

## RECUPERACIÓN DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO DOMÉSTICO EN EL ALBAICÍN DE GRANADA (ESPAÑA). PRINCIPIOS DE TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDAS MUDÉJARES A VIVIENDAS SOCIALES

RECOVERY OF DOMESTIC ARCHITECTURAL HERITAGE IN THE ALBAICÍN OF GRANADA (SPAIN). PRINCIPLES OF TRANSFORMATION OF MUDEJAR HOUSES INTO SOCIAL HOUSING

María Lourdes Gutiérrez Carrillo\*  
mlgutier@ugr.es

**RESUMEN:** Uno de los objetivos que marca la legislación patrimonial en España es transmitir los bienes culturales a las generaciones futuras. Teniendo en cuenta esta premisa legal, se presenta un estudio en el que mostramos como a través de la rehabilitación arquitectónica se han podido conectar dos momentos históricos distintos, el siglo XVI y el siglo XXI, tomando como referente la ampliación de la vida útil de la arquitectura doméstica mudéjar. Las claves que han justificado la estrategia, y avalados por un marco sostenible, ha sido la de atender a una doble finalidad: la de recuperación del bien cultural y la de ofrecer una solución habitacional para una población desfavorecida. Conocer esta arquitectura ubicada en un entorno declarado Patrimonio Mundial como es el barrio del Albaicín, los criterios materializados en las actuaciones analizadas junto a una visión de los resultados más inmediatos, justifica dar a conocer esta experiencia con el fin de que pueda ser extrapolable a otros contextos geográficos y culturales.

**PALABRAS CLAVE:** Rehabilitación, Arquitectura doméstica mudéjar, Viviendas sociales.

**ABSTRACT:** One of the objectives of heritage legislation in Spain is to transmit cultural assets to future generations. Taking this legal premise into account, we present a study in which we show how, through architectural rehabilitation, it has been possible to connect two different historical moments: the 16th century and the 21st century. The extension of the useful life of Mudejar domestic architecture has been taken as a reference. The keys that have justified the strategy, backed by a sustainable framework, have been to serve a dual purpose: on one hand, recovering the cultural asset and, the other hand, offering a housing solution for a disadvantaged population. The knowledge of this architecture located in a World Heritage Site such as the Albaicin neighbourhood in Granada (Spain), the criteria used in the actions analysed, together with a vision of the most immediate results, justify making this experience known in order to extrapolate it to other geographical to other geographical and cultural contexts.

**KEYWORDS:** Refurbishment, Mudejar domestic architecture, Social housing.

### *1- Introducción y objetivos*

La ciudad de Granada (España), a modo de palimpsesto, se ha ido configurando a partir de la herencia tangible e intangible que han dejado las distintas culturas que la han habitado. Todas ellas a modo de estratos han dibujado un perfil urbanístico y arquitectónico que le ha valido en el tiempo más cercano el reconocimiento institucional y la protección administrativa de su patrimonio, compuesto, entre otras, por numerosas tipologías arquitectónicas. En este ámbito no sólo la arquitectura monumental sino, la arquitectura doméstica, y particularmente la mudéjar de finales del siglo XV y siglo XVI, ha sido valorada de

---

\* Profesora Contratada Doctora Indefinida, Departamento de Construcciones Arquitectónicas de la Universidad de Granada: Granada, Andalucía, Epanha.

un modo ascendente gracias también a los numerosos estudios que han externalizado los valores culturales que portan (LÓPEZ GUZMÁN, 2000).

La arquitectura sin función en la mayor parte de los casos no justifica su existencia. Por eso su recuperación y reconversión requiere la viable unión de valores y arquitectura con una adecuada programación de la gestión del uso como modelo garante de su acomodamiento. Ante esta premisa, en los últimos años, los ejercicios de rehabilitación arquitectónica han jugado un papel fundamental en la recuperación del patrimonio doméstico protegido, que había sido poco apreciado durante las décadas anteriores, pero sobre el que había que dar cumplimiento al mandato legal de su transmisión a generaciones futuras (LPHA 2007). Considerado hasta entonces por muchos como “patrimonio en la sombra” (PARDO, 2000), ha visto en la asignación de nuevos usos o en la actualización del existente, en cumplimiento a los estándares normativos contemporáneos, un modo de resolver de forma compatible el ordenamiento tipológico, formal y funcional que ha permitido otorgar y hacer frente a las nuevas necesidades habitacionales, de infraestructuras y en definitiva, de vida actuales, como una fórmula eficaz y comprometida con la preservación de sus valores específicos.

Pero este interés ha trascendido al ámbito urbano ya que con la rehabilitación se ha ido logrando la revitalización del centro histórico porque sin duda la recuperación de las tipologías arquitectónicas con fin residencial al amparo de un beneficio social, se ha convertido en un eje de las políticas urbanísticas de estos sectores. De ahí que buena parte de las estrategias públicas materializadas en los últimos años haya recaído sobre la rehabilitación, parcial o integral, de la arquitectura doméstica protegida incluida en sectores declarados Patrimonio Mundial, como es el caso del barrio del Albaicín<sup>1</sup>.

Estas prácticas han sido promovidas y financiadas desde la Administración Autonómica y Local (CASTILLO et al, 2009), siendo beneficiados un sector poblacional desfavorecido. El principal objetivo con el que se desarrolla esta medida, es favorecer la política de vivienda, sobre todo ayudando a la población autóctona, desde un férreo compromiso de “justicia social” ralentizando los procesos de gentrificación y de

---

<sup>1</sup> El acuerdo fue adoptado en la asamblea anual de la UNESCO celebrada en Tailandia el día 15 de diciembre de 1994 al ampliar los términos de la declaración realizada en 1984 para el Conjunto Monumental de la Alhambra y el Generalife. Cfr. <https://whc.unesco.org/es/list/314>

envejecimiento del que eran objeto los barrios históricos, y aportando una salida digna para los habitantes que por sus escasos recursos permanecían en situación de exclusión. Este nuevo orden atiende a los centros históricos desde su heterogeneidad y diversidad en los que computan la variedad étnica, las edades, las rentas, los distintos niveles de educación o sectores de empleo. Se ha perseguido con la implantación de estos mecanismos amplificar la capacidad de integración y coexistencia poblacional en estos centros, facilitando la cohesión social y satisfaciendo las necesidades culturales, sociales y económicas desde la tolerancia (RODRÍGUEZ et al, 2010).

Se podría afirmar que esta estrategia presenta una doble finalidad: la tutelar, mediante la intervención sobre el patrimonio arquitectónico con un claro fin social que permita dotarlo de las condiciones necesarias para su utilización según los cánones de vida contemporánea, trasladando a la sociedad los contenidos y significados de estos bienes; y por otro, la actuación sobre la materialidad propiamente dicha que permitirá la conservación de las estructuras históricas en el tiempo.

La recuperación y revalorización de esta arquitectura histórica exige el cumplimiento de los dictados doctrinales y normativos vigentes –patrimonial, urbanístico y técnico-, y apostar por el máximo rigor en la conservación de los valores patrimoniales. Las actuaciones han estado basadas en la puesta en práctica de los principios de la Conservación Integrada dispuestos en la Carta de Ámsterdam (1975) al ser “(...) resultado de la acción conjunta de las técnicas de restauración y de la investigación de las funciones apropiadas” cuyo fin inmediato es la integración del patrimonio arquitectónico “(...) en el ambiente de vida de los ciudadanos”.

Por esto y teniendo en cuenta la arquitectura preexistente puede mostrar restricciones, es necesario el estudio pormenorizado de la misma, de su valores inmateriales pero sobre todo de sus organismos técnicos, espaciales y de distribución a fin de que pueda ser compatible con las nuevas funciones, del mismo modo hay que prever las posibilidades de permanencia de la misma en un futuro para que el edificio no se agote. Aunque no será, la única condición limitante ya que a pesar de la doble finalidad que se consigue, la patrimonial y la social, este último fin se ha convertido en una rémora, al ser adjudicados fondos públicos escasos, que se convierten en ayudas y presupuestos muy limitados y que han condicionado

el modo de establecer y ejecutar las propuestas de intervención. En este sentido, el profesor Castillo reclama que los compromisos con la rehabilitación patrimonial deben atenderse desde la subvención con ayudas públicas debiendo estar dirigidas a la consecución del beneficio social. Pero no descarta que también fuesen beneficiarios los bienes de titularidad privada, defendiendo esta idea según la base de que "(...) un bien cultural jurídicamente pertenece al conjunto de la sociedad, ya que es la depositaria y propiciadora, del valor histórico, cultural o identitario que éste posee" siendo la administración pública "responsables y garantes de este interés general, deben intervenir para salvaguardarlo"(CASTILLO, 2005).

Materializar la apriorística contradicción que puede representar los conceptos de vivienda social y patrimonio protegido ha supuesto hacer frente a corrientes críticas acerca de la estrategia integración de viviendas sociales en inmuebles con valores patrimoniales, al considerar que este modelo es un modo de sancionar a estas arquitecturas haciéndolas instrumentos activos que posibilitan mermar las debilidades con las que se presenta la ciudad contemporánea (MARTÍNEZ JUSTICIA, 2001). Hemos de señalar que de manera práctica y como resultado inmediato, que han evitado la pérdida irreversible de elementos de un alto valor histórico artístico y han colaborado poniendo freno a la especulación inmobiliaria.

De ahí que este artículo plantee subrayar y ahondar en el valor cultural de este patrimonio arquitectónico, el patrimonio doméstico mudéjar, mostrando cómo esta particular alternativa rehabilitadora ha sido agente activo en las políticas públicas de recuperación de la ciudad histórica, poniendo estos barrios y su patrimonio doméstico nuevamente al servicio de la sociedad.

Entre los objetivos específicos:

- Conocer los valores materiales e inmateriales del patrimonio arquitectónico doméstico mudéjar y evaluar el estado de conservación de este patrimonio.
- Determinar los criterios de intervención en la recuperación de dichos valores desde la perspectiva arquitectónica, de integración urbana y social.
- Analizar la conveniencia y compatibilidad del uso doméstico con fines sociales en relación a las características y valoración de esta arquitectura.

## *2- Metodología de estudio*

El desarrollo de esta investigación se ha basado en una metodología inductiva a través del análisis y valoración de ejemplos particulares de la muestra seleccionada de

arquitectura doméstica mudéjar granadina para ponerlo en relación con el resto de supuestos bajo parámetros sistematizados. Dicha metodología ha sido dividida en:

-Fase de conocimiento de la realidad patrimonial en original. Ha sido seleccionada una muestra suficiente de bienes sobre la que se ha realizado un estudio documental y bibliográfico que han determinado sus valores culturales junto a las características tipológicas y formales aportando información sobre materiales y técnicas constructivas.

- Fase de conocimiento de transformaciones y estado de conservación. Basado en el estudio archivístico de la fase anterior y apoyada en una inspección ocular *in situ*, donde han sido identificados los principales daños que presentaban los inmuebles seleccionados asociándolos a las circunstancias que los produjeron.

-Fase de análisis de los criterios de actuación. Junto a la legislación patrimonial y urbanística que les afecta, han sido analizados más de 70 proyectos de obra relacionados con intervenciones de carácter parcial y/o integral, dirigidas al patrimonio mudéjar doméstico de la ciudad de Granada promovidos por la Administración Pública -instituciones del gobierno autonómico Oficina del Bajo Albaicín y del gobierno local a través del Instituto Municipal de Rehabilitación del Ayuntamiento de Granada-. También se han desarrollado entrevistas directas con distintos agentes en el proceso -promotores, técnicos y usuarios- para detectar fortalezas y debilidades prácticas de las actuaciones.

### *3- Resultados*

#### *3.1- Conocimiento pluridisciplinar de la arquitectura doméstica mudéjar granadina*

En Granada, en el siglo XVI, van a confluir propuestas estilísticas que suponen la presencia de corrientes artísticas europeas y la pervivencia del arte musulmán a través de edificios monumentales y edificios menores. Se configura como expresión artística de carácter unitario de una sociedad en convivencia que mantenían sus tradiciones y sus expresiones artísticas, y de fusión de las culturas islámica y cristiana, que mantendrían sus tradiciones y sus expresiones artísticas y que en su desarrollo no hubo exclusiones étnicas (GÓMEZ MORENO, 2000). Hay que señalar el pragmatismo arquitectónico de este periodo motivado por la voluntad de un cambio político al menor costo aunque luego se convirtió en una imposición fruto de la unidad religiosa y la heterogeneidad de la sociedad de esa Granada (HENARES & LÓPEZ GUZMÁN, 2020).

La arquitectura mudéjar granadina supo sintetizar las distintas tradiciones que concurrieron -gótica, renacentista e islámica-, presentándose en este ámbito geográfico con una especificidad propia, y cuyo resultado es hoy una relación equilibrada entre arquitectura y configuración del paisaje urbano. Además se justifica desde una relación de estilo, estética y forma, junto a la caracterización de un conocimiento tradicional en el diseño y en la construcción capaz de dar cumplimiento a necesidades funcionales, sociales y ambientales (LÓPEZ GUZMÁN, 2000).

### *3.1.1- Características formales y constructivas*

Aunque el análisis de estas estructuras ha determinado numerosas transformaciones al amparo de las necesidades culturales de cada momento (LÓPEZ, 2007) (CAÑAVATE, 2006), dos fueron las principales tipologías de arquitectura residencial, la casa popular y la casa castellana, ambas de carácter unifamiliar, condicionadas por la superficie y por la orografía.

*La casa popular*, de menor superficie, carácter intimista y con numerosas variantes. En ella persisten las características tipológicas así como las técnicas constructivas decorativas de la casa nazarí, si bien la influencia castellana se vincula a la decoración tallada de zapatas y canecillos de madera o la disposición en primera planta de un mayor número de galerías alrededor del patio que dependen a su vez del número de pórticos existentes en la inferior. La planta baja se definía con zaguán en recodo no centrado, que accedía a un patio centralizador, rectangular, porticado y con alberca central. Alrededor se repartían las estancias, especializadas funcionalmente -salones con una o dos alcobas en los extremos- y jerarquizadas en tamaño y decoración. Las crujías destacaban por su escasa anchura oscilando su número entre dos y cuatro (ALMAGRO & ORIHUELA, 2001) (Figura 1). En las de familias más acomodadas los pórticos se cerraban con arquerías o con corredores sobre pilares o ménsulas. La significación de las plantas altas era destacada con una mayor profusión ornamental en las galerías de madera. Presentaban dos alturas que en ocasiones se elevaban a tres en una o dos crujías, comunicadas por una escalera situada en un ángulo del patio. Las fachadas muy modificadas por las políticas de redefinición de la ciudad (LÓPEZ GUZMÁN, 2005), eran de gran sobriedad, con escasos huecos y dispuestos irregularmente lo que favorecía el carácter intimista. De estos destaca el de acceso, compuesto por un arco de ladrillo enmarcado por un alfiz (ORIHUELA, 2001).

*La vivienda cristiana*, mantuvo el mismo esquema formal que la anterior pero de mayor superficie y riqueza ornamental. Destacan importantes cuerpos de escaleras de gran desarrollo que se convirtieron en espacio de representación. El poder del propietario era externalizado a través de la portada, influenciada por el estilo renacentista, con accesos en cantería y con apertura de balcones (LÓPEZ GUZMÁN, 1987).

El patio es regular, peristilado, porticado en todos los frentes por columnas y zapatas o arcos, abriéndose a él las habitaciones en las dos alturas. La alberca fue sustituida por un pilar dispuesto en uno de los frentes del patio y en la parte trasera se situó un jardín (LÓPEZ GUZMÁN, 2007). Este esquema básico se romperá en algunos casos. El zaguán en recodo sufrirá transformaciones por ampliaciones de la superficie de vivienda invadiendo parte del espacio de calle. Las aperturas de viarios condicionaron otras modificaciones tipológicas y espaciales.



**Figura 1.-** Patios de arquitectura mudéjar granadina. Autor. C. Sánchez /M.L. Gutiérrez

### 3.1.2- Materiales y sistemas constructivos

Los principales materiales de construcción empleados en el levantamiento de estas estructuras fueron la piedra sin desbastar, la madera, la cerámica, el ladrillo, la tierra, la teja, el azulejo, la arena, la cal y el yeso. La tecnología y modos de ejecución fueron de herencia nazarí, prorrogándose durante todo el siglo XVI por condicionamientos tecnológicos, culturales, económicos y sociales. Con ellos fueron confeccionadas las unidades constructivas (ORIHUELA, 1996):

-*Muros* se levantaron sobre cimentaciones de mampostería y zócalos pétreos que ofrecían resistencia e impermeabilidad. Sobre estos se ejecutaron cajones de tapial con encintado y pilastras de ladrillo o lienzos completos contruidos con ladrillo y rejuntado de mortero de cal. La sillería se empleó para palacios urbanos, el recercado de huecos y los refuerzos de esquinas.

-*Soportes* de orden dórico, toscano o corintio, que sustentan arcos de medio punto de enjutas decoradas con formas antropomórficas o blasones. La solución más económica fueron los pilares de ladrillo o mampuesto. En plantas superiores el *pie derecho* organiza la estructura de las galerías y actúa como parteluz en cajas de escalera. Sobre estos se montaron zapatas de distinta talla (Figura 2).



**Figura 2.-** Detalles decorativos en elementos lignarios. Autor. M.L. Gutiérrez Carrillo

- *Techumbres* que se resolvían con carpintería de armar mediante alfarjes para zaguanes, pórticos, salas y galerías. Constituidos por alfarjías, cintas y tablazón -con labor de menado (chillas y alfardones) o casetones (HENARES et al, 2020) -. En relación a las *armaduras*, las más notorias son a dos aguas: par y nudillo, par e hilera y de par sin hilera, que se acomodan a diseños en plantas cuadradas y rectangulares, con paños decorados con lazo. Las de cuatro aguas pueden ser *de lima bordón*, con trazado más funcional, y divididas en con o sin almizate, completándose con tirantes pareados y cuadrales; o de *limas moamares*, que incorporan el lazo a las armaduras, cumpliendo una función decorativa a la par que dotan de rigidez a la estructura. Estaban dispuestas cerrando estancias de planta rectangular o cuadrada (Figura 3). Como excepcionales las de cinco paños y ochavadas, que cubrían salas de viviendas nobiliarias (LÓPEZ GUZMÁN, 2000). Sobre estas se disponía el tejado propiamente dicho para los cuales se usó la teja de barro cocido, empleándose la vidriada decorativa en cumbres y limas. En los extremos del faldón se situaba el alero con variantes de madera o ladrillo de una o dos hiladas triscadas inclinadas (ORIHUELA, 2007), los alternados a sogá y tizón y los mensulones. En la mitad del siglo XVI se desarrollaron cornisas pétreas.



**Figura 3.-** Ejemplos de alfarje en galería, armadura y detalle de decoración pictórica en alicer. Autor. M.L. Gutiérrez Carrillo

-*Revestimientos*, donde la pavimentación se resolvía con ladrillos mazaríes, baldosas cerámicas incluso ladrillo vidriado. La cal será empleada como revestimiento de los muros de carga. El yeso para la confección de arcos angrelados y tacas. Los alicatados en zócalos, jambas de puertas y almatrayas en el pavimento de las salas principales. La pintura mural en albanegas de arcos, en los testeros interiores y en los frentes del patio. Decoración pictórica recibían los alfarjes y armaduras, con motivos vegetales y geométricos, y epigrafía para el arrocabe. La arquitectura nobiliaria mostrará en la decoración la influencia del renacimiento italiano con guirnaldas, puttis o candelieri.

### 3.2- *Estados de conservación previos*

Los estados de conservación en la mayor parte de los inmuebles en estudio han mantenido, aunque a veces de manera difusa, parte de su esencia tipológica y constructiva. Estos reflejan la serie de transformaciones formales, técnicas y funcionales que han ido dibujando las connotaciones políticas, ideológicas, económicas y sociales en cada momento histórico y cuyos resultados se han externalizado en su imagen evolucionada fruto de la necesidad de adaptación a los distintos cambios de uso y actividad que en ella se han producido.

Entre las amenazas más notables que han sufrido destacan la discontinuidad cultural que han experimentado los bienes o la modificación en los modos de vida. Pero en el caso granadino tuvieron gran trascendencia las actuaciones urbanísticas desarrolladas destacando las producidas a inicios del siglo XVI cuando las ordenanzas castellanas obligaron a cambios sobre la arquitectura de la población vencida. Entre ellas la apertura de nuevos ingresos desde la exigencia de visión directa del patio desde el exterior implicando la modificación de alzados y de distribución en planta. Pero también las decimonónicas surgidas con la apertura de la

Gran Vía que provocó el arrasamiento de muchas construcciones. Tuvo importantes consecuencias sociales ya que se produjo un éxodo poblacional del centro de la ciudad al barrio del Albaicín con el efecto inmediato de colectivización de la arquitectura de tipología residencial unifamiliar. Desde entonces el esquema habitacional se orientó hacia la ocupación de patios y galerías, la compartimentación de las salas principales, la creación de espacios de paso sin ventilación y la apertura y/o cierre anárquico de huecos. Se construyeron entreplantas y añadidos sin criterio formal o de estilo y se integraron cuerpos de escaleras que invadieron la superficie del patio y provocaron laberínticos itinerarios internos (GUTIÉRREZ CARRILLO, et al, 2016).

En el tiempo más reciente han sido determinantes la globalización y homogeneización cultural; la falta de sensibilización y reconocimiento social y administrativo; la carencia de medidas de fomento y normativas originando falta de conciencia tutelar integral repercutiendo en su abandono y desinterés; y/o la adopción de criterios inadecuados de intervención y/o de mantenimiento.

A nivel técnico-material los principales deterioros hay que adscribirlos a filtraciones de aguas que han favorecido pérdida de resistencia del suelo donde se insertan o fenómenos de capilaridad en las partes bajas de muros; numerosas galerías desplomadas, desplazadas y afectadas de flechas estructurales que han mermado su resistencia; un gran número de estructuras lignarias afectadas por roturas de vigas debido al exceso de carga y débil escuadría de las piezas por el ataque de xilófagos; vencimiento de los apoyos por la presencia de esfuerzos a cortante; la rotura de entrevigados y perforaciones por canalizaciones en los elementos; pudriciones de la vigería por filtraciones de agua desde las cubiertas o debidas a la falta de ventilación en los empotramientos en el muro; y alteraciones y pérdidas formales y de la capa pictórica en elementos ornamentales.

### *3.3.- Estrategias de rehabilitación patrimonial con fines sociales*

Si la recuperación y revalorización patrimonial tiene sentido desde la posibilidad que ofrece de reconocimiento de nuestra historia, de los modos de vida de una sociedad, de un modo de ejercer la arquitectura y del establecimiento de su práctica, junto a la perpetuación y transmisión a generaciones venideras, en el caso en estudio, nuevos condicionantes entran en juego como premisas a tener en cuenta en la proyectiva. Uno de los grandes retos ha sido encajar un programa de vivienda en un espacio matriz destacado por la estrechez de sus

crujías e incluso en condiciones limitantes como el presentar una única estancia con fachada a la calle y que quedara perfectamente integrada en un programa racional.

### *3.3.1- Criterios de actuación*

Las directrices que han regido las intervenciones se han basado en el compromiso con tres aspectos fundamentales:

- 1- Adecentamiento y eliminación del negativo impacto que generan en su entorno, haciendo la puesta en valor de la trama urbana y del edificio.
- 2- Inserción de un determinado uso, el de vivienda plurifamiliar, con un programa funcional previamente establecido.
- 3- Sostenibilidad en la actuación sin dañar los valores patrimoniales del bien y en concordancia con los principios que deben regir la correcta actuación.

Los criterios de actuación se han materializado mediante:

- *Recuperación material y consolidación estructural*

La gestión de las soluciones más adecuadas a nivel técnico y la elección de materiales que no distorsionen la tipología, han supuesto un importante trabajo de proyectiva basado en el empleo de criterios de compatibilidad y distinguibilidad. Ante los deficientes estados de conservación se ha actuado procurando el ordenamiento constructivo para devolverle a cada conjunto condiciones suficientes de estabilidad y seguridad para el posterior uso (GUTIÉRREZ CARRILLO, 2009).

Las intervenciones han estado destinadas a la mayor conservación material de las preexistencias permitiendo la coexistencia de técnicas tradicionales con otras contemporáneas principalmente en las consolidaciones y refuerzos estructurales con el fin de adaptarlas al aumento de cargas y al cumplimiento de las normativas en vigor. Así en los muros portantes de la vivienda de calle Elvira nº 78, se buscó la consolidación de sus crujiás, siendo necesaria para ello la ejecución de un recalce puntual siendo incluso reparadas las fisuraciones mediante grapas de acero galvanizado (MOLINERO et al, 2009). Numerosas también las experiencias de estabilización de vuelcos gracias a la incorporación en la coronación del muro de un zuncho de hormigón y el posterior atirantado. En paralelo, el principal criterio de actuación en alfarjes ha sido el refuerzo y la consolidación de las vigas con el fin de recuperar

su capacidad portante. También se han producido reintegraciones mediante prótesis con madera de comportamiento similar y en algunos casos empleando resinas epoxi. En todos los casos se han aplicado tratamientos de protección que eviten la presencia de xilófagos tanto en la madera antigua como en la incorporada. Frecuente en los ejercicios de refuerzo también de alfarjes, ha sido realizarlos mediante losas de hormigón armado de pequeño espesor, previa protección de la madera antigua con una lámina de separación. En cuanto a las cubiertas los criterios han basculado entre completas sustituciones, aunque sin modificar su organización y volúmenes, hasta la consolidación y refuerzo.

Sin embargo, ha habido menor compromiso con la restauración de los elementos de interés ya que al tratarse de presupuestos limitados, incluso algunos de ellos destinados a experiencias de mejora de infravivienda, han sido relegados a una posterior fase de trabajos o simplemente se ha realizado la restauración de algún elemento como la policromía de las dos tabicas de finales del XVI en calle Elvira nº 78.

- *Recuperación parcial del valor tipológico y morfología del edificio.*

A pesar del origen unifamiliar de la tipología y aunque ha primado el mantenimiento del carácter plurifamiliar adoptado en las transformaciones de décadas precedentes, se les ha devuelto a una composición coherente consolidando y conservando espacios primitivos de su construcción y restaurando elementos originales, evidenciándolos sobre aquellos que enmascaraban la tipología primitiva. Se ha recuperado la tipología original, al menos parcialmente, donde los añadidos y elementos descontextualizados han sido eliminados.

Esta circunstancia es ejemplificada en la vivienda de plaza de los Castilla nº 6, donde la consolidación del uso plurifamiliar en el conjunto resultaba de interés a los fines sociales de la intervención, por lo que fueron mantenidas las tres viviendas en la que estaba distribuida la matriz doméstica original, debiendo ser rediseñadas manteniendo en los lugares actuales la ubicación de los servicios evitando horadar y comprometer unidades de valor.

En esta y en la mayor parte de las viviendas en estudio ha sido notorio cómo ha vuelto a ser marcado el eje de composición constituido por la secuencia zaguán-patio-escalera. Los patios se mantienen como cuerpos de ordenación y centralizadores de la arquitectura. Para ellos fue proyectada la devolución a su ordenación “primitiva” a nivel estético y tipológico, convirtiéndose en elementos de distribución y en espacios intermedios (Figura xx). En algún caso, dependiendo de la necesidad de ganar espacios útiles en las nuevas viviendas, se han

desvelado las galerías a modo de corredores que actúan como espacios de uso comunitario, procurando una transición atenuada entre el espacio público de calle y el privado representado por el interior de cada vivienda.

En todos los casos la inserción de los programas de vivienda se ha producido en el interior de las crujías que circundan el patio. El itinerario de acceso hacia cada una de ellas se ha producido en todos los niveles, donde el patio a través del pórtico y galerías superiores que lo rodean, se convierten en los distribuidores que facilitan el acceso a cada nueva unidad independiente. Las entradas a cada vivienda han procurado quedar explicitadas con los elementos compositivos fundamentales en distinto grado en función de los elementos ornamentales preexistentes. Así algunos ingresos se han dispuesto centrados en las crujías, mientras que las distribuciones realizadas en otras modulan ingresos más ajustados a la búsqueda de la viabilidad de la función.

Esta recuperación de la lectura de espacios originales se ha armonizado con la dotación de nueva funcionalidad y consecución de habitabilidad. Cabe destacar en este sentido, los dictámenes de la Ponencia Técnica de la Comisión de Seguimiento de PEPR I Albaicín en la vivienda de Cuesta de los Carvajales nº 3 al indicar que:

(...) en la crujía norte las tres salas superpuestas han de recuperar la disposición primitiva”, o la de “(...) mantener las puertas de las salas de planta baja y primera de la crujía norte sin disminuir la anchura original, (...) estudiar la posible existencia de la entrada original desde la calle a través del hueco con arco existente<sup>2</sup>.

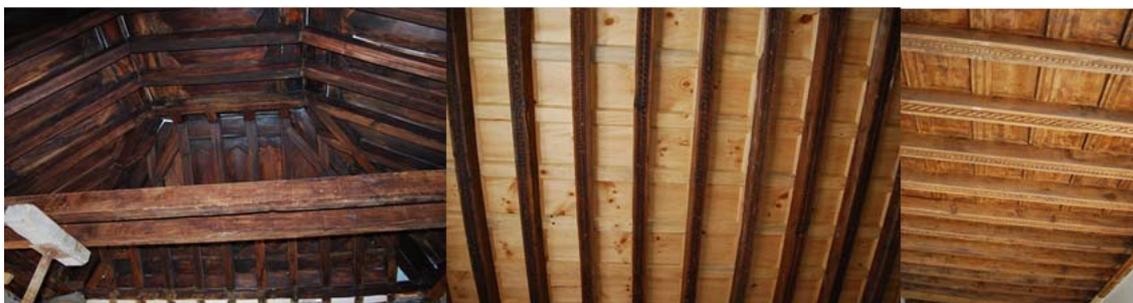
- *Revalorización de elementos singulares.*

La consolidación de elementos originales pero ajustados a las nuevas formas de vida han sido determinantes en el desarrollo de las nuevas proyectivas (Figura 3). Así en la vivienda antes citada, el nivel de protección asignado por el planeamiento urbanístico, en el que permanecían elementos de interés como los alfarjes con azulejería bicolor original, motivó la recomendación por parte de la Administración local de no mover la actual escalera a fin de preservar la integridad de las estructuras “(...) dado el interés histórico del edificio que

---

<sup>2</sup> Dictámenes de la Ponencia Técnica de la Comisión de Seguimiento del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín, adoptado en sesión ordinaria celebrada los días 7 de marzo y día 16 de mayo de 2006.

conserva alfarjes con azulejos originales y otros elementos, se habría de mantener lo existente y no modificar la escalera para no alterar el sistema de techos”<sup>3</sup>.



**Figura 3.-** Recuperación de armaduras y alfarjes en vivienda de Cuesta del Perro nº 6. Autor. M.L. Gutiérrez Carrillo

Otro ejemplo lo encontramos en la vivienda de Cuesta de San Gregorio nº 13. En ella y durante las labores de demolición y desescombro fueron constatados restos arqueológicos de un umbral de ladrillo macizo a sardinel en el cerramiento de la crujía Oeste y que señalaba la presencia de un acceso en ese punto. Dicho hallazgo y debido a su importancia obligó a la modificación de la distribución de una de las nuevas viviendas proyectadas ya que con él se confirmaba que el original se situaba en el lateral izquierdo debiendo primar su recuperación. La devolución del paso primitivo justificó un cambio del zaguán de acceso de dicha vivienda creando un pequeño vestíbulo en la crujía occidental. Además al constatarse durante la demolición una mayor dimensión de la crujía Sur dicha espacialidad fue incluida en el espacio en el que se ubicaría una cocina (GARCÍA, 2010).

En el caso de la vivienda de Zafra nº 6 especial atención se dedicó a la recuperación del esplendor de la portada manierista de piedra que decora el acceso cuya imagen se había visto muy mermada por la falta de mantenimiento y por desafortunados repintes. Esta fue restaurada siguiendo un proceso de decapado y limpieza bajo procedimientos específicos para material pétreo (MARTÍNEZ CAÑAS et al, 2005).

- *Adecuación funcional.*

Aunque en apariencia la puesta en valor de los inmuebles busca una mayor coherencia con la realidad tipológica y constructiva del bien, también implica cambios funcionales junto a modificaciones en el trazado de distribuciones o instalaciones. Por el carácter social que las preside y por los resultados obtenidos, podemos afirmar que se ha

---

<sup>3</sup> Acta de la Sesión Ordinaria de la Ponencia Técnica de la Comisión de Seguimiento del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín celebrada el día 1 de abril de 2008.

tratado de una traslación arquitectónica de las necesidades cumpliendo un orden de prioridades. La rentabilidad de la propuesta ha pasado por el máximo aprovechamiento de la superficie útil del inmueble, siendo frecuentes experiencias en el que han insertado el mayor número de apartamentos posible.

Una de las cuestiones más complejas a resolver ha sido el reajuste de las superficies históricas para permitir la inclusión de programas mínimos vivienda garantizando el cumplimiento de los dictados de la legislación urbanística (PEPRI, 1990) (PGOU, 2000). La obtención de un esquema rentable a la propuesta se ha basado en la toma como referencia de la normativa de Vivienda de Protección Oficial (VPO) adaptada a esta particular realidad edificatoria, debiendo garantizar a su vez el cumplimiento de los dictados del Plan General de Ordenación Urbana de Granada (PGOU, 2000), que ha incluido la integración de engalabernos –Marañas nº 5- (MAESO, 2004), o el establecimiento de crujías tradicionalmente perdidas que han permitido configurar funcional y volumétricamente las viviendas -establecimiento de la crujía Norte en planta segunda de Elvira nº 78- (MOLINERO et al, 2009).

Los nuevos programas funcionales y la distribución de viviendas se han adaptado para resolver problemáticas concretas de los residentes condicionadas éstas por edad, estado civil o número de miembros de las unidades familiares. Aunque se ha tendido al mantenimiento de la supracompartimentación heredada del espacio interior, cada situación de partida ha justificado composiciones habitacionales concretas buscando una funcionalidad acorde a las exigencias y que se ha desarrollado principalmente en viviendas de pequeña superficie y de un programa mínimo de uno y/o dos dormitorios. Asimismo los nuevos diseños han tendido hacia la creación de espacios polivalentes o en aquellos en los que se suman funciones integrando cocina, salón y estar. En cualquier caso, casi siempre los alfarjes han actuado como elementos de referencia en la distribución, ya que las nuevas paredes divisorias no entestan en ellos, sino que generan un espacio libre entre coronación de tabique y forjado. Se ha tratado de un recurso con marcado carácter reversible que permite en el futuro nuevas reinterpretaciones del espacio, no actuando como elementos permanentes.

Se racionaliza el aprovechamiento del espacio dotando de superficies mínimas para todo tipo de piezas y eliminando servidumbres de paso mediante distribuidores; además se mejoran las condiciones de habitabilidad proporcionando mayor iluminación y ventilación lo

que implica la apertura o ajuste dimensional de huecos. Asimismo han sido integrados baños y cocinas que en buena parte de los estados iniciales adolecían de ellos. La disposición de los baños ha producido ciertos desvelos en la proyectiva, ya que al tratarse de posibles focos de humedad y al tener que emplazarlos sobre alfarjes de notable calidad técnica y estética, podía conllevar riesgos de fugas de agua y lesiones a la madera. Por ello las nuevas distribuciones han buscado su agrupación seleccionando las ubicaciones que menos perjudicaran a la estructura histórica.

La comunicación entre niveles queda resuelta gracias a la recuperación de la escalera principal originaria contribuyendo al restablecimiento del itinerario original. Sin embargo, hay excepciones en las que se modifica el programa de vivienda justificado en el empleo de criterios de reversibilidad. Así en la vivienda de Zafrá nº 8 y con el fin de obtener un mayor aprovechamiento, aunque comprometiendo el concepto de autenticidad en el modo de resolver el acceso y los recorridos primitivos, se ha desarrollado una vivienda tipo dúplex integrando una escalera accesoria, construida mediante perfiles metálicos y de desarrollo circular para que consuma menos superficie, dentro de la propia unidad de vivienda. Supone la modificación sustancial de itinerarios internos originales estableciendo otros secundarios pero de uso particularizado y privativo, necesarios para ajustar el uso de una nueva espacialidad en las viviendas.

Tales soluciones responden a criterios de distinguibilidad técnica y estética pero también de mínima intervención ya que, aunque va a requerir la perforación de alfarjes para posibilitar los correctos desembarcos, se ha minimizado el impacto al elegir los lugares de menor confluencia con elementos de interés para no lesionarlos.

Pero también en la consecución de funcionalidad contemporánea y el cumplimiento normativo vigente ha sido fundamental, entre otras medidas, la renovación de las redes de abastecimiento, de evacuación básicas y la calidad de los espacios, principalmente las relativas a razones de aislamiento, ventilación e iluminación de las dependencias. Se ha contribuido a la mejora de la precariedad en las viviendas, algunas de ellas diagnosticadas como infraviviendas y caracterizadas por el hacinamiento, siendo regeneradas las condiciones de habitabilidad.

- *Puesta en valor en relación con el paisaje.*

Éste se ha materializado en el mantenimiento de su sobriedad arquitectónica, sin significaciones, equilibrando el grado de ornamentación con la austeridad de unas formas, el respeto de una volumetría y la explicitación de un modo y una técnica de construcción. Se han devuelto de forma ponderada unos valores históricos, arquitectónicos y paisajísticos que buscan la integración y la sutil notoriedad en su entorno urbano. Se ha materializado la recuperación desde la atención a las particularidades y al respeto de la identidad del lugar, jugando un papel importante la consideración del conjunto arquitectónico integrado en un contexto del que forma parte singular y configura su perfil. Toda la actuación en el interior se ha complementado con la integración que ha de mantenerse con el entorno. Se han cuidado los aspectos internos para que no distorsionen con la unidad ambiental donde se enclava (Figura 4).



**Figura 4.-** Vista del barrio del Albaicín desde la Alhambra y alzados de la vivienda de calle Zafra nº 6 y nº 8.  
Autor: M.L. Gutiérrez-Carrillo

#### *4- Conclusiones*

A partir del análisis realizado podemos concluir que las actuaciones de rehabilitación practicadas sobre arquitectura doméstica mudéjar se han basado en la propuesta de intervenciones que conectarán una misma arquitectura en dos momentos históricos distintos. El eje de la reforma ha sido primar la puesta en valor del edificio recuperando una imagen cercana a la tradición, -consolidando espacios y elementos-. Se han incluido estancias que revelaran nuevos y contemporáneos modelos de vida en armonía con la dotación al edificio de las condiciones de habitabilidad perdidas. Todo ello bajo la apuesta de una arquitectura flexible, aunque no siempre desde un bien entendido concepto de reversibilidad de la actuación, que respete los espacios y formas que ha ido modelando la propia historia.

Ha significado proyectarla y ejecutarla a tres niveles claramente identificables: por un lado los trabajos conducentes a la consolidación estructural, reparación y restauración de elementos; por otro, aquellos que han permitido la adaptación a un uso determinado no reclamando una arquitectura fija, permanente, sino configurable en cada caso y que sea capaz de volver a reinterpretarse; y en tercer lugar el desarrollo de unas soluciones adaptables, de modo que permita la adecuación a las necesidades que demanden sus inquilinos. Esto implicará el mantenimiento de una población desfavorecida que puede seguir viviendo en dignas condiciones en sus barrios de referencia.

Podemos afirmar que se ha materializado de forma parcial la búsqueda de equilibrio entre el respeto a lo que permanece y la adaptación a las exigencias contemporáneas para desarrollar una vida actual. Pero el hecho de que la elección de los inmuebles capaces de dar respuesta a tales compromisos sociales sean bienes de singular interés, supone la revalorización de este patrimonio histórico y arquitectónico y practicar la dignificación de las condiciones de vida de los habitantes del centro histórico, ya que incide directamente en la búsqueda del bienestar y en la recuperación de su identidad.

Poco a poco intervenciones de este tipo van convenciendo a los detractores de las políticas de inserción de viviendas sociales en patrimonio protegido, siempre debiendo avalar tales acciones con reflexiones que estimen la conveniencia o no de formar determinados bienes parte de estos programas. Además los compromisos adquiridos deben ir más allá de la actuación propiamente dicha, ampliándose al que debe ser el posterior mantenimiento.

Consideramos que estableciendo sistemáticas y metodologías compatibles con las características del patrimonio sobre el que se actúa, pueden ser experiencias transferibles y extrapolables a otros ámbitos geográficos, debiendo para su éxito el convencimiento, compromiso y financiación de los poderes públicos en su desarrollo.

#### REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMAGRO, A., ORIHUELA, A. De la casa andalusí a la casa morisca: La evolución de un tipo arquitectónico, La ciudad medieval: de la casa al tejido urbano, Cuenca: Universidad de Castilla-La Mancha, 2001.

CAÑAVATE TORIBIO, J., Granada, de la madina nazarí a la ciudad cristiana, Granada: Universidad, 2006.

Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico. Carta de Ámsterdam, 1975.

CASTILLO RUIZ, J. "La Rehabilitación arquitectónica en Granada: la incompreensión social de un programa meritorio". En: ENTRENA NÚÑEZ, E. (coord.) Regenerando la ciudad. Catálogo de la exposición Elvira-Goméz. Granada: Instituto Municipal de Rehabilitación, 2005.

CASTILLO RUÍZ, J., ENTRENA NÚÑEZ, E., FERNÁNDEZ ADARVE, G. La rehabilitación del patrimonio arquitectónico: los programas desarrollados en la ciudad histórica de Granada. En: LÓPEZ GUZMÁN, R. (coord.). Arquitectura doméstica en la Granada Moderna. Granada: Fundación Albaicín, 2009.

GARCIA TORRENTE, U. Modificado del Proyecto de ejecución de rehabilitación de casa árabe-morisca en Albayzín para 8 viviendas en Cuesta de San Gregorio 13, Granada: Junta de Andalucía, Fundación Zayas, 2010.

GÓMEZ- MORENO CALERA, J.M. La cultura y la creación artística, En: M. Barrios Aguilera (ed). Historia del Reino de Granada. Tomo II. La época morisca y la repoblación (1502-1630). Granada: Universidad/ El Legado Andaluzí, 2000.

GUTIÉRREZ-CARRILLO, M. L., BESTUÉ, I., MOLINA, J. C. La recuperación del patio en la arquitectura doméstica mudéjar. Restauraciones en el Albaicín de Granada en los últimos treinta años. Informes de la Construcción, 68(542): e152, 2016 doi: <http://dx.doi.org/10.3989/ic.15.087>.

GUTIÉRREZ CARRILLO, M L. Técnicas de restauración en el patrimonio doméstico mudéjar granadino. En: Actas XI Simposio Internacional de Mudéjarismo. Teruel, 2009.

HENARES CUÉLLAR, I., LÓPEZ GUZMÁN, R. Arquitectura Mudéjar Granadina. Granada: Universidad, 2020.

PARDO MANUEL DE VILLENA, S. La protección del Patrimonio Histórico privado en el ámbito autonómico. En: La Protección del Patrimonio Histórico privado en el ámbito autonómico, Madrid: Fundación Casas Históricas y Singulares, 2000.

LÓPEZ GUZMÁN, R. Tradición y clasicismo en la Granada del siglo XVI: Arquitectura civil y urbanismo. Granada: Diputación, 1987.

LÓPEZ GUZMÁN, R. Arquitectura mudéjar. Del sincretismo medieval a las alternativas hispanoamericanas. Madrid: Cátedra, 2000.

LÓPEZ GUZMÁN, R. Los Palacios del Renacimiento. Granada: Diputación, 2005.

LÓPEZ GUZMÁN, R. La arquitectura doméstica granadina en los inicios del siglo XVI, La Historia medieval de Toledo. Historia, Arqueología y Rehabilitación de la casa. Toledo: Universidad de Castilla-La Mancha, 2007.

MAESO LÓPEZ, F. Proyecto básico y de ejecución de Rehabilitación de edificio de 6 viviendas en Cuesta de Marañas nº 5. Granada, 2004.

MARTÍNEZ CAÑAS, L., SÁNCHEZ MARTÍNEZ, F.J. Proyecto básico y de ejecución rehabilitación de viviendas en calle Zafra nº 6-8, Granada. 2005.

MARTINEZ JUSTICIA Mª José. Historia y teoría de la conservación y restauración artística. Madrid: Tecnos, 2001.

MOLINERO S NCHIZ, J., RODRÍGUEZ GIL, J.L. Modificado del proyecto básico y de ejecución de la rehabilitación de edificio para viviendas protegidas en alquiler en C/ Elvira 78. Granada: Junta de Andalucía/ Ayuntamiento, 2009.

ORIHUELA, A. Técnicas constructivas en la arquitectura doméstica de los moriscos granadinos. En: Actas del Primer Congreso de Historia de la Construcción. Madrid: CEHOPU / Instituto Juan de Herrera, 1996.

ORIHUELA, A. La casa andalusí en Granada siglos XIII-XVI, La casa meridional. Sevilla, Dirección General de Arquitectura y Vivienda, 2001.

ORIHUELA, A. La casa andalusí: un recorrido a través de su historia. Artigrama n 22. pp. 299-335, 2007.

PICA, V. Dos experiencias en rehabilitación de casas castellanas en el Albaicín de Granada: Cuesta de Arremangadas n  6 y Cuesta del Perro Alta n  6. E-rph: Rev. Elec. Patrimonio Histórico, 12, 1-76, 2013 <https://revistadepatrimonio.es/index.php/erph/article/view/144/128>

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Albaicín, Granada: Ayuntamiento 1990

Plan General de Ordenación Urbana de Granada. Granada: Ayuntamiento, 2000.

RODRÍGUEZ VIVES, S.M., CASADO D'AMATO, M  G. Nuevas formas de habitar. En: Congreso Internacional de Rehabilitación y Sostenibilidad. El futuro es posible. Barcelona: COATIE de Barcelona, 2010.