esta puerta con el Albaicín, a través del carril de San Miguel Alto. Otro acceso se producía por el camino alto de Guadix, hoy Vereda de Enmedio del Sacromonte.

A este paisaje invariado desde hace más de cinco siglos, telón de fondo de la colina de la Alhambra, del Generalife, de la Silla del Moro y del Llano de la Perdiz, se ha sumado, a partir de 1998, el grupo de viviendas adosadas

de los Cármenes de San Miguel que emergen sobre la coronación del cerro y que irrumpen en el paisaje alhambrenño a través del hueco producido por la desaparición del lienzo de la muralla nazarí. 📍



La muralla de Pekín. La disposición aleatoria de los huecos que presenta se ha producido por el deterioro de parte de los ladrillos utilizados en su construcción.





# 20 millones de euros se han invertido en recuperar el eje Elvira-Gomérez

UNA EXPOSICIÓN EN EL CENTRO CULTURAL GRAN CAPITÁN RINDE CUENTAS DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS

Alzada

44



M. S.

El Centro Cultural Gran Capitán alberga una muestra sobre la finalización del Proyecto de Renovación Urbana Granada (Eje Elvira-Gomérez) y su objetivo es dar a conocer la ejecución de los contenidos y acciones del referido Programa, pero también mostrar otros proyectos que se han desarrollado simultáneamente en el mismo ámbito y en el resto de la ciudad histórica del municipio. Con ello, el Instituto Municipal de Rehabilitación cumple uno de sus cometidos: divulgar las intervenciones realizadas sobre el patrimonio inmueble para concienciar a la ciudadanía. De este modo se la hace partícipe a la vez que se construye una cultura de la rehabilitación.

En síntesis, cabe decir que lo que se ha hecho en la zona de intervención ha sido respetar el entramado urbano, a la vez que se le ha devuelto su funcionalidad, al renovar las infraestructuras y el pavimentado. Intervenciones como la prevista en la AI-27 han aprovechado solares yermos para generar espacios libres, equipamiento comunitario y mejorar las conexiones transversales en un lugar fuertemente condicionado por una topografía empinada. Las actuaciones sobre los inmuebles se han basado siempre en unos principios claramente definidos

desde el criterio del respeto y mejora del contexto urbano.

Es preciso tener en cuenta que durante toda la Edad Media y Moderna, la calle Elvira fue la vía principal de Granada, que comunicaba la medina con el resto de las calles que se adentraban en la ciudad y con el territorio circundante. Por ser la arteria más importante en la estructura urbana, su trazado era rectilíneo. Era la única calle recta existente en una urbe atravesada por callejas de trazado sinuoso. El cubrimiento del río Darro y su transformación en calle, y la apertura de la Gran Vía de Colón trastocó el anterior orden de cosas, relegando la calle Elvira a una calle secundaria vinculada exclusivamente con el barrio del Albaicín y perdiendo su carácter de vía principal de la ciudad.

## CALLE ZENETE

La calle Zenete presenta una topografía con fuertes desniveles. La ocupación residencial se ha realizado en bandas paralelas a las curvas del nivel. La empinada pendiente entre las diferentes calles ha condicionado las conexiones transversales entre ellas y la calle Elvira, dando lugar a soluciones interesantes como las 'casas de paso'. Por ello y por la edificación compacta, ha sido necesario mejorar





la accesibilidad para los residentes y crear un aparcamiento, generar espacios libres y fomentar los usos residenciales y de equipamiento: objetivos fundamentales para recuperar la población y recomponer la relación entre la ciudad baja y la acrópolis del barrio del Albaicín. La actuación en el Área de Intervención del Zenete se está llevando a cabo mediante un convenio entre el Ayuntamiento de Granada y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía. A la aportación de estos dos organismos públicos se une la financiación con fondos europeos del aparcamiento y el espacio público.

Uno de los objetivos del Programa ha sido la recuperación ambiental, es decir la rehabilitación del paisaje urba-

» **La rehabilitación tiene que ser una tarea constante que aglutine factores sociales, patrimoniales, de concienciación y de difusión.**

no y de la fisonomía arquitectónica, aunque a este objetivo genérico se ha incorporado la dimensión social: atención a la población residente y a actividades económicas no lesivas.

Las intervenciones realizadas en el Albaicín financiadas con fondos europeos o la ayuda estatal concedida en 1996 para actuar en la muralla de la Alcazaba, aún siendo cuantiosas, a duras penas podían paliar el estado de degradación alcanzado por el barrio del Albaicín y tampoco contemplaban la regeneración de otros sectores urbanos del centro histórico de Granada. De ahí que se recurriese a nuevos programas europeos, como el URBAN, cuyo ámbito de actuación saltaba los límites de dicho barrio.

## Datos específicos

El Proyecto de Renovación Urbana Elvira-Goméz ha tenido una inversión total de 19.782.000 euros, de los cuales el Mecanismo Financiero del Espacio Económico Europeo ha aportado 6.600.000 euros y el resto son aportaciones de los propietarios de los inmuebles, del Ayuntamiento de Granada y otras fuentes (Junta de Andalucía, empresas de infraestructuras, etc.)

Las condiciones exigidas a los edificios para poder beneficiarse de las ayudas han sido: antigüedad mínima de 15 años, destinados en un 60% al uso de vivienda, no estar afectados por expedientes disciplinarios, estar habitados en un 80% o que se garantice su ocupación tras la intervención. El propietario no puede vender el inmueble en los cinco años posteriores al desembolso de la subvención.

En el ámbito de actuación hay unas 800 parcelas y el número total de edificios intervenidos es de 151, lo que supone que se ha actuado casi en el 20% de los inmuebles, con un total de 380 viviendas. El 55% de los edificios intervenidos están catalogados.

En materia de cubiertas y fachadas, se han concedido subvenciones de hasta el 85% del presupuesto de contrata. Se han intervenido 98 edificios, con una inversión total de 4,5 millones de euros, de los cuales 2.575.188 euros corresponden a la aportación de fondos europeos y los restantes son aportados por los propietarios de los inmuebles intervenidos y otras subvenciones de la Junta de Andalucía por un importe de 122.198 euros.

Por lo que se refiere al capítulo de reconstrucción u obra nueva, las subvenciones han alcanzado hasta el 25% del presupuesto de contrata. Se han intervenido 53 edificios y solares, con una inversión total de 10,5 millones de euros, de los cuales 2.171.050 euros corresponden a la aportación de fondos europeos y los restantes son aportados por los propietarios de los inmuebles, algunos de los cuales cuentan también con otras subvenciones de la Junta de Andalucía que alcanzan la cifra de 1.010.100 euros.

### INFRAESTRUCTURAS Y MOBILIARIO URBANO

La renovación de las infraestructuras, pavimentación, señalización y mobiliario urbano han supuesto una mejora ambiental y la recuperación de espacios públicos para los ciudadanos. La inversión total en los subproyectos de infraestructuras y mobiliario urbano ha sido de 1.762.711 euros.



Por lo que al aparcamiento del Zenete se refiere, se trata de una infraestructura para residentes dentro del Área de Intervención AI-27 del Plan Especial de Reforma Urbana del Albaicín. Tiene un tal de 54 plazas. Sobre el aparcamiento se construirán 13 viviendas en alquiler para jóvenes, un espacio público con una plaza mirador y un centro cívico y vecinal. Con los fondos europeos se financia en parte el aparcamiento y el espacio público, con una inversión total prevista aproximada de 1.930.000 euros.

Por otra parte, la declaración de la ciudad de Granada como Conjunto Histórico obliga a proteger todo el ámbito sujeto a dicha declaración. A ello se añade que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece como prioridad el uso de la ciudad consolidada frente a los ensanches.

Por estas dos razones: cultural e histórica y ciudad construida, la rehabilitación tiene que ser una tarea constante que aglutine factores sociales, patrimoniales, de concienciación y de difusión. Una tarea que exige una atención permanente, ya que el parque de viviendas históricas o sin condiciones de habitabilidad tiende siempre a crecer. 

## El plan de rehabilitación de Almanjáyar, un modelo exportable

EL PROGRAMA HA SUPUESTO LA RECUPERACIÓN DE 160 VIVIENDAS EN LA ZONA MÁS DEPRIMIDA DE GRANADA

M. S.

Alzada  
48

La rehabilitación de las viviendas de la calle Molino Nuevo de Almanjáyar, que realiza la Junta de Andalucía, ha sido el proyecto español seleccionado para representar a nuestro país en la Semana de la Vivienda Social Europea, organizada por el Parlamento Europeo y que se

celebró en Bruselas en octubre.

Este programa, denominado de actuación integral para la rehabilitación de viviendas e intervención social en la calle Molino Nuevo y que se puso en marcha en 1998, supone la rehabilitación de 160 viviendas y alcanzó un presupuesto de 7 millones

de euros. Con este proyecto, la Junta continúa en su política de intervención sobre ámbitos urbanos de degradación afectados por graves problemas habitacionales y de integración con el objetivo de mejorar las condiciones de alojamiento y otros aspectos de carácter urbanístico y social.

### Proyecto de creación de comunidades de inquilinos

Esta acción concreta permite introducir un elemento de transformación fundamental: el tratamiento de los problemas que surgen en la convivencia diaria, por los afectados, el aprendizaje en la participación, la comparación entre el comportamiento democrático y el autoritario, el uso de la solidaridad, etc.

Más del 79 de las familias que viven en la c/ Molino Nuevo presentan rasgos severos de desestructuración social y familiar. Con el "sector duro" se trabaja desde el proyecto "Aprendiendo a Vivir en Comunidad". Con el resto, a través de la acción que ahora se describe y de actuaciones vinculadas a la animación sociocultural.

Hasta en los grupos más estructurados, surgen problemas relacionales. Siempre hay algún comunero que no cumple con sus obligaciones básicas (limpiar la escalera y abonar la cuota mínima mensual para el sostenimiento de gastos comunes).

A muchísimos usuarios les da lo mismo tener luz en la escalera que no, tener sucios los rellanos, consentir la rotura de interruptores. Sus problemas son otros: no tener luz, no poder comer, no poseer muebles, soportar la presencia de yonkis en su familia, vigilar que su vecino no le robe y problemas objetivamente más importantes o de mayor entidad cualitativa.

A pesar de ello, se les intenta

transmitir que las decisiones compartidas por todos los miembros de una escalera mejoran la seguridad (portal cerrado, portero automático que funciona), las relaciones de vecindad (se les deja tranquilos si cumplen los mínimos aún cuando se comportamiento personal sea antisocial), la calidad de vida de sus hijos (valoran mucho esta cuestión).

El grupo es consciente que la ausencia de normas ha llevado, muchas veces a situaciones dramáticas, tales como homicidios, incendios intencionados, registros policiales que han provocado detenciones, transmisión de enfermedades, aparición de plagas, etc.



Antes de intervenir había gallineros (y, consecuentemente pulgas) en las cámaras antihumedad, almacén de frutas en las escaleras y patio (y consecuentemente ratas, chinches, garrapatas, olores fétidos).

Con las viviendas rehabilitadas, la mayoría del grupo cree posible mejorar su vida y entonces, empiezan a valorar como positivo el establecimiento de normas.

Frente a los "agoreros" que vaticinaban la vuelta a una situación desastrosa tras pasar un corto espacio de tiempo, hoy, pasados más de dos años desde que se entregó el primer bloque, el edificio sigue cuidado, limpio y bien conservado. Así está pasando con los otros ya terminados y habitados.

### **OBJETIVOS**

La operativización de la acción pivota sobre los siguientes objetivos:

A. Detectar las situaciones o causas que estén impidiendo la aceptación de normas de mínimo respeto

entre vecinos.

B. Abordar una estrategia participada que permita intentar la corrección de la situación.

C. Colaborar con los vecinos en la definición de las necesidades que tiene su bloque en lo tocante a "lo común" y determinar los deberes, derechos y obligaciones de cada uno.

D. Elaborar la normativa y el reglamento interno que regule el funcionamiento del grupo.

E. Constituir la Comunidad (hasta llegar a obtener el CIF que les permita contratar luz y agua común) de inquilinos con arreglo a la legalidad vigente.

Estos y algunos otros objetivos, dan contenido al proyecto y validan el programa.

### **METODOLOGÍA DE TRABAJO**

La manera de actuar en cada escalera, tiene variantes que la hacen distinta a las demás.

Los usuarios tienden a agruparse por clanes familiares o religiosos (evangelistas). Esto favorece la conso-

lidación de relaciones válidas. A pesar de la dificultad legal de agrupar a los vecinos por familias, se admite y propicia desde la oficina.

La primera actuación consiste en la celebración de una reunión colectiva en la que se procura, tras una buena explicación de lo que se tiene que hacer, escuchar las demandas, visiones y quejas del colectivo.

Tras esto, comienza el trabajo de los mediadores sociales, dirigidos por la trabajadora social.

Son ellos quienes detectan a las personas con más influencia dentro del grupo para proponerles más tarde que sean ellos los que dirijan la comunidad.

También son ellos quienes realizan los controles y seguimiento del cumplimiento de las obligaciones.

Este trabajo de acompañamiento social durará hasta que la Comunidad constituida cobre autonomía.

Después, se realizarán controles periódicos a través de los representantes de cada escalera.



# Proyecto de pedagogía del hábitat

## DESARROLLO DE LOS OBJETIVOS OPERATIVOS Y ACTUACIONES ESPECÍFICAS

Objetivo 1. Informar y asesorar a la población de la calle Molino Nuevo sobre sus derechos y deberes en relación con la rehabilitación de la calle, así como de los recursos existentes en materia de hábitat, a través del mantenimiento de un Servicio de Información y Atención individualizada.

Objetivo 2. Realizar un "acompañamiento social" de todas las familias afectadas por la rehabilitación de las 144 viviendas de promoción pública.

Objetivo 3. Promover y/o realizar todas aquellas actividades que definen la adjudicación definitiva de las 144 viviendas de promoción pública de los bloques 40-49 de la c/Molino Nuevo.

Objetivo 4. Elaborar y poner en marcha actividades concretas de "Pedagogía del Hábitat" con la población que reside en las 144 V.P.P. que fomenta el respeto y la correcta utilización tanto de las viviendas como de los espacios públicos de cara a su integración social.

## OBJETIVOS

### 1.a.- Objetivo general

Mejorar las condiciones de habitabilidad de la población que reside en la calle Molino Nuevo como elemento de refuerzo de la actuación de rehabilitación de las viviendas en orden a favorecer la normalización de los habitantes de la zona.

### 1.b.- Objetivos operativos

1.- Informar, orientar y asesorar a la población de la c/ Molino Nuevo sobre sus derechos y deberes en relación con la rehabilitación de las viviendas, así como de los recursos existentes en materia de hábitat, a través del mantenimiento de un Servicio de Información y Atención individualizada.

2.- Realizar un "Acompañamiento social" de todas las familias afectadas por la rehabilitación de las 144 viviendas de Promoción Pública.

3.- Promover y/o realizar todas aquellas actividades que favorezcan una correcta adjudicación definitiva de las 144 viviendas de Promoción Pública de la c/ Molino Nuevo.

4.- Elaborar y poner en marcha acciones concretas de Animación,

Educación y Participación con la población de las 144 viviendas de Promoción Pública, que fomente el respeto y la utilización tanto de las viviendas como de los espacios públicos de cara a su integración.

## DESARROLLO DE LOS OBJETIVOS OPERATIVOS

Objetivo 1.- Informar y asesorar a la población de la c/ Molino Nuevo sobre sus derechos y deberes en relación con la rehabilitación de las viviendas, así como de los recursos existentes en materia de hábitat, a través del mantenimiento de un Servicio de Información y Atención individualizada.

Los problemas de hábitat, derivados del hecho de ser un barrio de concentración de la población marginal y más concretamente, el tener una vivienda digna, es una de las necesidades más sentidas por la población de la c/ Molino Nuevo; por lo que las demandas de información en dicha materia son numerosas.

La información es un elemento base para fomentar la participación de la población en la resolución de sus problemas.

Así mismo, el Servicio de Información genera una base de datos sobre las características y necesidades sociofamiliares que permite la programación y puesta en marcha de nuevas actuaciones por parte de la Oficina de Gestión de Almanjáyar..

## ACTUACIONES:

1.- Recogida y análisis de información periódica y actualizada para su difusión a través del Servicio de Información.

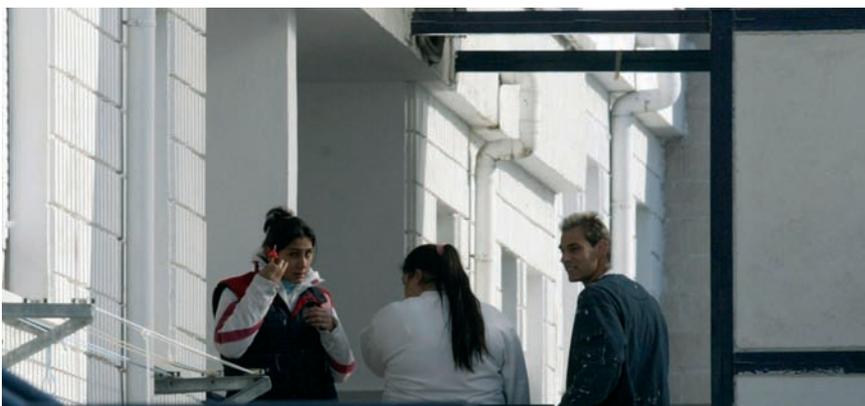
2.- Atención individualizada de la población que acude a la Oficina de Gestión de Almanjáyar a través de cita previa (viernes de 11 a 14 horas).

3.- Reuniones informativas y de asesoramiento con grupos de población afectados por la remodelación física de las viviendas, de forma periódica en función de las necesidades y/o disponibilidad de nueva información.

4.- Divulgación de información, oral o escrita, sobre las actuaciones programadas o puestas en marcha por el Proyecto de Rehabilitación en materia de hábitat a los colectivos organizados de la zona.



**Los problemas de hábitat, derivados del hecho de ser un barrio de concentración de la población marginal y más concretamente, el tener una vivienda digna, es una de las necesidades más sentidas por la población de la calle Molino Nuevo.**



»» **La rehabilitación de las 144 viviendas está generando expectativas en la población residente en otros barrios y localidades de Granada, por lo que se está produciendo un flujo de población**

5.- Análisis de las demandas recibidas a través del Servicio de Información, como base de datos para la posterior programación de actuaciones.

6.- Campañas divulgativas apoyadas en medios adecuados a las necesidades e importancia de la información a transmitir.

Objetivo 2.- Realizar un "acompañamiento social" de todas las familias afectadas por la rehabilitación de las 144 viviendas de promoción pública.

Un alto porcentaje de las familias que reside en la c/ Molino Nuevo, presentan múltiples problemáticas, no sólo la necesidad de una vivienda digna, también graves carencias educativas, socio-laborales, sanitarias y de información sobre los recursos existentes y los canales de acceso a éstos, que dificulta su motivación y participación en la resolución de sus necesidades.

Desde el inicio de las actividades encaminadas a la Rehabilitación de las 144 viviendas, se viene realizando un acompañamiento social con todas las familias afectadas de cara a la normalización de la situación de titularidad de las viviendas de promoción pública.

Así mismo, se realizará un apoyo al Equipo Municipal de Servicios Sociales en relación al absentismo escolar, al objeto de escolarizar a los menores en los centros escolares más cercanos a sus viviendas, y acercarlos a los servicios públicos y/o privados existentes en cada zona.

#### ACTUACIONES:

1.- Atención individual de todas las familias afectadas por la remodelación física de las viviendas al objeto de conocer la realidad social de las mismas.

2.- Información, orientación y asesoramiento a la población sobre los

recursos existentes y los canales de acceso a éstos.

3.- Establecer un feed-back de información y protocolos de intervención con el Equipo Municipal de Servicios Sociales sobre las necesidades de las familias, de cara a coordinar la intervención.

4.- Derivación de casos hacia los servicios con competencia en la intervención sociofamiliar.

Objetivo 3.- Promover y/o realizar todas aquellas actividades que definen la adjudicación definitiva de las 144 Viviendas de Promoción Pública de los bloques 40-49 de la c/ Molino Nuevo.

El considerar la rehabilitación de las 144 viviendas como actuación singular, dadas las especiales necesidades y características que presenta la población de la zona, nos permite introducir nuevos criterios de adjudicación, siempre enmarcados en los ya establecidos en el Decreto 413/1990, de 26 de Diciembre, sobre adjudicación de viviendas de Promoción Pública.

Teniendo en cuenta esta posibilidad, se está trabajando en la elaboración de un documento donde se recogen los criterios de adjudicación a seguir, que debe ser consensuado con los colectivos de la zona (afectados, Asociación de Vecinos y otros grupos informales de población) e instituciones competentes.

Así mismo la rehabilitación de las 144 viviendas está generando expectativas en la población residente en otros barrios y localidades de Granada, por lo que se está produciendo un flujo de población, con el consiguiente cambio en los ocupantes de las viviendas.

Todos estos aspectos deben ser tenidos en cuenta en la definición de la adjudicación de las 144 viviendas, de cara a una actuación global que res-

pete las necesidades reales de la población y posibilite posteriores intervenciones.

#### ACTUACIONES:

1.- Elaboración definitiva, conjuntamente con las instituciones implicadas y colectivos de la zona, de los criterios de adjudicación de viviendas, adecuadas a las necesidades de la población.

2.- Establecer, conjuntamente con los responsables institucionales, el procedimiento a seguir en la adjudicación de las 144 viviendas,, así como participar en la rehabilitación a través de la Escuela Taller.

3.- Ampliar el estudio urbanístico y sociofamiliar, con los criterios de territorialidad, de cara a delimitar geográficamente la zona afectada por similar problemática, así como conocer la situación sociofamiliar de la población de las 144 viviendas.

4.- Elaborar las listas definitivas de familias con derecho a la adjudicación de alguna de las 144 viviendas, en función de las necesidades de viviendas y derechos adquiridos que la población tenga.

5.- Regularizar legalmente la tramitación, aprobación definitiva y adjudicación de las 144 viviendas de la c/ Molino Nuevo, así como estudiar la declaración de Actuación Singular para la zona.

Objetivo 4.- Elaborar y poner en marcha actividades concretas de Animación, Educación y Participación con la población que reside en las 144 V.P.P. que fomente el respeto y la correcta utilización tanto de las viviendas como de los espacios públicos de cara a su integración social.

La zona objeto de actuación se caracteriza por:

- Movimientos de población que influyen negativamente en el sentido de comunidad y pertenencia a la zona.

– Ocupación y uso indiscriminado del espacio común.

– Adaptación y uso de las edificaciones y sus espacios comunes para el desarrollo de actividades económicas ilegales.

– Ausencia de información sobre derechos y deberes por parte de los ocupantes de las V.P.P. de la zona, causando, entre otras, situaciones de venta y cambios ilegales de las mismas.

Todos estos aspectos provocan la degradación urbanística y ambiental del hábitat, por lo que se hace necesario crear conciencia de comunidad en la población y fomentar valores y actitudes de respeto hacia los espacios públicos y privados, así como facilitar información sobre la correcta utilización de los mismos.

#### ACTUACIONES:

1.- Recogida y análisis de las necesidades de educación para el hábitat que presenta la población con derecho a realojo en las viviendas rehabilitadas (Estudio de Investigación).

2.- Contacto con profesionales competentes en la materia (Educadores de calle, psicólogos, trabajadores sociales, etc...), así como con otras experiencias nacionales y/o europeas en esta materia.

3.- Diseño y elaboración del soporte instrumental (documentación, guiones, fotocomposición, vídeo, diaporamas, etc...) para la realización de actividades directas con la población, teniendo en cuenta los niveles de instrucción específicos de dicha población.

4.- Actividades de seguimiento y control, en coordinación con las Consejerías de AA.SS. y OP y T., del uso y mantenimiento de las viviendas rehabilitadas y adjudicadas a través de la Oficina de Gestión de Almanjáyar.



# Proyecto de formación en consumo responsable

## DESCRIPCIÓN

Esta acción puntual o sectorial se diseñó tras comprobar al entregar el primer bloque rehabilitado, que los usuarios, ya legalizados los suministros y contratados los consumos de agua y luz, recibían recibos exorbitantes por los consumos producidos.

Se pasaba de no haber pagado nunca nada a tener que afrontar gastos desmesurados. La causa era bien sencilla: los radiadores o braseros eléctricos se mantenían encendidos todo el día, el agua no dejaba de salir por culpa de averías, los coches se lavaban consumiendo agua de la casa, al haber "electricidad sin coste" todos los aparatos domésticos eran eléctricos, etc.

Ello provocó que todos los vecinos pidieran explicaciones y plantearan quejas. Se aprovechó esta circunstancia para pasar a demostrar que la causa era que no sabían economizar ni consumir.

Tal hecho se hacía extensivo al uso

correcto y a la conservación de las instalaciones de gas, termo, etc.

En cualquier caso, el hecho habilitante de estos comportamientos irresponsables venía favorecido y reforzado por la circunstancia de que las compañías suministradoras no actuaban en la zona cortando el suministro o sancionando por miedo a represalias, irresponsabilidad de los operarios, etc.

Ante esta situación, tras la fijación de los respectivos operativos a conseguir, se estableció una línea de actuación bidireccional: usuarios y compañías suministradoras.

## OBJETIVOS

A. Enseñar a los vecinos a ajustar el consumo a sus necesidades reales a desterrar los hábitos de consumo excesivo.

B. Involucrar a las empresas suministradoras en el desarrollo del proyecto, como parte fundamental.

C. Formar a los usuarios en el

manejo y mantenimiento de los elementos que componen su vivienda.

## METODOLOGÍA DE TRABAJO

Antes de firmar los contratos de alquiler y de la firma de los contratos de suministro, el gabinete técnico, concretamente el Técnico de mantenimiento y supervisión, habla con los usuarios de consumo, estableciendo comparaciones, calculando tiempos de consumo, enseñando el manejo de los elementos de uso doméstico.

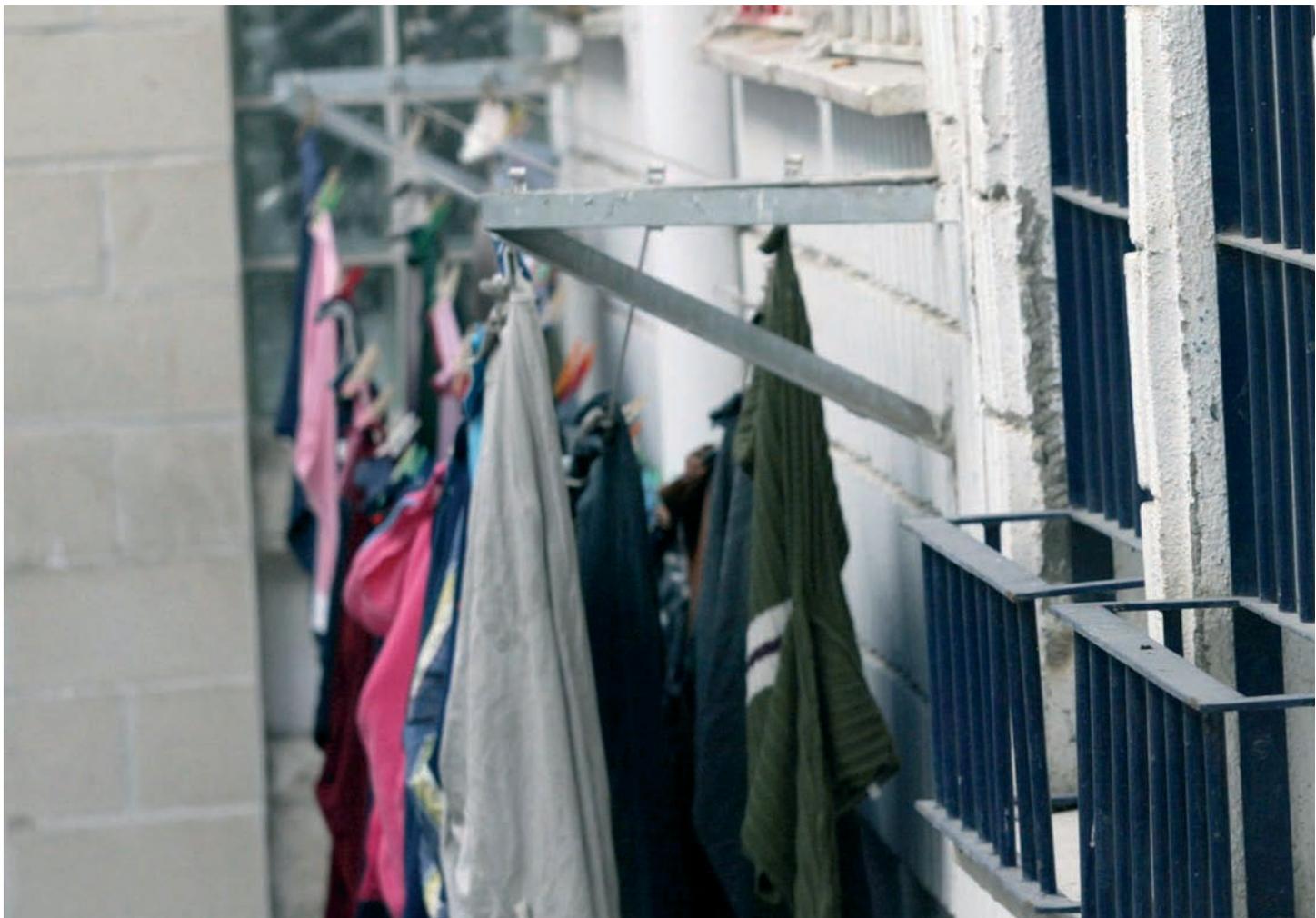
Hecho esto, se formalizan los contratos y se hace un seguimiento inicial tras la llegada de los primeros recibos.

A partir de este instante, se trabaja en dos direcciones.

### Respecto a los vecinos

– Se atiende al usuario cuando se queja por no admitir un coste determinado y se intenta explicar la relación que existe entre tiempo de consumo, intensidad del mismo y coste.

– Se identifican los elementos que consumen y, uno por uno, se analiza y



enseña la forma de producir ahorro.

- Se explican los recibos y se comprueban los ahorros

- Se asesora sobre la compra de aparatos relacionando coste, consumo y mantenimiento que requiere.

- Se explican las medidas coercitivas que llegarán si el consumo se dispara y no puede atenderse (Ahora ya si se corta el suministro).

Respecto a las Compañías suministradoras

- Se ofrece acompañamiento, desde la oficina en las tareas de lectura, costes, altas y bajas, etc.

- Se brinda la mediación para aclarar situaciones.

- Se exigen facturas que recojan consumos reales y no estimados a fin de garantizar la comparación de los consumos bimestre a bimestre.

Respecto a las dos partes implicadas (usuario y compañía)

- Se interviene y media entre ambos para normalizar los procesos de pagos atrasados (deudas acumuladas)

#### **OTRAS ACCIONES**

Junto a la ejecución de los proyectos reseñados, el Programa aborda la puesta en marcha de otras acciones coadyuvantes llevadas a cabo de manera, a veces pretextual, para favorecer la cohesión social.

Entre las más destacables, se encuentra la puesta en funcionamiento de un Taller de Compás Flamenco y Percusión para niños.

Esta actividad cotidiana se organizó inicialmente desde la Oficina de Gestión para abordar el tratamiento del absentismo escolar y crear un espacio de encuentro con los usuarios no rígido y gratificante. Al día de hoy, la responsabilidad de la gestión, ha sido transferida a Anaquerando.

Los resultados son espectaculares. Tras cuatro años de funcionamiento, se ha consolidado el proyecto, produciendo resultados altamente positivos, habiéndose convertido en referente conductual y carta de presentación positiva de la zona.

Al propio tiempo, las acciones de

incorporación a los dispositivos zonales, la coordinación con los Servicios Sociales municipales y la organización de la derivación de casos a dichos dispositivos ha terminado de darle sentido al Programa.

Si al principio del presente documento se hablaba de rechazo inicial por parte de los profesionales de la zona al proyecto de rehabilitación, hoy puede hablarse de aceptación, valoración positiva y franca colaboración. Ello ha sido posible a partir del conocimiento del trabajo de todas las estructuras existentes, del ajuste de la actuación a las demás que se llevan a cabo y viceversa, de la incorporación al Foro Norte, órgano que pretende coordinar todas las actuaciones que se llevan a cabo en la Zona Norte y, por último, por haber integrado este Programa en el Plan Estratégico que se ejecuta en la Zona.

En la medida que el Programa está abierto, se seguirán introduciendo las acciones y visiones que vayan apareciendo y se consideren necesarias.





# Proyecto 'Al compás de la vida'

## BREVE RESEÑA EXPLICATIVA

Proyecto socioeducativo dirigido a la población infante - juvenil de la Zona Norte.

## INTRODUCCIÓN

Han pasado más de ocho años desde que la Oficina de Gestión de EPSA en Almanjáyar, dentro del proyecto de Rehabilitación de las 160 viviendas de c/ Molino Nuevo, pusiera en marcha el Taller de Compás Flamenco y percusión de Almanjáyar, como pretexto para conectar en clave socioeducativa con la población destinataria de la actuación.

Tras estos años, se comprueba que el Proyecto del Taller tiene ya madurez y espacio propio suficiente como para introducir cambios cualitativos que permitan su consolidación, comprobando que se muestra como una de las más eficaces maneras de vincular diferentes aspectos de la intervención (infancia-familia-escuela-atención sociocomunitaria-educación intercultural, proyección socio-profesional, etc.).

La Asociación ANAQUERANDO, promotora del proyecto inicial junto con EPSA, asume ahora el protagonismo y la responsabilidad de llevar adelante el proyecto en esta nueva fase que arrancó en 2002 y que, en coherencia con los planteamientos del Plan Urban y de la Carta de Ciudades Educadoras, abre ahora a toda la Zona Norte de Granada.

Para ello, ha definido un proyecto, indicando los parámetros básicos que orienten la toma de decisión de las instituciones a las que se pretende vincular.

## OBJETIVOS GENERALES

Además de definir un objetivo genérico que podía definirse como: "crear un espacio de encuentro en la Zona Norte que sirva para favorecer la adquisición de hábitos de comportamiento saludables entre niños y niñas de la zona, con especial atención a las minorías étnicas", se articulan los siguientes:

1. Contribuir a estimular el proceso educativo normalizado de la población infantil de etnia gitana y otros colectivos de inmigrantes como medio o instrumento de formación y capacitación personal, que les permita en un futuro disfrutar de una vida en igualdad de

condiciones al resto de la población.

2. Desarrollar un programa de actividades extraescolares que contribuya a la mejor adaptación del menor al medio escolar, incidiendo en la disminución de los niveles de absentismo y fracaso escolar.

3. Desarrollar un programa de actividades que faciliten o permitan la implicación y participación de los padres en el proceso educativo de los menores.

4. Promover una participación e implicación de la dirección y profesorado de los centros escolares en las actividades programadas que permita una intervención global y conjunta sobre esta población.

5. Estimular los procesos de promoción, implicación y participación en la dinámica social del entorno, de las minorías étnicas, en especial la población gitana y de los colectivos de inmigrantes.

6. Informar sobre la situación actual en que se encuentran estos colectivos.

7. Proponer comportamientos alternativos que supongan un cambio de actitudes hacia la convivencia plural, y el enriquecimiento cultural que la diversidad proporciona.



8. Formar a los distintos grupos para que adquieran una conciencia total acerca de la interculturalidad que se traduzca en su vida cotidiana.

9. Intervenir en aquellas cuestiones que se generan en los centros escolares que cuestionen la igualdad de los ciudadanos y ciudadanas con independencia de su origen, su religión, raza o cultura.

10. Hacer visible y difundir las situaciones de éxito y cambio, priorizando los recursos que favorezcan las "buenas prácticas", tanto de las instituciones como de la población.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Adquirir una disciplina en el aprendizaje socio-educativo (aseo, amistad, asistencia a la escuela).
- Fomentar el aumento de la autoestima.
- Desarrollar la creatividad artística.
- Conectar con padres y madres.
- Combatir el absentismo escolar.
- Abrir caminos socio-profesionales a la población juvenil.
- Introducir al personal docente y a la comunidad escolar en el conocimiento de la cultura gitana y de otros pueblos.

## EJES PRIORITARIOS DE INTERVENCIÓN

1. Taller de aprendizaje (espacio de encuentro de niños y niñas). 2 días en semana: 1,00 h. Lunes y Miércoles.

2. Actividades en las Escuelas del Barrio. 2 días a la semana, 2 h. en horario lectivo y extraescolar. Martes y Jueves.

## EL TALLER ENTRA EN LA ESCUELA

El conjunto de experiencias enriquecedoras vividas y sistematizadas a lo largo de los tres últimos años, deberá aprovecharse para definir en el proyecto una vertiente socio - educativa que, desde los colegios permita abordar un proceso favorecedor del cambio de actitudes de las personas que participen (niños y niñas, padres y madres, personal docente, etc.)

Con ello, desde la Ciudad de Granada se plantea una intervención que traduzca a la realidad el contenido plasmado en la Carta de Ciudades Educadoras suscrita por el Excmo. Ayuntamiento de Granada mediante una experiencia de educación intercultural dentro del ámbito acotado.

## Ficha técnica de la intervención

**1.- Periodo contemplado:** Mayo 1997 - diciembre 2005.

### 2.- Reseña antecedentes

- Mayo 1997. Aprobación actuación específica de Rehabilitación.
- Septiembre 1998. Inicio actuación (Rehabilitación bloque 47 c/ Molino Nuevo).
- Años 1998 - 2002. Rehabilitación bloques 45, 46, 48 y 49.
- Años 2003 - 2006. Rehabilitación bloques 40-44.

### 3.- Proyectos desarrollados

- Rehabilitación viviendas.
- Inserción sociolaboral destinatarios del proyecto.
- "Aprender a vivir en comunidad".
- "Formación en consumo responsable".
- "Creación comunidades de inquilinos y mantenimiento".
- "Animación sociocultural asociada a la rehabilitación". (Taller de compás).

### 4.- Áreas de actuación

#### Obras y mantenimiento

##### Campos de actividad

- Obras
- Instalaciones
- Mantenimiento

#### Atención sociocomunitaria. Intervención socioeducativa

##### Campos de actividad

- Familias realojadas
- Aprendizaje de la vida en comunidad
- Aprendizaje en consumo responsable
- Comunidades de inquilinos
- Animación Sociocultural

## Proyecto 'Aprendiendo a vivir en comunidad'

### DESCRIPCIÓN

La Pedagogía del Hábitat, el aprendizaje en el uso correcto de la vivienda, el respeto a los espacios comunes y al entorno y la necesidad de trabajar la adquisición de hábitos saludables en el quehacer cotidiano respecto de la vida en comunidad, dio pie a la definición de un proyecto participado, concretándolo en una acción claramente socioeducativa de la que depende la construcción del entorno habitable que preconiza el título del programa.

Partiendo del objetivo prioritario que dio pie a la formulación de la propuesta de intervención, consistente en "mejorar las condiciones de vida y habitabilidad de la población que reside en la C/ Molino Nuevo como elemento de refuerzo de la actuación de rehabilitación de las viviendas en orden a favorecer la incorporación de hábitos de vida saludables en los vecinos destinatarios del programa", se formula un proyecto, una acción dirigida a las familias y personas más desestructuradas del conjunto.

Se decide trabajar de forma específica y cotidiana con estas familias reservándoles 5 de las nueve viviendas del Bloque 47, destinadas a cubrir necesidades de realojo.

En este bloque, se localizan la Oficina de Gestión, de Anaquerando, la de la Escuela-Taller, la sede de la cooperativa de venta ambulante del barrio, el salón de usos múltiples y el Taller de Compás flamenco y percusión de Almanjáyár.

Además de las familias objeto de la actuación, en el bloque se han instalado de forma permanente cuatro familias que, al día de hoy, no tienen problemas graves por cuanto han sido capaces de, bien mantener su estructura interna cohesionada, bien abordar un proceso de transformación que ha dado como resultado su estructuración.

Estas cuatro familias se han implicado con el gabinete social en el trabajo de corrección de hábitos y adquisición de destrezas de las familias más complicada. Podría decirse que son familias "catalizadoras", referentes cercanos.



## Conclusiones

### OBJETIVOS

Se fijan cuatro objetivos operativos respecto del trabajo de aprendizaje:

**A.)** Favorecer la modificación /supresión de los "Comportamientos instalados".

**B.)** Mediar en la resolución de los conflictos.

**C.)** Reforzar el acompañamiento social

**D.)** Detectar carencias sociales, culturales y personales de los usuarios que estén dificultando la normalización.

**E.)** Permitir que las fases de Desalojo y Realajo se desarrollen con normalidad, trabajando el cambio de conductas, hábitos, valores, para favorecer la incorporación de las familias al entorno socio cultural estructurado.

### METODOLOGÍA DE TRABAJO

El proyecto arranca de forma participada. Varias familias de la calle actúan ahora formando parte del equipo de intervención.

Con ello, los destinatarios de la acción se sienten más cerca, entienden mejor lo que se les exige y explican con su lenguaje lo que demandan o les cuesta dar.

Antes de la llegada de las familias seleccionadas en cada bloque (un total de 5) a su vivienda de realajo (Bloque 47), se inicia el trabajo, contactando con ellas, proponiéndoles su instalación en el "Bloque Puente".

Durante la ejecución de las obras, se realiza un entrenamiento en habilidades sociales y relacionadas (limpieza periódica de la escalera, creación de la comunidad de inquilinos, asistencia a reuniones, revisión de sus consumos, etc.

A cada unidad familiar se le da un tratamiento. El mayor valor que el equipo cree que tiene la acción es que los Técnicos se conviertan en mediadores poderosos y prestigiados entre los usuarios y la Comunidad que se crea.

Se abordan actuaciones de decodificación de lo demandado por el usuario, transformándolo en solicitudes que, la mayoría de las veces determinan la derivación a los servicios sociales zonales. 

**1.** La Oficina de Gestión de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Almanjáyar ha consolidado un modelo de intervención que, aplicando una metodología de intervención basada rotundamente en la investigación-acción participativa, permite obtener resultados tangibles en lo relativo a transformación de la realidad social de la zona.

Por ello, se hace aconsejable la ampliación del ámbito de actuación que inicialmente se circunscribía a la c/ Molino Nuevo para abarcar una zona más amplia que permita ejercer un mayor y mejor control sobre ocupantes, titularidad, pago de rentas, conservación de los inmuebles y cumplimiento de obligaciones.

La intención de la Consejería pasa por reforzar el dispositivo creado, rentabilizando de este modo todo el bagaje adquirido en los últimos cinco años.

La necesaria colaboración interinstitucional multiplicará la obtención de resultados a corto plazo. Por ello, ha de seguirse profundizando en esta dirección.



**2.** La Dirección General de Arquitectura y Vivienda y EPSA, pivotando sobre la experiencia de Molino Nuevo, han promovido la formulación de un Programa de Actuación que se denominará "Construyendo Entornos Habitables".

Este Programa, marco concreto y operativo definidor de las actuaciones coordinadas que, en materia de vivienda y cohesión social, han de desarrollarse, servirá para orientar la intervención en toda la Zona Norte de la ciudad.

**3.** La Consejería de Obras Públicas comparte la afirmación de que se ha comprobado que el establecimiento de vínculos estrechos entre acción rehabilitadora, intervención socioeducativa asociada al uso de las viviendas, contratación, para ejecutar la obra, de empresas de inserción y consiguiente generación de empleo en la zona y otras acciones colaterales y no por ello menos importantes, es la fórmula más eficaz de garantizar la consolidación de los cambios producidos.

Por ello, se asume este compromiso, en cuanto al modelo de intervención, garantizando la continuidad del mismo, que se debería ir implantando en toda la zona de forma progresiva, medida y coordinada, con participación efectiva y real de todas las Administraciones con competencia en la materia.

La experiencia de Molino Nuevo, que ya ha adquirido la madurez suficiente y comienza a ser entendida y compartida por las personas que habitan el barrio y los diferentes agentes sociales que intervienen, es claramente ampliable y extrapolable a todo el ámbito de la Zona Norte.

Analizando en profundidad y entre todos esta experiencia, sumando otras de contenido similar en materia de intervención sociocomunitaria y aprendiendo desde la investigación-acción de los aciertos y errores, se logrará el cambio deseado.

## La Junta General de Colegiados presenta el presupuesto y el Programa de Actuación 2006

Como cada año, en el pasado mes de diciembre, tuvo lugar la Junta General Ordinaria de Colegiados para la presentación del Presupuesto del Ejercicio 2006 y del Programa de Actuación para el mismo año. Ambos documentos fueron aprobados por unanimidad de los presentes.

Otros puntos importantes aprobados en esta reunión fueron el reajuste de los Derechos por Intervención Profesional (DIP) abonados por los colegiados en las intervenciones del año 2005, la ratificación del acuerdo de Junta de Gobierno para la aprobación del texto de las modificaciones de los Estatutos del Consejo Andaluz para su adaptación a la Ley de Colegios Profe-

sionales de Andalucía, y la aprobación de dichas modificaciones en los Estatutos Particulares del Colegio de Granada, así como la elección de los miembros de la Comisión Electoral, que será el órgano a quien compete la supervisión del proceso electoral para la renovación de cargos de la Junta de Gobierno de este Colegio, a celebrar en el año 2009.

Antes de finalizar la reunión, el Presidente informó a los presentes sobre los temas más relevantes relacionados con el Consejo General de la Arquitectura Técnicos de España, el Consejo Andaluz de Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos y el Colegio de Granada.





## Reunión con las ONG apoyadas por el Colegio

El pasado 16 de noviembre, tuvo lugar en el salón de actos del Colegio, una reunión con las ONG's con las que hemos colaborado durante los últimos años. Allí tuvimos la oportunidad de escuchar a los representantes de La Casa del Agua de Coco, Adobe, Cruz Roja y Medicus Mundi, que nos contaron con todo detalle los proyectos que se han financiado con nuestra aportación, que, como sabéis, desde hace algunos años, es el 1 del presupuesto.

El acto resultó de lo más agradable y emotivo, a pesar de que la presencia del colectivo fuese escasa.

## Jornada sobre protección de la madera



El pasado día 4 de octubre tuvo lugar la 'Jornada sobre protección y conservación de la madera y pintura' a cargo de la Empresa Sikkens Andalucía y con numerosa asistencia de colegiados. El ponente fue el ingeniero técnico químico Gregorio Albacar Mallor.

## Demostración informática CDEO

"CDEO Control Documentado de Edificación y Obra". La solución práctica para la gestión, documentación y control de la obra. Impartida por Enric Heredia Campmany-Gaudet y Jordi Piquero Benages, se celebró el día 23 de noviembre con el siguiente programa:

- Ventajas de trabajar con el programa CDEO.
- Ejemplos de soluciones con el CDEO en la gestión y control de edificación.
- Evaluación del estado de ejecución de la obra.
- Generación de documentos.
- Visualización gráfica de la evolución de la obra.

## Convenio con el Ayuntamiento de Granada



El Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada copatrocina la edición del Plan Director de Instalaciones Deportivas del Patronato Municipal de Deportes del Ayuntamiento de Granada

El pasado día 21 de diciembre se firmó, en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Granada, con la presencia del alcalde de la ciudad y presidente del Patronato Municipal de Deportes, José Torres Hurtado, el Convenio de copatrocinación de la edición del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Granada (PDID), elaborado por la sección de infraestructuras de Patronato Municipal de Deportes.

Asistieron al acto los presidentes de los Colegios Profesionales que participan la citada edición, así como el consejero delegado de la Empresa Municipal de Vivienda (EMUVYSSA), al ser esta empresa municipal patrocinadora junto con:

Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Colegio Oficial de Ingenieros Industriales, Colegio Oficial de Arquitectos, Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales y Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos. Por primera vez se reúnen los cinco colectivos profesionales más importantes de Granada, en temas relacionados con la construcción de instalaciones deportivas.



Alzada  
62





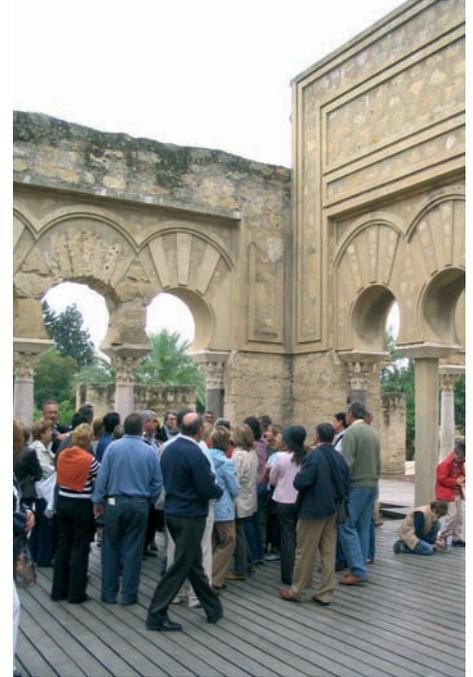
## Concierto de Navidad

**20 de diciembre de 2005. Auditorio Manuel de Falla.**

Como todos los años por esas fechas, el Colegio, como anticipo de la Navidad y para desear felices fiestas a todos los colegiados, les invitó a disfrutar de un concierto en el Auditorio Manuel de Falla.

Este año tuvieron la suerte de escuchar los villancicos cantados por dos coros que, dada su calidad, gozan de gran fama tanto en nuestra ciudad como fuera de ella: En primer

lugar, intervino el Coro de la Presentación, integrado por niños de edades comprendidas entre los 6 y los 16 años. Tras el intermedio, en el que el Colegio invitó a todos los asistentes a una copa de cava con dulces de Navidad, intervino el Coro Ciudad de la Alhambra, compuesto por antiguas integrantes del Coro de la Presentación. Ambos estuvieron dirigidos por su fundadora, Elena Peinado.



## Fin de semana en Córdoba

Alzada  
64



**D**urante los días 21, 22 y 23 del pasado mes de octubre, un grupo de colegiados, junto con nuestras familias, tuvimos el privilegio de disfrutar de un maravilloso viaje a Córdoba, en el que pudimos visitar la ciudad de Medinat al-Zahara, la Mezquita y la Sinagoga, además de callejear por las estrechas calles del centro histórico de la ciudad. Un viaje precioso, y, sin duda, muy cultural.

Pero no sólo alimentamos el espíritu. También pudimos disfrutar de la rica y variada cultura gastronómica del lugar. Excelente es el calificativo que se puede dar a la comida que hicimos el domingo, antes de salir en dirección a Granada, en las Bodegas Campos.

Un fin de semana extraordinario, que le deja a uno ganas de repetir.





# ARGOS<sup>®</sup>

Derivados del Cemento

Central y fábrica:

PREALPA, S.L.

A-44 Salida 144

18640 EL PADUL

Granada

Teléfono +34 958 790 727

Fax +34 958 790 848

[www.argosdc.com](http://www.argosdc.com)

[argos@perezlazaro.com](mailto:argos@perezlazaro.com)

Almacén ARGOS Sevilla:

Ctra. de Brenes A-3104, Km 2

41008 Sevilla

 ARGOCOLA<sup>®</sup>

 ARGOREV<sup>®</sup>

 ARGOSEC<sup>®</sup>

 ARGOTEC<sup>®</sup>

 ARJUNT<sup>®</sup>

 ARGONIV<sup>®</sup>

 PREALPA<sup>®</sup>

 **Arliblock**<sup>®</sup>  
AISLAMIENTO NATURAL



# ARGOREV<sup>®</sup>

*El color de su fachada*



## Presentación del 'Máster en ingeniería geológica aplicada a la edificación y a la obra pública'

15 de diciembre de 2005. Palacio de Bibataubín.

M<sup>ra</sup> PAZ SÁEZ PÉREZ

Codirectora del Máster

El nuevo sistema de docencia universitario, el denominado Espacio Europeo de Educación Superior (EEES) va a suponer para los Arquitectos Técnicos la posibilidad de continuar estudios universitarios y la obtención del doctorado. La oferta, que de contenidos formativos debemos conseguir en el periodo de preparación del nuevo sistema, debe ser amplia y abarcar las distintas competencias y actividades profesionales que se desarrollan día a día. Los equipos de trabajo que llevarán a cabo, en función de sus competencias, las tareas de redacción y ejecución de proyectos en sus distintas posibilidades, tendrán opción de conformar su formación especializada contando para ello con medios específicos en cada disciplina. Los Colegios Profesionales, como agentes integrantes de la profesión, contribuyen con su colaboración y participación con la Universidad, Centros y Departamentos, en la composición de los complementos formativos de los próximos nuevos estudios, aportando la realidad de la actividad profesional al ámbito docente.

Durante los últimos años la geotecnia está adquiriendo una creciente importancia y trascendencia en nuestra sociedad. La actividad constructiva en sus inicios documentales se desarrolla en paralelo con el conocimiento del terreno (capacidad portante, tipología, estabilidad, etc.), sobre el que se asentarán las nuevas edificaciones y construcciones.



La actividad profesional que los arquitectos técnicos desarrollan en cuestiones directamente relacionadas con la actuación geotécnica hace necesario profundizar los conocimientos en este campo.

El COAAT de Granada junto con el Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas, Dpto. Construcciones Arquitectónicas de la Universidad de Granada, la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y la Consejería de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias han colaborado con el Ilustre Colegio Oficial de Geólogos de Andalucía (ICOGA) en la Organización del 'Máster en Ingeniería Geológica aplicada a la Edificación y Obra Pública' (2<sup>a</sup> Edición) que fue inaugurado el pasado 15 de diciembre en el Palacio de Bibataubín. Acto al que asistieron representantes de las

distintas entidades y empresas colaboradoras y un numeroso grupo de estudiantes.

El profesorado, dado el carácter pluridisciplinar de los contenidos a desarrollar, incluye a un amplio grupo de profesionales de reconocido prestigio entre los que se pueden citar a geólogos, ingenieros de caminos, ingenieros de minas, ingenieros técnicos de obras públicas, arquitectos y arquitectos técnicos, que en la mayoría de los casos desarrollan su actividad en empresa privada y algunos, además, imparten docencia en diferentes universidades españolas.

La colaboración de las más destacadas empresas del sector, ha permitido que esta 2<sup>a</sup> edición sea una realidad. La disposición que en medios personales y materiales (laboratorios, prácticas de campo, visitas de obra, etc.) hacen las distintas entidades,

permiten a los alumnos conocer la realidad de esta actividad profesional y la toma de contacto con distintas posibilidades de desarrollar la profesión técnica en uno de los campos más importantes: la geotecnia.

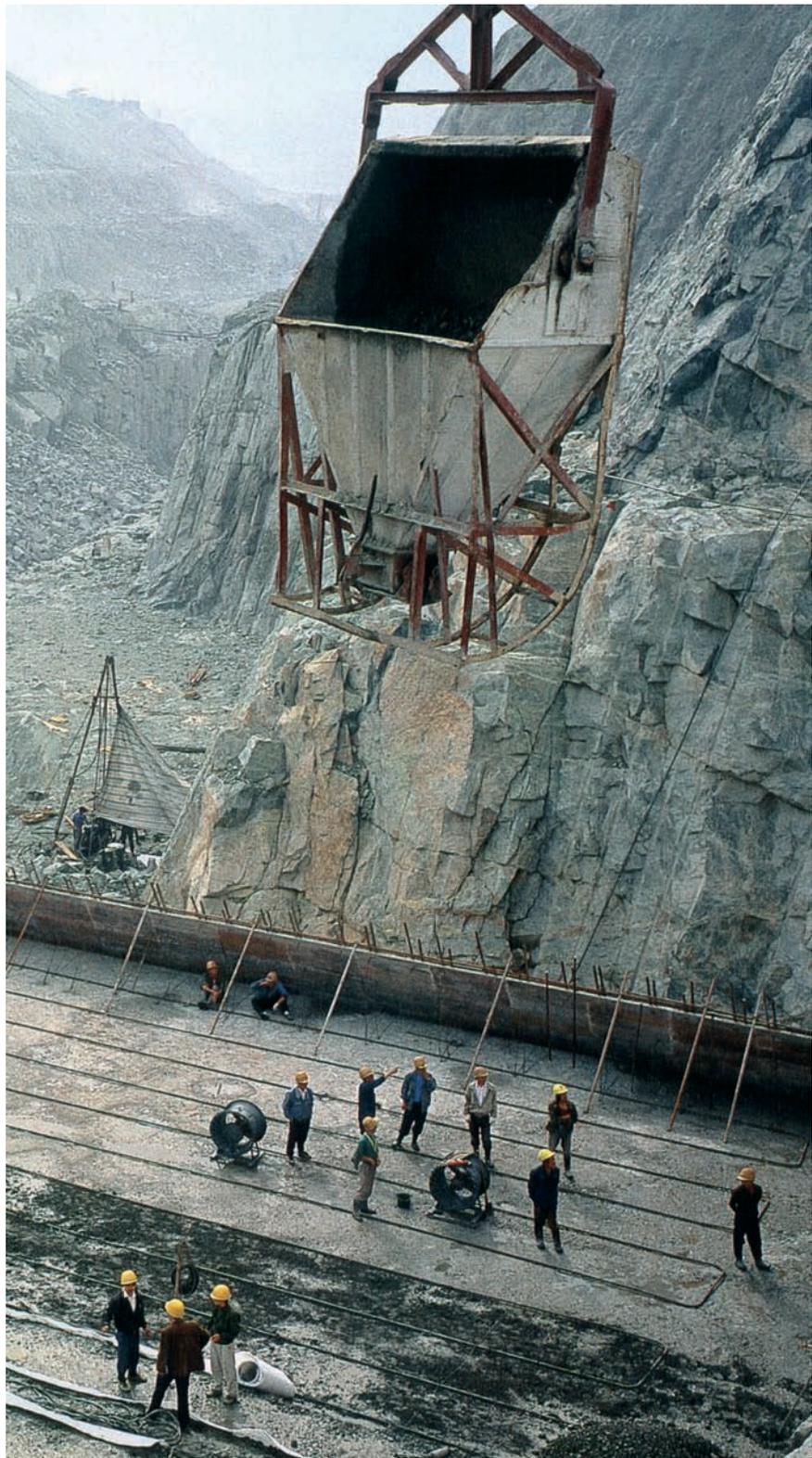
Los contenidos desarrollados en el Máster complementan los estudios universitarios, incidiendo en los aspectos más específicos, sin dejar de lado complementos formativos generales de principal incidencia en contenidos relativos, entre otros, al reconocimiento del terreno, ensayos de laboratorio, estabilidad de taludes, cimentaciones, proyectos, etc.

Al igual que en la primera edición se desarrollarán, una vez finalizadas las clases, prácticas remuneradas en empresa. Además, este año como novedad se impartirá durante 1 semana el Máster en la Comunidad Canaria.

El curso se imparte durante los meses de diciembre 2005 a julio 2006 en la EUAT de Granada y se compatibilizarán las clases teóricas con las clases prácticas en distintos laboratorios y obras en ejecución, conformando así las 600 horas que componen como carga lectiva estos estudios.

Esta 2ª edición ya cuenta entre los matriculados con arquitectos técnicos, siendo posible además matricularse de módulos independientes, algunos de ellos muy indicados para el desarrollo de nuestra profesión (ensayos de laboratorio, control de calidad, estabilidad de taludes, reconocimiento del terreno, proyectos y obras).

Para próximas ediciones esperamos contar con más arquitectos técnicos entre nuestros matriculados. 





*el visado electrónico  
es sencillo y rápido*

# LABORATORIO DE CONTROL DE CALIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN



- Ingeniería
- Control de calidad
- Edificación
- Geotecnia
- Control de producción
- Consultoría de calidad
- Asistencia técnica
- Investigación y desarrollo



Instrumentos de laboratorio



Control de Hormigones



Control de Aceros



Laboratorio (Área de Química)

## LABORATORIOS CECH S.A.

Polígono industrial la Fuente, manz.-10. parc.-5 FUENTE VAQUEROS (Granada)  
Tif: 958 434 751 / 958 438 179  
Fax: 958 437 672  
Web: [www.lcech.com](http://www.lcech.com)  
Email: [laboratorio@lcech.com](mailto:laboratorio@lcech.com)



Conservación de muestras



Rafael Fontalba  
(Arquitecto técnico - Director General)

**Estamos al servicio de la profesión**

## Constituida la entidad social Base de Costes de la Construcción de Andalucía

El pasado 25 de noviembre, y ante la Notario del Ilustre Colegio Notarial de Sevilla, María José Alonso Páramo, se procedió a la formal constitución de la entidad mercantil "Base de Costes de la Construcción de Andalucía S. L.", sociedad participada por los ocho Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Andalucía con el objetivo esencial de elaborar y actualizar anualmente el "banco de precios" de la construcción en nuestra Comunidad Autónoma, poniéndolo a disposición de los colegiados a efectos de facilitar sus trabajos profesionales.

La sociedad -que tendrá su sede social en Sevilla en C/ Salado, n 51, en el inmueble actualmente ocupado por el Consejo Andaluz de COAATs una vez que éste desplace su sede corporativa a la Avenida República Argentina, n 26- acometerá sus operaciones a partir del 1 de enero de 2006.

El Consejo de Administración ha quedado constituido por Esteban Fernández Romero (presidente del COAAT de Almería), José Arcos Masa (presidente del COAAT de Cádiz), Carlos Jaén Toscano (presidente del COAAT de Córdoba), José Alberto Sánchez del Castillo (presidente del COAAT de Granada), Domingo Medina López (presidente del COAAT de

Huelva), José Miguel de la Torre Peinado (presidente del COAAT de Jaén), Manuel León López (presidente del COAAT de Málaga), y José Antonio Solís Burgos (presidente del COAAT de Sevilla y del Consejo de Administración).

La entidad, una vez agotados los trámites colegiales, notariales, registrales, fiscales y estructurales, desarrollará su andadura como instrumento de elaboración y actualización de la "base de costes" que le da nombre, poniéndola a disposición del colectivo colegial directamente o, en su caso, a través del Consejo Andaluz de COAATs y de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Actualmente existe ya un grupo de especialistas, coordinado por Antonio Ramírez de Arellano (coordinador técnico) y Emilio Gómez Cobos (coordinador institucional), que aborda los trabajos propios de la "base de costes" que se desea implantar. 



## Los colegiados podrán visar electrónicamente sus trabajos

El pasado mes de octubre se firmó en Jaén un convenio entre la Consejería de Justicia y el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos que tiene por finalidad modernizar la administración mediante el uso del certificado digital. El convenio dotará a los colegiados andaluces de un certificado digital que les permitirá visar electrónicamente sus trabajos, a través de una plataforma tecnológica ya instalada.

Según el convenio será la Junta quien ceda el software de sus plataformas de administración electrónica y el Consejo Andaluz facilitará la difusión del certificado digital de la Fábrica de Moneda y Timbre entre su colectivo.

Con este proyecto se persigue



optimizar el tiempo de los colegiados, reducir los gastos de desplazamiento y agilizar los trámites de expedientes. Así, un profesional podrá introducir

desde su propio equipo informático los datos de la actuación que desarrollará, adjuntando la documentación, en la demarcación de su colegio. 

## José Antonio Otero, reelegido presidente del Consejo General

José Antonio Otero Cerezo fue reelegido el pasado 29 de noviembre presidente del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España. Ha contado con el respaldo prácticamente unánime de los presidentes de los colegios provinciales de aparejadores y arquitectos técnicos reunidos en la asamblea general de la institución profesional celebrada en Madrid. Hace un mes, y cumpliendo las previsiones contenidas en los Estatutos vigentes de la institución profesional, que no prevén la presentación de candidaturas, José Antonio Otero había sido proclamado candidato único a la presidencia del máximo órgano de representación de los aparejadores y arquitectos técnicos.



Otero Cerezo, que seguirá al frente del colectivo profesional durante los próximos cuatro años, cuenta con una gran experiencia al frente de la Arquitectura Técnica. Ostenta desde hace 20 años la presidencia del Consejo General, siendo previamente miembro de su Junta de Gobierno. Nacido en Segovia, José Antonio Otero fue presidente del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de su ciudad natal. Actualmente, Otero Cerezo es también vocal de la mutua que cubre la responsabilidad civil de aparejadores y arquitectos técnicos, MUSAAT, y vicepresidente de Unión Profesional, organización que aglutina a los Consejos y Colegios profesionales de nuestro país. 



**ASORIA**  
La elección definitiva

Salas de Baño  
Hidromasajes  
Pavimentos  
Bañeras  
Grifería  
Revestimientos

DISTRIBUIDOR EXCLUSIVO DE:

*Jacob Delafon*

Salones de Baño

Disponemos de las últimas novedades del mercado. Servicio especial para profesionales.

Ctra. Jaén, Km. 426,5  
Tlf.: 958 41 23 95 Fax: 958 40 40 74



## XII Jornada de iniciación al ejercicio profesional

La Escuela Universitaria de Arquitectura Técnica y el Consejo de Colegios de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Andalucía han organizado la segunda Jornada de Iniciación al ejercicio profesional, que se celebró en el Salón de Actos de la E.U.A.T. de Granada, el pasado día 23 de noviembre.

Esta actividad tiene como objeto dar información a los estudiantes de Arquitectura Técnica, matriculados en el Proyecto Fin de Carrera, sobre las oportunidades laborales, mercados de trabajo y, en general, sobre diversos temas que incrementen su preparación con vistas a su inserción profesional.

Con una masiva asistencia por parte del alumnado, dado el gran interés que para ellos suscita el tema, intervinieron como Ponentes en esta Jornada, Carlos Jaén Toscano, Presidente del Consejo Andaluz; Manuel Martínez Rueda, Director de la EUAT; Antonio Gallardo Robles, Arquitecto Técnico (Profesión Liberal); Leonardo



Cruz Linde, Presidente de la Confederación de Empresarios de Jaén; Emilio Martín Herrera, Arquitecto Técnico (Administración Pública); José Manuel Hidalgo Gómez, Presidente de la Asociación de Constructores y Promoto-

res de Granada; y José Alberto Sánchez del Castillo, Presidente de este COAAT, transmitiendo cada uno de ellos, desde su óptica institucional y particular, la visión del ejercicio profesional de los arquitectos técnicos. 

Instituto de Investigación,  
Desarrollo y Control de  
Calidad en la Edificación

Organismo de Control Técnico

# INDYCCE OCT

Departamento de Cimentaciones y Estructuras

Departamento de Geotecnia

Departamento de Estanqueidades

Área de Seguridad de las Personas

Departamento de Instalaciones

Área de Patología de la Construcción



# La maqueta

**como representación del espacio público rico y complejo de la ciudad y de edificios públicos**

JUAN CARLOS RODRÍGUEZ COBO  
Profesor titular de la EUAT de Granada

En la actualidad se está produciendo un fenómeno en cuanto al uso y construcción de maquetas de arquitectura, y es que se está desarrollando una "indiscriminada" proliferación del empleo de las mismas, de tal suerte que muchas veces se levantan y construyen maquetas que están injustificadas o no cumplen las muchas cualidades o ventajas que pueden aportar en distintos ámbitos. Pero precisamente para la representación de la ciudad es uno de los campos en los que una buena maqueta de arquitectura está indicada, y se diría que en estos casos puede ser casi imprescindible porque permite conocer gran cantidad de aspectos sobre la forma de la ciudad, viarios, espacios libres, plazas, alturas, edificaciones, usos, densidad de viviendas, tipologías, etc. En definitiva, de hecho una maqueta constituirá una buena herramienta para la planificación urbanística, cualquiera que sea el nivel o figura de planeamiento en la que se esté trabajando.

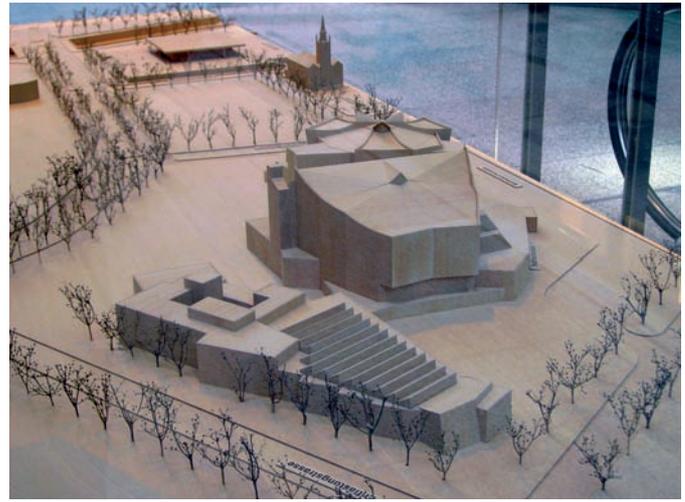
Precisamente en la primera imagen se observa el caso de una maqueta que realizamos un grupo de alumnos todos arquitectos técnicos por la Escuela de Granada, salvo uno, y estudiantes de arquitectura en Sevilla. En esta maqueta reflejábamos nuestra propuesta de ordenación urbanística para un sector de Sevilla, concretamente la

zona de Triana norte, distinguíamos con porexpán azul lo que manteníamos en la zona de trabajo y de blanco lo que proponíamos. Era nuestra primera maqueta, estábamos contentos, y a pesar de las críticas de algunos compañeros que tildaban la maqueta muy de "aparejador" pues a su parecer carecía de una "supuesta estética". Sin embargo para el profesor el trabajo, maqueta incluida, mereció muy buena calificación. De aquel grupo de trabajo recordar a Margarita Partera, quien un domingo de verano nos dejó y que seguro que allá en lo alto andará construyendo y urbanizando para hacer un mundo mejor.

Si el empleo de maquetas para representar a mayor o menor escala el urbanismo de las distintas ciudades y poblaciones está generalizado en nuestro país y los de nuestro entorno, existen zonas en donde este hecho se lleva al extremo de que las maquetas de diversos sectores de la ciudad se

exponen en los museos o incluso en centros o galerías comerciales, tal es el caso de la ciudad de Berlín. Así en este artículo voy a presentar espléndidas maquetas que se pueden encontrar en el Museo Judío o en las Galerías Arkade. Son imágenes de maquetas muy cuidadas de la zona donde están ubicados, esto es, la Postdamer Platz, con un tratamiento magistral de los edificios, de la vegetación y de los distintos elementos urbanos. Y se sitúan en medio de





una gran galería como un importante elemento atractivo para el visitante que observa los importantes edificios de la ciudad de Berlín.

La primera maqueta está situada en el Museo Judío, es una maqueta realizada a base de materiales plásticos, metacrilatos, P.V.C., aluminio. La base es de cristal y en contraste con todo ello aparece la vegetación con musgos y elementos de color verde. Las otras dos maquetas están en Arkade. Una es toda ella de madera acabada en su color, se representan fielmente todos los elementos característicos: huecos de fachada divisiones de cubiertas, cerchas de madera, árboles con sus ramas y hojas, el soporte, las calles. Todo el conjunto es de madera y resulta magnífico, es muy realista y está francamente muy conseguida. La tercera es más abstracta, representa las formas más puras, sin detalles, también es toda ella de madera pero está pintada de blanco. Incluso los árboles tienen forma de esfera. El soporte también es de madera en blanco y con el contrasta el río y el agua pintados en un azul intenso. Esta maqueta tiene también un aspecto impresionante por el contraste entre el blanco y el azul y la pureza de las formas.

Cuando se va a realizar una maqueta, las claves del éxito de la misma están en la correcta elección de dos factores: ESCALA y MATERIAL, da igual que se trate de una maqueta como las que se ven en las imágenes de la Postdamer Platz de Berlín o de un elemento concreto de un edificio. No basta con acertar en uno de los dos factores sino que hay que ajustar adecuadamente ambos porque están relacionados entre sí, y será importante saber cual es el objetivo de la maqueta que vamos a realizar. En este sentido se van a presentar dos maquetas correspondientes a las escaleras de dos edificios públicos realizadas por alumnos como prácticas de la asignatura que imparto de Dibujo de Detalles Arquitectónicos durante el curso pasado, se corresponden a dos edificios significativos, uno es el Palacio de Congresos de Granada y otro es el Centro de Salud de Huelma en Jaén.

La maqueta del Palacio de Congresos de Granada fue realizada por Marta Cañadas y Juan Agustín Morago, y junto a la misma realizaron una presentación en Powerpoint. Tiene el interés de que a pesar de ser la primera maqueta que realizan, hacen un acertado uso de materiales, empleo de escala adecuado y el ámbito de la maqueta no se limita exclusivamente a la escalera sino a todo el sector de acceso al palacio. Además el acabado y aspecto final de la maqueta es muy agrada-



ble y se asemeja al aspecto real del objeto representado.

La escalera del Centro de Salud no tiene tanta relevancia como la del Palacio de Congresos, pero no por ello es menos interesante, ya que por su morfología, sus características constructivas, su estructura, tipo de barandilla, detalle del desembarco del rellano, etc. le confieren un gran interés. Aquí Bernardo Galiano realiza una muy buena maqueta, con gran fidelidad al modelo real, tanto que en las fotos comparativas de la presentación se ven iguales la escalera real y la maqueta; acertando también en los dos factores ya comentados que deben estar presentes en la mente de todo el que acometa la realización de una maqueta.



En primer lugar comenzaremos diciendo que esta maqueta fue una práctica planteada durante el curso 2004/05 de la asignatura de dibujo detalles arquitectónicos; el objetivo de dicha practica era el estudio de una escalera de importancia relevante llegando a alcanzar el grado de definición que el alumno estimase oportuno.

"Grandeza, poder, majestuosidad, fortaleza..." fueron motivo de nuestra elección: Palacio de Congresos de Granada. Su escalera imperial nunca pasa desapercibida a visitantes que se sumerjan en el interior del edificio.

El sueño de la maqueta había comenzado para nosotros. La idea de elaborar una maqueta que no sólo gustase al profesor sino a nosotros mismos, nuestra propia ambición y el respeto al edificio nos llevó a intentar representar fielmente la realidad, con la poca experiencia que nos avalaba; ni siquiera sabíamos lo que era ese extraño material llamado "cartón pluma", elemento importante para realización de maquetas.

Las siguientes semanas después de la elección, se realizó la croquización de la zona, toma de datos, estudio del entorno próximo y reportaje de fotos, así como la decisión de escala, 1:30, siendo ésta la que nos proporcionaba la relación más adecuada entre el tamaño de la maqueta y la dificultad del peldañado. Surgieron innumerables ideas acerca de la elección de materiales. Pretendíamos que no fuese una "maqueta de Playmobil" donde las piezas fuesen ya prefabricadas y nada más tener que encajarlas cada una en su sitio. Esto supuso recorrer infinidad de lugares como tiendas de Bricolaje, Papelerías, Ferreterías, Carpinterías, "Todo a 100"...

La falta de tiempo ocasionó el primer problema; la proximidad de La Semana Santa hizo que tuviésemos que trasladarnos a nuestro lugar de origen, comprando así todos los materiales necesarios, sin poder contar con la improvisación.

Sintiéndonos o jugando a ser arquitectos técnicos comenzó la puesta en obra. Inmediatamente descubrimos que como en toda obra de edificación, se necesitaba una estructura que soportase y transmitiese el peso de los distintos materiales que componían la maqueta, siendo elementos de madera encargados a medida de sección rectangular (pilares, jácenas) y circular (columnas), unidos entre sí por clavitos y pequeños angulares.

Nos dimos cuenta que la escalera por sí sola no transmitía la misma sensación, por lo que se hizo inevitable realizar su entorno más próximo constituido por:

– Distintos niveles de uso, de paneles de corcho de 1 cm. de espesor superpuestos unos sobre otros, pegados con cola blanca y pegamento de contacto, dejando las correspondientes ranuras para la posterior colocación de fachada y unas perforaciones para las columnas, siendo el material de acabado un papel adhesivo que simulase mármol blanco.

– Fachada principal acristalada realizada con acetato grueso simulando el acristalado y cartón pluma de color negro para el entramado de acero, unidos ambos mediante pegamento Super-Glue.

– Fachada lateral con corcho revestido de adhesivo mármol verde al exterior, y mármol blanco en el interior.

Estando colocado de forma oculta un pilar de la estructura.

- Rampa realizada de cartón pluma con un acabado en cartulina negra.
- Frontes de forjado realizados con material de otro color.
- Macetero de corcho revestido con cartón pluma y acabado adhesivo mármol blanco con la colocación de las palmeras de los belenes de casa y el arroz simulando al árido.

Para la formación de los diferentes tramos de escalera, así como sus mesetas de arranque y desembarco ambos de cartón pluma, se optó por hacerlos independientes unos de otros y finalmente encajarlo todo una vez terminado sobre la estructura de madera, siguiendo el orden de una pirámide, de abajo hacia arriba.

Como una fabricación en cadena, se fueron creando las piezas a medida del peldaño de cartón pluma, huella (revestidas adhesivo mármol blanco) y tabica (revestidas de adhesivo mármol verde). Para conseguir las alturas a salvar adecuadas en cada tramo de escalera, tras mucho pensar, nos vimos obligados a crear una pieza maestra de cartón pluma (revestida adhesivo mármol blanco), que nos sirviese de patrón en su parte superior para el encaje de huella y tabica, siendo ésta denteada y en su parte inferior dando el espesor de la losa.

Enseguida surgió el problema de conseguir respetar las alturas del peldaño con unas piezas de cartón pluma de difícil manipulación. Al haber tropezado una y otra vez en lo mismo, descubrimos que solapando los espesores de las piezas de cartón pluma de huella y tabica conseguimos salvar la altura total del peldaño.

La formación de estos tramos se realizó basándose en las 2 piezas maestras, pegando pieza por pieza (huella y tabica consecutivamente una sobre otra) al mismo tiempo que iban pegándose en ambos lados a las piezas maestras; en la parte posterior de la losa, encajamos y pegamos una pieza de cartón pluma revestida de cartulina dorada, simulando la realidad.

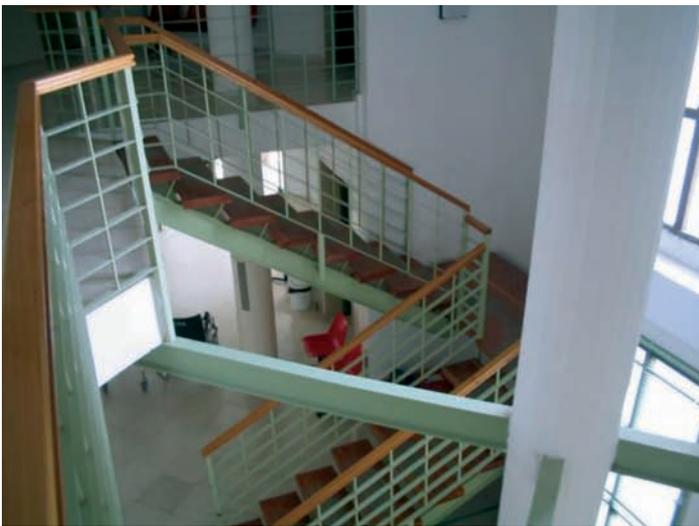
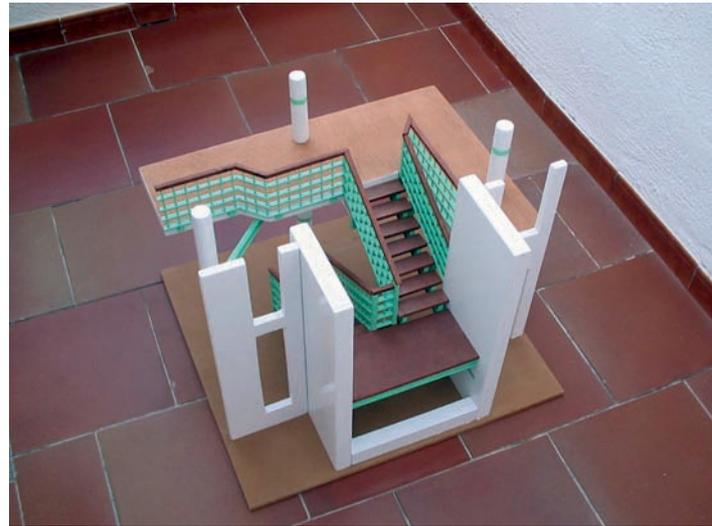
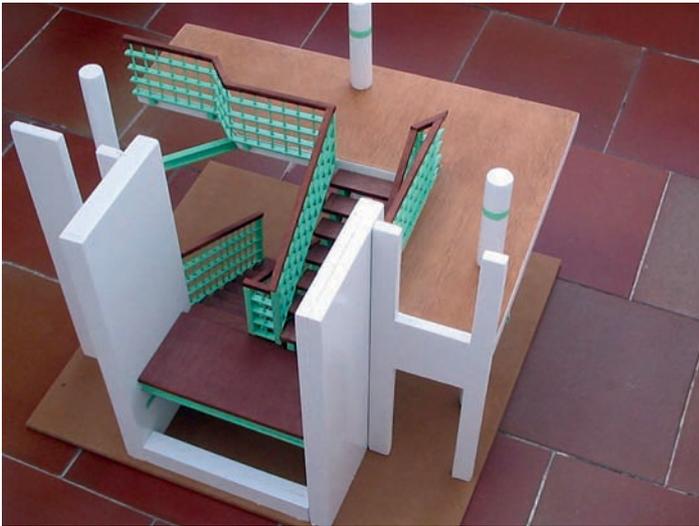
A la misma vez se fueron midiendo y cortando las mesetas de cartón pluma forradas de adhesivo mármol blanco, utilizando el mismo sistema de losa anteriormente descrito.

Otra de las muchas dificultades fue el tema de la barandilla; intentamos ejecutarla lo más semejante a la realidad mediante varillas metálicas, chapa metálica y palillos de madera (utilizados para "pinchos morunos"). La barandilla estaba constituida por unas pletinas cortadas a medida (de chapa metálica) que atravesaban el cartón pluma en los lugares correspondientes de mesetas, huellas y rampa. Dichas pletinas servían de apoyo para la sujeción de las varillas metálicas (las cuales eran de alambre estirado con unas tenazas) y al pasamanos de madera, ambos pegados con "Super-Glue"

"Alegrías, dificultades, satisfacción, superación, plazos de entrega..." en breves palabras: tras habernos convertido o sentido como jefes de obra, habiendo concluido así nuestro trabajo, satisfechos pero convencidos de que se puede mejorar, nos ha resultado una experiencia agradable, innovadora e interesante.



>>  
**«Grandeza, poder, majestuosidad, fortaleza...» fueron motivo de nuestra elección: Palacio de Congresos de Granada. Su escalera imperial nunca pasa desapercibida a visitantes que se sumerjan en el interior del edificio.**



## BERNARDO GALIANO VILLANUEVA

**M**e sorprendió la llamada de Juan Carlos Rodríguez Cobo, profesor de la asignatura de Dibujo de detalles arquitectónicos, que cursé el año anterior y a la cual presenté como práctica de clase la maqueta que voy a exponer en este artículo.

La práctica tenía que estar relacionada con escaleras y consideré basarla en la escalera del centro de salud de mi pueblo, Huelma (Jaén). El motivo por el cual elegí esta escalera era que reunía unas características distintas a cualquier escalera más convencional. Se trata de una escalera de estructura metálica. Tiene doble zanca realizada con perfiles IPN de 180. Sobre el alma de estas vigas hay soldados unos nuevos perfiles en este caso de sección cuadrada que estando en forma de "L" son los responsables de soportar la barandilla que a su vez es también metálica formada por una retícula, cuyos balaustres tienen forma circular de escaso diámetro. En la dirección inclinada tenemos unas láminas de escasos milímetros de grosor. Esta barandilla está terminada con un pasamanos de madera de pino barnizado en miel. Del mismo material y color están construidas las huellas. Estas están sustentadas por unas láminas metálicas soldadas al ala de la viga-zanca; además resulta que la

escalera carece de tabicas. El forjado del edificio está construido con bovedillas de hormigón. Éste está apoyado en vigas IPN de 180mm y éstas a su vez están empotradas en pilares circulares de 30 cm. de diámetro de hormigón armado.

Una vez descrita la escalera sobre la que iba a realizar mi práctica llega el turno de elegir materiales y escala y una vez que queda claro este aspecto, antes de ponerse manos a la obra en la construcción de nuestra maqueta, debemos acudir a tomar todos los datos y medidas necesarios.

Pese a ser una escalera con estructura metálica, utilicé madera de balsa para representarla, siendo así mi duda desde el inicio de cual sería el resultado final. Empecé construyendo la barandilla y para que quedara lo más fuerte posible, a la hora de pintarla uní las dos caras así se notarían menos las uniones al estar toda pintada al mismo tiempo. Las vigas las construí casi al mismo tiempo ya que al ser metálicas debía pintarlas del mismo color. Por último, en cuanto a los elementos de la escalera se trata, se ejecutó los peldaños y el pasamanos pintados ambos en color sapelly.

Una vez terminada la escalera no tenía mucho sentido si no podemos apreciar el verdadero funcionamiento de la



**Consideré basar la práctica en la escalera del centro de salud de mi pueblo, Huelma (Jaén). El motivo por el cual elegí esta escalera era que reunía unas características distintas a cualquier escalera más convencional.**

escalera, así que ésta llamaba a que se realizase el entorno más inmediato. Así pues comencé por el forjado; para su elaboración tuve que unir varios tableros, de madera de balsa como ya dije anteriormente, con cola de carpintero para poder conseguir el grosor a la escala que necesitaba. En cuanto al color, no consideré conveniente utilizar el mismo color de la solería del centro, pues al ser un terrazo claro, no conseguiríamos tener una variedad de color muy contrastado al ser las paredes también claras. Esto no iba a ser un inconveniente porque el objetivo real de la práctica es constructivo y pienso que el autor de cada trabajo, debe sin tener ninguna duda, cambiar algunas características si piensa que el resultado puede ser positivo.

La barandilla también continuaba ahora en horizontal y gracias a dos chaflandes en planta que podemos observar en el forjado hacen que le demos un toque más "bonito" en el diseño del edificio y como no, de esta maqueta. Las paredes están hechas igual que el forjado y las pinté blancas con su típica franja verde y así no olvidar que se trata de un centro de salud. En cuanto a la pared situada detrás del rellano de escalera pensé que sería una buena opción suprimirla, para poder así observar la maqueta con más detalle

desde varios puntos de vista.

Los pilares son de madera de pino y están pintados igual que las paredes; a estos se empotran las vigas que hacen posible que una estructura se mantenga. Los IPN son iguales que las zancas de escalera.

Para su montaje trabajé con herramientas típicas de marquetería como serreta, cutter, adhesivo para madera, etc.

Esta tarea me llevó aproximadamente 30 días y al ser mi primera maqueta la dificultad se agravaba. Lo mismo me ocurrió con el corte y pegado de piezas al ser una escala tan reducida, (1:10) aunque tras finalizar y ver el resultado me sentí orgulloso de la práctica al haber conseguido un resultado bastante similar a la escalera real.

La práctica iba acompañada de una segunda parte, que era una presentación de la misma. Pensé que al no ser el profesor conocedor de la escalera, la mejor opción sería combinar fotos reales con fotos de la maqueta. Esta presentación la realicé mediante PowerPoint.

Por último comentar, como opinión personal, que la realización de esta práctica fue muy entretenida además de positiva. 🎧



Exterior de la nave de producción de azúcar. (Foto: María Morales Toro)

## El ingenio azucarero Señor de la Salud de Santa Fe

# De fábrica a monumento

FERNANDO ACALE SÁNCHEZ

Arquitecto (junto a Javier Gallego Roca es autor del informe de declaración de BIC del ingenio azucarero)

La industrialización del proceso de extracción de azúcar de la remolacha en la Vega granadina a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, tuvo como consecuencia inmediata la construcción de importantes edificios industriales. La riqueza del patrimonio industrial granadino y su vulnerabilidad, principalmente frente a la acción del tiempo, ha hecho que uno de los complejos azucareros más interesantes de la Vega granadi-

na, el Ingenio Señor de la Salud de Santafé, sea protegido, recientemente, mediante la incoación de expediente de declaración como BIC (Bien de Interés Cultural) por parte de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía en Granada.

El Ingenio azucarero Señor de la Salud, conocido también como la Cantina, está situado en el Paraje del Fresno, en la carretera que une los municipios de Santafé y Atarfe. Fue

construido entre 1889 y 1890 por el arquitecto granadino Francisco Giménez Arévalo y constituye un interesante ejemplo de la arquitectura industrial finisecular. En él destaca la existencia de un ramal de ferrocarril de enlace con la estación de Atarfe (hoy desaparecido) y de una alcoholera junto a la nave de producción, lo que le permitía, en el mismo lugar, transformar en alcohol las melazas procedentes del proceso de fabricación de azúcar.

En la actualidad el conjunto presenta algunas partes ruinosas, y otras que faltan, aunque conserva la mayor parte de su estructura original. El uso militar que tuvo la fábrica en la segunda mitad del siglo XX provocó la destrucción de algunas de sus partes, principalmente la chimenea, algunos almacenes y la planta entresuelo de la nave de producción. No obstante, a pesar de las alteraciones producidas, se puede reconocer fácilmente la estructura que sustentaba el complejo organigrama de la fábrica.

Arquitectónicamente, el conjunto obedece a la estética de los edificios industriales españoles de la segunda mitad del siglo XIX, siendo muy habitual en este tipo de construcciones la utilización de elementos que reinterpretan modelos europeos. En este sentido hay que destacar la figura de su creador, el arquitecto granadino Francisco Giménez Arévalo, claro conocedor de la arquitectura industrial francesa, ya no sólo por sus viajes, sino también por su importante biblioteca, en la que contaba con numerosos manuales y catálogos franceses de construcción.

Por todo ello, podría decirse que en el ingenio azucarero Señor de la Salud existen tres criterios que justifican su declaración como monumento: uno material, concerniente al propio edificio; otro histórico, como referente de la cultura económica de una época; y otro paisajístico, como elemento material vinculado al paisaje de la Vega granadina.

## **LA INDUSTRIA AZUCARERA EN LA VEGA DE GRANADA**

A partir de 1845 comenzó a producirse la renovación de los viejos trapiches azucareros existentes en la provincia, como consecuencia del importante auge que la producción azucarera fue tomando en toda Europa. Varios condicionantes contribuyeron a desencadenar la nueva industria. A la tradición del cultivo de la caña en la costa, se unió el interés de importantes hombres de negocios y políticos granadinos, que pronto vieron en la fabricación masiva de azúcar una salida a los problemas agrícolas de la Vega. La confirmación de esta idea y la puesta en práctica de forma extensiva del cultivo de la remolacha se puso de manifiesto con la crisis agrícola acaecida en 1880.



Interior de la nave de producción. (Foto: María Morales Toro)

Ante esta situación la Real Sociedad Económica de Amigos del País de Granada propuso la necesidad de renovar y mejorar los tradicionales cultivos de la Vega y en 1878 constituyó una comisión para que estudiase las posibilidades de implantar el cultivo de la remolacha, obteniendo resultados satisfactorios.

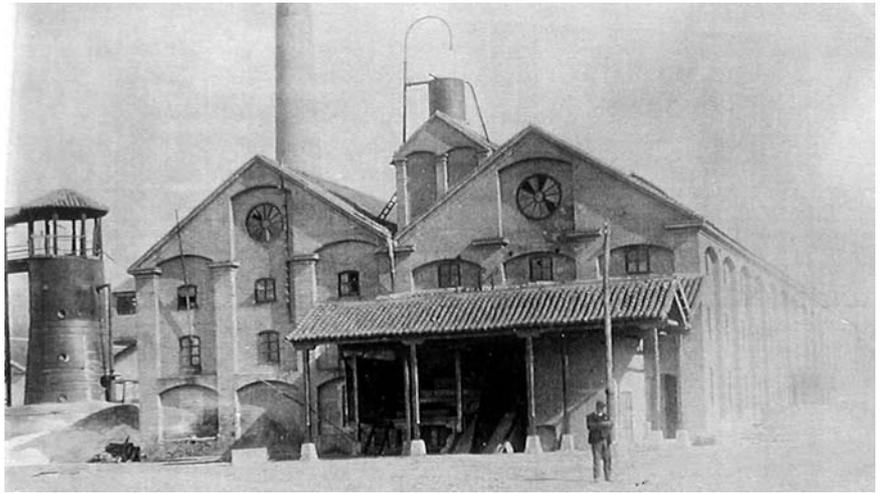
Juan López- Rubio y Juan Creus fueron los primeros industriales en materializar la producción de azúcar procedente de la remolacha en la Vega de Granada. Juntos constituyeron en 1881, la sociedad mercantil "Creus y Rubio" para la construcción y explotación de la fábrica azucarera "Ingenio de San Juan", situada en el llamado Cortijo de San Juan de Dios, junto a la Acequia Gorda. El edificio, construido en apenas seis meses, fue proyectado por el arquitecto Francisco

»» **En el ingenio azucarero existen tres criterios que justifican su declaración como monumento: uno material, concerniente al propio edificio; otro histórico, como referente de la cultura económica de una época; y otro paisajístico, como elemento material vinculado al paisaje de la Vega granadina.**

Giménez Arévalo. La maquinaria fue suministrada por la compañía Fives-Lille de París y su montaje fue llevado a cabo por el ingeniero francés Alberto Borghi.

Tras la obtención inmediata de resultados positivos, pronto la industria azucarera despertó el interés de la competencia. De esta forma, Fernando Guerrero, ingeniero francés, construyó otra fábrica en Atarfe, el "Ingenio de San Fernando", que hizo su primera campaña en 1884-85.

La fabricación del azúcar llevaba consigo la producción de diversos subproductos, como la pulpa, que se usaba para la alimentación del ganado, y las melazas, que principalmente eran utilizadas para la elaboración del alcohol industrial. De esta forma surgió una industria paralela a la azucarera, consistente en el tratamiento de las



Vista del lavadero y de la caldera. 1903. (Foto: Colección particular de María J. Pérez Choin)

»» **Con la pérdida de Cuba y Puerto Rico, principales proveedores del mercado español de caña, se produjo un cambio fundamental en el panorama de la industria azucarera en el país: entre 1899 y 1902 entraron en funcionamiento 31 nuevas fábricas de azúcar de remolacha.**

melazas resultantes del proceso de fabricación para la elaboración de alcoholes. Las destilerías podían formar parte del complejo industrial de la azucarera, procesándose los subproductos en el mismo recinto del ingenio, o bien constituirse como fábricas independientes que se abastecían de las melazas de las fábricas de azúcar que no contaban con destilería propia. Este era el caso de la destilería "La Purísima", que comenzó sus trabajos en abril de 1885.

Después de estas primeras experiencias se sucederán las constituciones de sociedades mercantiles y las edificaciones de otras fábricas de azúcar. Juan Ramón La Chica constituyó en 1888, la sociedad "La Chica y Compañía", que edificó la fábrica "Nuestra Señora de las Angustias", entrando en funcionamiento en la campaña 1889-90. En los meses siguientes se crearon otras siete sociedades para la construcción de otras tantas fábricas azucareras en la Vega, que estuvieron terminadas a tiempo para la campaña de 1890-91: Fábrica Conde de Benalúa (Láchar), construida por el conde; Fábrica San Cecilio (Granada), de Villatoro y Alba; Fábrica Señor de la Salud (Santa Fe), de la sociedad "Soriano, Carrillo, Rosales, Montoro y Cía."; Fábrica Nuestra Señora del Rosario (Pinos Puente), de la sociedad "López Medina e Hijos y Cía."; Fábrica Nuestra Señora del Carmen (Pinos Puente), de la sociedad "Juan Ramón La Chica y Cía."; Fábrica de La Bomba (Granada), de Pablo Díaz Ximénez, marqués de Dílar; y Fábrica Santa Juliana (Armillá), de "Creus y Cía."

Todas ellas fueron dotadas con maquinaria de las casas francesas "Fives Lille" y "Etablissements Cail". De las siete nuevas fábricas, tres estaban situadas junto al ferrocarril Granada-Bobadilla (Nuestra Señora del Carmen, Nuestra Señora de las Angustias y San Cecilio); dos construyeron sendos ramales de conexión con dicha línea (Conde de Benalúa y Señor de la Salud); y las otras dos quedaron sin posibilidad de conexión con el ferrocarril (La Bomba y Santa Juliana).

Desde la fecha de construcción de las nuevas fábricas hasta el año 1898, la siembra de remolacha en la Vega fue en aumento. Tres de estas fábricas fueron edificadas en Granada: Fábrica Nuestra Señora de las Mercedes (Caniles), de "Rubio Hermanos"; Fábrica San Isidro (Granada), construida por "Fábrica Azucarera San Isidro S.A."; y Fábrica San Torcuato (Gua-dix), construida por la razón social "Fábrica Azucarera San Torcuato S.A."

Este sobredimensionamiento de la industria determinará el destino final de la mayor parte de las fábricas azucareras de Granada. El 1 de julio de 1903 se constituyó en Madrid la compañía "Sociedad General Azucarera de España", con el objeto de fusionar la totalidad de las fábricas azucareras el país. La nueva sociedad englobaba a 57 empresas, pasando a controlar inicialmente el 97 de la producción nacional de azúcar de caña y remolacha. Pese a las generosas ofertas realizadas por la Sociedad al resto de empresas, un 10 del total no llegó a integrarse. De las fábricas granadinas quedaron fuera, las fábricas de San Isidro y San Torcuato, constituidas

recientemente y que contaban con una sólida estructura industrial y financiera.

La Sociedad General Azucarera cerró la mayor parte de las fábricas granadinas. En 1904-1905 cerró San Juan, San Fernando, Nuestra Señora del Carmen y San José y en la campaña siguiente hizo lo mismo con Nuestra Señora de las Angustias, San Cecilio, Señor de la Salud y Nuestra Señora del Rosario, manteniendo abiertas sólo a Santa Juliana, Conde de Benalúa y Nuestra Señora de las Mercedes.

En contra de esta política, que dejó sin trabajo a numerosas personas, un grupo de agricultores granadinos se asoció en 1904, para constituir "La Vega, Azucarera Granadina S.A.", situada entre Atarfe y Pinos Puente y que entró en funcionamiento en esa misma campaña. Y en la campaña siguiente entraron en actividad otras dos: Fábrica La Purísima (en el Puente de los Vados), construida por la sociedad "La Purísima Concepción, Azucarera del Genil, S.A."; y Fábrica Nueva Rosario (Pinos Puente), construida por la sociedad mercantil "Nueva Rosario".

Como forma de solucionar el problema de la competencia, la Sociedad



**La Sociedad comercial denominada Señor de la Salud, bajo la razón social Soriano, Carrillo, Rosales, Montoro y Compañía, fue constituida el 3 de agosto de 1889, con un capital de 625.000 pesetas, distribuidas en 100 acciones.**

General Azucarera impulsó la conocida como Ley Osmá, aprobada por el Congreso el 3 de agosto de 1907, mediante la cual se prohibía el establecimiento de nuevas fábricas de azúcar durante un período de tres años y la construcción de nuevas fábricas en un radio de 80 kilómetros de fábrica ya establecida por un período de otros tres años más. A pesar de todo, en la campaña 1910-11 entró en funcionamiento una nueva fábrica, "San Pascual", que llevaba tiempo construyéndose en Zujaira por "San Pascual S.A." Y una vez terminado el

período de prohibición abrió sus puertas en Benalúa de Guadix la última de las fábricas azucareras construidas en Granada: la Fábrica Nuestra Señora del Carmen, propiedad de la "Unión Agrícola de Nuestra Señora del Carmen".

#### **EL INGENIO SEÑOR DE LA SALUD**

La Sociedad comercial denominada "Señor de la Salud", bajo la razón social "Soriano, Carrillo, Rosales, Montoro y Compañía", fue constituida el 3 de agosto de 1889, con un capital de 625.000 pesetas, distribuidas en 100 acciones.

Una vez en posesión de las tierras encargaron al arquitecto Francisco Giménez Arévalo, la construcción de una fábrica para la producción de azúcar, que realizaría su primera campaña en 1890-1891. En un primer momento la intervención se redujo a la construcción de la nave de producción, careciendo los primeros años de su funcionamiento de destilería propia. Por tanto, en la finca se levantaba un único edificio de dos naves paralelas, de 83,5 metros de largo por 12,5 de ancho. La situada al sur era la nave de producción propiamente dicha. En la

segunda nave se encontraba la sala de calderas. En el extremo oriental de ambas naves se situaban los almacenes para el azúcar, además de seis cisternas de 5.500 hectolitros de capacidad. El conjunto se completaba con la chimenea de tiro y una calera de veinte metros cúbicos.

Pasados los años, y en fecha sin determinar, las instalaciones fueron ampliadas, construyéndose por entonces una alcoholera en la misma finca. Las naves fueron ampliadas hasta alcanzar los 96 metros de longitud, extensión que fue empleada en aumentar la superficie de almacenamiento. Se construyó una nueva calera de la marca de Fives-Lille, de ochenta metros cúbicos y se edificaron varios edificios de apoyo.

Es probable que en estos momentos se construyera el ramal del ferrocarril de vía estrecha que comunicaba la fábrica con la estación de Atarfe, ya que a los movimientos de mercancías que producía la azucarera se unían ahora los propios de la alcoholera.

La destilería se situaba paralelamente a la fábrica de azúcar a una distancia de 36 metros, dejando un espacio intermedio a modo de patio de operaciones, en el que se situaban la chimenea y algunos de los edificios de apoyo. Era un edificio de 66 metros de largo por 12 de ancho, compuesto por tres cuerpos: una sala de preparación de mostos, una sala de fermentación y



**La destilería se situaba paralelamente a la fábrica de azúcar a una distancia de 36 metros, dejando un espacio intermedio a modo de patio de operaciones, en el que se situaban la chimenea y algunos de los edificios de apoyo.**

una sala de destilación y rectificación, situada en el centro y de mayor altura que las otras dos. Además tenía un almacén de alcoholes. La construcción del edificio se hizo con los mismos materiales y sistemas constructivos que la azucarera, siendo Giménez Arévalo igualmente el arquitecto que diseñó y dirigió las obras. Adosados al edificio principal se construyeron tres porches para almacenes de bocoyes, uno de los cuales será cercado con posterioridad con muros de fábrica para ser utilizado como almacén de efectos.

El 1 de agosto de 1902, tras el fallecimiento del socio gerente de la Sociedad "Soriano, Carrillo, Rosales, Montoro y Compañía", Florencio Soriano García, se procedió a liquidar el capital de la Sociedad, acordándose por todos los beneficiarios la trasfor-

mación en una nueva sociedad anónima bajo la denominación de "Azucarera del Señor de la Salud", con un valor total de 357.747,12 pesetas por los edificios y 1.349.954,05 pesetas por la maquinaria.

La fábrica mantuvo su actividad durante las dos campañas siguientes, siendo absorbida a finales de 1903 por la Sociedad General Azucarera de España. El 30 de diciembre de 1903 el Gerente de la Sociedad "Azucarera del Señor de la Salud" vendió la fábrica con todas sus edificaciones, maquinaria, útiles y herramientas, así como el ferrocarril de conexión con la estación de Atarfe, a la Sociedad General Azucarera por 4.875.000 pesetas. Aún mantuvo su actividad durante el año 1904, en que también figuraba en la Contribución Industrial de la Provincia de Granada como fábrica de electricidad. Pero a finales de ese año dejó de funcionar, cerrando definitivamente sus instalaciones, como resultado del plan de la Sociedad General Azucarera para combatir el sobredimensionamiento de la industria en España. La alcoholera también fue cerrada, aunque al parecer conservó buena parte de su maquinaria.

El 13 de mayo de 1912, la Sociedad Anónima "Unión Alcoholera Española", se interesó por las destilerías de las fábricas de azúcar de Granada, con el fin de comprarlas. Se trataba de las alcoholeras Señor de la Salud en



Exterior de la nave de calderas.  
(Foto: María Morales Toro)



Fachada principal de la alcoholera. (Foto: María Morales Toro)

Santafé, la de San Cecilio en Granada y Nuestra Señora del Rosario en Pinos Puente.

Se desconoce la fecha en que la destilería dejó de funcionar y se desmontó su maquinaria, lo mismo que el destino del resto de las instalaciones de la azucarera, desde que cerrara sus puertas en 1904. Al parecer una parte de las instalaciones, los almacenes y dormitorios de los empleados, fueron utilizados como viviendas para campesinos, situación que se mantuvo hasta 1943, año en que la antigua Colonia Señor de la Salud cambió nuevamente de propietario.

El 19 de junio de 1943, Diego Liñán Nieves, importante industrial de la madera, compró las dos partes en que se dividió la fábrica, destinando las edificaciones a almacén de maderas. Pero este uso sólo se mantuvo hasta el fallecimiento del empresario, pasando la finca en 1948 a manos del Ministerio del Ejército del Estado Español, que la adquirió para la instalación de un polvorín dependiente del Parque de Artillería de Granada.

Durante cincuenta años la antigua Fábrica Azucarera Señor de la Salud fue propiedad del Estado y durante este tiempo se sucedieron las reformas en los edificios del conjunto industrial con el fin de adaptarlos a las nuevas necesidades, demoliendo parte de los edificios auxiliares edificados en la segunda fase de construcción de la azucarera, así como la chimenea, que fue objeto de voladura, y adaptando los espacios interiores a su nueva función de almacén de municiones. En los últimos años de propiedad militar parte de las instalaciones fueron utilizadas como granja de animales, para lo cual se edificaron cuadras y establos en el extremo septentrional de la parcela.

Desde la década de los noventa el edificio es propiedad del Ayuntamiento de Santafé. Actualmente se conservan la nave de producción, la ampliación del almacén (anexo a dicha nave), la alcoholera y el almacén situado junto a la demolida chimenea.

La protección del patrimonio industrial de la Vega granadina es fun-

damental para la preservación de numerosos aspectos de nuestra cultura. Las edificaciones aún hoy existentes representan de forma concisa el poder que la industria azucarera tuvo en aquel tiempo. El modelo económico utilizado enriqueció considerablemente a una sociedad hasta entonces anclada en el pasado, favoreciendo la renovación de los cultivos de la Vega y la creación de un número importante de puestos de trabajo directos e indirectos. La industrialización del campo también se dejó notar en la propia ciudad, permitiendo a la nueva burguesía granadina acometer importantes proyectos de reforma interior y ampliación de la ciudad, siendo, sin duda, el proyecto más importante y representativo de la nueva cultura urbana, el de la apertura y edificación de la Gran Vía.

Esperemos que el paso dado por la Delegación Provincial del Cultura con la protección del Ingenio Azucarero Señor de la Salud sea sólo el primero para la protección y reutilización de nuestro extenso, pero olvidado, patrimonio industrial. 

## Tanteo, retracto y desahucio en la 'Ley de medidas para la vivienda protegida y el suelo en Andalucía'

Alzada  
86

MANUEL M. GÓMEZ DEL CASTILLO GÓMEZ  
Catedrático de Derecho Procesal. Universidad de Huelva

En el BOJA número 227, de 21 de noviembre de 2005, fue promulgada la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

La Ley, a la que no es posible negar razón de ser, habida cuenta de la galopante gravedad del problema del acceso a la vivienda, se abre con la usual Exposición de Motivos, se desarrolla a través de veintinueve artículos, y se cierra con las "disposiciones de enlace" correspondientes.

La Exposición de Motivos se estructura en tres grandes apartados para reflejar, en forma sucesiva, los "antecedentes" de la Ley<sup>(1)</sup>, los "objetivos" de la misma (expuestos deficitariamente), y, por último, su "conteni-

do", mediante la sucinta exposición de las materias integradas en sus tres Títulos.

El articulado se estructura en los tres Títulos citados.

El Título Preliminar comprende un Capítulo Único que se integra por el art. 1 dedicado al "objeto y finalidad" de la Ley.

El Título Primero ("Viviendas protegidas") se disecciona en tres Capítulos, y se integra por los arts. 2 a 22. El Capítulo I ("Régimen Jurídico") comprende los arts. 2 a 10; el Capítulo II ("Derechos y prerrogativas de la Administración") comprende los arts. 11 a 16; y, finalmente, el Capítulo III ("Infracciones y Sanciones") comprende los arts. 17 a 22.

Por último, el Título Segundo ("Medidas en materia de suelo residencial") se integra por los arts. 23 a 29.

La Ley se cierra, según hemos establecido, con unas "disposiciones de enlace", cinco adicionales, una transitoria, una derogatoria y cuatro finales<sup>(2)</sup>.

Tanto desde un punto de vista formal, como desde la perspectiva de temas de fondo, la Ley es, desde luego, mejorable<sup>(3)</sup>, sobretudo en lo concerniente a la técnica legislativa que utiliza, con excesivas remisiones a reglamentos futuros, normas de desarrollo, programas, planes, etc.<sup>(4)</sup>, productores en definitiva de incertidumbres jurídicas, y mucho más, a nuestro





entender, con la realización de una reforma de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía<sup>(5)</sup>, que, por su amplitud y profundidad, hubiese merecido la promulgación de una ley *ad hoc*<sup>(6)</sup>.

■ Especial atención merece el Capítulo II del Título Primero, dedicado, tal como hemos dicho, a la regulación de los "derechos y prerrogativas de la Administración", donde se trata la adquisición preferente (art. 11), los derechos de tanteo y retracto (arts. 12 y 13), la exposición forzosa (art. 14) y las prerrogativas inherentes al desahucio por vía administrativa (arts. 15 y 16).

Mientras la adquisición preferente, a pesar de la somera regulación que se le concede, no suscita dudas importantes, sí las suscita la expropiación forzosa<sup>(7)</sup>, medida interventora con ribetes sancionadores, a través de la cual se expresa la potestad expropiatoria de la Administración (power of compulsory purchase, enteignungsgewalt), y que se ha de llevar a efecto, de acuerdo con lo expresado en la Sentencia del Tribunal Constitucional de 26 de marzo de 1987 en interpretación y aplicación del art. 149.1.18 de la Constitución, conforme a la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y al Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957<sup>(8)</sup>.

De los derechos de tanteo y retracto y del desahucio por vía administrativa nos ocupamos en los apartados siguientes.

■ Respecto a los derechos de tanteo y retracto, la Ley se ocupa, esencialmente, de sus elementos, su procedimiento y su constancia notarial y registral, sin perjuicio de algunas otras referencias de menor importancia.

Los elementos del régimen jurídico del tanteo y del retracto son relacionados, de forma expresa o tácita, en el enunciado que realiza la Ley en su art. 12.1.

De acuerdo con lo establecido en dicho precepto, es fácil establecer

## Notas

(1) Se alude a los Reales Decretos 1/2002, de 11 de enero, y 1721/2004, de 23 de julio, a los Decretos 149/2003, de 10 de junio, y 463/2004, de 27 de julio, ya la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

(2) En relación con la Ley, que se analiza, vid. el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

(3) Existe un buen número de preceptos que suscitan problemas y cuestiones del máximo interés (así, los arts. 3, 12, 13, 14, 15, 16, 20, etc.).

(4) Vid. arts. 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.3, 5.1, 5.2, 6.1, 7.1, 11.2, 13.2, 19.e, etc.

(5) Sobre la misma, vid. GÓMEZ DEL CASTILLO CA T ALINA, M. M. El Proyecto de Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Revista Jácena, Año 2002, Número 43, págs. 6 y s.s.; GÓMEZ DEL CASTILLO GÓMEZ, M. M., Derechos de tanteo y retracto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Revista Alzada, Año 2003, Número 72, págs. 63 y s.s.; MARTÍN HERRERA, E., Dificultades transitorias de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Revista Alzada, Año 2002, Número 71, págs. 50 y s.s.

cuál sea el sujeto favorecido (la Junta de Andalucía o el Ayuntamiento o entidad pública que sea designada por aquélla), los sujetos obligados (el titular y el interesado en la vivienda protegida), en caso de tanteo, y el enajenante y el adquirente, en caso de retracto), el objeto (la vivienda protegida, y el acto sometido a tanteo y retracto (las segundas o posteriores transmisiones inter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute, teniendo presente que los compradores de viviendas protegidas no podrán transmitir las inter vivos, ni ceder su uso y disfrute por ningún título, durante un plazo mínimo de diez años).

En relación con el sujeto favorecido, es decir, el titular del derecho de tanteo o retracto, no cabe desconocer que la Ley le confiere la facultad de designar a la nueva persona destinataria de la vivienda protegida, adjudicatario que se subrogará en la posición del titular adjudicante, llevándose a efecto la adjudicación en la forma prevista en el art. 3<sup>º</sup> (art. 12.8).

Y, en relación con el objeto, los derechos de tanteo y retracto se ejercerán por un precio que no habrá de superar el máximo vigente para las viviendas protegidas de la tipología de que se trate en el territorio y en la fecha en los que se pretenda la transmisión (art. 12.6).

Respecto al procedimiento, cabe hacer separación del relativo al ejercicio del tanteo y del referente al ejercicio del retracto.

Para el ejercicio del derecho de tanteo la Ley establece los trámites siguientes (art. 12.2):

1. El titular de la vivienda protegida ha de comunicar al órgano competente la decisión de transmitirla, indicando las condiciones de la transmisión y, específicamente, el precio y la forma de pago.

El interesado en la vivienda protegida ha de comunicar al órgano competente los datos y los ingresos económicos anuales de todos los miembros integrantes de su unidad familiar.

Estas comunicaciones se han de hacer (aunque la Ley guarde silencio sobre ello) de forma escrita.

2. El órgano competente habrá de ejercer el derecho de tanteo en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquél en que se hubiese producido la última de las comunicaciones anteriores.





Hay que entender (también la Ley guarda silencio sobre ello) que el ejercicio del derecho de tanteo se ha de llevar a efecto mediante comunicación, en forma escrita, de la concreta resolución adoptada por el órgano competente.

3. Si, transcurrido el plazo señalado, no se hubiese ejercido el derecho de tanteo, se podrá llevar a efecto la

transmisión comunicada en sus mismos términos.

Para el ejercicio del derecho de retracto la Ley establece los trámites siguientes (arts. 12.3 y 4):

1. El adquirente de la vivienda protegida ha de comunicar al órgano competente, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión, las condiciones en las

que se ha producido la misma, adjuntando una copia de la escritura o documento en el que haya sido formalizada.

2. El órgano competente habrá de ejercer el derecho de retracto en el plazo de sesenta días naturales a partir del siguiente a aquél en que se hubiese producido la comunicación de la transmisión o aquél en que la transmisión hubiese sido conocida fehacientemente por cualquier otro medio.

Hay que entender que el ejercicio del derecho de retracto se ha de llevar a efecto mediante comunicación, en forma escrita, de la específica resolución acordada por el órgano competente (también la Ley guarda silencio sobre ello).

3. Si, transcurrido el plazo señalado, no se hubiese ejercido el derecho de retracto, la transmisión quedará afianzada y firme (aunque la Ley no lo diga).

El ejercicio del derecho de retracto, y el derecho de retracto en si mismo, están condicionados a la existencia o producción de alguno(s) de los motivos o causas que contempla la Ley (art. 12.4) y que son los siguientes:

a. que las personas titular e interesado, enajenante y adquirente, de la vivienda protegida no hubiesen realizado las comunicaciones a las que alude la Ley para posibilitar el ejercicio de tanteo;

b. que se hubiesen realizado las citadas comunicaciones pero de forma incompleta o defectuosa;

c. que la transmisión se hubiese producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo; y

## Notas



**(6)** La citada reforma se lleva a efecto a través del Título Segundo ("Medidas en materia de suelo residencial"), arts. 23 a 29, que modifican 35 artículos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

**(7)** Así, y con intención meramente indicativa, se suscita la duda, respecto a los supuestos catalogados en las letras c), d) y e) del art. 14.1, de cual sea el mecanismo aplicable (¿desahucio administrativo o compulsión personal?) para, en su caso, la ejecución forzosa del acto de ocupación.

**(8)** Vid., sin afán exhaustivo, CARRETERO PÉREZ, A., Comentarios a la nueva Ley de Expropiación Forzosa, Madrid, 1956; ESCUIN PALOP, V., Comentarios a la Ley de Expropiación Forzosa, ed. Cívitas, Madrid, 1999; GARCÍA DE ENTERRÍA, E., Los principios de la nueva Ley de Expropiación Forzosa, Madrid, 1956; MORENO GIL, O., Expropiación Forzosa. Legislación y Jurisprudencia, Madrid, 2000; PERA VERDAGUER, F., Expropiación Forzosa, Madrid, 1992.

**(9)** Artículo 3. Sujetos destinatarios de las viviendas protegidas.

- 1. Las viviendas protegidas se destinarán a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establezcan en los diferentes programas que integran los planes de vivienda y suelo.
- 2. En los citados programas se atenderán de manera especial las necesidades habitacionales de los grupos sociales con especiales dificultades para el acceso a la vivienda, como, entre otros, jóvenes, mayores, personas con discapacidad, víctimas del terrorismo, familias monoparentales, los procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, víctimas de la violencia de género y emigrantes retornados.
- 3. La selección de las personas a las que van destinadas las viviendas protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con las normas de desarrollo de la presente Ley.
- 4. Se exceptúan de la exigencia del apartado anterior las promociones en las que por su naturaleza no pueda existir concurrencia, como aquellas adjudicaciones que se deriven de programas específicos de integración social, en los términos que se determinen reglamentariamente.

d. que la transmisión se hubiese producido en condiciones diferentes o distintas a las comunicadas.

Problema común, tanto a los trámites para ejercer el tanteo, como a los formulados para ejercer el retracto, es el de la indeterminación legal respecto al órgano competente para llevarlos a efecto, puesto que la Ley nos habla, en el art. 12.2, "del órgano competente previsto en el apartado anterior", pero en dicho apartado no señala órgano alguno (refiriéndose solamente a la Junta de Andalucía, Ayuntamiento, o entidad pública que fuese designada).

Respecto al régimen de constancia notarial y registral que, a modo de garantías, establece la Ley, hay que afirmar lo siguiente:

1. La existencia de los derechos de tanteo y retracto, a favor de la Administración Pública, así como el régimen de comunicaciones que impone la Ley, en su art. 12.2 y 3, habrán de constar expresamente en la escritura pública y en la inscripción registral de la primera transmisión (art. 12.5).



2. En la segunda o posteriores transmisiones:

a) en la instancia notarial, al elevarse a escritura pública la transmisión de la propiedad, o de un derecho real de uso y disfrute vitalicio, de una vivienda protegida, se habrá de acreditar, por las personas enajenantes y adquirentes, la realización, al órgano competente, de las comunicaciones a las que alude la Ley, en su art. 12.2, para posibilitar el ejercicio del derecho de tanteo, así como el vencimiento del plazo que se establece para dicho ejercicio, circunstancias que se habrán de testimoniar en la correspondiente escritura (art. 13.1); igualmente, se habrá de comunicar la transmisión a la Consejería competente en materia de vivienda mediante la remisión de una copia simple de la escritura pública (art. 13.2);

b) en la instancia registral, al solicitarse la inscripción registral de una transmisión, se habrá de acreditar el cumplimiento de las obligaciones a las que alude la Ley en sus arts. 12.2 y 3 y 13.2 (art. 13.3).

Recordemos, finalmente, que los derechos de tanteo y retracto, a que nos hemos referido, tienen carácter legal, prevaleciendo sobre aquellos otros de naturaleza convencional que se estableciesen en las promociones de viviendas protegidas (art. 12.7)<sup>(10)</sup>.

**IV.** Respecto a los desahucios por vía administrativa, la Ley se ocupa, esencialmente, de su procedencia, sus causas o motivos y su procedimiento, sin perjuicio también de algunas otras referencias de menor importancia.

En cuanto al tema de la procedencia, la Ley establece que el desahucio administrativo procederá contra las personas beneficiarias, arrendatarias, u ocupantes (sin título, hay que entender), de las viviendas protegidas, de sus zonas comunes, o de sus locales y edificaciones complementarias, que sean de titularidad pública, cuando se de alguna(s) de las causas establecidas legalmente (art. 15.1).

En cuanto a las causas o motivos,

la Ley fija las siguientes (art. 15.2):

1. La falta de pago de las rentas pactadas, en caso de contrato de arrendamiento, o de las cantidades acordadas, en caso de contrato de acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades exigibles por servicios, gastos comunes, o cualesquiera otras establecidas en la legislación vigente.

2. Haber sido sancionado, mediante resolución firme, por cualquier infracción, grave o muy grave, de las tipificadas en la propia ley.

3. No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa.

4. Hacer cesión total o parcial de la vivienda, local o edificación, bajo cualquier título.

5. Destinar la vivienda, local o edificación complementaria, a un uso indebido no autorizado.

6. Ocupar una vivienda, o sus zonas comunes, o sus locales o edificaciones complementarias, sin título legal para ello.



## Notas

**(10)** Problema de indiscutible interés, y tal vez de mayor calado jurídico del que normalmente se le concede, es el del(os) mecanismo(s) aplicable(s) para, en su caso, hacer efectivo el acto administrativo por el que se ejerce el derecho de retracto, presupuesta la necesidad del citado acto (lo que, de acudirse a la vía civil, podría ser cuestionado) y la negativa o resistencia de los interesados a su cumplimiento voluntario.

En principio, cabe pensar que, dictada y notificada la resolución por la que la Administración manifiesta su voluntad de retraer, insta o declara la nulidad de la transmisión efectuada y decreta u ordena que la realización de la citada transmisión se lleve a efecto a favor de la persona que designe, y dada la negativa o resistencia de los interesados a su voluntario cumplimiento (tal como hemos dicho), la Administración podría acudir a dos vías diferentes: de un lado, a la vía jurisdiccional civil, mediante el ejercicio de la acción de retracto que le corresponde, a los efectos de obtener una declaración judicial y, en su caso, la ejecución correspondiente (sustanciando un proceso ordinario al amparo del art. 249 LEC); y, de otra parte, a la ejecución de lo declarado en el acto administrativo que ha dictado en virtud de su potestad de autotutela (frente al cual los interesados pueden hacer uso de las correspondientes impugnaciones en vía administrativa y contenciosa).

Ahora bien, las cuestiones a plantear y resolver, en caso de acudirse a la segunda de las vías ya citadas, son muy diversas: ¿cabe esta vía frente a contratos civiles de compraventa? ¿cabe esta vía frente a derechos de propiedad inscritos además en el Registro de la Propiedad (vid. art. 1 LH)? ¿cómo se ejecutaría el acto administrativo: por compulsión personal o por actividad subsidiaria? ¿cabe el desahucio administrativo para "recuperar" la posesión (ius possessionis) del inmueble, una vez resuelto el tema del dominio (vid. los arts. 15.2.b y 2.k de la Ley que parecen exigir un procedimiento sancionador previo)? ¿cabría el calificado como interdictumpropium (vid. arts. 41.1.c y 55.3 LPAP y arts. 348 y 460 CC)? ¿incurriría la Administración en una situación de "vía de hecho" frente a la que el administrado podría utilizar la protección interdictal civil?

**(11)** Otras referencias al desahucio administrativo en el art. 54 del Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957, los arts. 120 y s.s. del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, el art. 108 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, o el art. 41 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.



Por último, en cuanto al tema del procedimiento, la Ley, tras remitirse a "la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación" (art. 16.1), establece las especialidades siguientes:

1. Cuando el desahucio se fundamente en la primera causa (la prevista en el art. 15.2.a), se seguirán los trámites siguientes.

a) se requerirá, a la persona arrendataria o adjudicataria, para que abone el importe de lo debido, en el plazo de quince días, y se le apercibirá de que, si no lo hiciere, se procederá a efectuar el desahucio ya imponer un recargo del 10 sobre la cantidad adeudada (en caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que se haya producido);

b) agotado dicho plazo, sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará y notificará resolución de desahucio, concediéndose un nuevo plazo de quince días, para que se haga efectivo el pago de lo debido y el recargo correspondiente, con apercibimiento de que, en caso contrario, se habrá de entregar las llaves de la vivienda, y de que, en otro caso, se procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas o cosas hubiera en ella;

c) finalmente, hay que entender que, agotado tal plazo, sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada y el recargo correspondiente, se procederá al desalojo, voluntario o forzoso, de la vivienda.

2. Cuando el desahucio se fundamente en las restantes causas (las previstas en el art. 15.2.b, c, d, e, f), se seguirán los trámites siguientes (art. 16.3):

a) se comunicará, a la persona interesada, la causa en la que se encuentra incurso, y se le concederá un plazo de quince días para que formule alegaciones, presente los documentos que estime oportunos y proponga pruebas;

b) agotado dicho plazo, se realizarán las diligencias que se consideren precisas (hay que entender), y se dará audiencia a la persona interesada, por un plazo de quince días;

c) agotado tal plazo, ya la vista de las actuaciones, el órgano instructor elevará propuesta de resolución al órgano decisor;



d) en caso de que se dicte resolución acordando el desahucio, se concederá a la persona interesada un plazo de quince días, con apercibimiento de que, en ese tiempo, se habrá de entregar las llaves de la vivienda, y de que, en otro caso, se procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas y cosas hubiere en ella;

e) finalmente, hay que entender que, agotado tal plazo, se procederá al desalojo, voluntario o forzoso, de la vivienda, zona común o edificación complementaria de que se trate.

Cuando el desahucio se fundamenta en la primera causa (y no así en las causas restantes), el adjudicatario o arrendatario tienen la posibilidad de enervar la acción y evitar el lanzamiento mediante el abono de la deuda contraída; sin embargo, en el supuesto de que se hayan dictado tres resoluciones de desahucio por falta de pago, en un periodo de tres años consecutivos, contra una misma persona adjudicataria (o arrendataria), en la última resolución que se dicte no cabrá la

enervación, llevándose a efecto el desahucio en todo caso (art. 16.2).

En cualquier caso, no se podrá iniciar procedimiento de desahucio, o se suspenderá el que estuviere sustanciándose, si existiese, y mientras no se resuelva, la solicitud de subrogación formulada por personas integradas en la unidad familiar del adjudicatario o arrendatario (art. 16.5).

En materia de medidas cautelares, cuando el desahucio se fundamenta en la tercera causa (la prevista en el art. 15.2.c), el órgano competente para resolver podrá acordar el precinto cautelar de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer (art. 16.6).

La Ley contiene también la norma de que, si fuese necesaria la entrada en el domicilio del sujeto afectado, la Administración Pública habrá de obtener la preceptiva autorización judicial (art. 16.4), garantía esta que entendemos que habría de ser referible a la actividad cautelar y no a la actividad ejecutiva, puesto que referirla, a ésta en vez de aquélla, supondría desnatu-

ralizar la esencia del desahucio administrativo como medida ligada a la compulsión directa, que culmina con el lanzamiento realizado por los propios agentes de la Administración Pública sin concurso judicial alguno (no obstante, hay que tener presente la polémica STC de 17.02.84 y el art. 8.5 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

En cuanto a cuál sea "la normativa de procedimiento administrativo que resulte de aplicación", a la que se remite con carácter general el art. 16.1, hay que entender que no es otra que la contenida en los arts. 138 a 144 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Viviendas de Protección Oficial y en el art. 30 del citado Texto Refundido aprobado por Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre (que sustituyó al aprobado por los Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre, y que declaró subsistente el Reglamento a que hemos hecho mención)<sup>(11)</sup>.



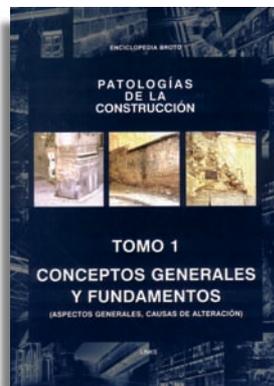
**M. J. GONZÁLEZ DÍAZ**



## Arquitectura sostenible y aprovechamiento solar

Qué se entiende por arquitectura sostenible. Realmente existen edificios y materiales 'verdes'. Qué papel juega la industria de la construcción en la contaminación. Tiene futuro la energía solar para las viviendas. Nos ofrece nuestro nivel tecnológico el ambiente en el que deseamos vivir. Puede hacerse una arquitectura actual y cómoda y al mismo tiempo respetuosa con la naturaleza. Este texto se adentra en estas preguntas a través de una introducción y cuatro libros estructurados en torno a los elementos primitivos de la naturaleza: sol, aire y tierra.

**edita:** SAPT

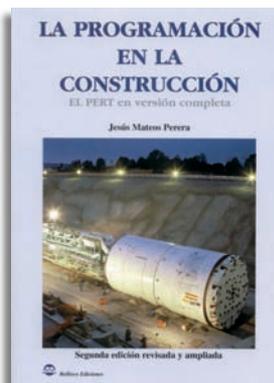


## Patologías de la construcción

La obra se presenta en dos volúmenes. El primero de ellos desarrolla los aspectos generales del diagnóstico y reconocimiento de lesiones para, a continuación, introducir al lector en la patología de los diferentes materiales. El método de análisis aborda las causas de la alteración para adentrarse en la investigación y diagnóstico de las mismas y concluir con los tratamientos pertinentes para su solución. El segundo volumen trata de la patología de los elementos constructivos.

**edita:** Enciclopedia Broto. LIN S

**JESÚS MATEOS PERERA**



## La programación en la construcción

Este libro es el resultado de muchos años de ejercicio profesional haciendo uso del ordenador. Sería imposible calcular el volumen de horas de trabajo de hombres y máquinas que Jesús Mateos ha ahorrado con su instrumento. Nada está por consiguiente más justificado que la transmisión de una experiencia y de unas técnicas que gracias a su desarrollo han dejado de ser ahorrrativas para ser imprescindibles.

**edita:** Bellisco Ediciones

**KLAUS PRACHT**



## Tiendas. Planificación y diseño.

Pese a la existencia de muchas publicaciones sobre ejemplos de tiendas y de escaparatismo, no hay ningún libro que presente el tema de su planificación y diseño de una manera tan sistemática como éste. Dibujos, fotografías, planos y esquemas muestran en detalle cada elemento tratado, desde las entradas, los escaparates, la disposición de la publicidad, hasta la decoración, el mobiliario, las escaleras o la iluminación artificial. El libro es de utilidad tanto para profesionales del diseño de interiores como para constructores o arquitectos.

**edita:** GG