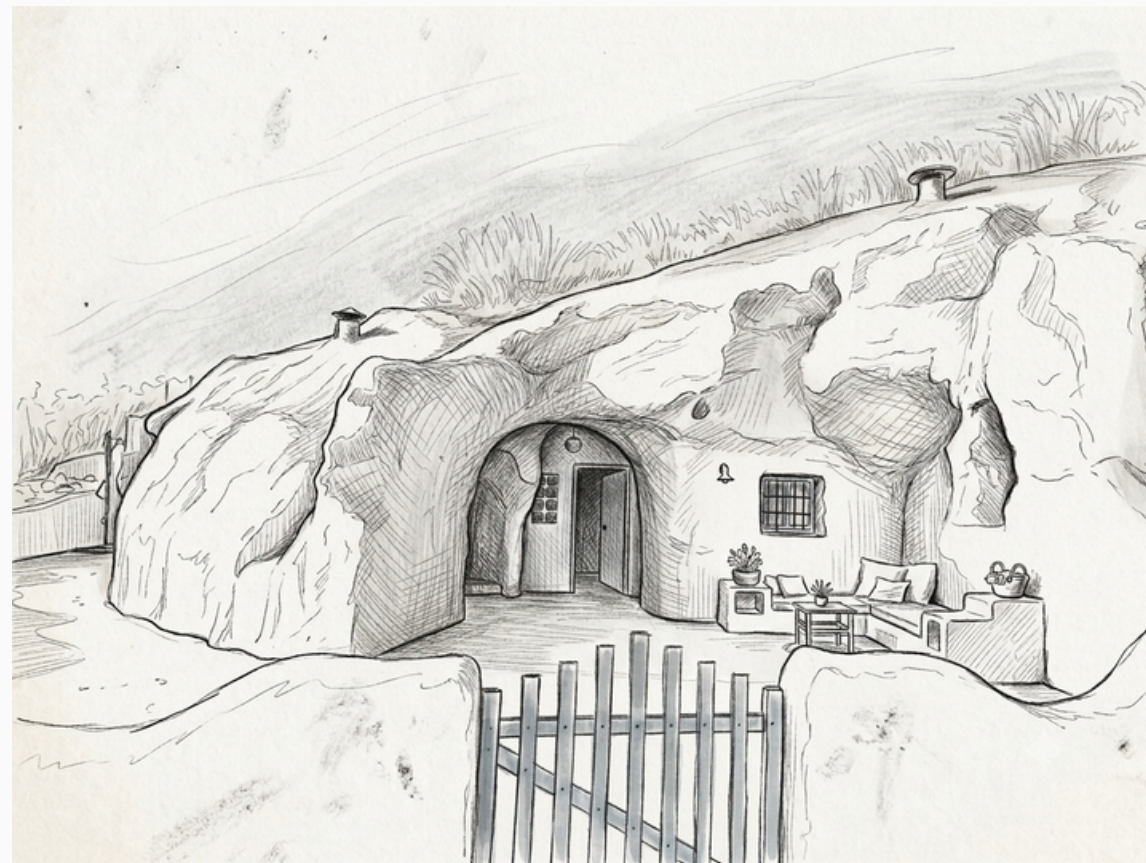


DIPUTACIÓN DE GRANADA
PROGRAMA Puentes

MANCOMUNIDAD DE BAZA
PROYECTO DE APLICACIÓN
DE AGENDA URBANA (PAU)



Hábitat cueva

REMODELACIÓN URBANA Y COHESIÓN SOCIAL DEL
BARRIO DE LAS CUEVAS DE BAZA



"La cueva no es una vivienda excavada contra la tierra, sino una arquitectura esculpida en el propio corazón de la naturaleza, donde el hombre encuentra su refugio más orgánico y el paisaje se hace habitáculo."

-Federico Garcia Lorca

01

Diagnostico de situación y origen

Análisis multidimensional de la fractura espacial, geológica y social del tejido habitacional casa-cueva de Baza.



ORIGEN DEL HABITAT CUEVA

Arquitectura por sustracción



El origen del hábitat responde a ciclos de resiliencia socioeconómica de los siglos XVIII y XIX.

La morfología de la Hoya de Baza (sedimentos arcillosos, limos y calizas) ofreció el sustrato perfecto para la excavación manual directa de coste 0.

LA FRACTURA SOCIAL Y ESPACIAL

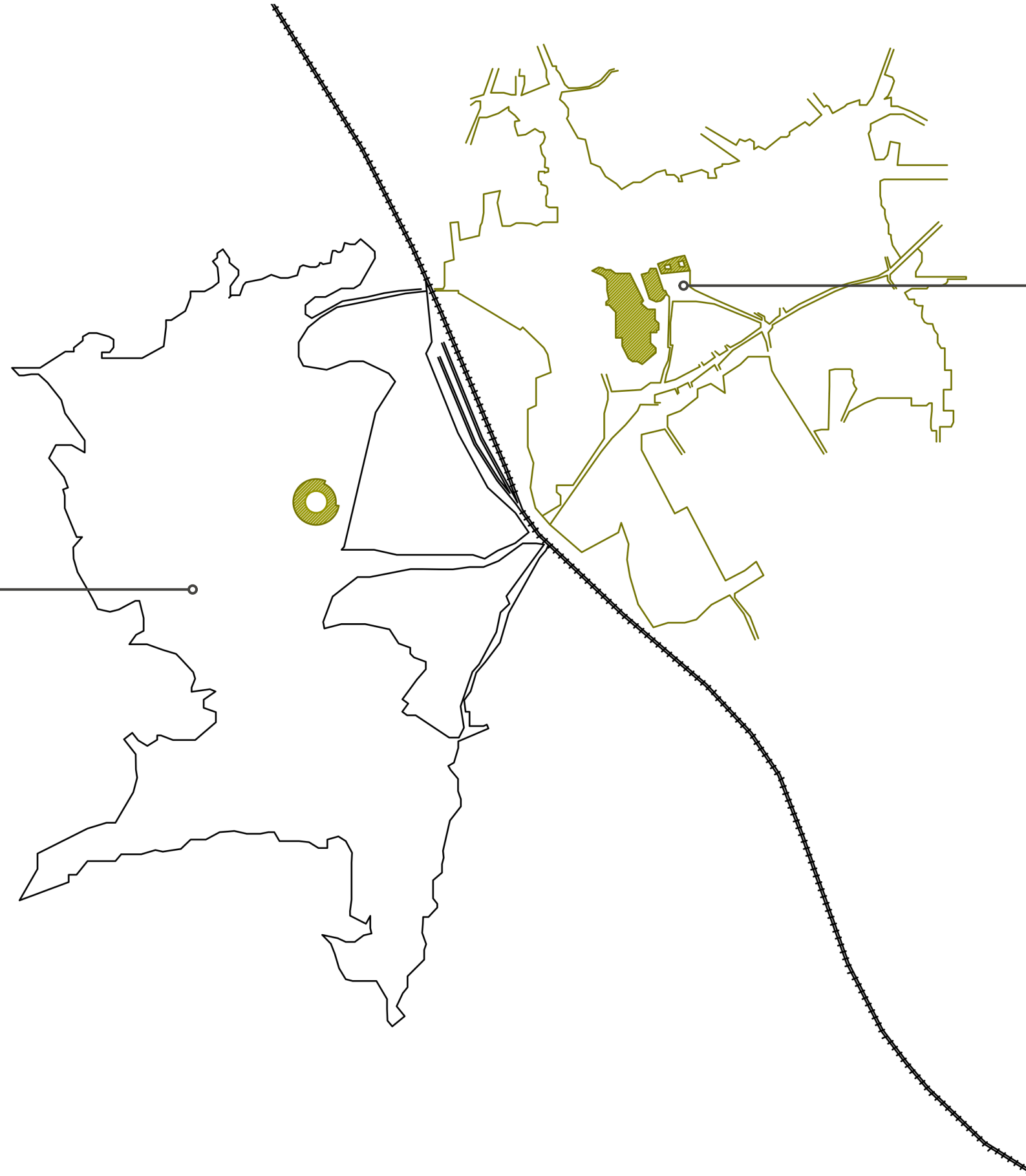
1894: LA BARRERA DEL FERROCARRIL



1956-1984

La línea de tren Lorca-Baza de 1894 actuó como una "muralla industrial" que confinó y aisló el Barrio de las Cuevas del centro histórico del municipio.

EXTENSIÓN APROXIMADA
DEL BARRIO DE LAS CUEVAS



1984-1998

BAZA SALTA LA VIA

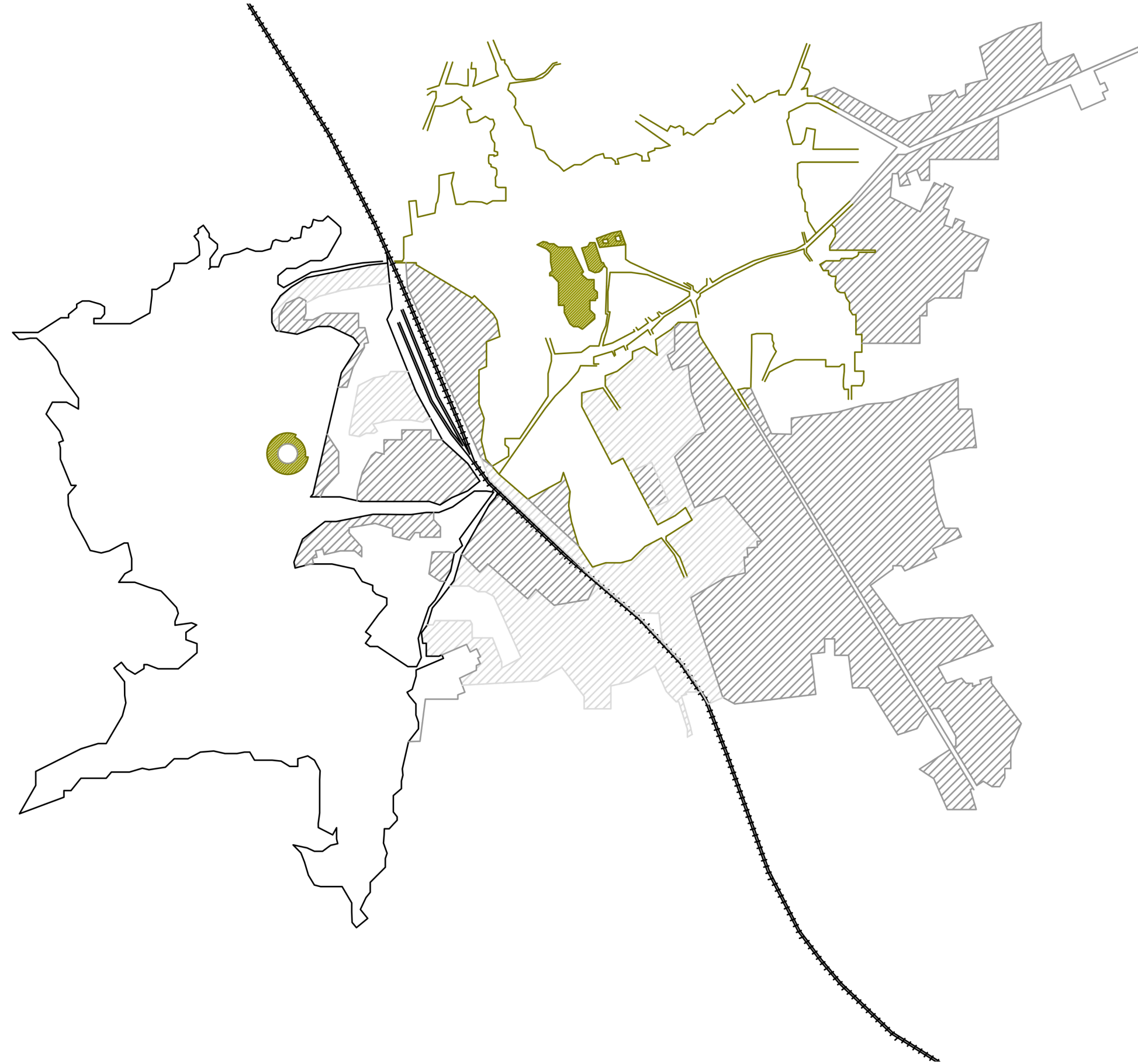
PRIMEROS DESARROLLOS
URBANISTICOS EN EL
ENTORNO DEL BARRIO



1998-ACTUALIDAD

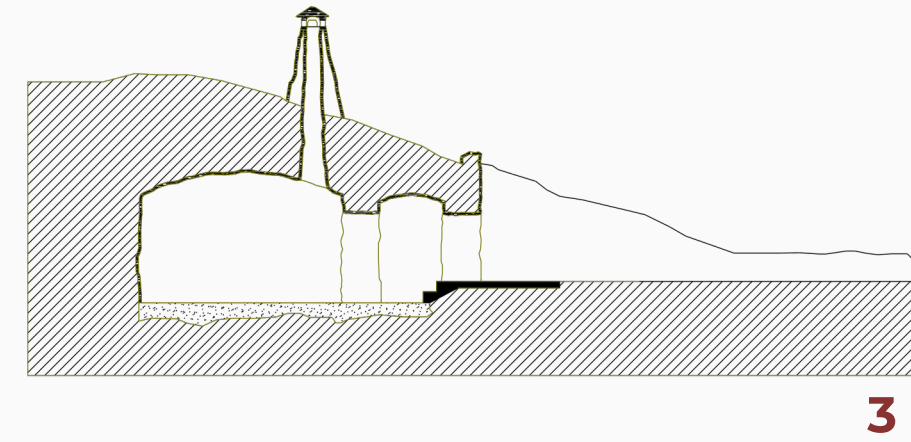
APESAR DE QUE EL MUNICIPIO SE
ENCUENTRA CONSOLIDADO COMO
UNO SOLO, VEMOS COMO LAS VIAS
DEL TREN HAN DEJADO MELLA.

EL ESTICMA SOCIAL U EL ESPACIO
BALDIO DE LAS VIAS CONFORMA
UNA BARRERA SOCIO-
PSICOLOGICA AUN A DIA DE HOY



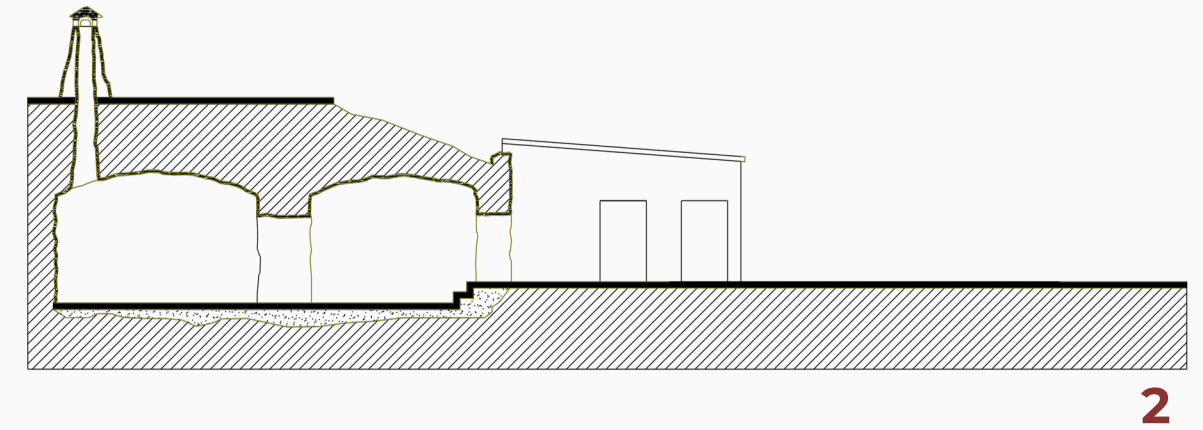
EL “CHAVOLISMO VERTICAL”

ZONAS ALTAS: TIPO 3
INFRAVIVIENDA



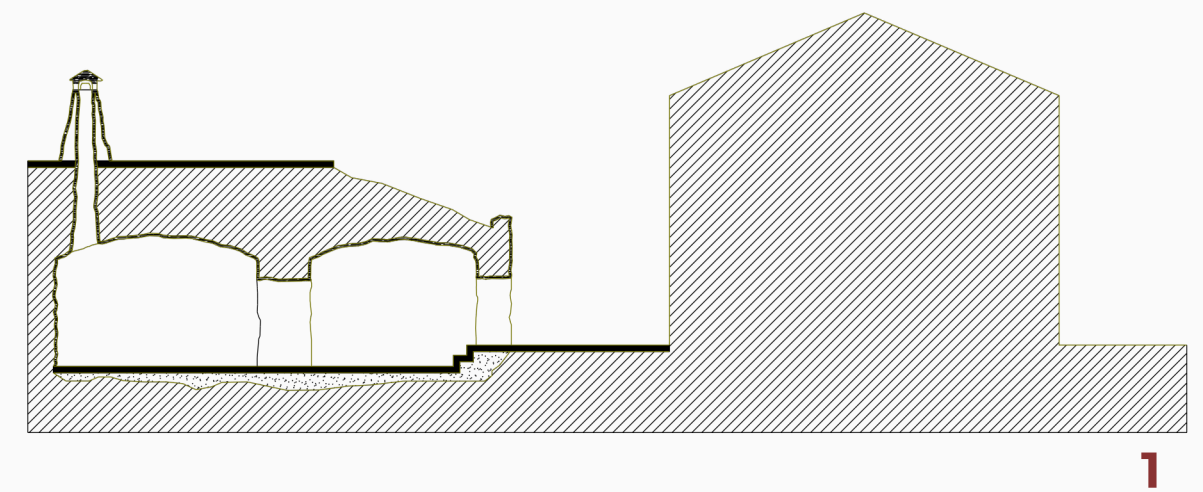
ZONAS BAJAS TIPOS 2

**VIVIENDAS CON
SERVICIOS
EXTERNALIZADOS**



ZONAS BAJAS TIPOS 1

VIENDAS CONSOLIDADAS



EL “CHAVOLISMO VERTICAL”

La degradación residencial en Baza sigue un gradiente estrictamente ascendente ligado a la topografía de la ladera.

Cotas bajas (Tipo 1 y 2): Viviendas consolidadas, fachadas de obra convencional y redes estables de agua y alcantarillado.



Zona Alta (Tipo 3 - Crítico)

Cotas altas (San Pedro Mártir): Carencia de cuartos húmedos y saneamiento. Alto riesgo geotécnico.

EL “CHAVOLISMO VERTICAL”

***EL PLANTEAMIENTO INICIAL DEL
PROYECTO SE PLANTEARA EN
LAS COTAS MAS AFECTADAS DEL
MUNICIPIO***

La degradación residencial en Baza sigue un gradiente estrictamente ascendente ligado a la topografía de la ladera.

Cotas bajas (Tipo 1 y 2): Viviendas consolidadas, fachadas de obra convencional y redes estables de agua y alcantarillado.



Zona Alta (Tipo 3 - Crítico)

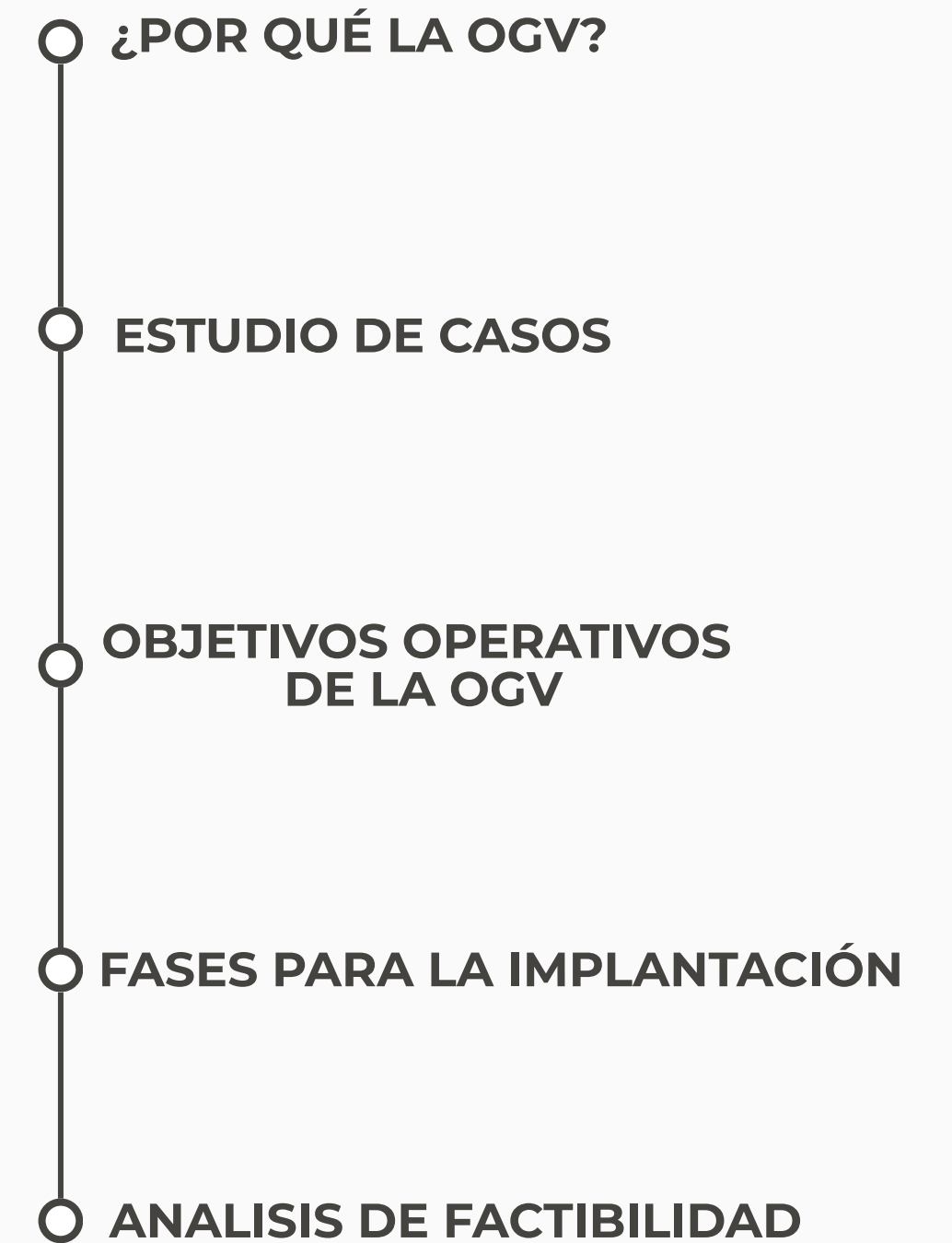
Cotas altas (San Pedro Mártir): Carencia de cuartos húmedos y saneamiento. Alto riesgo geotécnico.



02

La oficina de gestión de vivienda

Un modelo alternativo de gobernanza delegada y "llave en mano" frente al bloqueo tradicional.



¿POR QUÉ LA OGV FRENTE AL ALQUILER PÚBLICO?

Alternativa de Alquiler

- ***Alta tasa de viviendas sin titularidad firme impide contratos legales.***
- ***las familias que ceden para un alquiler público provocan un desplazamiento social indeseado.***

OGV(Óptima)

- ***Ventanilla única descentralizada que actúa como Agente Rehabilitador Público***
- ***Resuelve la propiedad tridimensional (suelos superpuestos) vía Ley LISTA***
- ***Asume la gestión financiera eliminando el adelanto de capital al vecino y cuello de botella***

ESTUDIO DE CASOS

1

Modelo Guadix

Gestión pública directa:

Gran ordenamiento normativo y resolución de conflictos de suelo superpuesto.

Su rigidez administrativa desatendió a la población excluida.

2

Modelo Granada

Sacromonte

Modelo mixto e histórico:

Consolidación física de laderas y dinamización turística.

No obstante, propició una fuerte presión de gentrificación y desplazamiento.

3

Tercera vía Baza

Uniendo ambos modelos en una estrategia integrada conseguimos la solvencia técnica para el control del territorio además de respaldar a la población asegurando su permanencia

¿CÓMO SERIA NUESTRA OGV?

**Perfil tecnico:
Arquitecto/a
coordinador**

**Perfil jurídico:
Abogado/a**



**Perfil tecnico auxiliar:
Tecnico/a en catastro**

**Perfil social:
Trabajador/a social**

OBJETIVOS OPERATIVOS DE LA OGV

Delimitación ERRP

Declarar e inscribir la zona alta como Entorno Residencial de Rehabilitación Programada en un periodo de 4 meses.

Regulación LISTA

Resolver un mínimo de 120 expedientes de propiedad tridimensional durante el primer año.

Gestión llave en mano

Intervención unificada en un mínimo de 75 cuevas críticas sin exigir el anticipo de fondos.

FASES DE LA IMPLANTACIÓN

Fase 1: LOGISTICA

MESES 1- 4

Aprobación plenaria,
habilitación física del centro
Joven y protocolos
comarcales

Fase 2: LEVANTAMIENTO

MESES 5-10

Delimitación del ERRP,
escaneo topográfico /
desarrollo cartográfico y
regulación de los inmuebles

Fase 3: EJECUCIÓN

MESES 11-22

Proyectos de edificación
unificados por lotes
contiguos y ejecución de
obras básicas

Fase 4: CIERRE

MESES 22-24

Liquidación, entrega de
llaves, escrituras y extensión
del modelo a municipios
satélites.

ANALISIS DE FACTIBILIDAD

Jurídica y financiera

- **Alineación LISTA:** Solvencia legal para resolver la propiedad tridimensional y la segregación de fincas superpuestas.
- **Neutralidad Fiscal:** Coste cero para el Ayuntamiento. Financiado al 100% mediante los Fondos NextGen (RD 853/2021) y apoyo de la Diputación.

Operativa y social

- **Descentralización:** Ubicación física de la sede dentro del propio Centro Joven en el corazón del barrio.
- **Mediación** **ERACIS+:** Mitigación de la brecha digital y la desconfianza mediante el acompañamiento "puerta a puerta".

¿PREGUNTAS?

MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCION

NEREA SÁNCHEZ MORENO

Becaria del programa **PUENTES**

DIPUTACIÓN DE GRANADA