

Una aproximación a los procesos de gentrificación en el centro de la ciudad de Granada a través de las transformaciones urbanísticas más relevantes (1991-2017)

Francisco José Morales Yago¹ y Francisco Javier Partal Coca¹
Universidad Nacional de Educación a Distancia

RESUMEN

La gentrificación es un fenómeno de base social que muestra el resultado sobre la evolución poblacional, económica y morfológica en un espacio urbano debida al asentamiento de clases sociales con mayor capacidad económica, provocando un gran impacto en la remodelación y puesta en valor, tanto en cascos históricos como en cualquier otro lugar de una ciudad.

Esta investigación aborda los factores más relevantes que configuran los procesos de gentrificación, el estudio de estos componentes es esencial para entender las causas, los condicionantes, el desarrollo y las consecuencias teniendo como estudio de caso la ciudad de Granada básicamente en los espacios centrales de la misma, aunque con particularidades que serán expuestas en el presente trabajo. Los resultados constatados señalan las repercusiones del proceso de gentrificación sobre el estado de conservación de los edificios, aumento en la solicitud de hipotecas para la adquisición de inmuebles e incremento de alquileres en la zona centro, así como mayores intervenciones de reforma y rehabilitación de inmuebles, factores todos que contribuyen a la dinamización y revitalización de estos espacios.

Palabras Clave: gentrificación; vivienda; Granada; morfología-urbana; estructura espacial

AN APPROACH TO THE GENTRIFICATION PROCESSES IN THE CENTER OF THE CITY OF GRANADA THROUGH THE MOST RELEVANT URBAN DEVELOPMENT TRANSFORMATIONS (1991-2017)

ABSTRACT

Gentrification is a socially based phenomenon that shows the result on the population, economic and morphological evolution in an urban space due to the establishment of social classes with greater economic capacity, causing a great impact in the remodeling and enhancement, both in helmets historical as in any other place in a city.

This research addresses the most important factors that shape the gentrification processes, the study of these components is essential to understand the causes, conditions, development and consequences taking as a case study the city of Granada basically in the central areas of the same, although with particularities that will be exposed in the present work. The results show the repercussions of the gentrification process on the state of conservation of the buildings, increase in the request of mortgages for the acquisition of real estate and increase of rents in the downtown area, as well as greater interventions of reform and rehabilitation of buildings, all factors that contribute to the revitalization and revitalization of these spaces.

Key words: gentrification; housing; Granada; urban form; spatial structure

¹ Universidad Nacional de Educación a Distancia. C/Senda del Rey nº 7. 28040 Madrid. E-mails: fjmorales@geo.uned.es y javierpartal@gmail.com

1. INTRODUCCIÓN

El proceso de gentrificación encuentra una primera definición en Sharon Zukin (1987), la cual lo define como *la conversión de áreas socialmente marginales y de clase trabajadora de la ciudad central al uso residencial de clase media*, señala la década de 1960 como el inicio de este proceso, donde el capital de inversión del mercado privado se fijó en los distritos del centro en ciudades de un tamaño medio o grande, en esa línea De Mattos (2010) indica el proceso de gentrificación como una de las principales consecuencias del proceso de Globalización que conlleva una ruptura de fronteras ante una nueva interconexión financiera que propugna un nuevo orden mundial, de hecho más recientemente para Janoschka (2016) *la gentrificación consiste en un proceso territorial que es el resultado de ensamblajes económicos y políticos específicos y que provoca procesos de acumulación por desposesión mediante el desplazamiento y la expulsión de hogares de menores ingresos. Siendo una de las caras más visibles de la reconfiguración de las relaciones de clase en las ciudades, el desplazamiento ocurre por una serie de mecanismos y formas coercitivas de violencia, sea ésta material, política, simbólica o psicológica*. Desde el punto de vista semántico proviene del inglés, la palabra “gentry” se refiere a la “upperclass”, gente de clase alta, la palabra que significa “gente de bien” “aristocracia”, “burguesía”, también entendida como clase media (*middle-class*) en expansión (HAMMET, 2003). El sufijo “ción” significa un proceso en sí, es decir, el proceso intrínseco en dicha palabra, por ello, cuando se habla de gentrificación podría referirse a una “aristocratización” o “aburguesamiento”, entendida como una “nueva burguesía”, imagen que también se desarrolla en diversos puntos de vista de los teóricos marxistas que mencionan a la burguesía tradicional (LEBRETON y MOUGEL, 2008). Por lo tanto, esta palabra conlleva un proceso que implica el paso de la presencia de una clase (más baja) hacia otra (más alta) que conlleva a producirse, en ocasiones, una sustitución de la población (DÍAZ, 2009). Este proceso, como cualquier transformación está condicionado por una serie de factores demográficos, políticos, económicos y ambientales, los cuales pueden ser analizados objetivamente pero siempre van a estar sujetos a interpretaciones subjetivas (ZÁRATE, 2012).

El proceso de gentrificación comienza a darse en un contexto (SORANDO y ARDURA, 2018), en el que se ha producido previamente un abandono de los centros, también se han producido un ascenso de determinados grupos sociales-demográficos y una concienciación gubernamental que se verá reflejada en una serie de actuaciones de recuperación urbana y patrimonial de entornos que han podido pasar a espacios degradados o en vías de serlo. Por lo tanto, se trata de un cambio basado en la transformación de determinados espacios urbanos por una serie de grupos sociales que cumplen algunas de estas características, o sino la mayoría: suelen ser sectores de población relativamente joven (entre los 30-50 años), poseen un alto poder adquisitivo, factores que coinciden con un elevado (medio alto) nivel cultural, también tienen una serie de comportamientos calificados como “urbanitas”, es decir, hábitos donde la ciudad se vuelve indispensable, el entorno urbano les ofrece una oferta cultural y social que este grupo de población demanda. El centro ejercer un factor de atracción donde pueden mantener el estilo de vida urbanita deseado, estos factores de atracción determinan una “ocupación secuencial del espacio” por parte de las clases medias-altas “urbanitas” (HARVEY, 1977). Asimismo, este tipo de características no deja de ser el resultado del ascenso de nuevos grupos sociales de clase media (SORANDO, y ARDURA, 2018) que han ido consolidando en las últimas décadas del siglo XX También este proceso contribuye con las transformaciones de las estructuras económicas y en las que intervienen distintos tipos de clases sociales como se ha dado en ciudades como Londres (HAMMETT, 2003) y en Nueva York donde se ha teorizado sobre las diferentes fases o las llamadas olas entre 1988 y 1999 (HACKWORTH y SMITH, 2000). Otro de los factores a tener en cuenta en el concepto de gentrificación son los cambios que se producen a partir de las que se generan dos fases: la primera, estos espacios ofrecen una calidad medioambiental destacable o puede tratarse también de unidades que constituyen viejos barrios populares o industriales recuperados a través de ciertas políticas de rehabilitación urbanísticas promocionadas generalmente por los ayuntamientos aunque también la participación privada puede ser relevante.

Otras razones por las que se produce la ocupación de dichos grupos sociales en ciertos sectores de la ciudad es la distancia a los lugares de trabajo (BOURNE, 1993), generalmente vinculado con el centro de la ciudad, también existen razones de prestigio ambiental y arquitectónico así como las facilidades de acceso que ofrecen estos espacios. Además la concentración de servicios especializados, la abundancia de oferta comercial y su variedad, así como la diversidad de actividades

contribuyen a que la zonas centrales de la ciudad constituyan los sectores más demandados por determinados extractos de la población, que además de las características ya mencionadas posee un mayor disponibilidad del tiempo libre para consumirlo en los servicios que ofrecen las zonas centrales de la ciudad. Este tiempo libre se halla vinculado a la oferta cultural que generalmente se establece en el centro y que suele ser el tipo de ocio demandado por determinados sectores sociales, diferenciación que indica CASTELLS (1993). Una de las consecuencias directas del fenómeno de la gentrificación la constituye la expulsión de las clases sociales que poseen bajos ingresos, algo a lo que hizo énfasis MARCUSE (1985), no obstante con este proceso se producen transformaciones que están sujetas a políticas de renovación y rehabilitación del centro de la ciudad. A su vez, estos factores producen una revitalización, o también entendida como una regeneración del centro, como se ha mostrado en numerosas ciudades (VALIÑAS, 2016), que puede ser tanto planificada como espontánea. Otra de las consecuencias que siguen a las ya mencionadas es el encarecimiento del suelo y, por tanto, de la vivienda en la zona donde se produce el proceso de gentrificación. Además, es importante mencionar otro factor que contribuye a este proceso y es la importancia del turismo en la ciudad, lo que conlleva un agravamiento del proceso en el centro. En el caso de la ciudad de Granada se aprecian dinámicas significativas sobre este proceso, de hecho DUQUE (2016) realizó una primera investigación sobre esta temática centrada en el barrio del Albaicín, también BOSQUE (1993) indicó el incipiente proceso que en décadas anteriores tuvo un importante desarrollo en una ciudad con un importante patrimonio cultural, de hecho en 1984 fueron declarados patrimonio de la Humanidad La Alhambra y los jardines del Generalife y en 1994 el barrio medieval del Albaicín.

2. HIPÓTESIS Y OBJETIVOS DEL TRABAJO

El presente trabajo pretende analizar el peso que han tenido los procesos de gentrificación en el centro de la ciudad de Granada en el aspecto relacionado con la forma urbana, dejando de forma secundaria aunque con cierta relevancia de lado dada la extensión de este tipo de investigación-otros aspectos también importantes como la dimensión socioeconómica para otra publicación complementaria a la abordada como objetivo principal en este trabajo. Para ello el primer objetivo es establecer una conexión de la población y las políticas urbanísticas promovidas por las autoridades públicas y la iniciativa privada, preguntándonos sobre la repercusión del proceso de gentrificación en la transformación urbanística del espacio afectado así como los cambios en el paisaje o la alteración de las políticas urbanísticas, los cambios en la estética urbana o en la funcionalidad de las viviendas. Se pretende establecer una conexión entre las bases estadísticas analizadas y estudiadas con los procesos de la gentrificación y la aplicación de esta en zona del centro urbano. Se busca determinar si se ha producido este proceso en esta zona central urbana e incluso si ha existido una prolongación hacia otros espacios de la ciudad que vendrían determinados como zonas de transición entre el espacio central y los barrios periféricos.

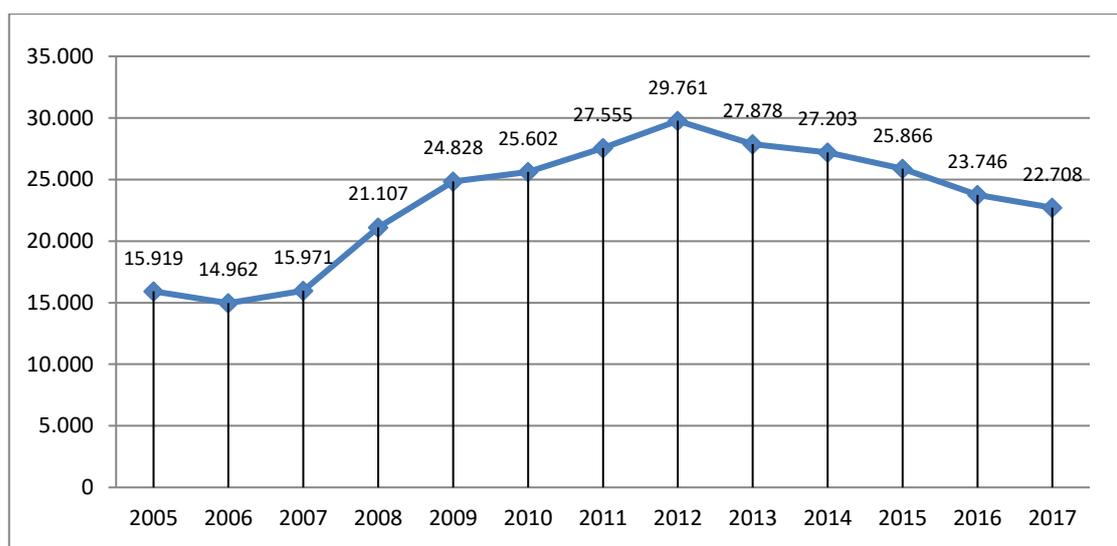
3. METODOLOGÍA

En la metodología aplicada en el presente trabajo se emplean de forma simultánea y complementaria técnicas cuantitativas y cualitativas. Se combina junto a la necesaria búsqueda documental, un trabajo de campo que ha consistido en examinar el espacio objeto de estudio que se centra en el casco histórico de la ciudad, así como un intenso trabajo de observación en el que se tomó en cuenta las transformaciones producidas a lo largo del tiempo y su desarrollo territorial. Las distintas etapas de investigación llevadas a cabo han repercutido en la consulta de documentos sobre el tema tratado, basados en datos estadísticos que puedan proporcionar una interpretación y lectura sobre el tema, la realización de operaciones analíticas y sintéticas, produciendo una crítica interna y externa de los datos y documentos recopilados. La aproximación a la investigación de los procesos de gentrificación se puede llevar a cabo a través de una metodología cuantitativa, de esta metodología se extraen datos de fuentes secundarias que pueden ser empleados. De esta metodología resulta esencial mencionar la importancia del Censo de Población y Viviendas, también en menor medida el Padrón Municipal y la información proporcionada por el actual PGOU vigente.

Los datos que componen el Censo constituyen la fuente más fiable y habitual los cuales pueden estar sujetos a diversas interpretaciones. Por ello, algunos estudios sobre barrios centrales llevan a cabo una comparativa y contraste de información censal con datos obtenidos del Censo pero también

de pequeñas encuestas que a menudo suelen ser ofrecidas por entidades. El problema de las encuestas que implica el trabajo con las entidades pequeñas es que esa información parte de una muestra para complementar los datos de Censo siendo necesario cubrir una gran parte de la población para que dicha muestra pueda llegar a ser realmente representativa. Por ello, las encuestas realizadas proporcionaron información no siempre fiable y por tanto no tuvieron una traducción en resultados de investigación adecuados. Una de las principales fuentes la constituye el Censo de Población y Vivienda que es realizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) de los años 1991, 2001 y 2011, aunque estos datos no se hicieron públicos hasta final de 2014. La importancia del Censo del año 2011 es que muestra de forma exponencial la implicación económica en la sociedad de la coyuntura causada por la crisis de 2008, cuyos efectos se dejaron sentir a partir de principios de 2009 hasta casi 2017, conllevando un declive económico y del sector inmobiliario, así como una reducción del consumo y un aumento del paro. Este hecho que se ve reflejado en la economía granadina constituyendo un duro punto de inflexión para el mundo laboral del municipio que provocará el aumento grave e incesante del número de parados hasta el año 2012 que llegó a su cima, a partir de ese año comienza un descenso continuo pero leve del paro. La evolución del paro se encuentra directamente relacionada con las actividades económicas: aumenta con el estancamiento y las crisis, y retrocede cuando la economía se recupera. En ocasiones, se ha tenido en cuenta el periodo de la crisis para el desarrollo de nuevas hipótesis sobre la gentrificación, estableciendo un nexo de unión entre ambos conceptos (GARCÍA, 2014).

FIGURA 1
Evolución actual del número de parados en Granada (2005-2017)



Fuente: EPA. Elaboración propia.

Resulta indispensable fijar los referentes cronológicos en este momento ya que las fuentes de las que proviene la información son básicamente los Censos de Población y Vivienda. En este sentido y para tener un concepto actualizado, se han fijado los años 1991 y 2017 (años en los que se ha producido un descenso destacable de la población pasando de 255.212 a 232.770, lo que implica una pérdida de un 23% en un periodo de 26 años) como puntos referenciales cronológicos para establecer una comparativa y calcular el alcance del proceso gentrificador en los últimos años. Como se pretende tener un contexto contemporáneo también se han usado datos procedentes del Padrón de 2017, los cuales se obtienen del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. En general, se ha pretendido aportar un énfasis contemporáneo, y establecer unas conexiones de comparativa para determinar el grado del proceso gentrificador en un periodo de casi tres décadas.

Asimismo, el Censo también tiene sus propias limitaciones y desventajas como por ejemplo los aspectos que se originan en la cumplimentación de los cuestionarios y en los cambios de formato que estos conllevan. Algo que obliga a veces al uso de datos menos acordes.

También hay que tener en cuenta que cuando se utiliza un método cuantitativo es necesario establecer importancia en lo que a la delimitación de la zona del área de estudio se refiere. El

establecimiento de la definición de la zona puede influir en los resultados ya que en ocasiones estos límites pueden ser confusos. Hay que tener los límites censales en el momento de establecer una comparación de varios momentos cronológicos censales. Estos límites están enmarcados en el área metropolitana de Granada que constituye una realidad funcional, la cual tiende a funcionar como un mercado unitario tanto de vivienda como de trabajo.

El aporte teórico de las distintas ideas de este concepto resulta un elemento clave en la fase de la construcción teórica ya que el estudio del concepto puede aportar pistas y perspectivas distintas sobre las cuales se puede abordar el presente trabajo. También el estudio del concepto ayuda a establecer conexiones entre la teoría y el debate y los datos estadísticos que se van analizando, y de los cuales a través de una profundización se pueden extraer diferentes interpretaciones.

Respecto a la bibliografía reseñada, el objetivo es establecer una conexión con respecto a las ideas aportadas por la abundante bibliografía especializada (en su mayoría artículos) y los datos estadísticos. La bibliografía aporta visiones y perspectivas diferentes sobre la interpretación de los datos estadísticos y la construcción de una conclusión que determine el grado del proceso de gentrificación que se ha producido. En definitiva, todos los elementos que componen el presente trabajo ayudan a establecer una conexión entre la teoría y la interpretación de datos estadísticos que previamente han sido analizados con el fin de poder medir y determinar el nivel del proceso de gentrificación que se ha producido en la ciudad y concretamente en los barrios del casco histórico donde la aparición de los procesos de degradación por falta de accesibilidad tan demandados por la forma de vida actual se han visto frenados precisamente por el impacto de la gentrificación.

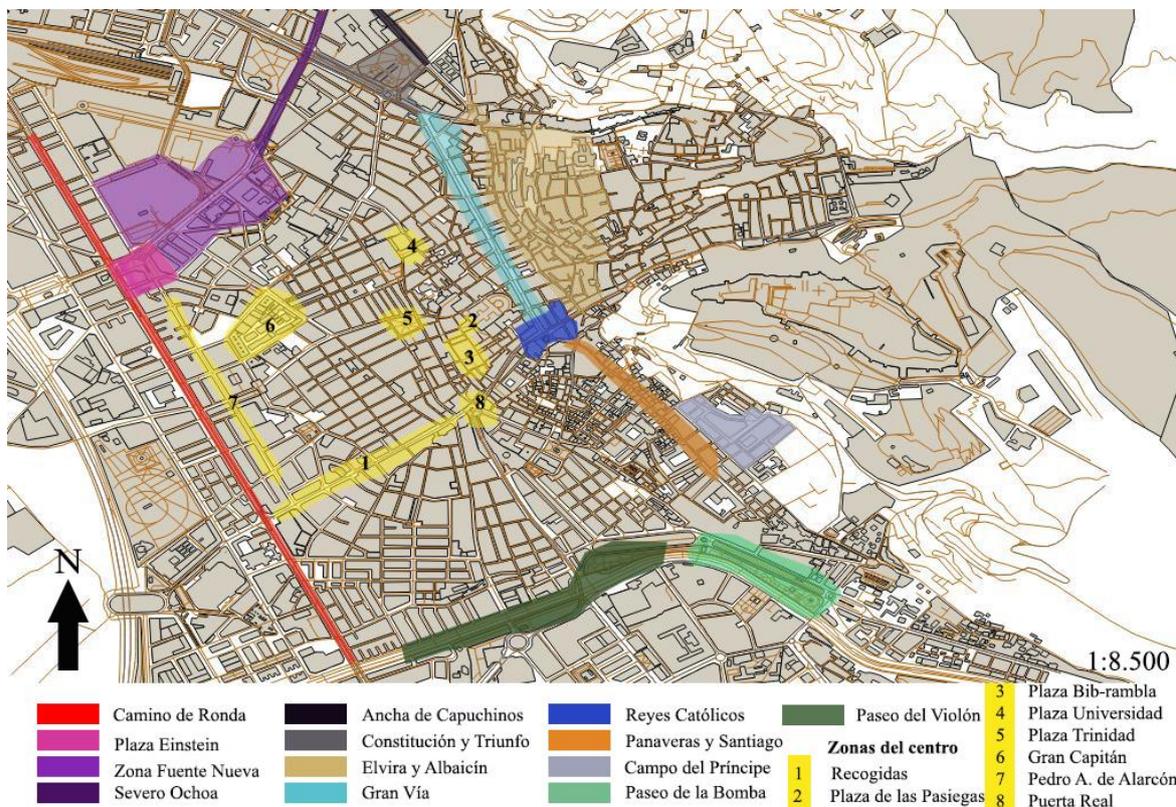
4. ANÁLISIS DE RESULTADOS: CAMBIOS EN EL ÁREA CENTRAL DE GRANADA

La ciudad constituye un espacio heredado, en este sentido Granada destaca por su valor patrimonial, simbólico, histórico y religioso de gran herencia cultural. Su emplazamiento pone de manifiesto las funciones originales de la ciudad, una centralidad en el espacio físico donde estacó la función militar y estratégica en el pasado (especialmente durante la consolidación del reino nazarí de Granada), la función religiosa (como último reducto islámico de la península), función política, además de función cultural. Esta situación se ve favorecida en la actualidad por los flujos turísticos que Andalucía genera debido a su proximidad a otros ejes de atracción turística como Córdoba, Málaga y Sevilla.

La ciudad de Granada constituye un ejemplo perfecto de herencia del pasado que materialmente se manifiesta a través de su situación, emplazamiento y los elementos que integran su morfología y paisaje urbano (plano, usos del suelo y construcción), sin olvidar sus hitos históricos (la Alhambra símbolo de herencia árabe, la Catedral símbolo renacentista, etc.). Estos elementos morfológicos urbanos y factores no solo dotan a la ciudad de identidad cultural y paisajística, sino que constituyen elementos que poseen un papel relevante en las dinámicas que forman parte de los procesos gentrificadores actuales.

En muchas ocasiones definir centro dentro del rango de una ciudad puede tener matices subjetivos dentro de la objetividad que implica y fuera de los criterios administrativos ya que entiende como ciudad una *estructura física dentro de la que se relacionan las formas humanas* (RAMÍREZ, 1998). Limitándonos a criterios administrativos Granada posee ocho distritos (Albaicín, Beiro, Centro, Chana, Genil, Norte, Ronda y Zaidín), sin embargo, estas divisiones administrativas no corresponde en sus totalidad con los criterios llevado a cabo por los Censos de Población y Viviendas (divididos en nueve distritos, a su vez subdivididos en 185 secciones). Por esta razón la llamada zona “centro” constituye una selección de dichas secciones lo que implica cierta subjetividad de consideración “centro” aunque a la hora de llevar a cabo las dichas investigaciones subjetivas. La llamada zona centro utilizada en este trabajo de investigación lo constituye un espacio determinado por: Camino de Ronda pasando por Plaza de Albert Einstein, incluyendo Fuente Nueva, Severo Ochoa, Avenida de la Constitución, hasta Avenida de Madrid, siguiendo por Ancha de Capuchinos, Jardines del Triunfo, continuando a través de Plaza del Triunfo, Calle Elvira que incluye Reyes Católicos y la emblemática Gran Vía, siguiendo por Panaveras y Santiago hasta el Campo del Príncipe y descendiendo por Paseo de la Bomba y Paseo del Violón hasta Camino de Ronda de Nuevo. Este perímetro central de la ciudad incluye zonas tan emblemáticas como Recogidas, Puerta Real, Plaza de las Pasiegas, Plaza Bib-rambla, Plaza de la Universidad, Plaza de la Trinidad, Mesones Gran Capitán, Pedro Antonio de Alarcón y zonas colindantes definidas como centro de la ciudad.

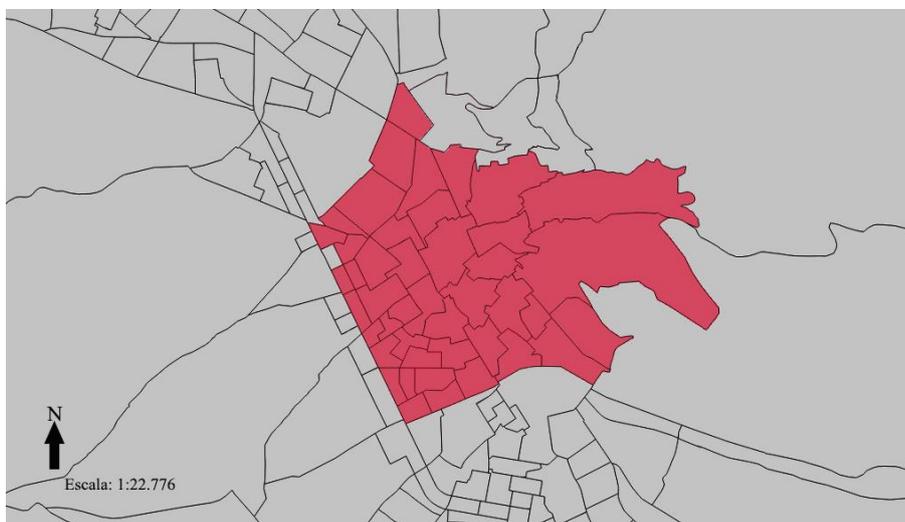
FIGURA 2
Localización de las zonas centrales más relevantes



Fuente: Elaboración propia.

Por lo tanto, esta selección incluye administrativamente partes de los distritos Centro en su mayoría pero también secciones de Realejo, Albaicín y Ronda. Todos estos distintos aportan un conjunto de territorios a lo que comúnmente se le denomina “centro”. No obstante, esta selección no deja de ser una muestra de lo que podría entenderse como centro, más allá de la limitación que implica una selección administrativa.

FIGURA 3
Localización de los distritos centrales de Granada



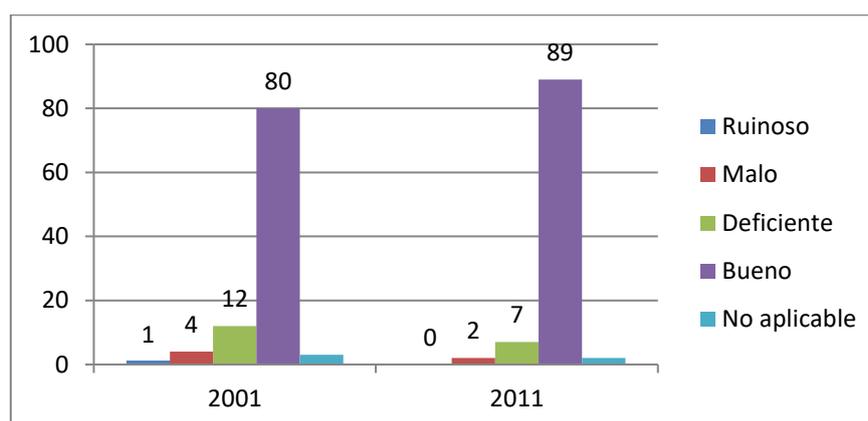
Fuente: Elaboración propia mediante SIG. INE.

4.1. PLANES DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y PROCESO DE GENTRIFICACIÓN

Los procesos de gentrificación en el centro de la ciudad de Granada han repercutido en la aparición de significativas transformaciones urbanísticas. Dichas variaciones han propiciado la revalorización del centro de la ciudad debido a la mejora de las infraestructuras, del interior de las viviendas, de los servicios y de las condiciones de vida en el centro, por esta razón también se podría hablar a la vez de las transformaciones urbanísticas como las causas que han provocado y favorecido los procesos gentrificadores en el centro de la ciudad. Estas reformas y rehabilitaciones urbanísticas en muchas ocasiones han estado impulsadas de distinto modo y con distintos objetivos, aunque el principal ha sido la mejora de confortabilidad y calidad de vida de sus habitantes. Entre otras destacan Plan de rehabilitación de viviendas, mantenimiento patrimonial que implica una atención a la silueta, fachada y paisaje del centro, una conservación de edificios o incluso planes que plantean una mejora al acceso de los residentes a sus viviendas, entre otros muchos planes e intervenciones.

Uno dato interesante que ofrece el INE en los Censos de población y viviendas que permite analizar la evolución urbanística del entorno del centro es la evolución del estado de los edificios principales y no principales, además de un aumento considerable de los edificios cuyo número en 2001 ascendía a 33.306 y en 2017 aumentó hasta los 38.985, se perciben ciertas diferencias en cuanto al estado de dichos edificios.

FIGURA 4
Estado de los edificios (2001-2011) en %



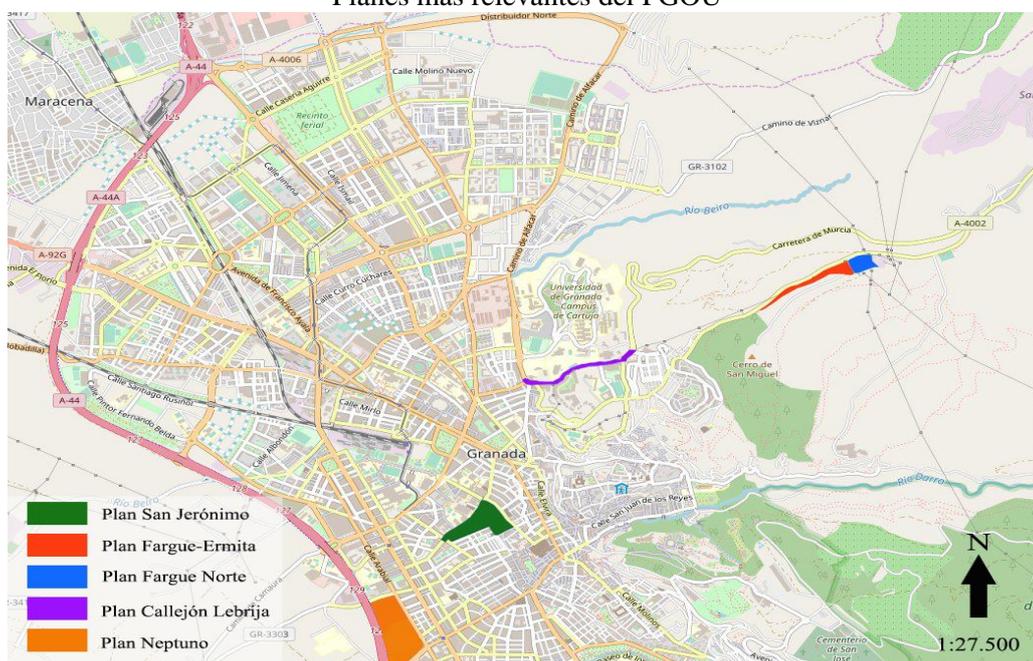
Fuente: INE. Elaboración propia.

Se percibe una amplia reducción de los edificios en mal estado que pasan de un 4% a un 2%, en unidades los 1285 edificios en mal estado de 2001 se reducen a 815 en 2011. Lo mismo ocurre con los edificios considerados deficientes los cuales se encuentran en pésimas condiciones, este tipo de edificios degradan el entorno urbano del centro, además de incrementar la peligrosidad para la población por la debilidad de sus estructuras arquitectónicas. Se pasa de un 12% en 2001 a un 7% en 2011, lo que equivale a 3970 edificios en estado deficiente pasan a 2635, ya en el 2017 los edificios en ruinas son incluidos en una nueva lista de ruinas realizada por el servicio de Conservación de Edificios del Ayuntamiento de Granada donde muestra aumento de 18 inmuebles declarados en estado ruinoso, algunos de ellos a escasos metros de monumentos de importancia (la Iglesia de Santa Ana). También destaca en dicho informe datos como el registro de edificios que tienen más de 50 años cuyo porcentaje asciende a 56% lo que indica cierta antigüedad en el parque inmobiliario que repercute directamente en la necesidad de acometer obras de rehabilitación en dichos edificios por el lógico desgaste de uso en más de medio siglo, alto número teniendo en cuenta que en 2017 se llevaron a cabo los trámites de más de 1.500 informes de edificios. El aspecto más considerable en este punto lo constituye la sobresaliente mejora del estado de los edificios, es decir, los edificios considerados en buen estado. El 80% del año 2001 al que corresponde este conjunto se amplía hasta el 89%, lo que equivale de 26.710 edificios en buen estado se incrementan a 34.540 edificios. No obstante, en ocasiones la falta de intervención por parte de los propietarios en relación al mal estado de algunos

edificios ha conllevado a la realización actuaciones llevadas a cabo por el Consistorio en 2017, año en el que se realizaron siete obras en finca privada suponiendo un coste de 865.000 euros.

Los planes de Rehabilitación urbanística y Renovación urbana se muestran a través de estos datos que reflejan una creciente mejora en el estado de los edificios contabilizados en la zona centro de Granada. La aplicación de políticas urbanísticas pueden constituir uno de los rasgos característicos de los procesos de gentrificación, la renovación y revalorización tanto social como económica del centro incluye las reformas urbanísticas que a su vez actúan tanto como factores, causas y consecuencias de gentrificación. Cuando una zona del centro se revalorizan generalmente se han implementado políticas municipales de renovación y rehabilitación pero, por otra parte, para que se implemente estas políticas debe existir una tendencia hacia la revalorización de la zona y una creciente demanda por parte de la sociedad como para que los Ayuntamientos sopesen las inversiones en los algún tipo de Plan Urbanístico que genere una renovación y rehabilitación y, consecuentemente, una revalorización del espacio central urbano localizado en el centro de la ciudad.

FIGURA 5
Planes más relevantes del PGOU



Fuente: Ayuntamiento de Granada. Elaboración propia.

Dentro de los planes urbanísticos llevados a cabo por el Ayuntamiento de Granada y según la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación, se entiende como renovación *a los ajustes entre nuevas dotaciones e incrementos de edificabilidad o densidad y a los cambios de uso, así como operaciones que implique una renovación del ámbito de actuación*. Por otra parte, y según esta ley se entiende como rehabilitación *la realización de obras y trabajo de mantenimiento o intervención de edificios ya existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*. Aclarados los conceptos de renovación y rehabilitación, se pasan a mencionar algunos de los Planes de Renovación y Rehabilitación llevados a cabo por el Ayuntamiento de Granada en la zona centro de la ciudad dentro del período cronológico analizado y también menciones posteriores. Destaca el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Granada aprobado en 2001 por el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, el cual implicaba un Programa de actuación, y un estudio económico financiero, así como una clasificación del suelo que definiera las determinaciones del suelo y sus delimitaciones para su posterior actuación. Este plan establece la documentación, normativa, memoria así como los diferentes Proyectos y Planes que se llevaron a cabo en el periodo estudiado. Dichos planes se clasifican en distintas categorías según el suelo (suelo urbano, urbanizable, no urbanizable y de reserva). Para la consulta del estado de algunos planes urbanísticos ha sido necesario acudir a la

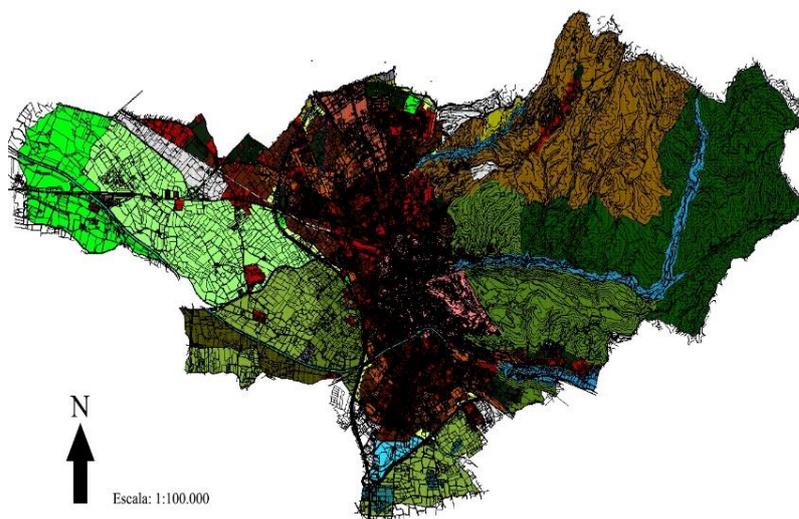
consulta directa, la encuesta, así como el estado en el que se hallaban las memorias en el año 2008, dentro del periodo estudiado.

Son muchos los Planes de Renovación y Rehabilitación que se llevaron a cabo en el área municipal de Granada. No obstante, aquí se mencionan los que están vinculados íntegramente con el centro de la ciudad (generalmente los Planes de intervención en los distritos Centro y Albaicín) como ejemplo del grado de actuación política del Ayuntamiento en el planeamiento del paisaje urbano.

Dentro de los Planes urbanísticos de Renovación ejecutados destaca el Plan Fargue llevado a cabo en el Distrito Albaicín y cuyos objetivos es la obtención de equipamiento y espacio libre en la ladera sudeste del Fargue Bajo, así como completar la trama urbana en las traseras de las edificaciones existentes. Esta área de Reforma deficitaria se compensa con el aprovechamiento excedentario del Fargue Norte.

El Plan Farque Norte también llevado a cabo en el distrito del Albaicín tiene como objetivo crear la vial de conexión en la ladera oeste del Fargue Alto, asegurando las vistas al valle del Beiro y completando la trama existente. Esta área de Reforma compensa el aprovechamiento deficitario del Fargue-Ermita. También destaca el Plan Callejón de Lebrija, llevado a cabo en el distrito Albaicín y cuyo objetivo es la obtención de suelo para red viaria o el Plan Neptuno en Camino de Ronda.

FIGURA 6
Usos del suelo según del PGOU



Fuente: PGOU. Ayuntamiento de Granada.

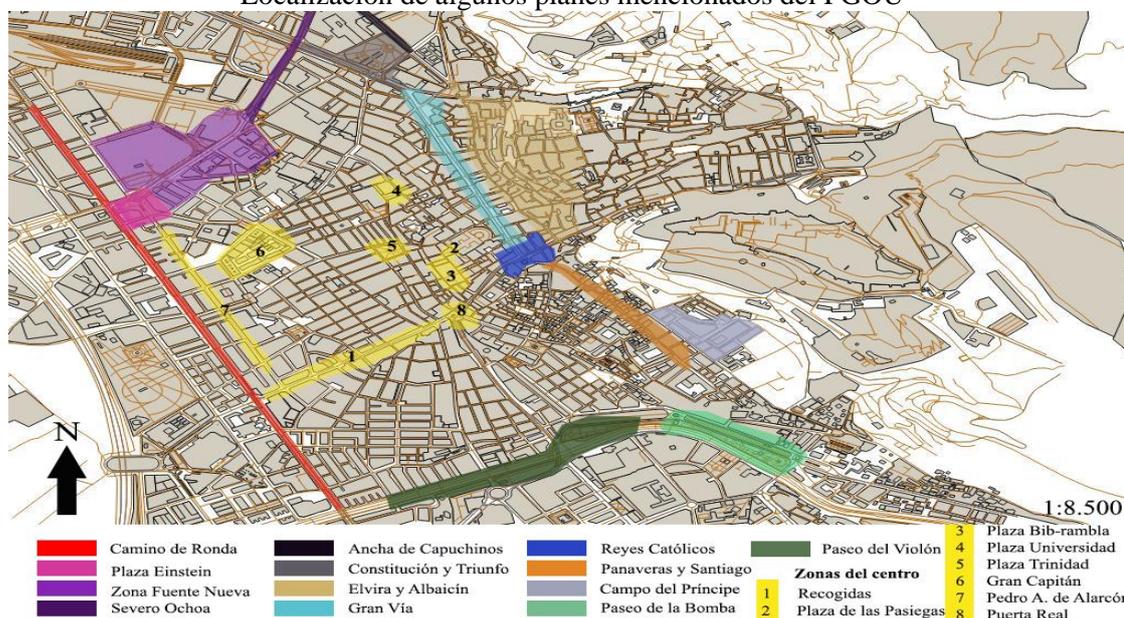
Entre los distintos planes de Renovación también merece la pena hacer mención a los Planes de Regeneración que se llevaron a cabo posteriormente (8/2013 de 26 de junio) cuyo objetivo era la regeneración y renovación de algunas tramas urbana donde se pretendía la ampliación de la zona peatonal, el aumento de zonas verdes y la creación de espacios que facilitasen al acceso a dichos espacios a personas con escasa movilidad. Este plan fue llevado a cabo posteriormente en diversas zonas, pero la principal área de actuación fueron las diversas zonas del centro cuyo resultado fue una apreciable mejora de la trama urbana así como la integración de esta.

Además de este Plan, merece mención especial los Planes de Accesibilidad que se llevaron a cabo en este periodo y cuyos fondos fueron aportados en su mayoría por la Junta de Andalucía a través del Decreto 293/2000, el cual establecía una regulación directa de las normas de accesibilidad urbanística. Estos Planes de actuación han sido convocados anualmente llevándose para ser implementados en las distintas áreas del centro de la ciudad, cuyas mejoras se hicieron evidentes en los años 2004 y 2006 en algunas calles del centro entre las que destacan la renovación de la Gran Vía cuyo resultado fue la ampliación del espacio peatonal, la sustitución de escalones por pequeñas rampas que facilitase el acceso, así como la implantación de baldosas lisas sin desniveles. También se aumentaron el número de luminarias de la vía mejorando el alumbrado y se adaptó la Avenida de la Constitución estableciendo un paseo central y adaptando dicha avenida a la implementación del metro, este Plan incluía, la reducción de los carriles de vehículos en la vía, ampliación de zonas

verdes en dicho paseo, mejora estética y de diseño de la vía además de una ampliación del espacio peatonal que incluía un mobiliario urbano integral.

FIGURA 7

Localización de algunos planes mencionados del PGOU



Fuente: Ayuntamiento de Granada, PGOU. Elaboración propia

Como se ha mencionado anteriormente, entre los años 2004 y 2006 se llevaron a cabo reformas urbanísticas de gran importancia entre las que destacan las de Avenida de la Constitución y Gran Vía. Otra de las implementaciones urbanísticas referidas a la comunicación fue la puesta en marcha del proyecto del Metro con una extensión de 20 km que fue inaugurado en septiembre de 2017. En la avenida de la Constitución se llevaron a cabo la reducción de dos carriles a uno, la construcción de un paseo central ampliando la zona peatonal como se observa en la fotografía 1. Esta vía fue adaptada a la línea del metro como refleja la fotografía 2 a su paso por la Placeta de Marte. La línea desvía su recorrido hacia la calle Dr. Jaime García Royo al principio de la Avenida de la Constitución. En la zona peatonal del paseo central de dicha avenida se llevaron a cabo una mejora estética y mobiliaria como se puede observar en la fotografía 4, escultura de la bailaora María Cortés Heredia, “La Canastena” (2010) obra del escultor José Antonio Castro Vílchez, que constituye una simbiosis entre la estética y el mobiliario urbano, también se llevaron a cabo distintos diseños de bancos (fotografía 6) así como una mejora del diseño de la iluminación como se aprecia en la fotografía 6 junto a la escultura de la cabeza de D. Gonzalo Fernández de Córdoba, el Gran Capitán (2010) realizada por el escultor Miguel Moreno que se localiza al final del paseo central de la Avenida de la Constitución. En Gran Vía durante el año 2006 y 2007 se llevó a cabo la renovación de la iluminación a través de la instalación de luminarias estéticas (fotografía 7). Estos planes también constituyendo una mejora del acceso como se observa en las baldosas lisas y la eliminación de desniveles tanto en Avenida de la Constitución (fotografía 8) como en Gran Vía (fotografía 9). Otros de los planes relevantes llevados a cabo fueron los referentes a la calle Recogidas donde se restauró y rehabilitó el Palacio de los Patos (fotografía 10) para un íntegro uso comercial y económico, así como la ampliación del acceso y la zona peatonal de la calle Obispo Hurtado (fotografía 11). Entre los Planes urbanísticos de Rehabilitación destacan distintas actuaciones cuya información se extraen del único documento publicado por el Ayuntamiento de Granada que ofrece información sobre dichos planes. En este sentido se han llevado a cabo numerosos planes en el centro que conviene mencionar, sin embargo destaca el Plan San Jerónimo de 2006 que ha propiciado el desarrollo de nuevos suelos para el crecimiento residencia a través de la rehabilitación de zonas colindantes a San Jerónimo. Según el documento propiciado por el Ayuntamiento de Granada que informa sobre el estado de dichos planes al año 2008, existen unas áreas de intervención clasificada como suelo urbano procedente de áreas de reforma que son las siguientes: San Jerónimo, Pensión de San Juan de Dios, Seminario,

Hotel Zaida, San José Baja, Palacio de los Patos, Calle Solares, Santo Domingo, Plaza de Carlos Cano, San Vicente Ferrer, Escolapios, Obispo Hurtado y Carretera de la Sierra.



Fotografía 1. Mejora vial central



Fotografía 2. Diseño tranvía



Fotografía 3. Avda. Constitución y tranvía



Fotografía 4. Estética de escultura



Fotografía 5. Estatuas



Fotografía 6. Diseño bancos



Fotografía 7. Diseño luminarias



Fotografía 8 y 9. Mejoras accesibilidad en la ciudad



Fotografías 10 y 11. Peatonalización y mejora de accesos en C/Obispo Hurtado

Por otra parte, el informe incluye zonas residenciales con usos globales en el suelo urbano no consolidado, donde establece una edificabilidad global y densidad máxima de las varias zonas del centro de la ciudad, dentro de la clasificación de las áreas residenciales: Hospital Real, Gran Capitán, Postigo de Zárate, Villamena, Pasaje Diego de Siloé, Alcaicería, Plaza Cuchilleros, Afán de Rivera y Piedra Santa. También dentro de la clasificación de Equipamiento: Romanilla y Cuesta del Caidero y finalmente dentro de la clasificación de Espacios libres: Cuarto Real del Santo Domingo y Cuartel de las Palmas.

Destacamos el plan de la Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación de Edificios catalogados concebidos como un Programa Concertado. Este Programa fue implementado entre los años 2000 y 2011 en numerosas zonas de actuación. En dicho plan se aplicaron la rehabilitación de viviendas a través de la intervención en los edificios estableciendo facilitando el acceso a través de la colocación de rampas, rehabilitación de accesos y entradas a los edificios, reformas que implicasen el establecimiento de ascensores, puertas de mejor acceso, mobiliario residencia así como barandillas. Los resultados de estos planes fueron un mejor acceso y una reforma visual y estructural de los edificios. Dichas reformas estuvieron orientadas a mejorar el acceso y la vida de vecinos cuya movilidad era reducida.

Los Planes aquí mencionados han sido algunos ejemplos de la intervención pública y de la preocupación de esta concierne al espacio central. Estos planes han supuesto la transformación de fachadas y, en ocasiones, estructural del centro de la ciudad. Estos planes no han sido puntuales, sino que han formado parte de la consecución y el comienzo de otros planes iniciados en años anteriores que solo llevaron a aprobarse, algunos quedaron paralizados a consecuencia de crisis económica, otros solo se realizaron en parte. También hay que mencionar que los documentos facilitados por el Ayuntamiento respecto al informe de la situación de los Planes hasta el año 2011 no especificaban alguna información como la situación temporal de algunos de ellos, por lo que la información que aquí sea reflejado ofrecido fechas aproximadas.

Por último destaca el plan específico para el centro llamado Plan especial de protección, reforma interior y catálogo del área centro de Granada, también llamado Plan Centro desarrollado por el Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 2000 y aprobado en 2001. Este plan implica la ejecución de Planes Especiales, Estudios al Detalle, Proyectos de Urbanización, Áreas de Rehabilitación Concertadas, Proyectos de Rehabilitación y de Nueva Planta de las edificaciones, Programas Sectoriales de Carácter Preferente para la mejora de vivienda así como de la imagen urbana, sin olvidar el apoyo a las Actividades Económicas. Uno de los puntos sobresaliente en este Plan es la protección del patrimonio histórico entendido como un *mecanismo preventivo para evitar la ruina de las edificaciones y garantizar su habitabilidad*. En este aspecto destaca las obras e interés arquitectónico de carácter especial donde se le da especial relevancia al mantenimiento de fachadas en espacios públicos. Otro de los aspectos a tener en cuenta en este plan es la declaración de ruina de los edificios y su posterior demolición en caso de que no hayan podido ser subsanados. Sin embargo, uno de los puntos determinantes del plan lo constituye el punto referido a la conservación de espacios y elementos urbanos que incluye pavimentación, señalización, mobiliario, iluminación, jardinería y embellecimiento.

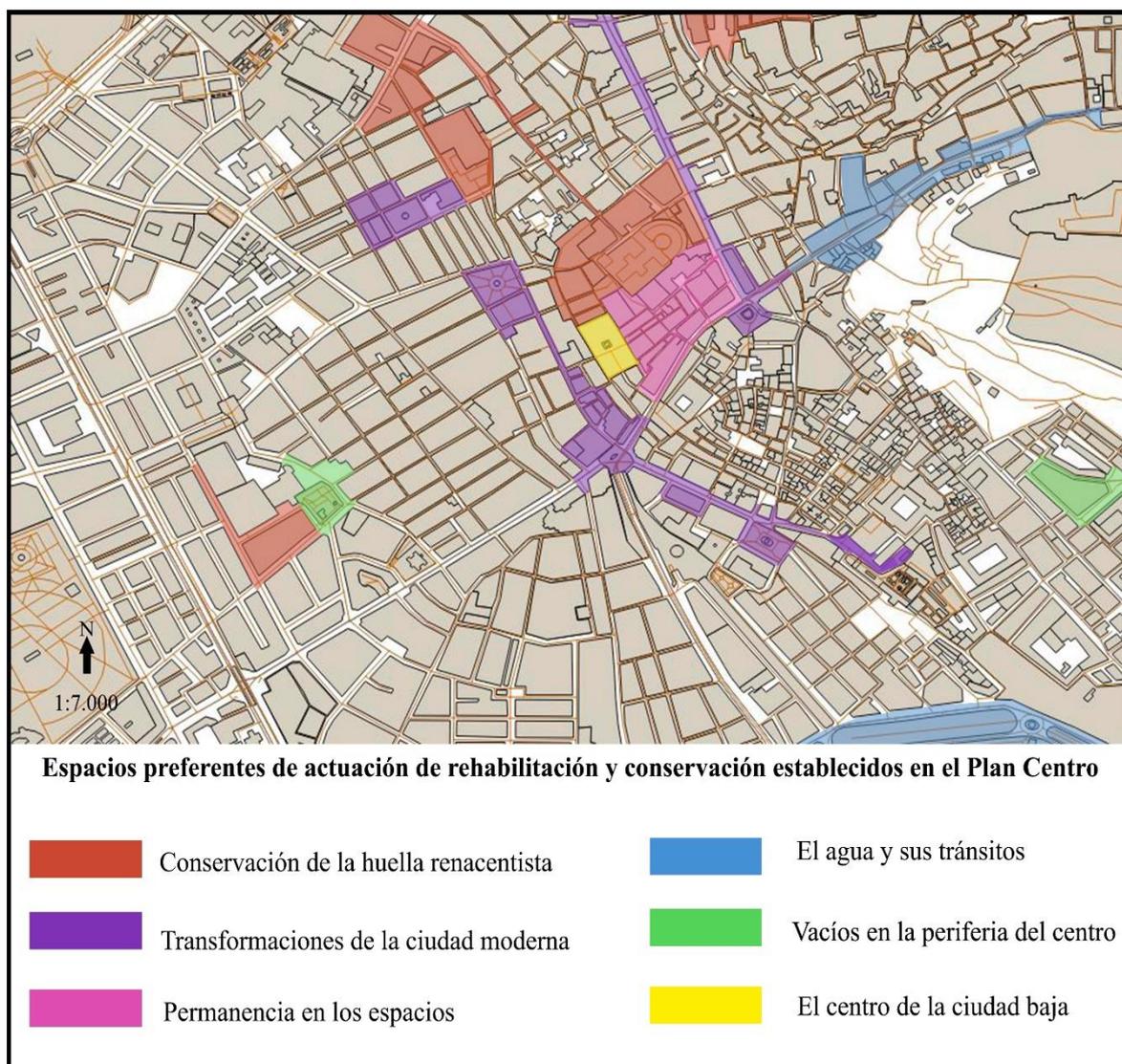
Este plan también establece el tipo de materiales y acabados en los espacios públicos y en sus infraestructuras urbanas, así como las limitaciones de la publicidad exterior haciendo alusión al Decreto 917/1967. Uno de los aspectos donde ya mencionados donde se otorga gran importancia se trata del ámbito de protección de jardines y arbolado los cuales se hayan recogidos a través de un catálogo en dicho plan. Este ámbito proporciona algunas medidas de protección respecto al cultivo y tratamiento, así como el establecimiento de los distintos niveles de protección. Uno de los puntos más importante que recoge este plan se trata de las actuaciones generales en los edificios existentes (conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración y ampliación). A través de estas actuaciones se pretende mantener las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad (conservación); también las funciones de conservar, reconstruir y restituir los edificios de alto valor arquitectónico o histórico (restauración); las funciones cuyo objetivo está orientado a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio (rehabilitación); o las funciones cuyo objetivo sea el de modificar los elementos de la organización tipológica, la redistribución de espacios interiores y la redistribución de espacios interiores (reestructuración). Respecto a los edificios existentes destacan las actuaciones parciales, especialmente la disposición de la adecuación de fachadas y elementos exteriores, sin olvidar las bases referentes que establecen la demolición, especialmente en aquellas actuaciones de nueva planta.

Uno de los aspectos más destacables de este plan es la clasificación que establece del patrimonio urbano así como las actuaciones autorizadas en el patrimonio arquitectónico catalogado. Este plan también establece unas pautas para las actuaciones autorizadas en el patrimonio arquitectónico en el caso de que no esté catalogado, destacando las Actuaciones Singulares entendidas como actuaciones muy excepcionales en el Área Centro.

Por otra parte, este plan también establece una serie de normas generales de la edificación, donde se tratan las alineaciones, las rasantes, las parcelas, las superficies, los soportales, la altura máxima, las plantas y la cota. También se establece unas pautas de estética con respecto a las fachadas en aspectos como los materiales y los acabados. Otro de los aspectos más destacables del Plan Centro lo constituye el Uso de los suelos regulados, a su vez por el PGOU de Granada se divide en uso residencia, industrial, terciario, institucional y de equipamiento comunitario. También el Plan Centro ofrece criterios para la calificación de los distintos tipos de residencias entre ellas unifamiliares en manzana, aislada, bloques abiertos, así como el equipamiento comunitario. En definitiva, este Plan Centro tiene origen en las bases del PGOU de Granada pero con las peculiaridades de tratarse exclusivamente en la zona centro, por lo tanto este plan se vincula directamente con la preocupación pública del mantenimiento de dicha zona de la ciudad, de hecho en la última parte del Plan se final unas normas particulares de la zona central y de alguna manera legitima los procesos de renovación urbana que han repercutido en la gentrificación al menos parcial en este espacio de Granada .

Como se mencionó anteriormente, el Plan Centro constituye un plan de actuación específico en de las infraestructuras y servicios, la mejora de la pavimentación, la mejora de la accesibilidad, la renovación de locales y comerciales, la rehabilitación de viviendas, la conservación y restauración de fachadas coordinadas a través del Plan del Color, el fomento de las actividades económicas, la señalización de servicios y monumentos, la conservación del mobiliario urbano y la conservación y mejora de los jardines y arbolado. Este tipo de actuaciones se han implementado en espacios de carácter preferente cuya clasificación ha sido establecida por el mismo plan. Esta clasificación en los espacios preferentes se refleja en la siguiente figura 8.

FIGURA 8
Espacios de actuación del Plan Centro



Fuente: Plan Centro, Ayuntamiento de Granada. Elaboración propia.

4.2. ALTERACIONES SIGNIFICATIVAS EN EL PLANO URBANO

La ciudad de Granada constituye un excelente ejemplo de permanencia en el tiempo. Esta herencia cultural no solo se observa a través de su patrimonio sino a través de sus tipos de planos. La consolidación de su plano viene determinada por su emplazamiento, un espacio concreto y físico sobre el que la ciudad se asienta, caracterizado por una topografía singular que condiciona su paisaje urbano. En este sentido destaca el emplazamiento original de la Alhambra sobre la colina de la Sabika, y la expansión de la ciudad hacia la Vega de Granada a las orilla de los ríos Genil y Darro. A nivel general Granada se emplaza en la depresión de Granada entrando en contacto al piedemonte de Sierra Nevada. Aunque la ciudad tuvo su origen un oppida íbero denominado Ilturir del siglo VII a.C., no fue hasta el siglo IX que comenzó a adquirir su importancia como fortaleza árabe a partir de la Rebelión de los Muladíes, lo que determina la original función defensiva que tuvo la ciudad. Estos factores junto con la tradición islámica determinan el trazado del plano irregular que se encuentra en el centro. De hecho BOSQUE (1988) destaca la importancia de su herencia árabe haciendo énfasis en que la ciudad *ha vivido en parte de sus recuerdos creados por los siglos de capitalidad musulmana que le concedieron un prestigio todavía subsistente*.

Granada responde al modelo propio de ciudad islámica que perdura a través de su morfología y plano, los cuales se caracterizan por espacios compartimentados donde se diferenciaban murallas de las que

quedan algunas puertas (Puerta del Vino, Puerta de la Justicia, Puerta de Elvira, etc.). Las murallas, tanto como la torres y las puertas poseen un papel determinante en la consolidación de la forma de la ciudad medieval, aunque sus recintos se configuraron, durante la fase final de la época nazarí en la segunda mitad del siglo XV, se llevaron a cabo reconstrucciones en la llamada murada de la medina y en el recinto de la ciudad palatina de la Alhambra, cerrándose los arrabales del Albaicín y del Realejo entre otros (JÉREZ, 2002) También destacan zonas como la judería. Este tipo de plano se puede observar en la zona centro en el barrio del Albaicín, donde se puede observar calles estrechas y tortuosas y adarves. También en este plano se presencia la existencia de casas con huerto y espacio propio dispuestas de manera irregular. Este tipo de plano y la inclinación de sus calles no ha sido impedimento para la revalorización del espacio y el incremento de la demanda de un sector particular de la población. En especial, destaca la demanda de la población extranjera con alto poder adquisitivo que busca un contacto directo con la herencia islámica y un disfrute de paisaje cultural y patrimonial caracterizado por su entorno con vistas a La Alhambra. En este espacio urbano encontramos la judería y otros arrabales a extramuros, corrales o plazas semipúblicas (destaca el Corral del Carbón) que induce al residente a una vida más íntima y privada debido a la estrechez de sus calles.

También en el centro se puede observar la herencia de la expansión cristiana a través del establecimiento de un espacio jerarquizado por plazas donde un hito simbólico de poder sobresale como es el caso de la Plaza de las Pasiegas junto a la Catedral y otras plazas como la Trinidad. En este espacio se percibe un plano más ordenado con respecto al árabe pero sigue predominando una tendencia irregular. Se trata de uno de los espacios más revalorizados del centro debido a su gran demanda de una parte de la población que requiere un contacto directo con elementos simbólicos propios del patrimonio. Estas zonas gozan de un gran dinamismo social y económico debido a la terciarización del espacio como se verá en el siguiente apartado sobre la Construcción. Otras zonas del centro como es el barrio del Realejo también poseen un plano irregular pero con tendencia hacia el orden por la presencia de plazas, en estos espacios destaca la presencia de iglesias como poder religioso católico.

Los usos del suelo poseen un papel indispensable en los procesos de gentrificación ya que a través de ellos se pone de manifiesto la revalorización del espacio que se expresa a través de fuerzas centrífugas y centrípetas económicas. Las fuerzas centrífugas impulsan a las industrias y grandes superficies comerciales a buscar un espacio amplio y más barato para el establecimiento de dichas actividades hacia localizaciones periféricas. Por su parte, las fuerzas centrípetas económicas derivadas de la gentrificación atraen al centro a comercios de calidad, cadenas internacionales de comercio de todo tipo de servicios que se beneficia por el dinamismo social que ofrece la centralidad. De esta forma muchas franquicias se establecen en el centro buscando el mayor beneficio por la potencialidad que supone el alto número de personas que lo visitan, para ello un edificio antiguo o parte de él se renueva y se rehabilita, no solo el edificio cambia estéticamente, sino que cambia su uso: residencia a comercial, o edificio abandonado y degradado para ser rehabilitado, renovado y reconvertido en un espacio comercial y económico que busca la máxima plusvalía, es decir, el beneficio obtenido por el uso lucrativo del suelo, término definido como *rent gap* (SMITH, 2015).



Fotografías 12, 13 y 14. Instalación de franquicias en el casco antiguo de Granada

En la fotografía 12 se observa el acceso a una vivienda con orígenes en el siglo XVIII localizada en la Carrera del Darro en la que se halla presente la degradación urbanística y residencial, se muestra el reflejo de la adaptación comercial de edificios con características históricas como es el caso de la empresa “Flying Tigers” en la Calle Puentezuelas que se rehabilitan con el objetivo de obtener

beneficios económicos. Esta calle resulta estratégica para muchas empresas ya que se localiza paralela a la calle Recogidas la cual goza de un alto dinamismo social, turístico y económico. Cercano a este punto se halla Puerta Real (fotografía 13) donde se localizan gran parte de comercios y empresas asentados en edificios con orígenes en el siglo XVIII y siglo XIX. En este caso se aprecia una conocida empresa de comida rápida americana (Burger King-Fotografía 14) localizada en un edificio histórico y rehabilitado para dicho uso. Estas imágenes llevan a residentes y turistas a concebir en los mismos edificios el pasado histórico con la huella económica de la globalización.

Los espacios centrales de la ciudad constituyen zonas de intensa demanda por parte de grandes empresas comerciales que buscan los establecimientos estratégicos como sitios de paso, enclaves turísticos, disposición de cercanía con hitos simbólicos e históricos, etc. Muchas de estas cadenas son las causantes de la transformación del espacio central ya que adquieren edificios y llevan a cabo rehabilitaciones y renovaciones para el establecimiento de comercios. De esta forma llevan a realizar varios objetivos: situación de los comercios en zonas de gran demanda y dinámica social, establecimiento en edificios históricos lo que hace que se conjuguen las marcas comerciales con el encanto de dichos edificios, algo que actúa como factor de atracción en la búsqueda de un espacio renovado y revalorizado, generando más confianza en el consumidor. Estos procesos de terciarización del espacio dan como resultado, en ocasiones, una imagen de pérdida de identidad cultural, muchas de estas grandes cadenas internacionales forman parte de la red comercial mundial de tal forma que son reconocibles en cualquier ciudad, formando así parte de una globalización. De esta forma se establece una relación directa entre globalización y gentrificación, aunque no se percibe de forma tan directa como en las relaciones estudiadas entre otras grandes metrópolis como Madrid o ciudades latinoamericanas como Buenos Aires o México (GARCÍA y FERNÁNDEZ, 2012). Por otra parte, muchos de los grandes comercios estimulan la renovación del espacio a través de la rehabilitación de viviendas (algunas abonadas o descuidadas), algo que se percibe en algunos comercios como se presencia en las siguientes imágenes, donde un balcón exterior tradicional se ha readaptado para ser la imagen comercial de la empresa que se localiza en dicho edificio. Otros edificios fueron recientemente rehabilitados por grandes de empresas comerciales como Zara que abrió esta sucursal (fotografía 15) en el año 2006 en la céntrica calle Reyes Católicos, lugar privilegiado para muchas empresas de grandes marcas que buscan un mayor dinamismo social y turístico. Asimismo, muchos empresas familiares establecen empresas en edificios que poseen gran carisma histórico y una singular huella patrimonial en un entorno singular, como es el caso de la empresa de hostelería (“La Tabernilla del Darro”) orientada a un público determinado localizada en la Carrera del Darro en las faldas de la Alhambra.



Fotografía 15



Fotografía 16

Otras marcas comerciales no se limitan a rehabilitar una sola planta sino que rehabilitan el edificio para constituir una sucursal de dicha empresa, de esta forma la marca comercial se integra en el espacio urbano formando parte del paisaje del centro de la ciudad, así los habitantes reconocen las formas tradicionales del edificio y lo asocian a la marca comercial que se alberga en dicho edificio (fotografía 16). En particular estos edificios fueron rehabilitados por iniciativa privada con intervención de la iniciativa pública a lo largo del 2006 para sustituir el uso residencial (que permanecía degradado) por un uso comercial. Estos procesos son frutos directos de una

gentrificación del espacio y revalorización de este. Este tipo de procesos son los que producen los llamados desplazamientos de las clases menos favorecidas, estimulando las desigualdades y provocando el debate sobre el llamado efecto *barrio* (ARBACI y RAE, 2014), al no poder permitirse la residencia en estas zonas, aunque estos casos también puede darse por dos razones: la primera es que la marca comercial adquiera el edificio completo y la segunda es que el edificio permanezca degradado y solo una gran inversión de una importante empresa pueda “rescatar” ese edificio para dotarle de otro uso al habitual, entendido como un proceso que ejerce una función “salvadora” (LEES, SLATER, y WYLY, 2008). En cualquier caso, este tipo de procesos estimulan los desplazamientos, que al producirse por las clases menos favorecidas puede hablarse de consecuencias sociales que derivan a la expulsión (MARCUSE, 1985).

No solo son grandes empresas comerciales, otros edificios son utilizados para un uso comercial por negocios familiares. Algunas de las familias que regentan estos negocios asociados a alguna actividad tradicional suelen residir en el mismo edificio en el que la planta es dedicada a un uso económico.

Por su parte, algunos edificios todavía permanecen degradados sin uso alguno, a la espera de que algún poder público o privado inicie una renovación y rehabilitación del edificio. Sin embargo, este tipo de actuaciones requieren grandes inversiones que generalmente llevan a cabo la iniciativa privada o el Ayuntamiento cuando el uso de ese edificio va a tener un objetivo definido. Por ejemplo, una empresa invierte en la rehabilitación de un edificio si el rendimiento económico va a ser mayor que la inversión. Este es un ejemplo como los procesos gentrificadores pueden ser positivos debidos a la rehabilitación de un edificio y aunque supone un cambio de uso también implican un “rescate” y restauración del mismo estimulando una mejora tanto visual como material de los edificios. En Granada, los principales procesos de renovación afectan a los espacios próximos a la zona centro y de mayor calidad ambiental y paisajística respondiendo a la ideología del máximo aprovechamiento económico.

4.3. LA RENOVACIÓN CONSTRUCTIVA, UN ELEMENTO INDICADOR DE LA GENTRIFICACIÓN

La construcción constituye otro de los elementos de la morfología urbana y uno de los más variantes, viene condicionada por el entramado y la tipología de la edificación. El entramado se define como la forma en la que se configuran y ordenan los edificios dentro de la ciudad. Según la intensidad de ocupación del espacio puede ser un entramado abierto o cerrado. Las construcciones se vinculan con la gentrificación porque estas responden a las demandas de la población, por ello el tipo de edificios viene determinado por el tipo de población que los demande. También el tipo de edificios y vivienda que posea cada zona y su coste va a ser un factor determinante para la atracción de unos sectores sociales u otros. Granada responde a una configuración de edificios compactos y en altura que buscan un denso aprovechamiento del suelo y por tanto de altos índices de población.

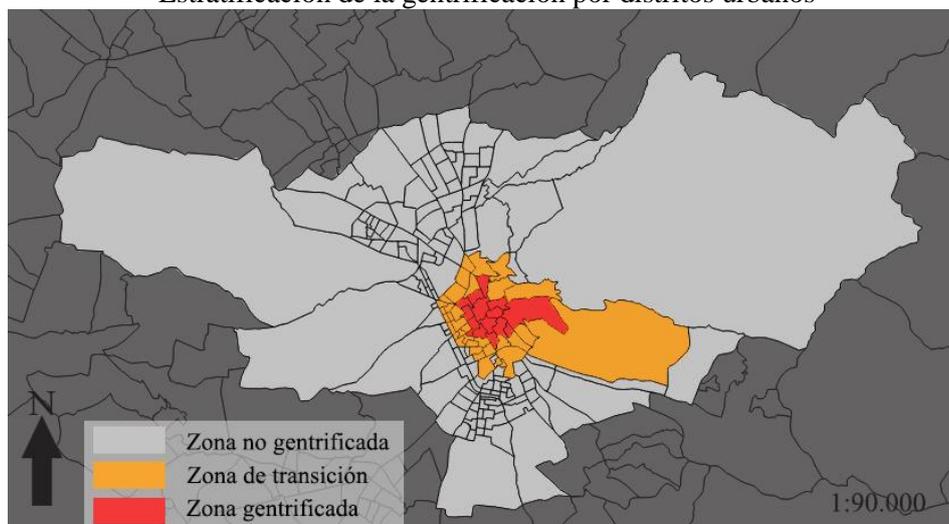
Las zonas del centro donde se producen estos procesos están determinadas por viviendas revalorizadas orientadas a clases sociales de alto poder adquisitivo. Algunas de estas viviendas responden a la tipología propia del distrito Albaicín, el Carmen granadino que son grandes residencias que poseen un espacio verde anexo, jardín y huerta, así como albercas y fuentes. Algunos gozan de lujo y grandes comodidades, además de amplia extensión delimitados por altas tapias de unos dos metros de altura y con diversa vegetación. Este tipo de viviendas responde a los procesos de gentrificación ya que los demandantes buscan calidad y espacio en un entorno estético de gran belleza paisajística y tradicional que ofrece vistas a La Alhambra. Además su mantenimiento requiere un alto coste, y por ello residen familias de alto estatus económico, aunque muchas de ellas suelen ser heredadas lo que puede suponer un problema para el mantenimiento de estos edificios en el caso de que los propietarios no tengan la capacidad económica suficiente para efectuar tareas de mantenimiento o rehabilitación. También en este distrito central y tradicional se aprecian casas familiares tradicionales readaptadas pero que siguen manteniendo su matiz tradicional. En el centro también se pueden encontrar bloques de pisos donde la comodidad y el espacio se encuentra a través de las grandes inversiones que han llevado a cabo constructoras y poderes privados algunos de estos edificios responden a demandas de una clase social muy exigente ya no solo por su espacio sino por su estética o situación en el centro. También en el centro se reflejan los cambios de comportamiento social por ejemplo la tendencia al individualismo y la existencia de parejas sin hijos y hogares con

un número reducido de miembros que lo componen. Estos cambios se perciben en la rehabilitación de edificios para el acondicionamiento de apartamentos pequeños y unipersonales.

También en algunas zonas del centro como en sus bordes se encuentran las edificaciones en altura para familia de nivel medio económico, también este tipo de vivienda suelen ser alquilados a un sector de la población estudianta que comparte piso (la Universidad de Granada se postula como una de las más importantes de Andalucía). Además este tipo de edificios también acogen a una población desplazada del centro que se localiza en los bordes de este y que se ve obligada a desplazarse buscando una vivienda que requiera un menor coste.

Por su parte, en la periferia y en los ensanches se localizan barrios determinados por edificaciones compactas y en altura que buscan un máximo aprovechamiento del espacio. En ellas residen familias de nivel económico medio y una población joven que no se puede permitir vivir en el centro debido a los precios de las residencias. Algunas periferias están compuestas por las construcciones orientadas a barrios obreros que fueron realizadas para acoger a una población de poder adquisitivo medio, algunas de estas viviendas poseen un cariz rural como una planta o casas de pequeñas dimensiones. Una proporción de estas viviendas no son producto de inversiones económicas ya que no general una plusvalía para sus residentes o posibles inversores, en estas zonas abunda la población mayor de 65 años. Un amplio sector de esta población se ha visto obligada a llevar a cabo un desplazamiento por el encarecimiento de vida en la zona centro de la ciudad. También en la periferia se aprecia la alto número de casas adosadas unifamiliares en un entorno que ofrece calidad medioambiental y espacio donde suelen residir familias de alto y alto-medio nivel económico buscando un entorno que ofrezca servicios, calidad medioambiental, tranquilidad y comodidades, por tanto aunque no se localizan en el espacio central, su podríamos indicar la existencia de procesos iniciales de gentrificación.

FIGURA 9
Estratificación de la gentrificación por distritos urbanos



Fuente: INE. Elaboración propia.

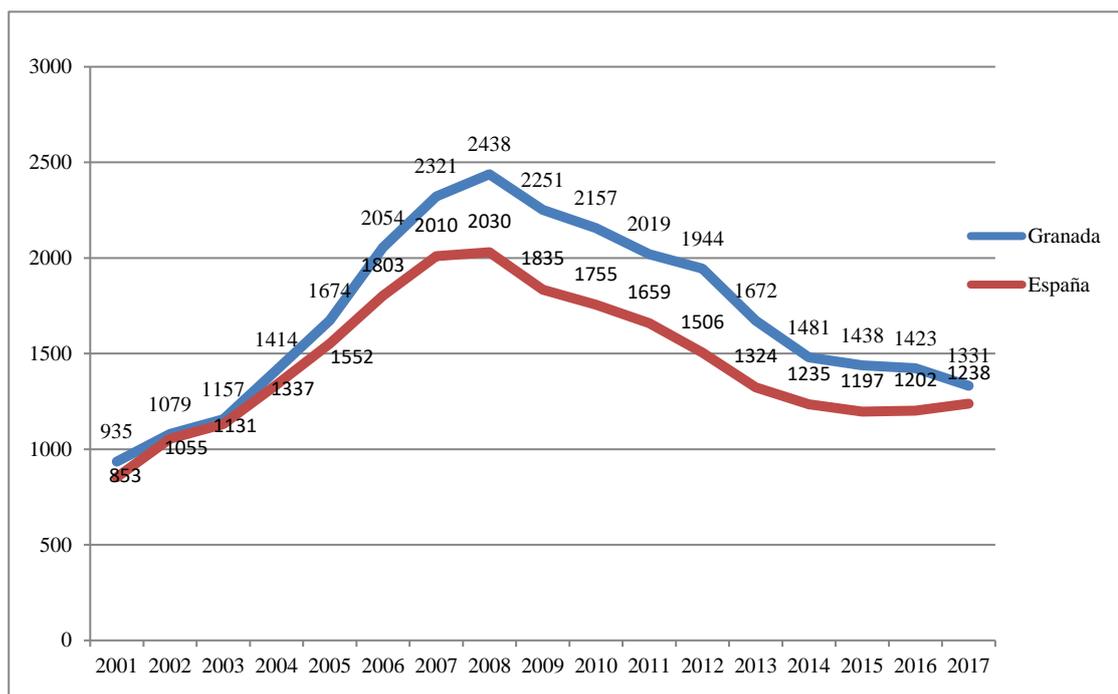
Los procesos más destacados se limitan a zonas interiores del centro que es donde se han observado las transformaciones sociales y económicas más intensas. En la zona de transición también se han registrado cambios muy parecidos a los procesos del centro, pero en este caso constituye también cambios propios de la disposición de estas zonas dentro de la ciudad. Es decir, en la zona de transición se puede hablar de gentrificación pero con matices, donde se registran transformaciones más intensas es en la zona interior del centro. Transformaciones entendidas como un cambio económico con tendencia a la terciarización, cambios sociales conectados con los comportamientos propios de sectores sociales que demandan vivir en el centro y sus consecuentes estilos de vida, grandes inversiones tanto en viviendas como en edificios históricos para un uso comercial o residencial en busca de una máxima plusvalía, así como otras transformaciones conectadas a los procesos analizados. Por su parte, en la zona considerada como no gentrificada no se observan transformaciones, tanto económicas como sociales, similares a las que se producen en el centro. Esto no es sinónimo de falta de demanda por parte de ciertos sectores de población de algunas zonas

periféricas ya que algunas de ellas ofrecen alto nivel de vida para algunas clases sociales de alto poder adquisitivo, la diferencia radica en la tendencia de población. Como se ha venido observando a lo largo de este periodo analizado los elementos sociales y económicas que caracterizan la vida en el centro se han venido intensificado en las zonas del centro, por ello se ha dejado constancia de la diferencia de esta zona con respecto a la periferia a través de una zona de transición que hemos reflejado en la figura anterior. El aumento de edificios y viviendas no es solo producto de la rehabilitación y renovación de edificios que anteriormente se encontraban degradados sino que es producto de nuevas construcciones. La construcción de edificios va reduciéndose durante la primera mitad del siglo XXI, y en este caso cabe destacar que es donde más se observa los estragos de la crisis económica mundial que tuvo efectos devastadores en España, ya que en el año 2009 las construcciones de los edificios fueron prácticamente nulas. Aunque luego el sector se fue recuperando no se llegó al ritmo de construcción de anteriores décadas situadas en la segunda mitad del siglo XX.

Dentro del análisis de la vivienda, destaca el estudio de la superficie de la vivienda, en este aspecto resulta de gran interés hacer mención al aumento del número de las pequeñas viviendas 30-60m² indican aspectos relevantes para el estudio de la gentrificación en el centro de Granada: una tendencia a las viviendas pequeñas generalmente asociadas a familias pequeñas y hogares unifamiliares, algo asociado a los comportamientos de personas con perfiles urbanos que tienden a la independencia cuya elección es convivir solos o con pocos miembros, ya sea pareja u otras personas y característico del mundo Occidental.

También el análisis del régimen de tenencia según el censo de viviendas deja datos esclarecedores acerca de los procesos en el centro: durante el periodo 2001-2017 lo más destacable es un aumento de viviendas en hipoteca, en el periodo comprendido entre 2001 y 2011 se percibe la tendencia ya que en el 2001 las hipotecas comprendía un de 13,5% sobre el total de los hogares, sin embargo en 2011 el porcentaje de hipotecas aumenta a un 15,6%, pero especialmente destaca el aumento de los alquileres. Este aumento es solo un 3% (27% en 2001 y 33% en 2011) pero indica otra tendencia económica asociada directamente con la gentrificación que constituye el aumento de los alquileres fruto de la demanda social que tienen las viviendas en el centro. Muchas de estas viviendas se rehabilitan y son puestas a disposición del público mediante el arrendamiento, el cual va aumentando en proporción a la mejora tanto de la vivienda, del edificio, de la zona y del entorno. Este dato resulta esclarecedor para medir el grado de este fenómeno que se ha producido en el centro de Granada en los últimos años aumento de viviendas con ascensor es otro indicador que constituye un reflejo de la capacidad de adaptación que tiene el entorno al nuevo tipo de población que lleva a cabo la demanda. Las viviendas que se registran sin ascensor indican la permanencia de ciertos edificios antiguos que no han sido rehabilitados, o han sido rehabilitados en cuanto a vivienda pero no en cuanto a la accesibilidad. En tal caso el aumento del porcentaje de viviendas con ascensor que se registra en el periodo 2001-2017 implica una mejora evidente de la situación de los edificios del centro. Igual ocurre si se analizan otros aspectos relacionados con el acondicionamiento de la vivienda y en ocasiones con la fácil accesibilidad que esta pueda ofrecer. Tal caso lo resulta los servicios como el aumento de viviendas con servicio a internet o el aumento de viviendas con calefacción y el tipo de esta. En este caso destaca el amplio porcentaje (18%) de viviendas con calefacción individual, estos sistemas de calefacción han sido los más recientes y mejores en su categoría y su fuente de energía está vinculada con el gas natural. A través de estos datos se puede determinar que se ha producido una mejora evidente en la situación de las viviendas del centro de la ciudad en el periodo cronológico estudiado. Esta mejora determina el nivel de gentrificación en cuanto a la implicación de las viviendas que tiene el centro, también determina la demanda y el cambio de los sectores sociales (SARGATAL, 2001).

FIGURA 10
Evolución del precio de la vivienda m²/euros. Comparativa Granada-España



Fuente: TINSA. Elaboración propia.

No han sido pocos los Planes de intervención que han llevado a cabo los poderes políticos locales para mejorar los edificios, vías y residencias en la zona del centro. La cuestión está en si se trata de una consecuencia de este fenómeno o si, por el contrario, constituye un ente estimulante para que se produzca. El proceso gentrificador constituye una serie de cambios a largo plazo por lo que los cambios de renovación y rehabilitación urbanísticos constituyen tanto una causa como una consecuencia de estos procesos. En 2001 se llevó a cabo el Plan General de Ordenación Urbana, entre las que se incluía planes concebidos para el centro de la ciudad. Además de numerosas ayudas para la rehabilitación de edificios a través de diversos programas concertados, así como obras urbanísticas que implican un cambio tanto paisajístico como estructural, y una mejora medioambiental que actúa como foco de atracción de algunos sectores sociales pudientes. Esta mejora urbanística, paisajística y residencia no solo actúa como motivante para algunos sectores de población sino que, junto a al atractivo patrimonial e histórico de la ciudad, un aliciente para la atracción y desarrollo del turismo en el centro de la ciudad. La presencia de turistas, en muchas ocasiones no bien vista por la sociedad, ha sido otro de los factores que han contribuido en gran medida para este proceso urbanístico. Económicamente, el sector turístico no solo estimula la economía en el centro sino ha llevado a un proceso de cambio en el sector inmobiliario estimulando la subida de precio de los alquileres (las altas rentas de los llamados apartamentos alquilables para estancias cortas de los turistas) y contribuyendo, así, con los llamados desplazamientos. Si bien es cierto que el turismo ha alentado para los poderes públicos en la recuperación de un espacio público así como la imagen urbana, no son pocos los autores que establecen una relación entre el turismo y la implementación de las políticas urbanas de renovación o revitalización de áreas patrimoniales, elementos que derivan en el desarrollo de ambos factores como agentes gentrificadores (HIERNAUX-NICOLAS y GONZÁLEZ, 2014).

5. CONCLUSIONES

En conclusión, ¿Se puede hablar de un proceso de gentrificación en el centro de Granada? Sí, pero no de forma radical ni como un fenómeno exclusivo. Como se ha podido observar a través de los análisis realizados, la población del centro de Granada comparte pautas sociales con la población de los centros de otras grandes urbes tanto españolas como europeas. Estas pautas de comportamiento (tendencia al individualismo, aumento de apartamentos pequeños, parejas sin hijos o con uno hijo,

etc.) coinciden con residentes con un alto nivel de formación asociado a un sector terciario y, en ocasiones, cuaternario. Este tipo de residentes ha ido aumentando en el periodo de tiempo analizado. A su vez, este proceso también puede ser relacionado con algunos cambios económicos también propios de sociedades industrializadas (aumento de la incidencia del sector terciario, incremento del arrendamiento de viviendas, incremento del precio de los alquileres o del m² en el centro) que ha supuesto que se produzcan desplazamientos de algunos sectores sociales menos desfavorecidos hacia zonas más periféricas de la ciudad. Algunos datos en el periodo cronológico analizado han podido dar indicios de ello: el aumento en la periferia de la ciudad población dedicada a la construcción, aumento de familias con mayor número de hijos en el centro, el amplio porcentaje de estudios secundarios acabados, etc.

En definitiva, se puede afirmar que en el centro de la ciudad se ha producido un proceso de gentrificación en el periodo de al menos tres décadas, periodo que abarcaría las últimas décadas del siglo XX y las primeras del actual siglo XXI. Este tipo de procesos no tienen por qué ser inéditos sino que formen parte de un tipo de dinámica económica y social típica de los centros urbanos. Por lo tanto se puede hablar de gentrificación, pero también se puede hablar de un proceso de cambio sujeto a condicionantes actuales y fruto de la evolución de una sociedad industrializada (HAMMETT, 2003).

Rehabilitación de edificios antiguos, mejora de la accesibilidad, instalación de grupos sociales de un mayor rango socioeconómico, renovación de tradicionales espacios comerciales por la llegada de franquicias o un relativo abandono de estos barrios de las clases sociales tradicionales que han vivido en ellos con un nivel de renta inferior a los recién llegados son algunas de las características más destacadas que hemos constatar como resultados principales de este trabajo dedicado a las repercusiones del proceso de gentrificación en los cambios morfológicos experimentados en la ciudad de Granada, todo ello queda constatado en los datos aportados sobre estado de conservación de los edificios, aumento en la solicitud de hipotecas para la adquisición de inmuebles e incremento de alquileres en la zona centro, así como mayores intervenciones de reforma y rehabilitación de inmuebles

También el fenómeno de la turistificación del centro ha repercutido en consecuencias económicas que producen un desequilibrio entre el nivel de renta local y el poder adquisitivo de algunos sectores turísticos, de hecho el precio de alquiler de apartamentos turístico es considerablemente superior al de los apartamentos para estudiantes o residentes en general.

6. BIBLIOGRAFÍA

- ABELLÁN BORDALLO, J. (2014): *Ciudad, crisis y desobediencia. Una aproximación a las luchas por la vivienda en Madrid*. La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid / coord. por Hidalgo Dattwyler, R.; Janoschka, M., ISBN 9789561413955, págs. 257-274.
- ALBA SARGATAL, M. (2001): *Gentrificación e inmigración en los centros históricos: el caso del Raval de Barcelona*. Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, ISSN-e 1138-978, N°. Extra 5, 94, (Ejemplar dedicado a: Migración y cambio social: III Coloquio Internacional de Geocrítica).
- ARBACI, S.; RAE, I.(2014): *Efecto barrio y desigualdades, evidencias para desmitificar las políticas urbanas de diversificación residencial*. ACE: architecture, city and environment, ISSN-e 1886-4805, N° 26, Págs. 147-176.
- BENACH, N.; ALBERT I MAS, A. (2011): *La gentrificación como una estrategia global*. Papers: Región Metropolitana de Barcelona, ISSN-e 2013-7959. N°60, 2011 (Ejemplar dedicado a: Gentrificació i dret a la ciutat), págs. 17-23.
- BOSQUE SENDRA, J.; BOSQUE MAUREL, J.; GUTIÉRREZ, F. (1993): *Atlas social de la ciudad de Granada. Problemas para su elaboración*. Granada. Serie Geográfica, vol. 3, pp.
- BOSQUE MAUREL, J. (1988): *Geografía urbana de Granada*. Archivum. Ed. Universidad de Granada.
- BOURNE, L. S. (1993): *The myth and the reality of gentrification: A commentary on emerging urban forms*. Studies Journal, N° 30. Págs. 183-189.

- BUTLER, T. (2007): *Gentrificación*. Ciudades en transformación: reconsideración de la competitividad, la cohesión y la gobernabilidad urbanas/ coord. por Gordon, I; Buck, N.; Hardin, A.; Turok, I. IBSN 978-84-451-3075-9. Págs. 157-171.
- BUTLER, T. (1997): *Gentrification and the Middle-Classes*. Ashgate Publishing, Farnham. .
- CASTELLS, M (1993): *The City and the Grassroots: A Cross-cultural Theory of Urban Social Movements*. Ed. Edward Arnold. London.
- COMPÁN VÁZQUEZ, D.; SÁNCHEZ GONZÁLEZ, D. (2005): *Los ancianos al desván. El proceso de degradación biológica y social de la población mayor del municipio de Granada*. Granada. Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada. ISSN 0210-5462, N° 36. Págs. 255-274.
- DE MATTOS, C. (2010): "Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: de la ciudad a lo urbano generalizado", en *Documentos de trabajo Gedeur*, núm. 8. Madrid: Grupo de Estudios sobre el Desarrollo Urbano. Disponible en www.gedeur.es.
- DÍAZ PARRA, I. (2011): *Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el caso de Sevilla*. Encrucijadas: Revista Crítica de Ciencias Sociales, ISSN-e 2174-6753, N°2, (Ejemplar dedicado a: Espacios Urbanos: perspectivas y conflictos), págs. 48-68.
- DÍAZ PARRA, I. (2014): *La gentrificación, un regreso a la ciudad de la intervención urbanística*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, ISSN 0212-9426, N° 64, págs. 321-340.
- DÍAZ PARRA, I. (2013): *Gentrificación y disciplinamiento en los centros históricos. La creación de un espacio seguro y atractivo en San Luis-Alameda (Sevilla)*. La ciudad, un espacio para la vida: miradas y enfoques desde la experiencia espacial/ coord. por Sánchez González, D.; Egea Jiménez, C., ISBN 978-84-338-5557-2, págs. 75-92.
- DÍAZ PARRA, I. (2009): *Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006)*. Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B.21.741-98. Vol. XUUU, núm. 304,
- DÍAZ PARRA, I. (2015): *Viaje solo de ida. Gentrificación e intervención urbanística en Sevilla*. EURE: revista latinoamericana de estudios urbanos regionales. ISSN 0250-7161, ISSN-e 0717-6236, N° 122, págs. 145-166.
- DUQUE CALVACHE, R. (2016): *Procesos de gentrificación en cascos antiguos: el Albaicín de Granada*. Colección MONOGRAFÍAS, núm. 301. Centro de Investigaciones Sociológicas. Madrid.
- FERIA TORIBIO, J. M. (2015): *Los modelos de organización y dinámicas espaciales metropolitanas en Andalucía*. Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada, ISSN 0210-5462, Vol. 54, N°2, págs. 196-219.
- FERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, F.; JIMÉNEZ BAUTISTA, F. (2005): *Problemática de la población en el centro histórico de Granada*. Alicante. Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes.
- FION ARANTES, O. B. (2016): *Gentrificación estratégica*. RevisArquis. ISSN 2215-275X. Universidad de Costa Rica,
- FRIEDBERGER, M. (1996): *Rural Gentrification and Livestock Raising: Texas as a Test Case, 1940-1995*. Ruralhistory. Volume 7, Issue 1. Págs. 53-68.
- GARCÍA CASTAÑO, J.; RAMOS, E.; SALVADÓ, T.; SORANDO ORTÍN, D. (2017): *Destrucción creativa y disputa de los centros urbanos*. Minerva: Revista del Círculo de Bellas Artes, ISSN 1886-340X, N° 28, págs. 45-50.
- GARCÍA PÉREZ, E. (2014): *Gentrificación en Madrid*. Revista de Geografía Norte Grande. ISSN-e 0718-3402, N° 58, págs. 71-91.
- GARCÍA PÉREZ, E.; SEQUERA, J. (2013): *Gentrificación en centros urbanos. Aproximación comparada a las dinámicas de Madrid y Buenos Aires*. Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos, ISSN-e 2250-4060, N° 3, 2013 (Ejemplar dedicado a: "Ciudades neoliberales": políticas urbanas, diseño y justicia social), págs. 49-66.
- GÓMEZ CARMONA, G.; VILLAR CALVO J. A. (2015): *Impactos de lo global en lo local: Gentrificación en ciudades latinoamericanas*. Revista de Urbanismo, Universidad de Chile. ISSN: 0717-5051. N° 32.
- GUADALUPE VALIÑAS, M.: *Gentrificación y mercado inmobiliario, destrucción creativa y modificación del espacio urbano social*. Academia XXII: revista semestral de investigación, ISSN-e 2007-252X, Vol. 7, N° 14, 2016, págs. 99-111.

- GUTIÉRREZ SÁNCHEZ, V. M (2016): *La participación ciudadana como forma de resiliencia ante la gentrificación de los centros históricos*. Historic Towns between East: ciudades históricas entre Oriente y Occidente / coord. Por Niglio, O., ISBN 978-88-6975-081-6, págs.73-83.
- HACKWORTH, J.; SMITH, N. (2000): *The Changing State of Gentrification*. Tijdschrift voor Economische. Sociale Geografie, 92 (4): 465-477.
- HAMNETT, C. (2003): *Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001*. Urban Studies, Vol. 40, N° 12, 2401-2426, November 2003.
- HARVEY, D.: *Urbanismo y desigualdad social*. Ed. Siglo XXI. México, 1977.
- HIERNAUX-NICOLAS, D.; GONZÁLEZ GÓMEZ, C. I. (2014): *Turismo y gentrificación, pistas teóricas sobre una articulación*. Revista de Geografía Norte Grande. ISSN-e 0718-3402, N° 58, págs, 55-70.
- JANOSCHKA, M. (2016): Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina*, *Revista INVI. Vol 31 n° 88 p. 27-71*
- JEREZ, C (2002): *La forma del centro histórico de Granada. Morfología urbana, tipología edificatoria y paisaje urbano*. Universidad de Granada. 2002.
- JUSTO, A (2011): *Transformaciones en el barrio de Málaga. Hacia la gentrificación*. Viento sur: Por una izquierda alternativa, ISSN 1133-5637, N° 116, 2011, págs, 73-79.
- LEAL MALDONADO, J.; SORADO ORTÍN, D. (2013): *Rehabilitación urbana y cambio social en las grandes ciudades españolas*. Revista Aragonesa de Administración Pública. ISSN 1133-4797, N° Extra 15, (Ejemplar dedicado a: Rehabilitación y regeneración urbana en España), págs. 205-236.
- LEBRETON, A.; MOUGEL, G. (2008): *La gentrification comme articulation entre forme urbaine et globalisation*. Espaces et sociétés. ISSN 0014-0481, N° 132-133, (Ejemplar dedicado a: La gentrification urbaine), págs. 57-74.
- LEES, L.; SLATER, T; WYLY, E. (2008): *Gentrification*. Ed. Routhledge. London.
- LEHMAN FRICH, S.(2008): Gentrifieurs, gentrifiesco habiter dans le quartier de la Mission (San Francisco). Espaces et sociétés. ISSN 0014-0481, N° 132-133,(Ejemplar dedicado a: La gentrification urbaine), págs. 143-162.
- LLOPLIS, E.; SORANDO ORTÍN, D.; ARDURA URGIAGA, A. (2017): *Gentrificación. De un barrio popular a distrito burgués*. El Viejo topo. ISSN 0210-2706, N° 352 (Mayo) 2017, págs. 30-35.
- LÓPEZ ONTIVEROS, A. (2003): *Geografía de Andalucía*. Madrid. Editorial Ariel.
- MARCUSE, P. (1985): *Abandonment, Gentrification and Displacement: Conexions, causes and Policy Responses in New York City*. Urban Law Annual; Journal of Urban and Contemporary Law. Volumen 28. January 1985.
- MENÉNDEZ COLLANTES, M. (1995): *La rehabilitación urbana en la ciudad de Granada*. Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada. ISSN 0210-5462, N°24-25, 1995, págs. 139-166.
- MUÑOZ CARRERA, O. (2009): *El proceso gentrificador en el municipio de Madrid (1996-2001)*. Igualdad, desarrollo y cooperación: 13, 14 y 15 de noviembre de 2009, Palacio de los Condes de Valdeparaíso, Almagro (Ciudad Real) / coord. Gallego Trijueque, S.; Gómez Escarda, M. 2009, ISBN 978-84-692-6633-5, págs. 317-332.
- PERREN, J.; CABEZAS, S. (2016): *Observatorio Metropolitano. El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas, Madrid*. Traficantes de sueños. Revista Rey Desnudo: Revista de Libros, ISSN-e 2314-1204, Vol. 4. N° 8.(Ejemplar dedicado a: Otoño), págs. 71-83.
- PHILIPS, M. (2004): *Other geographies of gentrification*. Progress in Human Geography. Vol. 28, Issue 1. Págs. 5-30
- RAMÍREZ, J. L. (1988): *Los dos significados de la ciudad o la construcción de la ciudad como lógica y como retórica*. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1133-9788. N° 27, 1 de octubre de 1998.
- REYES, M. A. (2017): *El proceso de revitalización del Centro Histórico de Granada*. Revista Encuentro. ISSN 0424-9674. Págs. 62.
- RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, V.; VÁZQUEZ VARELA, C.; PUGA GONZÁLEZ, M. D. (2002) *Bases para el estudio de la gentrificación en Madrid*. Boletín de la Real Sociedad Geográfica, ISSN 0210-8577, N° 137-138,. Págs. 273-310.

- ROMERO ROMERO, D.; ROMERO MORATO, A. (2017): *Hacia un modelo de detención temprana de procesos de gentrificación*. Jornadas Periferias Urbanas, la regeneración integral de barriadas residenciales obsoletas: libro de capítulos, ISBN 978-84-617-9003-6, págs. 169-183.
- ROSÓN LORENTE, F. J.; DIETZ, G. (2005): *El "retorno del Islam" y la apropiación del patrimonio en el Albayzín de Granada (España): un barrio multicultural entre la etnificación de la diversidad religiosa y la gentrificación turística*. Universidad de Veracruz (México).
- RUIZ RUIZ, M.; BARBOSA GACÍA, M. V. (1997): *El centro histórico de Granada, evolución del casco antiguo de la ciudad*. Información genérica. Granada: Gabinete Pedagógico de Bellas Artes, D. L. ISBN 84-89502-22-6.
- SÁNCHEZ GONZÁLEZ, D. (2005): *El Proceso de envejecimiento demográfico en Granada y su área metropolitana*. Universidad de Granada. Cuadernos Geográficos, 37, pp.185-199.
- SARGATAL BATALLER, M. A. (2000): *El estudio de la gentrificación*. Revista Bibliográfica y Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. ISSN 1138-9796. Nº 228
- SEQUERA, J. (2015): *A 50 años del nacimiento del concepto "gentrificación". La mirada anglosajona*. Revista Bibliográfica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9796. Vol. XX, núm. 1.127.
- SEQUERA, J. (2014): *Gentrificación en el centro histórico de Madrid, el caso de Lavapiés*. La ciudad neoliberal: Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile. Buenos Aires. Ciudad de México y Madrid/ Coord. Hidalgo Dattwyler, R.; Janoschka, M.. ISBN 9789561413955, págs. 233-255.
- SMITH, N. (2015): *Gentrificación urbana y desarrollo desigual*. Espacios críticos. Editorial Icaria. Madrid.
- SORANDO ORTÍN, D.; ARDURA URQUIAGA, A (2018): *Proceso y dinámicas de gentrificación en las ciudades*. Papers: Regió Metropolitana de Barelona, ISSN-e 2013-7959, Nº 60, (ejemplar dedicado a: Gentrificació i dret a la ciutat), págs.34-47.
- SUSINO ARBUCIAS, J.; DUQUE CALVACHE, R. (2011): *Medir la movilidad residencial intraurbana: Gentrificación en un barrio de Granada*. Población y espacios urbanos: XII Congreso de Población Española, Barcelona, coord. Por Pujadas Rúbies, I.; Bayona Carrasco, J.; García Coll, A.; Gil Alonso, F.; López Villanueva, C.; Sánchez Aguilera, D.; Vidal i Bendito, T. 2011, ISBN 978-85-694-2666-1, págs. 431-446.
- VALENCIA PALACIOS, M.A.(2010): *Deterioro del tejido urbano en áreas centrales. Experiencias programáticas de regeneración habitacional*. DU & P: Revista de diseño urbano y paisaje. ISSN-e 0717-975, Vol. 7, Nº 19.
- ZÁRATE MARTÍN, M.A. (2012): *Geografía urbana. Dinámicas locales, procesos globales*. Madrid. Editorial Ramón Areces. 2012.
- ZÁRATE MARTÍN, M.A.; RUBIO BENITO, M.T. (2010): *Conceptos y prácticas en geografía humana*. Editorial Universitaria Ramón Areces.

7. WEBGRAFÍA

- Argos Servicio Andaluz de Empleo. Consejería de empleo, empresa y comercio
<<http://www.juntadeandalucia.es/servicioandaluzdeempleo/web/argos/web/es/ARGOS/index.html>>
[Fecha de consulta 27 julio 2018].
- Ayuntamiento de Granada
<<http://www.granada.org/intranet/idegeogr.nsf/wwtod/508828C904E02149C1257EC1003C26C2>>
[Fecha de consulta 27 julio 2018].
- Ciudaris<<http://www.ciudaris.com/blog/ventajas-vivir-en-la-ciudad/>>[fecha de consulta 28 julio 2018]
- Datos Macro <<http://www.datosmacro.com/>>[fecha de consulta 28 julio 2018].
- Fundación BBVA <<http://www.fbbva.es/TLFU/tlfu/esp/home/index.jsp>>[fecha de consulta 28 enero 2018].
- Granatour<<http://www.granadatur.com/page/310-datos-turisticos-de-granada/>>[fecha de consulta 28 junio 2018].
- Ideal Granada <<https://www.ideal.es/granada/lista-ruinas-suma-20181018202030-nt.html>>>fecha de consulta 28 octubre 2018].

- Instituto andaluz de Estadística <<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia>> [fecha de consulta 27 julio 2018].
- Instituto geográfico nacional <<http://www.ign.es/ign/main/index.do>> [fecha de consulta 3 agosto 2018].
- Instituto nacional de Estadística <<http://www.ine.es/inebmenu/indice.htm>> [fecha de consulta 10 agosto 2018].
- Junta de Andalucía <<http://www.juntadeandalucia.es/turismoydeporte/opencms/estadisticas-consejeria/turismo/>>
- Ministerio de Empleo y Seguridad Social <<http://www.empleo.gob.es/index.htm>> [fecha de consulta 12 agosto 2018].
- Ministerio de Fomento <https://www.fomento.gob.es/mfom/lang_castellano/default.htm> [fecha de consulta 12 agosto 2018].
- Periódico Ideal Granada
<<http://www.ideal.es/granada/provincia-granada/201605/30/cinturon-pierde-habitantes-pero-20160527010453.html>> [fecha de 3 agosto 2018].
- Periódico GranadaHoy
<http://www.granadahoy.com/granada/Granada-vuelve-perder-poblacion-extranjeros_0_909809379.html> [fecha de consulta 3 agosto 2018].
- Tinsa <<https://www.tinsa.es/precio-vivienda/andalucia/granada/granada/>> [fecha de consulta 3 agosto 2018].
- Ventadepisos <https://www.ventadepisos.com/precios/precio-venta-vivienda-centro_31-21-22722-101.html> [fecha de consulta 28 octubre 2018].