



## Experiencias

### CIUDAD Y TERRITORIO

#### ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 2697-231X; ISSN(E): 2697-2328

Vol. LIII, N.º Monográfico 2021

Págs. 201-208

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.11>

CC BY-NC-ND



# Área de Regeneración Urbana de “Santa Adela” de Granada

Emilia ROMÁN-LÓPEZ<sup>(1)</sup>

Marta GAYOSO-HEREDIA<sup>(2)</sup>

Rafael CÓRDOBA-HERNÁNDEZ<sup>(3)</sup>

Carmen SÁNCHEZ-GUEVARA<sup>(4)</sup>

<sup>(1)</sup>Profesora ayudante doctora del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid

<sup>(2)</sup>Arquitecta e investigadora del Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónicas de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid

<sup>(3)</sup>Profesor asociado del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid

<sup>(4)</sup>Profesora ayudante doctora del Departamento de Construcción y Tecnología Arquitectónicas de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid

**RESUMEN:** El barrio de Santa Adela está ubicado en la zona sur de Granada. La intervención consiste en la reforma urbanística total de un área que comprende casi 1.500 viviendas, que fueron construidas a finales de los años 50 para los damnificados del terremoto de Granada de 1956. Uno de los objetivos principales ha sido la mejora de la calidad de vida y la salud de los habitantes del barrio, propiciando el mantenimiento de la población residente, la integración social y la revitalización socioeconómica de la zona. Para ello, ha sido preciso realizar una intervención integral, de carácter público, que combina 5 áreas, donde se plantea la demolición y construcción de nuevos edificios, espacios públicos y zonas

Correo electrónico: [emilia.roman@upm.es](mailto:emilia.roman@upm.es); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6746-2793>

Correo electrónico: [marta.gayoso@upm.es](mailto:marta.gayoso@upm.es); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2783-4828>

Correo electrónico: [rafael.cordoba@upm.es](mailto:rafael.cordoba@upm.es); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7878-2055>

Correo electrónico: [carmen.sanchezguevara@upm.es](mailto:carmen.sanchezguevara@upm.es); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9612-7633>

Este caso de estudio forma parte de un análisis mayor realizado como resultado del Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Instituto Juan de Herrera (desarrollado a través del Grupo de Investigación en Arquitectura, Urbanismo y Sostenibilidad GIAU+S) en 2018 para la incorporación al “Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana” del Informe *Fórmulas innovadoras de gestión y financiación en actuaciones de regeneración de barrios*.

verdes, así como otras 2 áreas de rehabilitación de edificios existentes, que se encuentran en mejor estado de conservación. Todo ello mediante el acompañamiento de un proceso socioeducativo, a través de la participación de la población residente.

## Santa Adela neighborhood’s Urban Regeneration Area (Granada)

**ABSTRACT:** Santa Adela neighbourhood is located in the south of Granada (Spain). The intervention strategy includes a full urban reform of 1500 dwellings built in the last 50s for the 1956-earthquake-victims of Granada. One of the main objectives was to improve people’s quality of life and health together with the promotion of social integration and economic activity. With this purpose, an integral and public intervention took place, combining 5 areas where different interventions were developed: demolition and construction of new buildings, public spaces and green areas, and 2 rehabilitation areas for those buildings in better conditions. Within the project, different socio-educational and participation initiatives carried out.

CRÉDITOS DE PROYECTO	
NOMBRE	Plan de Reforma Interior del Área de Transformación ATM 2 -" Santa Adela"
LOCALIZACIÓN	Barrio del Zaidín, Granada (España)
FUNCIÓN	Mejorar la calidad de vida de los habitantes del barrio mediante la sustitución y rehabilitación de la edificación, el mantenimiento de la población residente mediante un potente programa de realojos, la integración social y la revitalización socioeconómica de la zona
PROMOTOR	Ayuntamiento de Granada
AUTOR/ AUTORES	Empresa Municipal de Vivienda y Suelo SA-EMUVYSSA (extinguida) y Ayuntamiento de Granada
FECHA (DE PROYECTO Y DE EJECUCIÓN)	Fase 1, 2 y 3: 2005-2019
SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN	70,6 Ha.
COSTE/PRESUPUESTO	74.938.543,97 (Coste de Fase 1, 2 y 3 más reurbanización de los espacios exteriores del ámbito)
NÚMERO DE VIVIENDAS AFECTADAS	1.473 viviendas
ESTADO ACTUAL DE LA INTERVENCIÓN	Paralizada la ejecución de la Fase 3
Créditos de las imágenes	Emilia Román-López e Ibáñez Berbel & Kayser Arquitectos

### 1. Contexto

El barrio de Santa Adela está ubicado en la zona sur de Granada, en el distrito del Zaidín-Verjeles. Se encuentra en una parte de la vega conformada entre los ríos Genil, al norte y Monachil, al sur, y limitada por el oeste con la autovía A-44 (E-902) y por el este con la A-395. El ámbito de actuación está limitado al norte por la calle Óscar Romero y la calle Bailén, al oeste por la Avenida de Dílar y la calle Cataluña en la parte noroeste, al este por la calle de Asturias y al sur por la calle Ebro.

La intervención consiste en la reforma urbanística total de un área que comprende casi 1.500 viviendas, que fueron construidas a finales de los años 50 para los damnificados del terremoto de Granada de 1956. Lo que inicialmente era un barrio periférico se ha convertido en la actualidad en uno de los barrios más poblados de la ciudad. La tipología edificatoria predominante es en manzana cerrada, en manzana abierta y bloque en H. Sin embargo, gran parte de las edificaciones presentan problemas de humedades por capilaridad que llegan, en algunos casos, a alcanzar los 2 m de altura. Estas patologías se detectan principalmente en las plantas bajas, y son debidas a la construcción de las soleras de los edificios apoyadas directamente sobre los terrenos que se ubican sobre la vega del río Genil. La falta de canalones en cubiertas y un mal mantenimiento de estas empeoran la situación. Las humedades existentes en las viviendas generan graves problemas de salud en los vecinos (principalmente enfermedades pulmonares y reumáticas), que en su mayoría son personas de edad avanzada.



FIG. 1/ **Humedades existentes en las plantas bajas de los edificios.**

Fuente: elaboración propia para *Fórmulas innovadoras de Gestión y Financiación en actuaciones de Regeneración de Barrios*.

Existen, además, situaciones de pobreza energética en el barrio debido a una deficiente envolvente térmica de los edificios e instalaciones muy poco eficientes, lo que implica un despilfarro energético y falta de confort interior. A lo anterior se añaden los escasos recursos económicos de una población en su mayoría vulnerable. De hecho, existe un gran número de personas mayores que viven solas y que reciben pensiones muy bajas, por lo que en muchos casos hacen frente a los gastos mediante empleos sumergidos. El 30% de la población encuestada en el estudio socioeconómico previo a la intervención asegura que la pobreza y la escasez de recursos económicos son los principales problemas del ámbito. Esta situación no es actual, pues comenzó ligada al problema de la droga en los años 80, dejando a su paso familias desestructuradas y diversas problemáticas sociales que perduran hasta la actualidad.



FIG. 2/ **Edificios existentes a demoler por su mal estado de conservación y patologías asociadas.**

Fuente: elaboración propia para *Fórmulas innovadoras de Gestión y Financiación en actuaciones de Regeneración de Barrios*.

También se detectan otros conflictos relacionados con la convivencia y falta de acuerdo entre vecinos, lo que afecta, entre otras cosas, al mantenimiento de los edificios y de las zonas comunes, generando problemas de accesibilidad, suciedad y un espacio público disgregado, con falta de mantenimiento y carácter residual, que produce sensación de inseguridad y desorientación en la trama urbana.

## 2. Estrategias

Por todo lo anterior, uno de los objetivos fundamentales de la actuación ha sido la mejora de la calidad de vida y la salud de los habitantes del barrio, propiciando el mantenimiento de la población residente, la integración social y la revitalización socioeconómica de la zona.

Los estudios previos a la actuación se iniciaron en los años 2000-2002, momento en el que tuvo lugar la delimitación del ámbito de intervención que, posteriormente, se incluyó en el *Plan General de Ordenación Urbana de Granada*. En dichos estudios se concluye que no todas las viviendas presentan el mismo estado de conservación, por lo que es posible establecer dos procedimientos de intervención: demolición de los edificios en peor estado, y construcción de nueva edificación (5 áreas), espacios públicos y zonas verdes, y rehabilitación de aquellos que se encuentran en mejores condiciones físicas (2 áreas). Estos últimos pasan a formar parte de dos Áreas de Rehabilitación: *Área de Rehabilitación Jarama* y *Área de Rehabilitación Cataluña*. Esta decisión permite rehabilitar cerca de 500 viviendas y la sustitución de otras 1000. Todo ello acompañado de un proceso socioeducativo, mediante la participación de la población.



FIG. 3/ **Delimitación del ámbito y esquema de intervenciones.**

Fuente: elaboración propia para *Fórmulas innovadoras de Gestión y Financiación en actuaciones de Regeneración de Barrios*.

La reivindicación histórica de los vecinos y colectivos del barrio del Zaidín, a través de una intervención pública de la zona de Santa Adela, se llevó a cabo mediante la delimitación en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada (aprobado definitivamente en 2001) de un *Área de Transformación y Mejora Urbana, denominada ATM-2 Santa Adela*. Una de las primeras medidas fue la apertura de la Oficina Técnica de Información y Asesoramiento de Santa Adela en el propio barrio, en 2004, pieza clave en el proceso, y que sirve de mediadora entre los vecinos, administración y, en general, los agentes participantes.

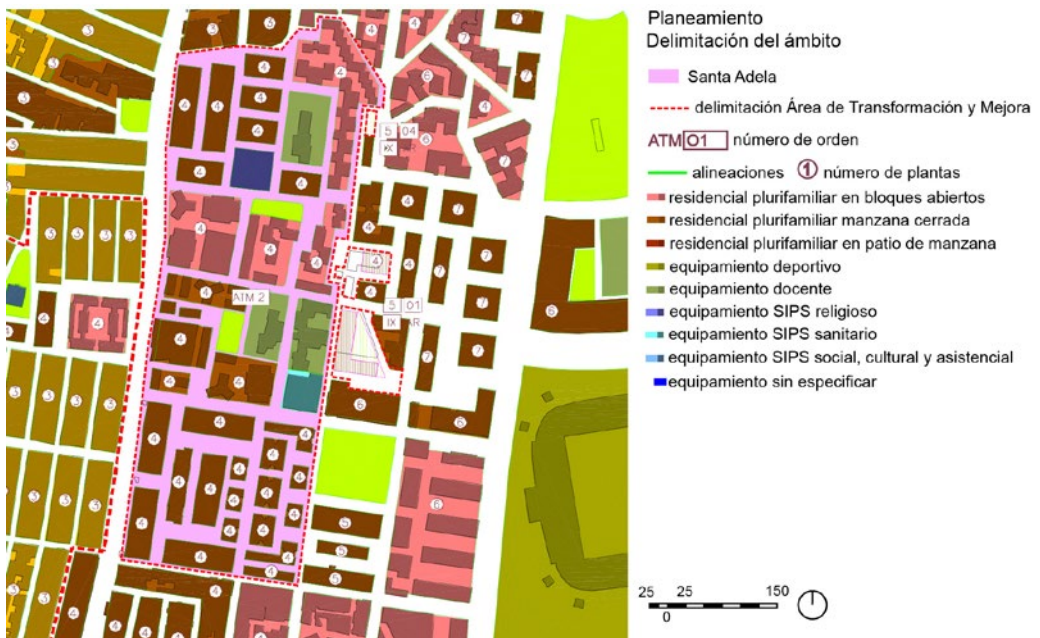


FIG. 4/ Delimitación del ámbito y relación con el planeamiento vigente.

Fuente: elaboración propia para *Fórmulas innovadoras de Gestión y Financiación en actuaciones de Regeneración de Barrios*.

Con el fin de evitar la especulación y potenciar la intervención municipal, en octubre de 2003 se impulsó la ejecución del *Plan Especial y delimitación del Área de Tanteo y Retracto*. La primera fase comenzó en 2004 y concluyó en 2007, con la entrega de las nuevas viviendas a los vecinos. La segunda fase fue puesta en marcha en el 2006, con las demoliciones de los edificios en mal estado, las obras de urbanización y la construcción de nueva edificación, y concluyó en 2010. En el año 2018 se inició la tercera fase, que se encuentra parada actualmente a la espera de la resolución de trámites administrativos entre la Junta de Andalucía y el Gobierno central. Posteriormente está previsto iniciar las fases cuatro y cinco, referentes a la rehabilitación de edificios en mejor estado de conservación.



FIG. 5/ Imagen de los nuevos edificios y espacios libres del barrio de Santa Adela.

Fuente: IBÁÑEZ BERBEL & KAYSER ARQUITECTOS.

En el proyecto se consideran de especial importancia las estrategias diseñadas para el programa de realojos temporales, ayudas de estímulo social y programas para fomentar el deber de conservación.

Los Programas y ayudas de estímulo social incluyen experiencias asociadas a la sensibilización social, realizando actividades vinculadas a la memoria histórica del lugar; programas de atención a colectivos con especiales dificultades mediante el fortalecimiento de las redes de apoyo, el seguimiento de los casos sociales o la mediación intercultural; mejorar el desarrollo económico y de empleo y las redes de colaboración y voluntariado mediante programas enfocados al apoyo de actividades empresariales, de comercio, colaborando con la *Red de Mujeres del Zaidín* y coordinando entidades; y con la propuesta de programas sociales como viviendas tuteladas para mayores, viviendas sociales y programas de alquiler, así como la creación de nuevos equipamientos.

Dadas las patologías constructivas encontradas en las edificaciones originales, en las primeras fases fue inevitable realizar demolición y construcción de nuevas viviendas. Estos edificios responden a la tipología incluida en las ordenanzas municipales del ámbito para un uso residencial plurifamiliar de bloque abierto. Son edificios de ocho alturas y dieciséis viviendas por planta, con una zona central cubierta, con iluminación natural, a la que vierten los espacios comunes.



FIG. 6A y 6B/ Nueva edificación y espacios comunes interiores.

Fuente: 6a: IBÁÑEZ BERBEL & KAYSER arquitectos.  
6b: elaboración propia para *Fórmulas innovadoras de Gestión y Financiación en actuaciones de Regeneración de Barrios* e IBÁÑEZ BERBEL & KAYSER Arquitectos.

### 3. Financiación y Gestión

El perfil de población residente responde a un nivel de renta bajo: en las encuestas realizadas previas a la intervención se indicaba que un 30% de la población no supera los 360 € al mes, aunque el 24% de las personas encuestadas cuenta con más de 700 € al mes. EL 71% de los vecinos perciben algún tipo de pensión, siendo el 51% correspondiente a la jubilación (desde pensiones no contributivas hasta los 1.100 € de pensión máxima en la zona). El 24% son pensiones de viudedad, que no superan los 400 € al mes.

Las subvenciones con las que cuenta la actuación derivan tanto de fondos europeos como de presupuestos estatales, regionales y municipales, sin intervención privada. A escala europea, en la Fase 3 existe la ayuda de los *Fondos Europeos de Desarrollo Regional* (FEDER); a nivel estatal, en la Fase 3 las subvenciones provienen del *Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas* (2013-2016); en la misma Fase 3, a nivel regional, se cuenta con el Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del *Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas* (2013-2016); a nivel municipal, las subvenciones se recogen en el *Plan Especial de Santa Adela* del Ayuntamiento de Granada; los vecinos propietarios, aportan hasta un máximo 6.000 € en las Fases 1 y 2 y hasta 7.000 € en la Fase 3, además de tener una implicación en programas sociales de forma voluntaria y obligatoria.

El programa de realojos que complementa el plan de reforma implica costear las mudanzas y realojos de los vecinos, ofreciendo tres posibilidades: 1. vivir en una vivienda alquilada cerca de Santa Adela y gestionada por la oficina técnica, 2. aportar una cuantía económica a los propietarios para que gestionen su propio realojo o 3. desplazarse a vivir con familiares durante la reforma, acogéndose al programa de ayudas para el realojo. Este programa de realojo permite realizar las obras y reubicar a los vecinos en las mismas áreas, evitando desplazamientos y la desvinculación de la población durante el proceso, así como asegurando la participación vecinal en los programas sociales (que son de carácter obligatorio tras la firma de expropiación).

El sistema de realojos, característico de esta intervención y que se reconoce como práctica innovadora, se ha financiado de la siguiente manera, poniendo de ejemplo la Fase 3: subdividida en tres subfases, en la primera de ellas se demuelen tres edificios en los que se encuentran 55 propietarios con derecho a vivienda. Estas personas reciben 333 € (4.000 €/ 12 meses) para facilitar su realojo mientras duran las obras, en las que se construye el primer edificio (Edificio M-1), compuesto por 128 viviendas. En la segunda subfase, se demuelen tres edificios de 80 viviendas en total. Los 61 vecinos, con derecho a vivienda, se reubicar en el Edificio M-1, que acoge ya a las familias de la primera y segunda subfase. El edificio que se construye en esta segunda subfase es el Edificio M-2, de 128 viviendas. En la tercera subfase se procede a la demolición de cinco edificios completos, compuestos por 94 viviendas. El espacio ocupado por tres de los edificios formará parte de la red de espacios libres comunes y las viviendas del edificio de esta tercera subfase (Edificio M-3) junto a 6 viviendas sobrantes del Edificio M-2, serán en régimen de vivienda libre.

La gestión se caracteriza por la participación vecinal dentro y fuera del barrio. Los vecinos se integran bajo la denominación Asociación vecinal *Plataforma de Santa Adela*, que se suma a las redes ya existentes como *Asociación de vecinos Zaidín Vergeles*, la *Red de mujeres* y el *Centro Cultural* organizados en mesas sectoriales mediante foros a demanda. Además, se establece una comisión de seguimiento de obras, constituida por personas que viven en el barrio, trabajadores sociales y técnicos responsables de las obras, así como también a través del Consejo Asesor, encuestas, foro de participación ciudadana y jornadas informativas.

La creación desde el inicio del proceso de la *Oficina Técnica de Información y Asesoramiento de Santa Adela*, ubicada en el propio barrio, permite a los vecinos resolver sus problemas y a los técnicos municipales conocer con detalle, y sobre el terreno, cada una de sus particularidades. Todo ello con el fin de lograr la participación de la población afectada durante todo el proceso, mediante un acompañamiento técnico y social desde el inicio, asegurando continuidad, seguimiento y una vinculación real con ellos.

#### 4. Resultados

Los resultados de la intervención se evalúan mediante la metodología desarrollada por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (UPM) en la Estrategia para el diseño y la evaluación de planes y programas de regeneración urbana integrada, en el marco del Plan Nacional de I+D+i para el período 2013-2015. Esta permite analizar una serie de aspectos antes y después de las actuaciones, enmarcados en cuatro grandes grupos: Marco Urbano y Territorial; Diseño Urbano y Medio Ambiente Local; Edificación y Socioeconómico.

Respecto al Marco Urbano y Territorial, aunque es una propuesta que se desarrolla a nivel local y de barrio, contempla la ordenación de los usos del suelo y redistribución de áreas libres. No incluye la integración de sistemas de movilidad urbana, ni equipamientos supramunicipales, así como tampoco implementa redes ecológicas ni una infraestructura específica de servicios urbanos. Debido al estado original de los edificios, por el cual ha sido imposible rehabilitar o conservar muchos de ellos, la operación de renovación no lleva ligada un estudio del patrimonio y/o identidad urbana. El proyecto no contempla acciones vinculadas al metabolismo urbano, con planes que contemplen el consumo, gestión y producción de recursos y residuos.

En cuanto al Diseño Urbano y Medio Ambiente Local, la intervención contempla una importante mejora del espacio público, que afecta de manera positiva y directa a la escena urbana, a su legibilidad y a la seguridad. Las operaciones realizadas eliminan principalmente espacios residuales derivados de un diseño urbano anterior obsoleto. La propuesta mejora la relación de las plantas bajas con el entorno público, mediante la introducción de nuevos usos terciarios, que proporcionan más diversidad y complejidad. Sin embargo, no contempla operaciones ligadas a la mejora de la eficiencia energética de instalaciones a escala urbana.

En el área de Edificación, al tratarse de una intervención de renovación en varias de sus fases, las nuevas edificaciones cumplen los requisitos del CTE. Por lo que el esquema arquitectónico (materiales, sistemas constructivos, seguridad edificatoria, requisitos de habitabilidad...) son satisfactorios. La calificación energética de los edificios podría mejorar, aunque algunos de ellos alcanzan una calificación óptima. De hecho, una de las edificaciones de nueva planta resultó ganadora de los Premios Progreso 2009 Categoría “Urbanismo y Vivienda” de la Fundación para el desarrollo de los pueblos de Andalucía (Junta de Andalucía y Federación Andaluza de municipios y provincias FAMP) y finalista en la I Edición de los Premios AVS del año 2008, en la categoría “mejor actuación en revitalización urbana”; y en el año 2010 II Edición Premios AVS, lo fue nuevamente por la actuación social e intervención Socio-Comunitaria. Respecto a la rehabilitación de las edificaciones existentes también supondrá una mejora respecto a los sistemas constructivos, patologías detectadas y eficiencia energética de la envolvente.

Por último, en los aspectos relacionados con el área Socioeconómica, el barrio cuenta con una red social e institucional sólida, con recursos y con un gran bagaje, que hace posible un trabajo continuo y relacionado entre todos los agentes que intervienen en este tipo de procesos complejos. Como se ha comentado anteriormente un elemento fundamental ha sido la apertura, en el propio barrio, de la *Oficina de Información y Asesoramiento de Santa Adela*. Aunque no se contempla una mejora en el desarrollo económico de la zona, la estructura social se mantiene gracias al sistema de realojos llevado a cabo, que no permite una variación del perfil económico hacia modelos más heterogéneos, aunque tendrá lugar una vez haya terminado la primera fase de realojo de la población original residente. Mediante esta intervención se han conseguido superficies de vivienda más adecuadas a los estándares actuales, lo que mejora la estructura residencial y la convivencia. El sistema planteado en el acta de expropiación ha permitido disminuir, hasta casi hacer desaparecer, los problemas de ocupación y viviendas vacías existentes en el ámbito, así como los procesos de gentrificación asociados a este tipo de intervenciones.

## Bibliografía

- ESTUDIO DE ARQUITECTURA IBÁÑEZ BERBEL & KAYSER ARQUITECTOS (2020): Disponible en línea: <http://iberbel.es/equipo/> (Fecha de consulta: 23 de noviembre de 2020).
- HERNÁNDEZ AJA, AGUSTÍN, & al. (2016): *Recuperando la ciudad. Estrategia para el diseño y la evaluación de planes programas de regeneración urbana integrada*. Instituto Juan de Herrera, Madrid. ISBN 978-84-9728-518-6. Versión accesible en: <http://oa.upm.es/43837/>
- HERNÁNDEZ AJA, Agustín, & al. (2018): *Fórmulas innovadoras de gestión y financiación en actuaciones de regeneración de barrios. Monografía (Informe Técnico)*. Ministerio de Fomento. Versión accesible en: <https://www.fomento.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/observatorio-de-la-vulnerabilidad-urbana/informe-formulas-innovadoras-gestion-financiacion-actuaciones-regeneracion-barrios>
- MINISTERIO DE FOMENTO (2013): *Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016*. Publicado en BOE n.º 86 de 10 de abril de 2013.
- PLAZA MOHAND, MARÍA GUADALUPE & MALDONADO MUÑOZ, MARÍA ISABEL (2010): *El Urbanismo como instrumento de Transformación Social “Área de Santa Adela”. Metodología de Intervención*. Documentos de trabajo social: Revista de trabajo y acción social, ISSN 1133-6552, N.º. 47, 2010, págs. 9-30.