

## **ÁREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA DEL BAJO ALBAICÍN. GRANADA**

*“La Junta de Andalucía está promoviendo desde la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la revitalización de 40 centros urbanos (27 centros históricos y 13 barriadas andaluzas) con el objetivo de mantener a la población autóctona – preservando su cultura y sus señas de identidad – y favorecer la recuperación urbana y arquitectónica de estas ciudades.*

*Para ello, ha puesto en marcha, a través de sus Oficinas de Rehabilitación una serie de programas y ayudas para la rehabilitación de viviendas y políticas sociales, donde se priorizan aquellas intervenciones con un marcado carácter integrador y solidario: la intervención en la ciudad pasa por establecer como prioridad a la persona y sus necesidades básicas, es decir: poder vivir en una ciudad más habitable, más sostenible y más integradora donde todos quepan y nadie pueda sentirse excluido.*

*En la provincia de Granada, la Junta de Andalucía interviene en los centros históricos del Bajo Albaicín, Santa Fe, Loja, Baza y Guadix. En el Bajo Albaicín la intervención de la Junta de Andalucía está permitiendo la recuperación de casi 400 viviendas con una inversión superior a los 23 millones de euros”*

Este es el texto que aparece en la contraportada del folleto divulgativo del último edificio de viviendas entregado a sus propietarios e inquilinos tras su rehabilitación, actuación que sirve de ejemplo de la tarea diaria de la Oficina de Rehabilitación del Bajo Albaicín: edificio plurifamiliar catalogado por el Plan Especial del Albaicín que se encontraba habitado por inquilinos, con zonas en ruinas y presentando en general condiciones de infravivienda. Tras la obra el resultado: la recuperación de un edificio de interés patrimonial y sobre todo seis renovadas viviendas a las que vuelven sus inquilinos y en algunas de las cuales habitarán otras familias del barrio a las que temporalmente se las realoja aquí mientras dure la rehabilitación de sus propias viviendas. Pero para llegar al emotivo momento de la entrega de llaves han tenido que pasar casi tres años de dura gestión y compleja obra, en los que ha habido numerosas reuniones con inquilinos, propietarios, técnicos municipales. Y es que la intervención en los centros históricos supone un agotador esfuerzo de trabajo social y técnico que hay que hacer vivienda a vivienda, familia a familia, participando en cada una de las actuaciones de rehabilitación todos y cada uno de los componentes del equipo multidisciplinar de la Oficina integrado por técnicos, trabajador social, licenciada en derecho y administrativas.

El Área de Rehabilitación Concertada del Bajo Albaicín de Granada se declaró por Orden de la Consejera de Obras Públicas y Transportes en Noviembre de 2001. El ámbito declarado abarca aproximadamente un tercio de la superficie del Plan Especial del Albaicín, limitándose a la zona más compleja de su trama urbana debido a su limitada accesibilidad y difícil topografía, y esto en un barrio declarado Patrimonio de la Humanidad pero en el que en muchos de sus numerosos inmuebles catalogados se dan graves situaciones de infravivienda, en el que la despoblación continúa y en el que además se generan fuertes movimientos especulativos, conviviendo población de alto poder adquisitivo con población que raya la marginalidad, y aquí precisamente radica la debilidad de ésta última, cualquiera de los edificios en los que malvive se han convertido en objeto de deseo para inmobiliarias y promotores privados.

Por ello, todas las actuaciones residenciales que se desarrollan van destinadas a personas o familias con bajos ingresos, tanto en edificios en alquiler (la mayoría), como en edificios desocupados, incluso en los casos en los que se hace obra nueva. La mayor inversión se dedica a edificios privados a los que se destinan subvenciones a fondo perdido obligándose el propietario a mantener a sus inquilinos tras la

rehabilitación, pero manteniendo también las mismas condiciones de sus contratos, y en el caso de quedar viviendas desocupadas a ponerlas en alquiler a disposición de familias con ingresos bajos y arrendándose a precios protegidos que actualmente apenas llegan a un tercio de los precios de mercado. Se une de este modo la rehabilitación de los conjuntos históricos y la política de vivienda, fomentando el alquiler protegido.

Pero para la recuperación del barrio valen tanto las grandes actuaciones como las pequeñas, de hecho se actúa también desde la pequeña escala interviniendo con obras ligeras de adecuación funcional, de mejora de instalaciones en cuartos de baño y/o cocinas, con intervenciones puntuales en cubiertas, cambio de carpinterías en fachadas, etc. Redundado todo ello en la mejora de la calidad de vida de los residentes del barrio, siendo además estas actuaciones bastante ágiles y efectivas.

A la par se está interviniendo a una escala mayor regenerando un sector importante de la ladera del Zenete que ha permanecido muy degradada demasiado tiempo, sobre todo por sus grandes vacíos urbanos, accesibilidad limitada, deterioro de su edificación y la consiguiente pérdida de su población. El Plan Especial del Albaicín la delimitó como Área de Intervención (AI-27) y es ahora cuando se está desarrollando mediante un Plan Especial, Proyecto de Urbanización y reparcelación y diversos proyectos de edificación que tendrán como resultado la apertura de nuevas calles peatonales, la creación de un gran espacio público con inéditas vistas sobre la ciudad, un centro cívico y social, un aparcamiento para residentes, la reurbanización de las calles adyacentes y la construcción de varios edificios adaptados a la topografía del terreno para conseguir 39 viviendas de promoción pública en alquiler destinadas a jóvenes. En este caso toda la inversión es pública y conviene destacarlo ya que es muy difícil que la iniciativa privada acometa este tipo de intervenciones tan complejas y en las que la cuenta de resultados se sabe de antemano que será negativa, pero aquí el objetivo es otro, se trata de regenerar la zona más abandonada del Bajo Albaicín.

Pero la actividad de la Oficina no se limita solo al trabajo social y a las obras si no que además se está dando cabida a otras cuyo objetivo es la revitalización social y cultural del barrio. Se colabora con entidades como Granada Acoge, Instituto Andaluz de la Mujer, Asociaciones de vecinos fomentando la participación ciudadana. Se ha iniciado un ambicioso programa que bajo el título genérico de "CONOCE TU CIUDAD" está dando a conocer la labor de las Áreas de Rehabilitación al gran público a través de programas-concurso de televisión, Talleres y Conciertos de música en el Albaicín. Se ha colaborado con el IES-Albayzín durante un curso escolar en el montaje de una exposición de trabajos de sus alumnos sobre su barrio y la recuperación del mismo. Con financiación europea y en colaboración con el Colegio de Arquitectos se ha desarrollado el primer Taller de intervención en Centros Históricos para Arquitectos, Arquitectos Técnicos y trabajadores de la Administración (trabajo social, sociología, técnicos de gestión). Se organizan asiduamente visitas guiadas con diversos colectivos, para fomentar la cultura de la rehabilitación.

El objetivo de revitalización del Albaicín está puesto en el medio y largo plazo debido a la complejidad de la intervención y en estos primeros años de actuaciones ya se empiezan a ver los resultados, hay calles como la Cuesta de Marañas de especial complejidad, en la que se han hecho varias actuaciones, y en la que sus vecinos ya han regresado a sus viviendas, se han rehabilitado cinco inmuebles y han vuelto los vecinos de siempre.

**Gabriel Fernández Adarve. Director técnico del ARC Bajo Albaicín.**