

# La vivienda social contemporánea en Granada.

Rafael de Lacour  
Universidad de Granada

## Resumen\*

El crecimiento que experimentaron durante la segunda mitad del siglo XX las ciudades europeas en general y las españolas en particular se encuentra asociado a la proliferación de las periferias urbanas que atraían población procedente del ámbito rural. La transformación de la ciudad de Granada, como otras tantas de Andalucía, puede analizarse desde ese fenómeno inmobiliario que supuso una expansión urbana sin precedentes, caracterizada por su inserción en un enclave territorial muy particular de vega, mediante la producción de vivienda social. Con este enfoque de diferentes escalas se identifican los enclaves que determinaron las primeras operaciones de desarrollo en los años cincuenta, en el Zaidín y en la Chana, los ejemplos experimentales más destacados que surgieron en los años sesenta, como la Unidad Vecinal de Absorción de La Virgencica, hasta llegar a actuaciones posteriores de conjuntos residenciales en nuevos barrios, como La Paz, Cartuja, Almanjáyar o Casería de Montijo en la Zona Norte.

A través de un recorrido multi-escalar, tipológico y morfológico, se revisa el papel que jugó la administración pública central y posteriormente la autonómica en los inicios del periodo democrático, así como la labor de la iniciativa privada, y la repercusión que tuvieron la escasez de recursos económicos y la limitación de los aspectos técnicos, funcionales y constructivos en la conformación urbana. Así, desde la planificación a la escala arquitectónica, la vivienda colectiva adquiere un protagonismo que alcanza no solo la generación de barrio, sino la creación de ciudad. Con la distancia que permite la perspectiva histórica, la revisión de la evolución urbana y el análisis de los aciertos y errores, puede explicarse hoy la realidad social de Granada en términos de calidad espacial o vulnerabilidad, entre otras cuestiones. Todos estos factores componen una visión de la vivienda social contemporánea en Granada.

**Palabras clave:** vivienda social, contemporaneidad, colectividad, arquitectura, Granada.

## Los precedentes de la vivienda social en Granada en los comienzos del siglo XX

**D**URANTE el siglo XIX y buena parte de los comienzos del XX la ciudad de Granada mantuvo un tamaño estable, sin apenas alterar sus límites. El alto crecimiento poblacional experimentado en las primeras cuatro décadas del siglo XX, en las que llegó a doblar su población hasta los 150.000 habitantes, fue absorbido prácticamente dentro de su propio casco urbano y las escasas actuaciones urbanas que se situaban en la periferia no modificaron el contorno de la ciudad ni su relación con el medio natural circundante, la vega. Sin embargo, a partir de mediados del siglo XX se producirá una transformación sin precedentes que cambiará por completo el paisaje urbano y su vinculación con el entorno agrícola. En los años sesenta y setenta Granada volvería a experimentar un altísimo incremento hasta alcanzar los 250.000 habitantes, cifra en torno a la que ha oscilado la población de manera estable en las últimas décadas hasta nuestros días. Y en aquella ocasión, durante las primeras décadas de la segunda mitad del siglo XX, sí que existió un desarrollo con unos modelos extensivos de planificación y construcción de vivienda que

\* Véanse los resúmenes en italiano e inglés en la página 82.



terminarían por dar forma a la urbe que conocemos. De este modo, la vivienda social se convertirá en el elemento generador de ciudad mediante la conformación de periferia y, por su dimensionamiento, afectará a la escala urbana y metropolitana, incluyendo su sistema de comunicaciones.

Ante el fuerte fenómeno demográfico y migratorio del campo a la ciudad que caracterizó al siglo XX, las operaciones planificadas hasta 1950 encaminadas a lograr más alojamiento se habían centrado en actuaciones de reforma interior. La primera y más relevante fue la apertura viaria de la Gran Vía de Colón entre 1895 y 1898, una actuación que representaba la vieja aspiración reformadora de la burguesía y que fue sufragada por la iniciativa privada con capital procedente de la explotación agraria del azúcar. Por tanto fue precisamente la industria del azúcar, implantada en la Vega tras la extensión del cultivo de la remolacha, la que posibilitó un ensanche para dar cabida a la residencia burguesa con una arquitectura mayoritariamente historicista que se materializó entre 1905 y 1928 (1).

El llamado Camino de Ronda será otra actuación concebida como plan de ensanche y reforma interior en los años veinte, ideada para mejorar el sistema de comunicación de la ciudad e inicialmente destinada a vivienda obrera. Se urbanizaría en los años treinta, concretamente entre 1930 y 1939, si bien su consolidación llegaría en los años sesenta y setenta densificando el límite de la ciudad por el suroeste con un modelo de edificación en altura propio de periferia, el *bloque en "H"*, aunque con respuesta urbana de continuidad con la calle.

[1] VISTA DE LAS CASAS BARATAS DEL BARRIO DE FÍGARES.  
<https://rinconesdegranada.com/historia-del-barrío-figares>

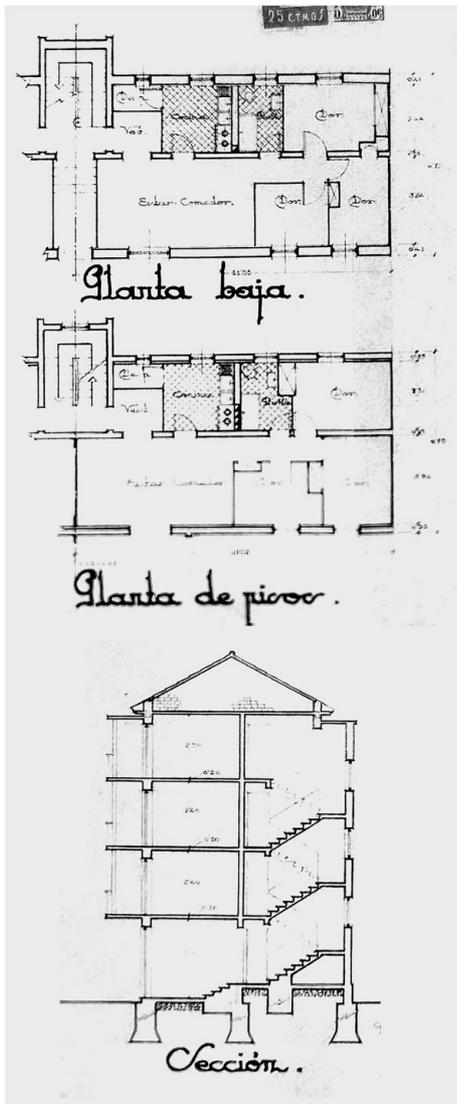
1. Los crecimientos de Granada mediante la vivienda social deben entenderse desde la relación de la ciudad con la vega, lo que hoy en día es su área metropolitana, gracias a una red de tranvías implantada en aquellos comienzos del siglo XX.

2. El problema de la vivienda es una cuestión nacional y como tal es abordado en las revistas de la época. La Revista Nacional de Arquitectura lo trata en el número 107, de noviembre de 1950, incluso con textos editoriales en el número 125, de mayo de 1952, y con localizaciones concretas en aquellos años.

3. Hacia 1925 la población era de 100.000 habitantes y en 1943 había alcanzado los 150.000 habitantes.

4. Estos primeros ejemplos de vivienda social son determinantes para entender los principales focos de crecimiento en los años sesenta y setenta del siglo XX, ya que suponen una incursión en la vega granadina, rompiendo el equilibrio entre la ciudad y su territorio y provocando con esa invasión la desaparición del paisaje agrícola.

5. Isac Martínez de Carvajal, Ángel, (1994).



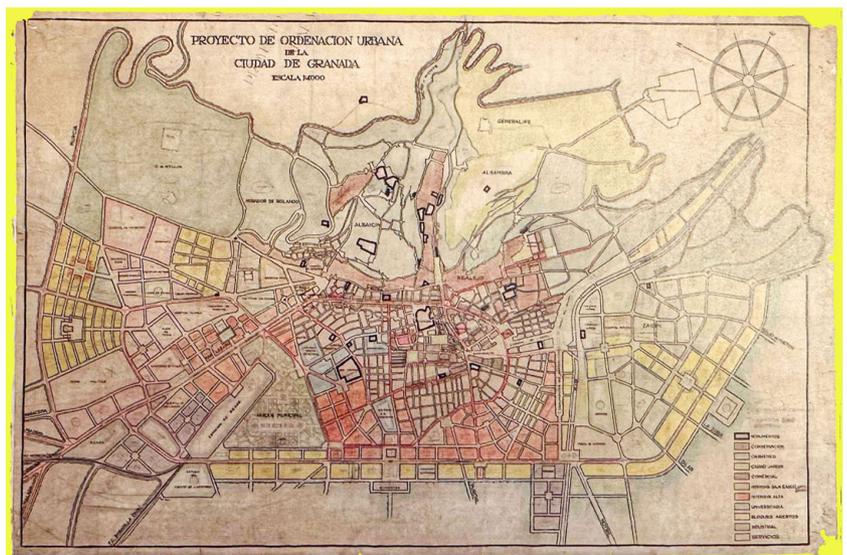
De las escasas operaciones de nuevos barrios que tuvieron lugar entre los años veinte y treinta del siglo XX merece destacar dos, ambas surgidas al amparo de la legislación de Casas Baratas y asociadas con la vivienda unifamiliar. Son el barrio de Fígares en las afueras hacia el suroeste y la colonia de hotelitos de Belén junto al Realejo. En el primer caso, proyectado por los arquitectos José y Matías Fernández Fígares, se recurre a una tipología de viviendas adosadas en hilera con un pequeño jardín delantero y en el segundo a viviendas exentas en parcelas, evocando cierto carácter ruralizante. Se trata de dos experiencias aisladas, carentes de una articulación urbana o un planeamiento estratégico entre ellas, que en la práctica estuvieron dirigidas a las clases medias [1].

Estas intervenciones eran claramente insuficientes para resolver el problema de la vivienda, particularmente el del alojamiento obrero, que a mediados de siglo se manifestaba de manera acuciante, como en tantas ciudades españolas. Los barrios históricos como el Albaicín estaban congestionados, las condiciones de habitabilidad y salubridad eran pésimas y la población con menos recursos terminaría desplazándose (2). Ante el déficit de viviendas, el aumento demográfico asociado con la población obrera se concentraba en cuevas y tendrían que ser las iniciativas privada y pública las que planteasen alternativas, al margen del planeamiento, que se convertirá en un instrumento urbanístico precario (3).

#### La primera vivienda social de los años cincuenta en el Zaidín y la Chana (4)

En ese contexto de escasez de viviendas, aparece en escena en la mediación del siglo el Plan de Alineaciones como instrumento orientado a controlar el crecimiento de la ciudad. El plan fue aprobado en 1951 y estuvo en vigor hasta 1973. Representaba la concepción urbanística del alcalde Antonio Gallego Burín, que contenía una preocupación culturalista y proponía un modelo de ciudad basado en los ideales estéticos y filosóficos de Ángel Ganivet, expresados en su obra de 1896 *Granada la bella* (5) [2].

A pesar de estas intenciones, en los años cincuenta surgen dos barrios no contemplados por el Plan de 1951 que se adentran en la vega



[2] PLAN DE ALINEACIONES DE 1951. PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE GRANADA. ARCHIVO MUNICIPAL DE GRANADA; REPRODUCIDO EN: ISAC, A. (2010), P. 193.

[3] PLANTA Y SECCIÓN DEL GRUPO DE VIVIENDAS COMANDANTE VALDÉS. MIGUEL CASTILLO MORENO, 1953. ARCHIVO MUNICIPAL DE GRANADA; REPRODUCIDO EN: ISAC, A. (2010), P. 67.



para dar respuestas habitacionales en dos extremos alejados de la ciudad, el Zaidín en el sur y la Chana en el norte, en suelos baratos dedicados a uso agrícola. Los dos fueron inicialmente promovidos por patronatos públicos locales de viviendas populares vinculados al Gobierno Civil y al Arzobispado, respectivamente, a los que se fueron sumando organismos oficiales como la Obra Sindical del Hogar y el Instituto Nacional de Vivienda. En ambos casos se pretendía solventar el grave deterioro del alojamiento de barrios históricos como el Albaicín, que se encontraba muy densificado, así como los daños por desastres naturales. Estos crecimientos se caracterizaron, al igual que sucedió en barrios similares de la época de las ciudades andaluzas, por la ausencia de planificación, la falta de infraestructuras públicas y la escasez de equipamientos.

A finales de la década de los cincuenta los núcleos más importantes de viviendas sociales, al margen de otras actuaciones aisladas como Haza Grande, se localizaban en la Chana y el Zaidín. Las primeras



[4] ALZADO DE LAS VIVIENDAS EN EL CAMINO DE DÍLAR. CARLOS PFEIFER DE FÓRMICA-CORSI. 1958. FUENTE: ARCHIVO MUNICIPAL DE GRANADA; REPRODUCIDO EN: ISAC, A. (2010), P. 69.

[5] VISTA DE LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN EL CAMINO DE DÍLAR. CARLOS PFEIFER DE FÓRMICA-CORSI. 1958. FUENTE: PATRONADO DE SANTA ADELA. <https://granadamedia.com/el-origen-del-zaidin-en-imagenes-patronato-de-santa-adela-historia/>

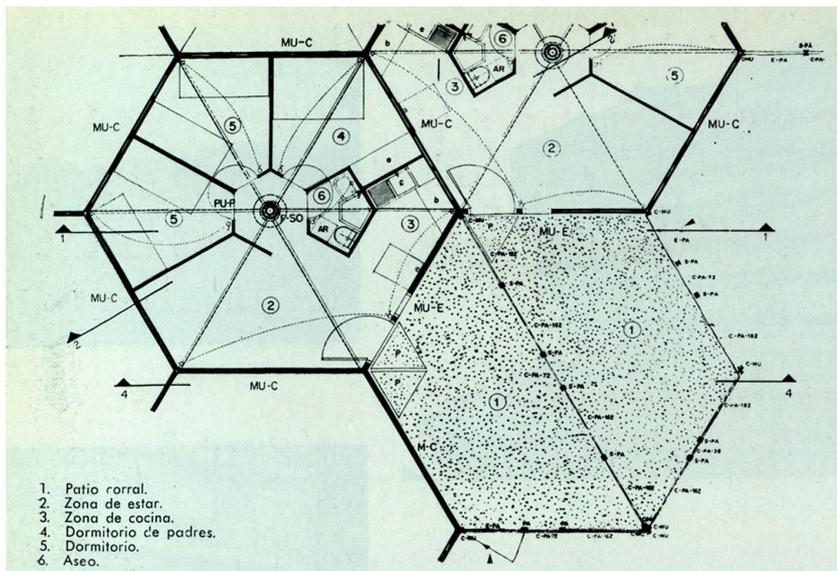


[6] MAQUETA DE LA UVA LA VIRGENCICA. JOSÉ-LUIS ARANGUREN, LUIS LABIANO, SANTIAGO DE LA FUENTE, CRUZ LÓPEZ MULLER, MIGUEL SEISDEDOS, ANTONIO VALLEJO ACEVEDO. "VIVIENDAS EN GRANADA", *ARQUITECTURA*, Nº 129 (1971), PP. 20-21.

promociones de estos barrios contenían agrupaciones unifamiliares y bloques de tres o cuatro plantas. Estaban destinadas a propietarios o inquilinos de escasos recursos económicos que venían de pueblos de la provincia o de barrios históricos afectados por las inundaciones de los años 1949 y 1955, posteriormente la de 1960, y por el terremoto de 1956.

La primera fase de viviendas en la Chana se desarrolló por iniciativa del patronato de la Virgen de las Angustias, vinculado al Arzobispado de Granada, y finalizó en 1956. Estaba formada por unas 300 viviendas de tres plantas. La Obra Sindical del Hogar, dependiente del Ministerio de la Vivienda, continuaría con más agrupaciones, a las que le seguirían promociones del Sindicato de Transportes para sus funcionarios y otras para miembros de la Policía Armada.

El primer núcleo del Zaidín fue el de las llamadas *casillas bajas*, un grupo de 324 viviendas iniciadas en marzo de 1953 y finalizadas en julio de ese mismo año. Lo promovió el Patronato de Santa Adela de Viviendas Protegidas, fundado en 1947 por el Gobernador Civil. Estaba formado por veinte manzanas alargadas con viviendas de una planta de menos de 50 m<sup>2</sup> y con patio trasero. La segunda fase empezó en 1954 y las viviendas finalizaron en 1955. Los sucesivos grupos de vivienda fueron promovidos por el Patronato de Santa Adela y el Instituto Nacional de Vivienda a través de la Obra Sindical del Hogar. La tercera fase incluía



[7] PLANTA TIPO DE VIVIENDAS DE LA UVA LA VIRGENCICA. JOSÉ LUIS ARANGUREN, LUIS LABIANO, SANTIAGO DE LA FUENTE, CRUZ LÓPEZ MULLER, MIGUEL SEISDEDOS, ANTONIO VALLEJO ACEVEDO. "VIVIENDAS EN GRANADA", *ARQUITECTURA*, Nº 129 (1971), PP. 20-21.

[8] GERENCIA DE URBANIZACIÓN, OBRAS DEL POLÍGONO DE CARTUJA, GRANADA, HACIA 1965; EN: TERÁN, F. (1978). *PLANEAMIENTO URBANO EN LA ESPAÑA CONTEMPORÁNEA: HISTORIA DE UN PROCESO IMPOSIBLE*. BARCELONA, GUSTAVO GILL, P. 475.

1.300 viviendas, promovidas por el Patronato de Santa Adela, con bloques en manzana con patio interior y otros exentos entre placetas ajardinadas. Simultáneamente se levantaron otros dos grupos de 500 viviendas cada uno, llamados Comandante Valdés y La Cruzada, mediante bloques de cuatro y cinco plantas finalizados en 1957 y 1959, promovidos por el Instituto Nacional de Vivienda y la Obra Social de Hogar, que estaban destinadas a los damnificados por el terremoto de 1956 [3].

Entre los arquitectos que recibieron encargos en el Zaidín estaban Miguel Castillo Moreno, Miguel Olmedo Collantes, Ambrosio del Valle, Fernando Wilhelmi Manzano y Carlos Pfeifer de Fórmica-Corsi, estos dos últimos como representantes de generaciones separadas temporalmente y que consecuentemente ofrecieron respuestas arquitectónicas diferentes. Del joven Carlos Pfeifer, titulado en 1952, merece destacar las viviendas de 1958 en el edificio conocido como la Casa de las Columnas, situado en el Camino de Dilar. Constituye un ejemplo de la modernidad racionalista más ortodoxa no solo desde un punto de vista formal, sino por su contribución con tipologías novedosas de doble crujía, a las que hay que sumar el esfuerzo por integrarlas con un sistema constructivo de muros de carga con ladrillo cara vista, a pesar de los escasos recursos disponibles [4 y 5].

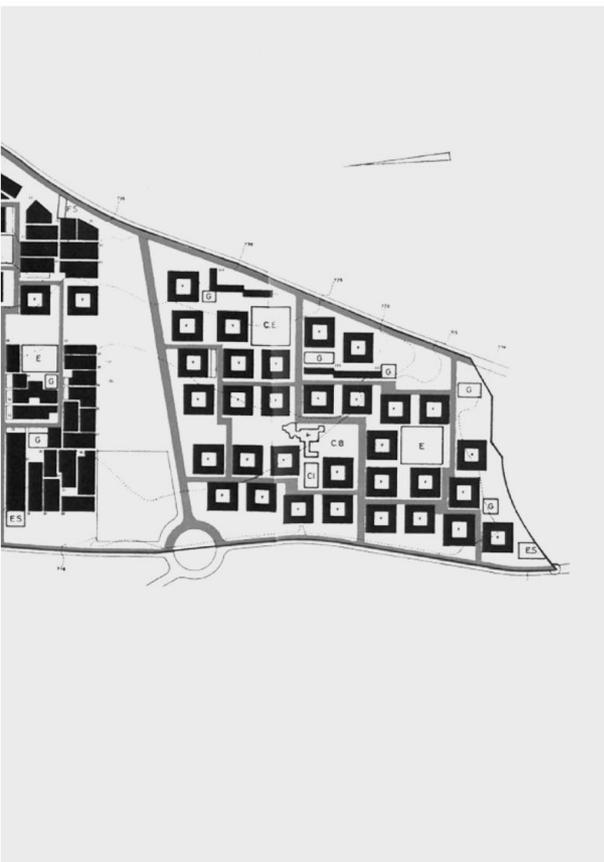
A estas promociones de finales de los años cincuenta le sucederían otras en los comienzos de los sesenta con viviendas de renta limitada subvencionadas, realizadas con hormigón armado. En general, la mala calidad constructiva de todas estas promociones ha supuesto un serio inconveniente, subsanado en parte por el Plan Especial de Santa Adela de 2002 que, ante el deterioro, obligaba a una recuperación arquitectónica con la rehabilitación integral de los inmuebles o su derribo y nueva construcción para realojar a sus vecinos. La calidad presente en el diseño original, incluidos los espacios públicos ajardinados, no estuvo acompañada por la construcción ni por una adecuada dotación de equipamientos.

Aunque las operaciones más relevantes se levantaron en el Zaidín por el sur y en la Chana por el noroeste, el Patronato de Santa Adela

[9] GERENCIA DE URBANIZACIÓN. POLÍGONO DE CARTUJA, GRANADA 1963. REELABORACIÓN DE ALBA MALDONADO GEA; EN: MALDONADO, A. (2020), P. 44.



6. Son igualmente destacables algunos edificios de viviendas como hitos puntuales en distintos ámbitos de la ciudad. Entre ellos merece reseñar los realizados por arquitectos de la talla de José-María García de Paredes, como el edificio Elvira (Hotel Luz) de 1969 en la Avenida de la Constitución y las viviendas de protección oficial en la Avenida América, de Fernando Higuera, Antonio Miró y Carlos Pfeifer, también de 1969.



también promovió viviendas sociales de interés en el este de la ciudad. Haza Grande, junto al Albaicín, sirvió para acoger a la población afectada de las cuevas del barranco de la Zorra por las inundaciones de 1955. Estas operaciones públicas se acometían en la ciudad a la vez que otras intervenciones más especulativas, como fue la prolongación de la calle Recogidas, desarrollada a partir de 1956 con viviendas para la alta burguesía, o el eje de calle Pedro-Antonio de Alarcón paralelo al Camino de Ronda. Posteriormente, hacia 1967, se proyectaría la prolongación de la Gran Vía hacia el norte con alta densidad y edificación en altura, completándose en 1974. En la práctica, estas consolidaciones del núcleo urbano más céntrico contribuyeron a generar una segregación social que alejaba a la población más desfavorecida hacia la periferia (6).

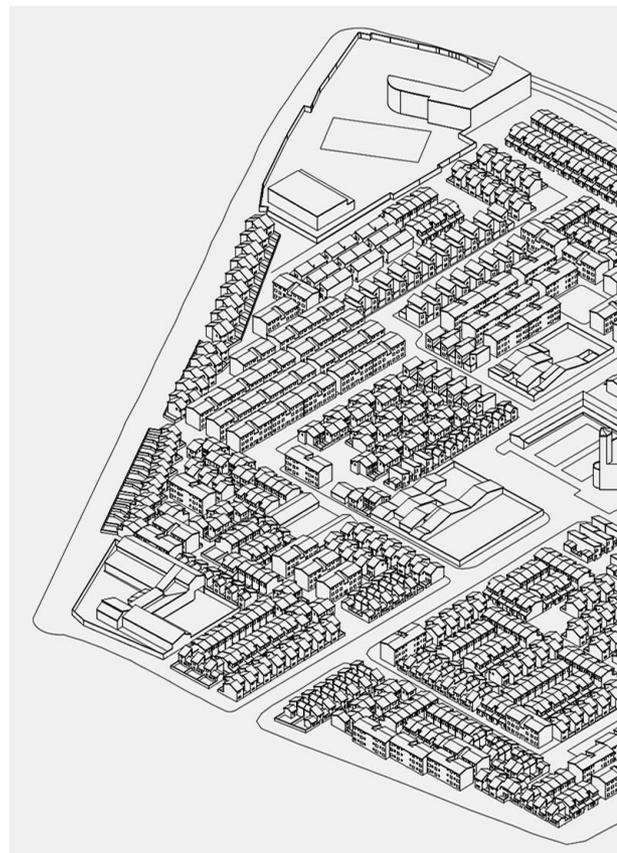
#### El crecimiento hacia el norte con vivienda social

En 1963 se levanta en la Casería de la Virgencica, en el camino de Maracena, un poblado para alojar a los afectados por las inundaciones en las cuevas del Sacromonte, del Barranco del Abogado y del Albaicín, de finales de 1962. El Instituto Nacional de Vivienda, a través de la Obra Sindical del Hogar, encargó a José-Luis Aranguren, Luis Labiano, Santiago de la Fuente, Cruz López Müller, Miguel Seisdedos y Antonio Vallejo Acevedo el proyecto para construir en menos de diez meses una Unidad Vecinal de Absorción con 916 viviendas, además de determinados equipamientos. La propuesta incorporaba un novedoso sistema constructivo, denominado Exa, de piezas prefabricadas con una trama modular de forma hexagonal. El programa de cada vivienda lo componían tres dormitorios y un baño alrededor de un pilar central, así como un espacio común de estar-comedor-cocina, y estaba concebido en su organización



como una reinterpretación del espacio de una cueva, pensado como lugar transitorio de adaptación para una población mayoritariamente de etnia gitana, ya que el poblado estaba llamado a desaparecer en tres años. El acceso se producía desde un patio hexagonal dividido en dos, nombrado como *patio-corral*. Constituyó un exitoso ejemplo de vivienda social de rápida ejecución para el régimen político, ampliamente difundido (7). Si bien la configuración hexagonal obligaba a dejar libres cuatro de los seis lados, para que las viviendas se pudiesen asociar cada dos, la elevación de una de las cubiertas permitía la entrada de luz y ventilación por la parte elevada. Debido a que el sistema se componía de placas de hormigón prefabricado de 10 cm. de espesor, sin aislamiento, las viviendas resultaban extremadamente calurosas en verano y frías en invierno. En 1967 comenzó su desalojo parcial que finalizó a principios de los años ochenta gracias al movimiento obrero y a la asociación de vecinos, que ha dejado una huella importante en la memoria activa de los barrios (8) [6 y 7].

La implantación de la UVA de la Virgencica, localizada en unos terrenos agrícolas próximos a la actual ubicación de la Estación de Autobuses, alteró el desarrollo previsto por la planificación para el sector norte de la ciudad, comprendido entre la carretera de Alfacar y la línea del ferrocarril Granada-Bobadilla. El Ministerio de la Vivienda había promovido en 1958 la urbanización del Polígono de Cartuja, pero la absorción de población marginal realojada desanimó a la iniciativa privada a completar la operación urbanística. Este hecho determinaría el carácter de marginalidad y vulnerabilidad social que todavía posee hoy el Distrito Norte, un área extensa que acoge prácticamente dos tercios de la población de Granada, asociada con la imagen estereotipada de periferia



7. La UVA de la 'Virgencica' fue seleccionada para ser presentada, junto a la UVA de Hortaleza, también de 1963, en el congreso que la Unión Internacional de Arquitectos celebró en Buenos Aires en 1969 bajo el título de "La arquitectura, factor social: la vivienda de interés social".

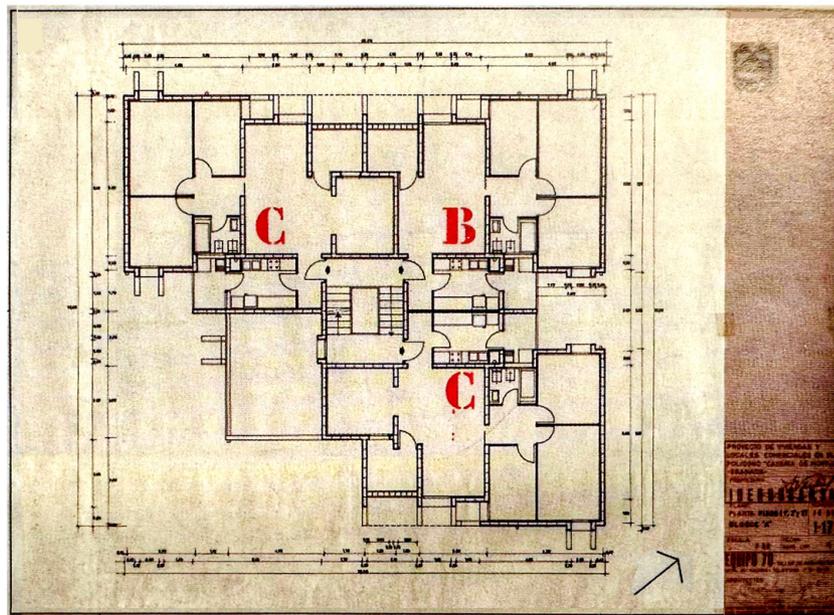
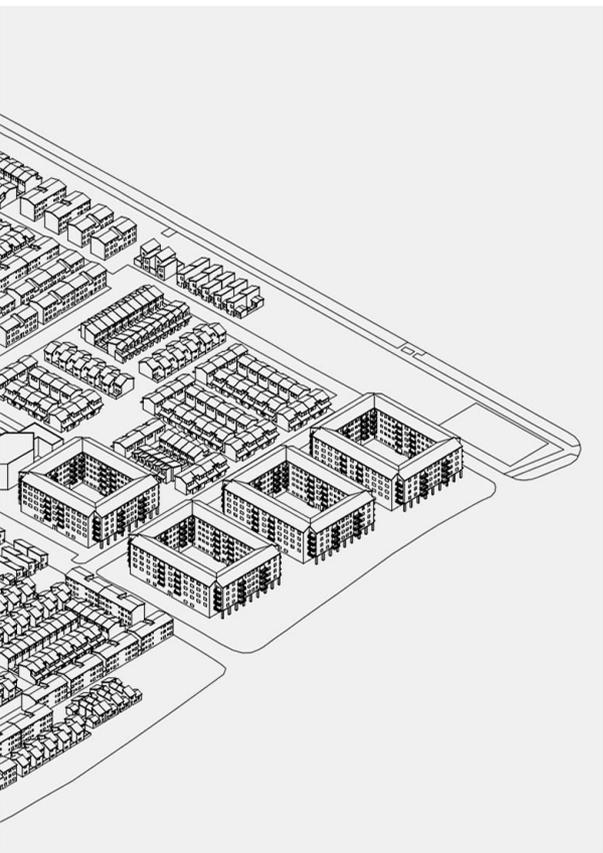
8. García Ruiz, María; Soto Calderón, Andrea, (2023).

9. La transformación de estas viviendas ha sido estudiada en 2020 por Alba Maldonado Gea en una concienzuda investigación denominada *Humanizando la Zona Norte. Caso de estudio: barriada de La Paz*, que sirvió de punto de partida para el Proyecto de Investigación denominado *La vivienda social de la Zona Norte de Granada. Recuperación arquitectónica y urbana; oportunidades de desarrollo sostenible*, desarrollado entre 2022 y 2024 para la Junta de Andalucía.

[10] BARRIADA DE LA PAZ. VOLUMETRÍA ELABORADA POR ALBA MALDONADO GEA; EN: MALDONADO, A. (2020), P. 44.

[11] VISTA DE BLOQUE DE CINCO PLANTAS JUNTO AL NÚCLEO DE LA BARRIADA DE LA PAZ. RAFAEL DE LACOUR, 2023.

[12] PLANTA BAJA DE UNO DE LOS BLOQUES DE VIVIENDAS EN CASERÍA DE MONTIJO. EQUIPO 70 TALLER DE ARQUITECTURA, JOSÉ LUIS FERNÁNDEZ DEL AMO. FUNDACIÓN ARQUITECTURA DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID. SERVICIO HISTÓRICO; REPRODUCIDO EN: ISAC, A. (2010), P. 214.



compuesta por vivienda colectiva en altura basada en el modelo de polígonos.

El desarrollo de polígonos respondía al cambio de modelo impulsado a escala nacional, acorde con la reglamentación urbana y de vivienda. El Plan Nacional de la Vivienda marcaba los estándares con una organización en distritos, cada uno con hasta cinco barrios y cada barrio con unos cuatro núcleos residenciales. Ajustado a ese modelo, el Polígono de Cartuja respondía a una iniciativa ministerial pensada en 1958 para generar un crecimiento urbano basado en la Ley del Suelo de 1956 sobre unos suelos de escaso valor agrícola. El polígono se delimitó en 1961, al año siguiente comenzaron las expropiaciones, en 1965 se planificó y en 1966 comenzó la urbanización. El Plan Parcial contemplaba un ordenamiento estructurado en cuatro barrios y a su vez cada uno contaba con unidades vecinales dotadas de espacio público suficiente. Se preveían viviendas de baja densidad en edificaciones de dos plantas combinadas con otras de varias alturas, además de prever equipamientos y servicios. De este modo, desde la planificación se procuraba equilibrar las edificaciones de distintas alturas mezclando torres aisladas y bloques lineales [8 y 9].

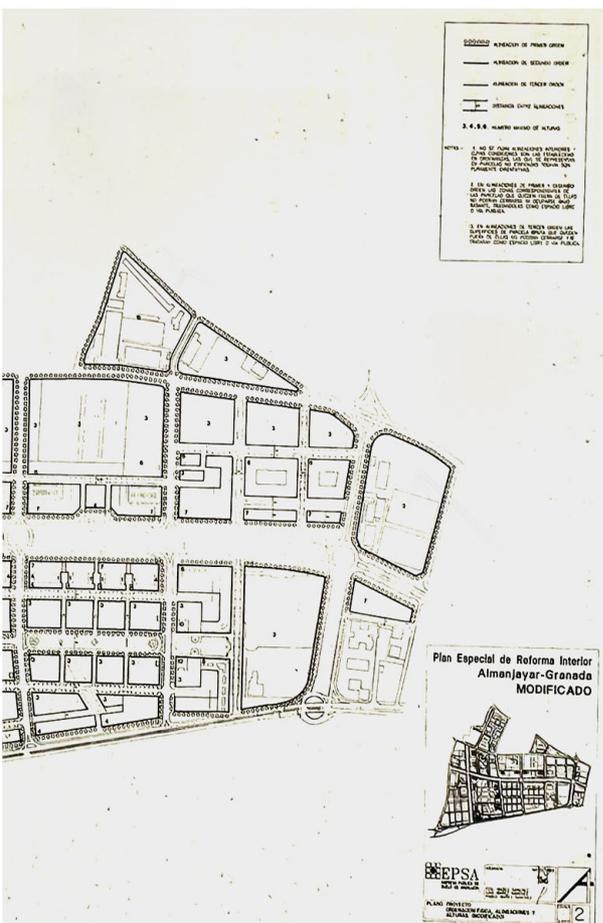
El primer germen del polígono de Cartuja fue la barriada de La Paz, compuesta por viviendas unifamiliares de dos plantas en hilera y viviendas plurifamiliares de tres alturas. En 1967 acogió a los primeros ocupantes que salían de la UVA de La Virgencica y esa urgencia por solventar el alojamiento de la población afectada por desastres naturales fue la que frenó a los promotores privados a actuar en los terrenos adyacentes y a la larga retrasó la ejecución del equipamiento público en el polígono. De nuevo el estigma social determinó de forma negativa el desarrollo inicialmente previsto, a lo cual se unió la baja calidad de la construcción. Hoy en día la barriada de La Paz muestra una imagen muy alterada respecto a su estado original, con aumentos considerables de la ocupación y una evidente obsolescencia arquitectónica y social (9) [10 y 11].



Aun cuando el deterioro de la vivienda colectiva surgida en los años sesenta y setenta pueda ser generalizado, hay barrios que han soportado mejor el paso del tiempo. Un ejemplo de esta resiliencia se puede encontrar en Casería de Montijo, que surge como barrio de viviendas de protección oficial al comienzo de la carretera de Alfacar, entre el cauce del río Beiro y el camino de los Alfareros. El proyecto fue redactado en 1971 para la promotora Iberhogar por Equipo 70 Taller de Arquitectura, dirigido por José-Luis Fernández del Amo. Alberga 1.300 viviendas con superficies entre 60 y 90 m<sup>2</sup> que se agrupan en bloques de cuatro plantas que organizan entre ellos zonas ajardinadas y espacios públicos de alta calidad ambiental. Cuenta con una *Calle Mayor* escalonada y con soportales para albergar los locales comerciales en planta baja. El conjunto edificatorio se caracteriza por un peculiar sistema constructivo de piezas semi-prefabricadas de hormigón y por los colores diferenciados de las fachadas de cada bloque, en una búsqueda diferenciada de identidad habitacional. Actualmente el eje comercial se ha vaciado de uso, pero el barrio es una prueba de cómo el acierto en el diseño tipológico, constructivo y del espacio urbano sigue teniendo valor dentro de la arquitectura social [12 y 13]. Muy próximo a Casería de Montijo surgió en los años ochenta Parque Nueva Granada, acogiendo 900 viviendas en bloques de cuatro plantas, caracterizado también por la distinción de colores entre sus bloques.

Las últimas grandes actuaciones se ejecutaron bajo el paraguas normativo del Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada de 1973, que mantuvo el espíritu desarrollista propio de los años sesenta. Aunque jurídicamente suponía la adecuación del Plan de Alineaciones de 1951 a la Ley del Suelo, supeditaba el desarrollo urbanístico al económico, cediendo ante el carácter especulativo del mercado del suelo. Contemplaba la expansión con la previsión de polígonos, sobre





todo en el norte y el noroeste, para reorientar el crecimiento urbano mediante el planeamiento de desarrollo, los llamados planes parciales. Si bien el plan concebía una red arterial sobredimensionada, a costa del espacio natural de la Vega, articulaba la relación entre la ciudad y el área metropolitana conformada por los municipios circundantes. A la larga, este plan ejerció como mecanismo de control de los fenómenos urbanos a través de la ordenación territorial, pero no pudo evitar la falta de dotaciones y servicios públicos [14].

### La vivienda colectiva en la etapa democrática

Uno de los últimos crecimientos en la Zona Norte se encuentra en el Polígono de Almanjáyar. Se desarrolló en los años ochenta a partir del Plan Parcial redactado por Fernando de Terán en 1976; las obras de urbanización se iniciaron en 1979 y a principios de los ochenta acogió a la última población proveniente de La Virgencica. La concentración de viviendas para población con bajos recursos y problemas de integración motivó el deterioro, marginalidad y exclusión, lo que propició un Plan Especial de Reforma Interior encargado por la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, —EPSA—, a los hermanos Francisco, Luis y Pablo Ibáñez, redactado en 1986 y modificado en 1993. Este planeamiento ha logrado un adecuado equilibrio entre el bloque en altura y las viviendas de baja densidad, y entre viviendas libres y de protección, dotando al área de zonas verdes y equipamientos. Tal vez puede acusar un sobredimensionamiento del viario, con su correspondiente pérdida de escala, pero en ningún caso la discriminación y segregación social surgidas obedecen al diseño urbano. Más bien al contrario, la Administración ha realizado desde entonces importantes esfuerzos por concentrar su iniciativa pública en el sector y, a través del encargo a arquitectos preocupados, ha generado una arquitectura de calidad en el ámbito residencial público [15].



Así puede apreciarse en las 158 viviendas realizadas por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía entre las calles Andújar y Arquitecto Modesto Cendoya, realizadas en 1985 por un equipo en el que se encontraba Rafael Soler. La actuación proponía un espacio central con bloques de planta cuadrada con cuatro alturas y locales comerciales hacia la plaza. La solución tipológica posee un gran interés y, aunque todavía presentaba aires postmodernos en la materialidad, formas curvas o ciertos detalles, aportaba una riqueza espacial interior en cada bloque y un gran cuidado por la ordenación de los volúmenes, con fachadas retranqueadas en el nivel superior. Esta será una de las últimas intervenciones de vivienda colectiva de este tamaño [16].

Por aquel entonces el Plan General de Ordenación Urbana de 1985 vino a controlar el expansionismo y a corregir el desarrollismo especulativo de las décadas anteriores. Mediante una mirada atenta hacia la recuperación del centro histórico y a la rehabilitación patrimonial, intentaba amortiguar el desequilibrio entre centro y periferia, como rasgo general del planeamiento democrático de la época, y mostraba una sensible preocupación por la dotación del equipamiento público, especialmente en los barrios periféricos.

A partir de ese momento, en el que el peso del urbanismo sería mayor, la escala de actuación se reduciría, limitándose por lo general a la manzana, y la eficacia se confiaría a las cualidades arquitectónicas. El Plan

[16] INTERIOR DE UNO DE LOS BLOQUES DE VIVIENDAS EN CALLE ARQUITECTO MODESTO CENDOYA, ALMANJÁYAR, EN CUYO EQUIPO PARTICIPÓ RAFAEL SOLER, 1985. RAFAEL DE LACOUR, 2023.

[17] EDIFICIO DE VIVIENDAS EN LA AVENIDA JOAQUINA EGUARAS, RAFAEL SOLER Y FRANCISCO MARTÍNEZ, 1993.

[18] VIVIENDAS PARA EPSA EN CALLE ARQUITECTO MODESTO CENDOYA. EDUARDO Y LUIS-JAVIER MARTÍN MARTÍN, 2006.

[13] VISTA DE LOS BLOQUES DE VIVIENDAS DE CASERÍA DE MONTIJO. RAFAEL DE LACOUR, 2023. [PÁGINA PRECEDENTE]

[14] PLANIFICACIÓN DE LOS BARRIOS DEL DISTRITO NORTE. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO DE GRANADA, 1973. ARCHIVO DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GRANADA; REPRODUCIDO EN: ISAC, A. (2010), P. 134. [IDEM.]

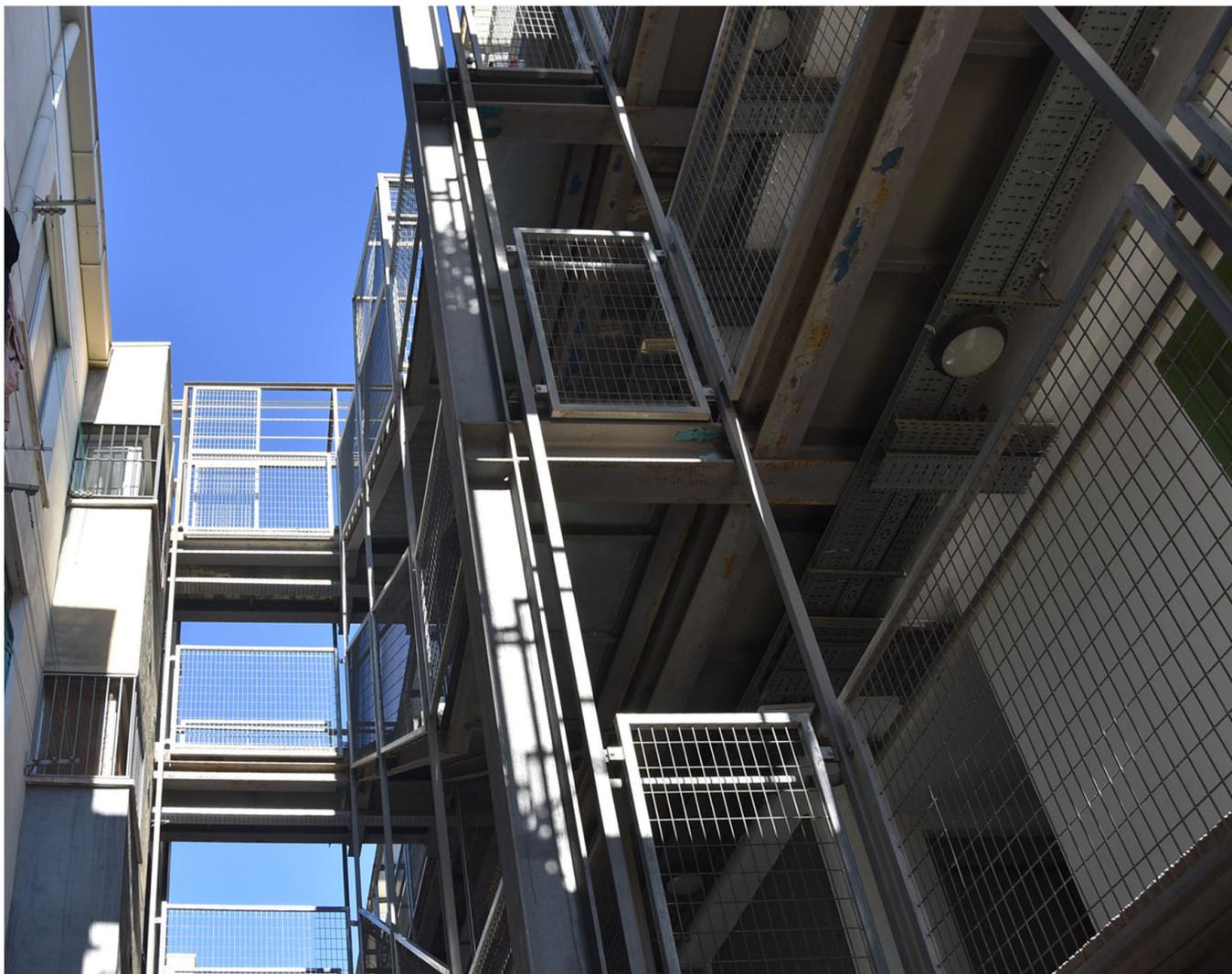
[15] PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, ALMANJÁYAR. MODIFICADO. FRANCISCO, LUIS Y PABLO IBÁÑEZ; REPRODUCIDO EN: ISAC, A. (2010), P. 237. [IDEM.]



Especial para Almanjáyar había propuesto el desarrollo de la avenida Joaquina Eguaras como un amplio bulevar y en él se realizarían a comienzos de los años noventa unos edificios de promoción pública diseñados por Rafael Soler y Francisco Martínez para la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, —EMUVYSSA—. La actuación consistía en dos bloques, uno de siete alturas hacia el bulevar y otro de cuatro plantas con tipologías en dúplex, con un patio interior de manzana entre ellos para articular una elegante y habilidosa producción compositiva en la que la arquitectura recupera el control formal gracias al uso del ladrillo visto [17].

La iniciativa municipal mediante EMUVYSSA y la autonómica de la Junta de Andalucía, primero a través de la Consejería y después de EPSA, han logrado acometer en las últimas décadas un importante número de viviendas de protección oficial en toda la Zona Norte. De esos primeros años noventa merece destacar el bloque lineal de la carretera de Jaén, ejecutado entre 1993 y 1995 por Javier Fernández, que cuenta con una armoniosa secuencia de volúmenes entrantes y salientes, apoyada en una distribución tipológica de doble crujía. Recientemente se han continuado realizando otras actuaciones de calidad, entre las que cabe mencionar la de 2006 en Almanjáyar para EPSA por los hermanos Eduardo y Luis-Javier Martín, caracterizados por el cuidado arquitectónico y el exquisito trabajo tipológico [18]. Resultan también destacables las viviendas de 2002 llevadas





a cabo por Enrique Johansson de Terry, fruto del concurso European 3 promovido por EPSA [19].

### La vivienda social en Granada de cara al futuro

Tras esta revisión se puede concluir que el impulso de las iniciativas pública y privada en promociones de vivienda social fueron las que dieron respuesta a las necesidades de alojamiento en los momentos clave ocupando suelos baratos alejados del centro histórico, pero al margen del planeamiento. Debido a estas actuaciones, con su correspondiente incursión en la Vega, a partir de mediados de los años cincuenta la ciudad vivió una expansión considerable por el sur y fundamentalmente por el norte, cambiando su relación con su entorno natural. Progresivamente se fue gestando la conformación de una periferia mediante un modelo de desarrollo especulativo en paralelo al mayor crecimiento poblacional de Granada, que tuvo lugar en las décadas de los años sesenta y setenta, incrementándose la población un 60 % hasta alcanzar la cifra de población actual.

[19] VIVIENDAS GANADORAS DEL CONCURSO EUROPEAN 3 EN ALMANJÁYAR, DE ENRIQUE JOHANSSON DE TERRY, 2002. RAFAEL DE LACOUR, 2023.

[20] VIVIENDAS EN PARQUE NUEVA CARTUJA. RAFAEL DE LACOUR, 2023.



La planificación urbana y la arquitectura surgida desde la transición y a lo largo del periodo democrático han orientado sus esfuerzos a mejorar la calidad de vida de los barrios, aunque la vulnerabilidad a causa de la exclusión social y la marginalidad sigue arraigada en algunos de ellos, sobre todo en la zona norte, a pesar de la labor incesante de asociaciones de vecinos e instituciones con programas de recuperación social y urbana. Una adecuada regeneración debería aprovechar las oportunidades de desarrollo sostenible para resolver la segregación social y conflictividad urbana, atendiendo las peculiaridades de la vivienda social como vía para articular la conformación de ciudad de manera contemporánea [20]. ■

### Edilizia sociale contemporanea a Granada

La crescita che le città europee in generale e quelle spagnole in particolare hanno sperimentato durante la seconda metà del XX secolo è associata alla proliferazione delle periferie urbane che hanno attirato popolazioni dalle aree rurali. La trasformazione della città di Granada, come di molte altre in Andalucía, può essere analizzata a partire da quel fenomeno immobiliare che rappresentò un'espansione urbana senza precedenti, caratterizzata dal suo inserimento in una particolarissima enclava territoriale di Vega, attraverso la produzione di edilizia sociale. Con questo approccio a diverse scale si individuano le enclavi che determinarono le prime operazioni di sviluppo negli anni Cinquanta, a Zaidín e a Chana, gli esempi sperimentali più notevoli emersi negli anni Sessanta, come l'Unità di Assorbimento del Vicinato di Virgencica, fino ad arrivare a zone successive di complessi residenziali in nuovi quartieri, come La Paz, Cartuja, Almanjáyar o Casería de Montijo nella Zona Nord. Attraverso un percorso multiscale, tipologico e morfologico, viene ripercorso il ruolo svolto dalla pubblica amministrazione centrale e poi dalla pubblica amministrazione autonoma all'inizio del periodo democratico, nonché l'operato dell'iniziativa privata, e l'impatto che la pubblica amministrazione scarsità di risorse economiche e limitazione degli aspetti tecnici, funzionali e costruttivi nella conformazione urbana. Così, dalla pianificazione alla scala architettonica, l'edilizia collettiva acquisisce un ruolo che arriva non solo alla generazione di un quartiere, ma anche alla creazione di una città. Con la distanza consentita dalla prospettiva storica, dalla revisione dell'evoluzione urbana e dall'analisi dei successi e degli errori, la realtà sociale di Granada può essere spiegata oggi in termini di qualità o vulnerabilità spaziale, tra le altre questioni. Tutti questi fattori compongono una visione dell'edilizia sociale contemporanea a Granada.

**Parole chiave:** edilizia sociale, contemporaneità, comunità, architettura, Granada.

### Contemporary social housing in Grenada

The growth that European cities in general and Spanish cities in particular experienced during the second half of the 20th century is associated with the proliferation of urban peripheries that attracted population from rural areas. The transformation of the city of Grenada, like many others in Andalucía, can be analyzed from that real estate phenomenon that represented an unprecedented urban expansion, characterized by its insertion into a very particular territorial enclave of Vega, through the production of social housing. With this approach of different scales, the enclaves that determined the first development operations in the fifties, in Zaidín and in Chana, are identified. Subsequently the most notable experimental examples that emerged in the sixties, such as the Neighborhood Absorption Unit of Virgencica, until reaching subsequent actions of residential complexes in new neighborhoods, such as La Paz, Cartuja, Almanjáyar or Casería de Montijo in the North Zone. Through a multi-scalar, typological and morphological journey, the role played by the central public administration and later by the regional public administration at the beginning of the democratic period is reviewed, as well as the work of private initiative. Additionally, the impact that the scarcity of economic resources and the limitation of technical, functional and constructive aspects had on urban conformation. Thus, from planning to the architectural scale, collective housing acquires a role that reaches not only the generation of a neighborhood, but also the creation of a city. With the distance allowed by historical perspective, the review of urban evolution and the analysis of successes and errors, the social reality of Grenada can be explained today in terms of spatial quality or vulnerability, among other issues. All these factors make up a vision of contemporary social housing in Grenada.

**Keywords:** social housing, contemporaneity, community, architecture, Grenada.

### BIBLIOGRAFÍA

de Lacour, Rafael; Maldonado Gea, Alba; Ortega Carrasco, Ángel, 2024. "La vivienda social andaluza de la segunda mitad del siglo XX en las revistas de arquitectura", pp. 1045-105: en Calatrava, Juan; Arredondo Garrido, David; Rodríguez Iturriaga, Marta (Eds.) *Comunicar la arquitectura; del origen de la modernidad a la era digital*. Granada, Universidad de Granada.

Egea Jiménez, Carmen; Nieto Calmaestra, José-Antonio; Domínguez Clemente, Javier; González Rego, René A., 2009. "Viejas y nuevas realidades urbanas, Identificación de zonas de habitabilidad desfavorecida en la ciudad de Granada". *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, nº 45 (2009-2), p. 90.

Fernández Gutiérrez, Fernando, 1974. "Aportación al análisis geográfico de un barrio nuevo: el Polígono de la Paz". *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada IV* (1974), pp. 185-200.

García Ruiz, María; Soto Calderón, Andrea, 2023. "*Virgencica, Virgencica*: formas de vida que resisten e insisten pesa al impulso homogeneizador de la arquitectura moderna". *Revista 180* (51), pp. 1-11.  
[http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-51.\(2023\).art-1035](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-51.(2023).art-1035)

Isac Martínez de Carvajal, Ángel, 1994. "Granada": en Guàrdia, Manuel; Monclús, Francisco Javier; Oyón, José-Luis (Dir.), *Atlas histórico de ciudades europeas*. Barcelona, Salvat y Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.

Isac Martínez de Carvajal, Ángel, 2010. *Crecimiento urbano y arquitectura contemporánea en Granada 1951-2009*. Granada, Editorial Universidad de Granada.

Maldonado Gea, Alba, 2020. "Humanizando la Zona Norte de Granada. Caso de estudio: barriada de La Paz". Granada, Universidad de Granada, Escuela Técnica Superior de Arquitectura.

Martín Martín, Eduardo; Torices Abarca, Nicolás, 1998. *Guía de Arquitectura de Granada*. Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Monclús, Javier y Díez, Carmen, 2015. "Conversación con José María Ezquiaga", en *Zarch* 5, Zaragoza, Revista del Departamento de Arquitectura, El legado de la vivienda masiva moderna, pp. 192-215.

### Rafael de Lacour Jiménez

Profesor colaborador indefinido de Proyectos Arquitectónicos  
Escuela Técnica Superior de Arquitectura

Universidad de Granada