

ESTADO Y USO DEL PARCELARIO EN EL AREA DE REHABILITACIÓN CONCERTADA DEL BAJO ALBAICÍN-CHURRA (GRANADA)

M.^a DEL PILAR PUERTAS CONTRERAS*

Recibido: 15-9-03. Aceptado: 14-9-04. BIBLID [0210-5462 (2004-2); 35: 143-166].

PALABRAS CLAVE: Geografía urbana, Urbanismo, Área de Rehabilitación Concertada, Albaicín-Churra, Granada, Parcelario urbano, Población, Actividades.

KEY WORDS: Géographie urbaine, Urbanisme, Aire de réhabilitation concertée, Albaicín-Churra, Grenade, Parcellisation, Population, Activité.

MOTS-CLEFS: Urban Geography, Town planning, Agreed Restoration Areas, Albaycin-Churra, Grenade, Division urban planning, Population, Activity.

RESUMEN

Las Areas de Rehabilitación Concertada (ARC) se definen en el III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo como «un instrumento global de intervención en ámbitos urbanos concretos centrales» con el objetivo primordial de mejorar las condiciones de alojamiento y recuperar el patrimonio. La aplicación de este nuevo instrumento de intervención urbana necesita de estudios específicos que permitan conocer el medio físico y humano sobre el que se actúa. El siguiente trabajo es uno de ellos.

ABSTRACT

The III Andalusian Plan for Housing and Soil defines Agreed Restoration Areas (ARA) as 'a global tool of intervention in specific central urban areas' with the primary aim of obtaining better housing conditions and restoring places of heritage. Specific studies are required to apply this new tool of urban intervention, thus enabling a better understanding of the physical and human environment concerned. The following article is one of them.

RÉSUMÉ

Les Aires de réhabilitation concertée (ARC) sont définies dans le IIIe Plan andalou du logement et du sol comme «un instrument global d'intervention dans des zones urbaines centrales spécifiques» ayant pour principaux objectifs l'amélioration des conditions de logement et la récupération du patrimoine. L'application de ce nouvel instrument d'intervention urbaine est subordonnée à la réalisation d'études spécifiques permettant de connaître le milieu physique et humain sur lequel on agit. L'article ci-dessous est une étude de ce type.

* Universidad de Granada. pilarpuertas@cgc-congresos.com

1. INTRODUCCIÓN

El trabajo que se desarrolla a continuación es el resultado de un largo, en el tiempo, y complejo, en cuanto a metodología, proceso que se inicia a principios del año 2003 cuando el entonces Director del Instituto Municipal de Rehabilitación del Ayuntamiento de Granada, don Federico Salmerón Escobar, plantea la necesidad de disponer de determinada información referida al Area de Rehabilitación Concertada Bajo Albaicín-Churra (ARC) lo más detallada posible.

Dicha información se refería a datos del estado y uso del parcelario en el ámbito del ARC, utilizando como escala básica de análisis, no ya solo la manzana, ni siquiera la parcela, sino las distintas divisiones horizontales de ésta y el estado y uso de las mismas. En cuanto a este último, también era necesarios desglosar la información en números, lo que se traduce en un análisis detallado de la población que habita la zona, así como las distintas actividades, lucrativas o no, que, aparte de la residencial, se originan en el barrio, y su localización exacta.

Otra característica de este trabajo, aparte de los contenidos, es el uso de distintos soportes que permitieran, por un lado, La actualización de la información, y por otro lado, el manejo fácil de los datos agrupados por manzanas a partir de parcelas catastrales. Por eso, desde el primer momento se planteó generar la información en soporte informático (base de datos). Esta base de datos consta de 1258 registros y 64 campos por registro, lo que permite tanto la actualización como el uso diverso de la información al posibilitar la elaboración de informes cruzando los datos que en cualquier momento interesen.

Finalmente, el último soporte de esta información es el cartográfico: Se han elaborado varios mapas, usando de base el plano catastral sobre el que se ha volcado la información física y humana (población y actividad). Los mapas básicos que comprende esta cartografía son:

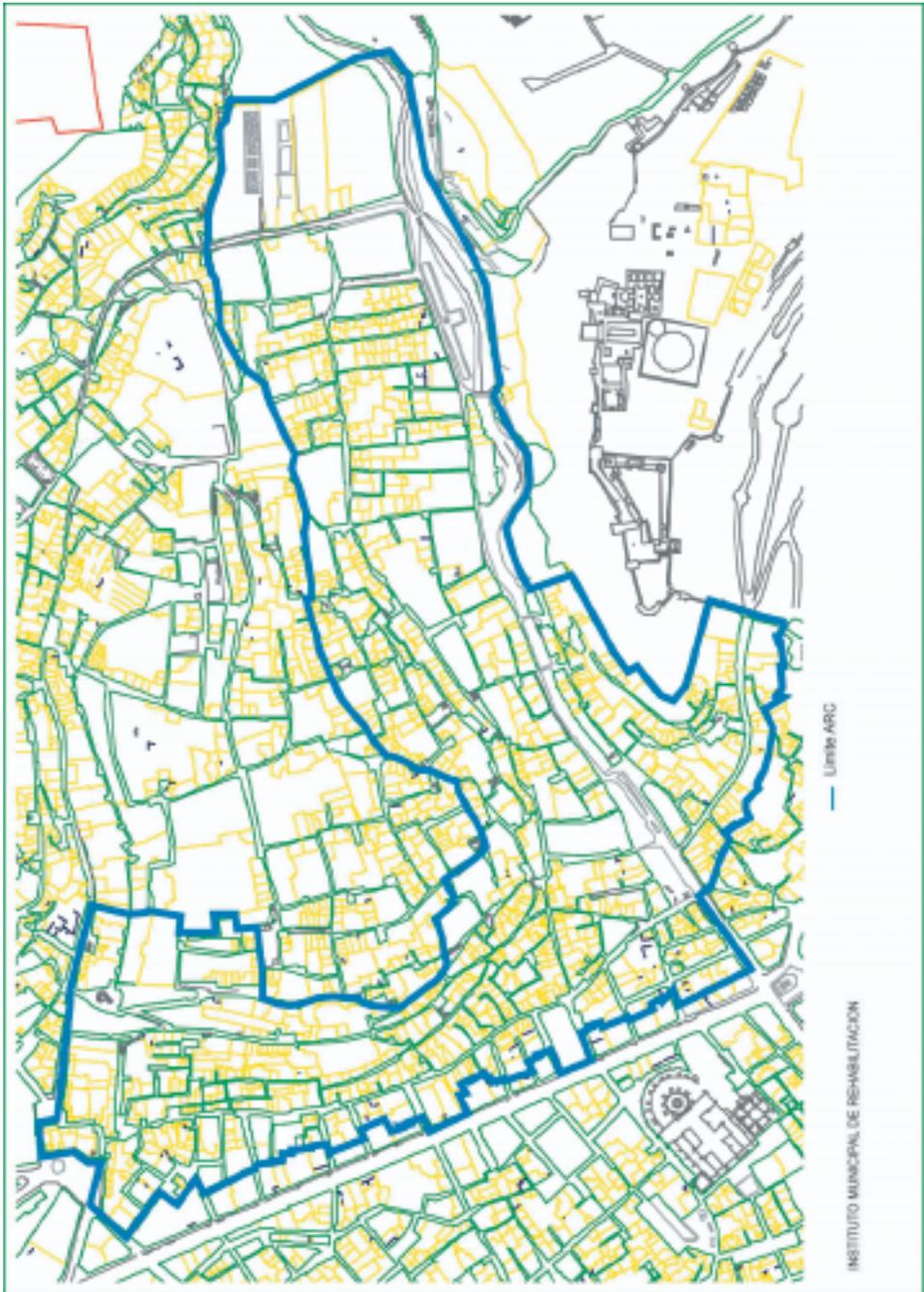
- manzanas catastrales y censales
- estado del parcelario
- actividad
- viviendas por manzana (vacías y ocupadas)

En resumen, el trabajo puesto a disposición de Ayuntamiento de Granada consta de una base de datos, dos tomos de fichas que reflejan informes distintos sobre el ARC: uno conteniendo datos físicos y humanos y otro de actividad; una memoria analizando los datos, y finalmente, una cartografía.

A continuación se expone un resumen de la memoria final, donde se analizan los objetivos, las dificultades de metodología y de fuentes, los instrumentos utilizados para resolver unos y otros, así como los resultados todo el proceso.

2. OBJETIVOS

Cualquier actuación integral en ámbitos urbanos (la ARC lo es) pretende tanto la mejora del hábitat urbano como la integración y revitalización social: cosa nada fácil



teniendo en cuenta los problemas y tensiones de distinta índole a los que están sometidos estos ámbitos, especialmente si, como en el caso que nos ocupa, se trata de zonas relevantes para reconstruir la memoria colectiva y recuperar parte de la ciudad histórica (Ver plano de situación)

En efecto, parte de los emblemáticos barrios históricos granadinos del Albaicín y de la Churra constituyen el objetivo de esta Área de Rehabilitación Concertada que lleva en funcionamiento desde el año 2000, siendo la destinataria de una fuerte apuesta de los gobiernos autonómico y local para intervenir de una forma eficaz en la revitalización de una parte especialmente degradada de la Churra y del bajo Albaicín, barrio, que no hay que olvidarlo, está declarado por la UNESCO Patrimonio de la Humanidad.

En los distintos documentos que se presentaron en su momento (Memoria Justificativa y Programa de Actuación del ARC) se recogen, entre otros muchos, datos demográficos que permiten conocer cuál era la situación social en aquel momento concreto. Hoy, dos años más tarde, el Instituto Municipal de Rehabilitación persigue con el encargo del trabajo que presentamos, entre otras cosas, ver la evolución socioeconómica del ARC en ese breve período de tiempo transcurrido.

Pero la situación socioeconómica en este momento concreto del ARC hay que relacionarla con el medio urbano sobre el que se asienta, toda vez que éste viene siendo objeto de una importante intervención pública cuyo objetivo es la mejora del hábitat urbano del centro histórico y la recuperación demográfica del mismo.

Por eso, este trabajo se plantea como punto de partida la situación del parcelario, relacionándolo con el estado y uso del mismo. A partir de ahí, se analiza la población residente en la actualidad dentro del ámbito de la ARC y los diferentes usos que se localizan sobre este espacio: residencial, comercial, dotacional...

Cualquier actuación en el ARC tiene carácter de microcirugía por la dificultad que supone intervenir sobre un espacio donde la morfología y tipología urbana se viene manteniendo desde hace siglos y que se pretenden conservar como parte de ese legado patrimonial que supone la recuperación de una parte importante de la memoria histórica colectiva de esta ciudad. Por eso, este trabajo parte de la unidad mínima de análisis, no sólo en términos físicos (parcela catastral), sino también demográficos (vivienda) y económicos (uso de los locales).

Por problemas de seguridad de datos y de facilidad de manejo de los mismos la información está agrupada para su análisis por totales por edificios, de forma que es posible saber qué y quién se sitúa sobre cada una de las 1.258 parcelas catastrales del ARC.

Así pues, este estudio presenta una serie de características propias:

- la concepción de una zona urbana como un todo formado por una parte física y social, que se interrelacionan y que se analizan a la vez y dentro del mismo estudio.
- partir de la unidad de análisis más pequeña tanto física (vivienda) como social (hogar), agrupándolas por edificios, parcelas y manzanas hasta conforma los límites del ARC, lo que permite tener una visión tanto de la totalidad del Área como de cualquier elemento de la misma, sea cual sea su escala.

3. ESTADO DEL PARCELARIO

El ámbito del Area de Rehabilitación Concertada Bajo Albaicín-Churra está formado, como su nombre indica, por parte del barrio del Albaicín y parte del entorno de la Alhambra: Cuesta de Gómez y barrio de la Churra. En total son 33,5 Has¹ sobre las que se asientan 1258 parcelas catastrales que conforman las 120² manzanas catastrales y censales del ARC.

De la situación del parcelario podemos ofrecer las siguientes cifras obtenidas a partir de datos facilitados por el Instituto Municipal de Rehabilitación y de un laborioso trabajo de campo:

Tabla 1. *Estado del parcelario del Area De Rehabilitación Concertada Bajo Albaicín Churra*

<i>Solares</i>	<i>Ruinas</i>	<i>Obra Nueva</i>	<i>Rehabilitación</i>	<i>Edificado</i>	<i>Total</i>
86	63	67	293	749	1.258
6,84%	5,01%	5,33%	23,29%	59,54%	100%

Fuente: IMR. Elaboración propia.

Naturalmente, estas son categorías absolutas que en la realidad presentan multitud de matices, por ejemplo:

- dentro de los edificios en ruinas, 10 tienen solicitada ayuda de rehabilitación u obra nueva al Instituto Municipal de Rehabilitación
- 5 solares tienen proyecto de obra nueva con ayuda del IMR
- en obra nueva se incluyen tanto los proyectos en ejecución como los ya ejecutados
- en el epígrafe rehabilitación se incluyen tanto las obras ya ejecutadas como las que están en trámite, independientemente de que cuente con ayuda pública o no. También comprende las rehabilitaciones parciales y las totales.

No obstante, y asumiendo que todo trabajo de campo presenta errores de apreciación, estos datos representan una síntesis de lo que ahora mismo es el medio físico del ARC y de la importancia que en él tiene la presencia de determinados agentes públicos y privados que han estado, están o estarán actuando de manera más o menos efectiva sobre un 30% del parcelario (obra nueva + rehabilitación).

Y dentro de los agentes que intervienen en el ARC es de destacar la apuesta política que a través del Instituto Municipal de Rehabilitación y de la Oficina Técnica

1. Programa de Actuación Area de Rehabilitación Concertada.
 2. El barrio del Albaicín incluido en el ámbito del PEPRI está formado por 241 manzanas. B&S Europe (2000).

del ARC están haciendo tanto el Ayuntamiento de Granada como la Junta de Andalucía para revitalizar esta zona, lo que hasta el momento se ha materializado en la ejecución (en distintas fases de tramitación) de 210³ proyectos con financiación de diferentes programas (URBAN, Programa Ambiental Elvira-Gómez, Infravivienda, Ordenanza municipal de Ayuda a la Rehabilitación...).

4. USO DE LA EDIFICACIÓN EN EL ARC

Como ya se ha dicho, el parcelario del ARC están compuesto de 1.258 parcelas. Si descontamos las ruinas, solares, los edificios dotacionales (ver apartado 4.6.-Equipamientos) y los edificios singulares (contenedores de determinadas actividades económicas), el 84% de las parcelas (1.056 en valores absolutos) están ocupadas por edificios con uso residencial dominante.

En cuanto a tipología, el 14% de los edificios que forman el ARC son unifamiliares mientras que para el total del Albaicín esta cantidad es del 33%⁴ (datos de 1990). Estas viviendas unifamiliares se concentran en la media ladera situada entre el viario principal, tanto en la Churra como en el Albaicín, mientras que los grandes ejes de comunicación y sus inmediaciones, donde la topografía permite parcelaciones mayores, y la accesibilidad ha originado siempre una fuerte demanda, concentran los edificios plurifamiliares.

Al hablar de los grandes ejes de comunicación hay que diferenciar la calle Elvira por cuanto que su proximidad al ensanche decimonónico de la Gran Vía se ha visto reflejado en las parcelaciones y edificios que comparte con esta vía (mayor parcelación con tipología plurifamiliar) aunque en su momento los derribos hechos para permitir este ensanche iban justo por el límite actual de ARC entre Elvira y Gran Vía.

A continuación analizamos la función residencial con más detalle.

4.1. *La vivienda en el ARC: Metodología y fuentes*

A hora de analizar la situación de la vivienda (o de la edificación en general) en cualquier sector urbano, existe una primera dificultad: la falta de fuentes fiables que permitan conocer tanto en número de viviendas como la ocupación de las mismas.

En este trabajo nos propusimos intentarlo usando diferentes bases de datos que, separadas, sólo dan una visión parcial de la función residencial del ARC, pero que usadas de forma transversal permiten tener una idea muy aproximada del peso de la misma dentro del ARC así como de la importancia y localización de las distintas actividades económicas.

3. Datos referidos a marzo de 2003

4. Datos referidos a 1990. B&S Europe (2000), *op. cit.*

Básicamente las fuentes para conocer el número de viviendas han sido las siguientes:

- copia anónima (es decir sin datos personales) de las hojas del padrón municipal correspondientes a las viviendas del ARC. Esta copia incluía, junto a las viviendas ocupadas, un listado de todas las viviendas que en la última revisión padronal (año 1996) los agentes censales habían localizado por edificio, así como las censadas cada vez que un edificio pide la licencia de primera ocupación. La fiabilidad de esta fuente es variable, pero, sin duda, es un buen punto de partida.
- Datos catastrales de las diferentes parcelas que conforman el ARC, con todas las segregaciones de propiedad cuando ésta existe. Esta fuente, a su vez, nos sirvió para otro fin: ligar de manera fiable una dirección postal con una referencia catastral.
- Y como somos conscientes de que parte de la población del ARC no está empadronada, buscamos *un indicador de habitabilidad*, que en este caso fueron las altas y bajas en el suministro de EMASAGRA (Empresa Municipal de Aguas de Granada) localizadas por calles, números y pisos.

Los datos facilitados por todas estas fuentes se han hecho coincidir en una misma base de datos cuyos resultados, a su vez, han sido comprobados y contrastados con el trabajo de campo.

Esta metodología, fácil en apariencia, se ha complicado sobre manera puesto que los distintos indicadores, aunque se refieren a un mismo ámbito, no utilizan la misma dirección postal (porque, por supuesto, ninguna información tiene la referencia básica de la parcela catastral) y, por otro lado, la base física del estudio que es el parcelario, también presenta en la realidad cambios que no están recogidos en la cartografía utilizada y que a veces ha habido que descifrar con un trabajo casi adivinatorio.

Tampoco hay que olvidar que las distintas bases de datos se refieren a un momento concreto, mientras que el ARC (como cualquier sector urbano) es algo vivo, dinámico, que cambia constantemente y, precisamente, el trabajo de campo permite apreciar esos cambios que han sido recogidos aunque a veces ha habido que «actualizar» los indicadores usados, adaptándolos a la realidad existente en ese momento específico⁵.

4.2. *La ocupación de la vivienda en el ARC.*

Al analizar la vivienda dentro del ámbito del ARC, se ha distinguido entre viviendas ocupadas con población empadronada (hojas censales), las viviendas habitadas pero cuya población no está empadronada (indicador de habitabilidad) en este municipio y viviendas vacías.

En la siguiente tabla se resumen los datos que sobre vivienda y ocupación se han obtenido:

5. Este es el caso de los listados de parcelas catastrales que sí están actualizados mientras que la base cartográfica presenta un desfase de varios años.

Tabla 2. *Viviendas en el Area de Rehabilitación Concertada Bajo Albaicín Churra*

<i>Viviendas ocupadas</i>		<i>Viviendas vacías</i>	<i>Total viviendas</i>
<i>Viviendas Población empadronada</i>	<i>Viviendas Población no empadronada</i>		
1772	763	1095	3630
48.82%	21.02%	30.17%	100%

Fuentes: Padrón municipal de habitantes octubre 2002; Listado IBI ARC; Altas y bajas consumo Emasagra. Elaboración propia.

Es decir:

- un 49% del total de viviendas del ámbito de la ARC están ocupadas por habitantes empadronados en este municipio
- un 21% de las viviendas están ocupadas pero su población está empadronada en otro lugar
- el 30% de las viviendas están desocupadas

Para saber hasta qué punto estas cifras nos indican si esta zona está dentro de los límites de la dinámica general tanto de la ciudad como del resto de los barrios donde se localiza el ARC es conveniente poder compararlas con datos equivalentes. En el «Programa de Actuación del ARC» (diciembre año 2000) se ofrecen datos de ocupación de las viviendas del Eje Elvira Gómez y del Albaicín (Plan Albaicín 1990). En la siguiente tabla comparamos esos indicadores con los datos actuales del ARC:

<i>Ocupación viviendas %</i>	<i>Elvira-Gómez</i>	<i>Albaicín</i>	<i>ARC</i>
Vacía	22%	23%	30%
Ocupadas	78%	77%	70%
Total	100%	100%	100%

En principio, destaca un valor evidente: las viviendas vacías en el ARC superan en porcentaje a las del Eje Elvira-Gómez (hay que recordar que está incluido en el ARC) así como al resto del Albaicín. No obstante, los datos del Albaicín tienen 13 años con lo que su valor de referencia actual es limitado. Y, por otro lado, la cantidad de viviendas vacías en el ámbito de la ARC debe matizarse por una serie de circunstancias que, se como se verá en el apartado II.4) preven su ocupación en un plazo no muy lejano.

Esta misma consideración hay que tenerla con la siguiente tabla, sacada del estudio «Proyecto Piloto Urbano» que para la Fundación Albaicín realizó B&S Europe, puesto que los datos utilizados son del año 1990. Esta tabla distingue entre viviendas principales (con población que normalmente reside en ese domicilio) y entre

viviendas secundarias (ocupación temporal y establecimientos colectivos), lo que sí puede ser equivalente a la relación viviendas ocupadas con población empadronada/viviendas ocupadas con población no empadronada.

<i>Tipo vivienda</i>	<i>Albaicín</i>	<i>Granada</i>	<i>ARC</i>
Principal	61,4%	71,1%	49%
Secundaria	10,2%	12,5%	21%
Vacía	28%	15%	30%

Fuentes: Proyecto Piloto Urbano. B&S Europe (para el Albaicín y Granada). Año 1990. Elaboración propia para el ARC. Año 2003

Lo primero que hay que plantearse es que la diferencia entre vivienda principal y secundaria es algo estadístico, puesto que la mayoría de las viviendas cuyos ocupantes no están empadronados en este municipio están ocupadas gran parte del año (también las viviendas principales son desocupadas el tiempo de vacaciones de sus habitantes) y sus moradores «usan» los equipamientos urbanos y contribuyen al mantenimiento determinadas economías urbanas como la población empadronada.

Por eso, si, independientemente de la consideración censal de sus habitantes, englobamos en una sola categoría todas las viviendas ocupadas, el porcentaje es muy parecido tanto en el Albaicín como en el ARC actual. No obstante, hay que considerar que el porcentaje de viviendas habitadas del ARC por las circunstancias ya descritas en el apartado II.4. aumentará a corto plazo.

Pero, independientemente de la correlación de porcentajes, lo que sí está claro es que el ámbito del ARC Bajo Albaicín Churra está soportando (al igual que gran parte del resto del municipio) el «peso» de una población que no aparece en las estadísticas oficiales pero que debe ser considerada a la hora de dimensionar determinados equipamientos y servicios urbanos.

Y en algún momento, algún organismo municipal competente⁶ tendrá que establecer una metodología de trabajo que permita conocer la cantidad y la composición de la población «real» que habita un municipio y/o cualquier ámbito del mismo, de forma que la planificación urbana pueda hacerse en función de la población presente en el municipio que es, en definitiva, la medida para dimensionar unos y otros, y la que «realmente» los usa.

4.3. Viviendas ocupadas con población no empadronada

El problema que se plantea a la hora de conocer la población real de cualquier municipio o zona del mismo es la falta de fuentes que permitan cuantificarla. Por

6. Los censos que cada 10 años realiza el INE obtienen este tipo de datos, pero sólo los facilita en forma de estadística y a niveles municipales como escala mínima.

un lado, conocer la población empadronada así como el número de viviendas que ocupa es relativamente fácil puesto que esos datos forman parte del padrón municipal de habitantes. Como se ve en la siguiente tabla, 1772 viviendas del ARC están ocupadas con población que reconoce en este ayuntamiento que éste es su domicilio habitual. Los datos y composición de esta población se verán en el apartado III.

Lo que no es tan fácil es conseguir datos sobre viviendas ocupadas con población no empadronada. Indiscutiblemente se pueden usar, con mayor o menor acierto, distintos métodos de aproximación que ayuden a ello. En este trabajo, como se ha indicado anteriormente, se utiliza como *indicador de habitabilidad* el alta en el consumo de agua. Gracias a los datos facilitados por Emasagra (cuya colaboración en este trabajo es de destacar) y a su cruce con el resto de indicadores usados, se han podido conocer con relativa exactitud tanto las viviendas ocupadas como parte de las viviendas desocupadas (baja en el consumo). En la siguiente tabla recuperamos los valores del apartado II.2. añadiéndoles el porcentaje de cada valor respecto al total de viviendas contabilizadas en el ARC:

Tabla 3. *Viviendas en el Area de Rehabilitación Concertada Bajo Albaicín Churra*

<i>Población empadron.</i>	<i>Viviendas ocupadas</i>		<i>Población no empadron.</i>	<i>Viviendas vacías</i>	<i>%</i>	<i>Total viviendas</i>
	<i>%</i>	<i>%</i>				
1772	49		763	21	30	3.630

Fuentes: Padrón municipal de habitantes octubre 2002. Listado IBI ARC. Altas y bajas Emasagra. Elaboración propia.

Es decir, *el 21% del total de viviendas del ARC* están ocupadas pero su población no aparece en los datos oficiales que sobre la población del municipio y sus distintos barrios y zonas existen. Pero, aunque no aparece en las estadísticas, esta población supone aumentar las viviendas ocupadas en un 40%, porcentaje suficientemente importante como para plantearse que sus habitantes deben ser tenidos en cuenta a la hora de planificar una zona, un barrio o una ciudad.

En cuanto a su distribución, las manzanas con un porcentaje de viviendas ocupadas por población no empadronada superior al valor medio del 21% se sitúan en el eje Evara-Goméz-Carrera del Darro, muchas de ellas con edificios especializados en este tipo de residencia (apartamentos).

Por el contrario, las manzanas interiores a este eje, de parcelario complicado y acceso aún más difícil, donde se concentra la tipología unifamiliar, presentan valores por debajo de la media del 21% (en algunas de ellas, muy pequeñas, este tipo de vivienda no existe) pero sus porcentajes de viviendas vacías son superiores también a la media. Aparte de la tipología, en estas zonas interiores a los límites del ARC se concentran las viviendas más degradadas lo que explica la anterior correlación.

4.4. Viviendas vacías en el ARC

Recuperando la tabla utilizada en el apartado 4.2. se puede observar que en ella destaca que el porcentaje de viviendas vacías en el ARC en la actualidad es muy semejante al del total del Albaicín de hace 13 años y el doble del que presentaba la ciudad de Granada en esa misma época:

<i>Tipo vivienda</i>	<i>Albaicín</i>	<i>Granada</i>	<i>ARC</i>
Principal	61,4%	71,1%	49%
Secundaria	10,2%	12,5%	21%
Vacía	28%	15%	30%

Fuentes: Proyecto Piloto Urbano. B&S Europe (para el Albaicín y Granada). Elaboración propia para el ARC.

Pero esto es a nivel de porcentaje sobre el total, puesto que con un análisis más detallado la situación actual de la vivienda vacía en el ARC cambia ligeramente. En la siguiente tabla aparecen las viviendas contabilizadas como vacías en nuestro estudio pero que están situadas en edificios que son, han sido o serán sometidos a algún tipo de transformación:

Tabla 3. *Situación de las viviendas vacías en el ARC*

<i>Edif. Obra nueva</i>	<i>Edif. en rehabilitación /constr.</i>	<i>Próxima Rehabilitación</i>	<i>Rehabilitado</i>	<i>Otros</i>	<i>Total</i>
77	82	163	149	624	1.095
7,03%	7,49%	14,89%	13,61%	56,99%	100%

Fuente: IMR. Elaboración propia.

Es decir, el 43% del total de viviendas vacías del ARC han mejorado o van a mejorar sus condiciones de habitabilidad lo que posibilita su inserción en el mercado y su ocupación a corto y/o medio plazo. Es verdad que la mejora de la habitabilidad no garantiza por sí sola la ocupación de la vivienda, pero esta zona, aún padeciendo distintos problemas de accesibilidad o de convivencia, está sometida a una fuerte demanda, en gran medida motivada por su localización respecto al resto del municipio.

Por tanto podemos considerar que las viviendas vacías del ARC que presentan algún problema para su ocupación representan el 17,16 del total de viviendas existentes en la actualidad, valor muy parecido a la media municipal y por debajo de los valores que para el resto del Barrio presenta el mencionado estudio encargado por la Fundación Albaicín a B&S Europe en el año 2000.

Y si se considera que esa prevista ocupación de viviendas, vacías actualmente, se debe en gran medida a la mejora que en el hábitat han introducido los distintos

recursos públicos que sobre el ARC dirigen tanto Ayuntamiento como Junta de Andalucía, y que esos esfuerzos materiales van a continuar, es muy posible que el porcentaje de viviendas vacías del Area de Rehabilitación Concertada se reduzca aún más en un plazo no muy lejano.

4.5. *Locales*

En el ámbito del ARC se han detectado un total de 566 locales (planta baja con función no residencial), de ellos, un 71% con algún tipo de actividad, tanto lucrativa (comercial) como de complemento a la actividad residencial (cochera, garage).

La mayor concentración de locales comerciales se sitúa en Plaza Nueva como intersección de los ejes principales de viario, así como en los contactos de éstos con Plaza Nueva. La mayor diversidad de actividad se localiza en esta última plaza que por su situación central tiene una demanda potencial de espectro más amplio que otras zonas del ARC. Este último caso es la Cuesta de Gómez con una serie de actividades dirigidas a los numerosos visitantes de la ciudad y de la Alhambra: Venta de souvenirs, fabricación y venta de guitarras y taracea, hostales...

Otro de los ejes principales, la Carrera del Darro y Paseo del Padre Manjón presenta una especialización en actividades de restauración y tapeo al servicio de una demanda tanto local como visitante. Precisamente los bares, pub, cafés bares... son los establecimientos cuyo aumento es más evidente, siguiendo la dinámica general de todo el centro de la ciudad.

Las actividades tradicionales relacionadas con la función residencial quedan reducidas al extremo norte de la calle Elvira (pescadería, comestibles, reparación de calzado...). Parte de estas actividades tradicionales se encuentran aún en el cruce de las dos Caldererías, aunque, aquí la presión de actividades relacionadas con una determinada capa de población está llevando a pasos agigantados a una especialización que ya ocupa también toda la calle Elvira: Teterías, bazares, zumerías, kebab, swarma... son actividades dirigidas fundamentalmente a y por la capa de población de confesión musulmana que están cambiando la tradicional diversidad de zonas como la Calderería.

En cuanto a las actividades terciarias (servicios), si en el Area Centro (Ver Memoria Plan Especial de Area Centro) se constataba un aumento de actividades de servicios (abogados, médicos...) que llevaban aparejado una disminución de la actividad residencial de zonas como la Gran Vía por ocupar viviendas como oficinas o despachos, en el Ambito del ARC, por la dificultad de acceso y la degradación de gran parte de la zona, sólo se localizan actividades terciarias en planta en Plaza Nueva y la prolongación desde ésta de las calles Elvira y Carrera del Darro.

Pero a la hora de hablar de actividades económicas situadas en plantas no bajas, es de destacar la actividad hostelera con distintos hostales y pensiones situados, sobre todo, en la Cuesta de Gómez y su zona próxima. De nuevo se vuelve a constatar que este eje está especializado en la potente demanda que los visitantes de la ciudad y de la Alhambra ofrecen.

4.6. Equipamientos

El último uso analizado de la edificación dentro del ARC es el dotacional. Por la situación central del ARC y por ser parte de una agrupación vecinal más amplia (barrio del Albaicín) no se localizan aquí equipamientos locales si exceptuamos los colegios del Ave María. Por el contrario, la centralidad y la importancia de esta zona en tiempos pasados y presentes han posibilitado que el ARC sea contenedor de una serie equipamientos generales, localizados en gran medida en edificios catalogados⁷ perviviendo el uso originario en algunos de ellos (Chancillería).

Dentro de los distintos equipamientos, destaca el religioso : conventos, iglesias, colegios, escuelas hogar. Esto viene motivado en gran parte por estar esta zona poblada desde muy antiguo, y por ser las iglesias y conventos parte fundamental de los equipamientos de todas las épocas.

Este importante equipamiento religioso sólo mantiene su uso original en parte de los edificios, mientras que iglesias como San Juan de los Reyes, quedan como meros contenedores que, convenientemente restaurados, servirán para nuevos usos que permitan la puesta en valor de elementos patrimoniales, adaptándolos a las nuevas necesidades, sin perder de vista el objetivo final de la tutela de los mismos.

Pero existen otro tipo de equipamiento religioso que, asombrosamente, pervive compaginando el uso religioso con determinadas «actividades» lucrativas que ayudan a la supervivencia de esos equipamientos. Nos referimos a los conventos de monjas de clausura y especialmente al de Zafra y al de San Bernardo⁸, que a través de la elaboración y venta de dulces artesanos de gran calidad, consiguen recursos suplementarios que les ayuda a mantenerse.

Es posible que el futuro de estas dotaciones monásticas, poseedoras en su mayoría de un importante patrimonio, pase por la puesta en valor del mismo, actuando como receptores de parte del turismo cultural local y visitante, lo que a la vez, contribuirá al mantenimiento tanto de la comunidad como de su patrimonio. Experiencias como la que actualmente se lleva a cabo en Santa Isabel la Real es posible que marquen el camino a seguir en un futuro no muy lejano.

5. POBLACIÓN EMPADRONADA

Los únicos datos oficiales⁹ sobre una población determinada son los facilitados por el padrón municipal de habitantes, registro administrativo donde las personas hacen constar el domicilio habitual de residencia.

7. Según el Programa de Actuación del ARC existen 555 edificios catalogados en el ARC (BIC, A1, A2 Y b).

8. El convento de San Bernardo también es una hospedería monástica.

9. La escala mínima de los datos que el INE facilita de los censos de población y vivienda es el municipio.

Para elaborar esta parte de la información se ha utilizado una copia anónima (es decir, sin identificadores personales) del padrón municipal de habitantes con fecha octubre de 2002. Hay que aclarar que desde 1996 no se ha hecho ninguna revisión padronal total (hasta entonces, cada 5 años se hacía un padrón nuevo, vivienda por vivienda), actualizándose el mismo por las altas y bajas que en las oficinas municipales se presentan y por los movimiento del registro civil (nacimientos y defunciones).

En el «Programa de actuación» del Area de Rehabilitación Concertada Bajo Albaicín-Churra (2000), se calcula para el ARC una población censada de 4.068 personas (54% mujeres, 46% hombres). Aún teniendo en cuenta que estos datos son una aproximación a partir de las secciones censales completas del ámbito del ARC, se puede apreciar un ligero crecimiento (en valores absolutos, 14 personas) en la población empadronada en el año 2002 (4.082 habitantes)¹⁰.

Para referencias demográficas a una escala mayor, comparamos la población total municipal y la del ARC así como el porcentaje de hombre y mujeres en ambas cifras:

<i>Area de Rehabilitación Concertada</i>					<i>Municipio de Granada</i>				
<i>Total</i>	<i>Mujeres</i>	<i>%</i>	<i>Hombres</i>	<i>%</i>	<i>Total</i>	<i>Mujeres</i>	<i>%</i>	<i>Hombres</i>	<i>%</i>
4.082	2158	53	1924	47	256.371	137.019	53	119.352	47

Fuente: Padrón municipal de habitantes en octubre de 2002 y rectificación de febrero de 2003 (Municipio). Elaboración propia

La correlación entre hombres y mujeres es importante por cuanto a mayor envejecimiento de la población mayor es el número de mujeres sobre el de hombres. La proporción entre sexos se modifica con la edad en función de un conjunto de factores variables: en un proceso demográfico normal, la razón de masculinidad o sex ratio que mide la relación estadística entre sexos, es favorable a los hombres (nacen más niños que niñas) hasta aproximadamente los cuarenta años; a partir de aquí, el déficit de varones aumenta de forma paulatina debido a distintas causas lo que origina que la esperanza de vida en las mujeres españolas sea de 82 años, mientras que en los hombres es de 75¹¹.

En la tabla anterior se puede observar que la proporción mujeres-hombres utilizando como base la población absoluta en el ámbito de la ARC y a niveles municipales coincide. Es decir, utilizando sólo como indicador la relación hombre/mujer del total de población, el ARC presenta los mismos valores de envejecimiento que el resto del municipio, como resultado, en gran medida, de una pérdida de población joven que se concentra en los cercanos pueblos del Area Metropolitana.

Sin embargo, como veremos en el apartado siguiente, en realidad la población del ARC está más envejecida (mayor porcentaje de población vieja) que la del resto del

10. En el año 2000, la población total del Albaicín era de 8.997 personas. B&S Europe, *op. cit.*

11. INE: Censo de población y viviendas 2001-avance 2/2003.

municipio. Esto viene explicado por el aporte suplementario de población masculina que sufre el ARC en los grupos de población adulta, lo que desvirtúa los valores absolutos de ambas referencias demográficas.

No obstante, si comparamos las relaciones anteriores con la media de la provincia se aprecia que la diferencia hombres-mujeres es tan sólo de un punto sobre el total de la población, indicador de una población provincial menos envejecida que la de la capital y ésta, a su vez, menos envejecida que la del ARC.

Tabla 3. *Población provincia de Granada*

<i>Total</i>	<i>Mujeres</i>	<i>%</i>	<i>Hombres</i>	<i>%</i>
812.637	414.365	51	398.272	49

Fuente: Anuario estadístico de Andalucía 2002.

6. ESTRUCTURA POR EDADES

La edad es un factor importante a la hora de analizar la posible evolución demográfica de una zona. Normalmente, los estudios de población por grupos de edad se cruzan con otras variables estadísticas (sexo) permitiendo una visión más detallada y completa de la estructura demográfica de una zona y de su posible evolución, lo que es importante, entre otras cosas, a la hora de planificar determinados servicios y equipamientos urbanos.

El análisis demográfico por edad y sexo normalmente se hace a través de dos procedimientos distintos pero complementarios: los grupos de edad y la pirámide de población.

6.1. *Grupos de edad*

La clasificación en tres grandes grupos de edad (jóvenes, de 0 a 14 años; adultos, de 15 a 64 años; y mayores, más de 65 años) permiten una aproximación a la estructura demográfica, al nivel de dependencia y la comparación entre distintos ámbitos. Los umbrales entre grupos son arbitrariedades estadísticas (relacionadas con la ocupación de la población), generalmente aceptadas, aunque algunos autores se planteen la necesidad de modificarlos. De hecho, el Programa de Actuación de la ARC emplea una estructura de grupos distinta.

En España existe una tendencia, acentuada en el último decenio hacia el envejecimiento, no sólo por una mayor esperanza de vida, sino también por una reducción alarmante de la natalidad, motivada en gran parte por el acceso masivo de la mujer a la educación y al mercado de trabajo y por la falta de respuesta social a la nueva situación planteada.

La siguiente tabla nos muestra la relación de grupos de edad a niveles provinciales, municipales, del ARC y los grupos de edad de Area Centro¹²:

Grupo de edad	Provincia	Municipio	ARC	Area Centro
Joven: 0-14	17,20	12,59	9,79	10,71
Adulta: 15-64	66,77	68,72	67,93	65,61
Mayor: 65 y +	16,01	18,68	22,26	22,29

Fuentes: Provincia, Anuario de estadística de Andalucía 2002 (datos referidos al padrón a 1 de enero de 1999); Municipio, padrón municipal de habitantes a febrero de 2003; ARC, padrón municipal de habitantes a octubre de 2002. Elaboración propia.

Aunque los momentos comparados no coinciden en el tiempo, si está claro la preocupante disminución de la población joven del ARC y el aumento considerable de la población mayor respecto a la media provincial y al resto del municipio. No obstante, si se compara la estructura grupos de edad del ARC y de Area Centro (datos referidos al padrón de 1999) los valores son muy parecidos, lo que nos indica que el proceso de envejecimiento y pérdida de población es general en todo el casco histórico.

Otro tipo de división por grupos de edad establece el referido documento «Programa de Actuación de la ARC (diciembre 2000)», clasificación con la que es importante compara los datos actuales:

<i>Grupo de edad</i>	<i>ARC año 2000 (% población)</i>	<i>ARC año 2002 (% población)</i>
0-19	14,8	13,27
20-34	27,9	27,56
35-64	34,2	36,89
65 y +	23,1	22,26

Fuentes: Programa de Actuación ARC (diciembre 2002); Padrón municipal de habitantes a octubre de 2002. Elaboración propia.

Al observar ambos momentos se aprecian valores muy semejantes, aunque con un aumento de la población de más de 35 años y una ligera disminución tanto de la población joven como de la población mayor de 65 años. No obstante, hay que tener en cuenta que los datos del año 2000 una aproximación estadística a partir de las secciones censales completas que abarcan el ámbito de la ARC.

También es interesante comparar estos grupos de edad (separados por sexos) en la actualidad en el ARC con el total municipal.

12. Avance Plan Especial Area Centro: Memoria(año 2000).

<i>Grupo de edad</i>	<i>Municipio de Granada</i>		<i>ARC</i>	
	<i>Hombres</i> ¹³	<i>Mujeres</i>	<i>Hombres</i>	<i>Mujeres</i>
0-19	9,69	9,35	6,46	6,81
20-34	12,56	12,62	14,01	13,54
35-64	17,20	20,07	19,01	17,88
65 y +	7,29	11,38	7,64	14,62

Fuentes: Padrón municipal de habitantes a febrero de 2003 y a octubre de 2002. Elaboración Propia.

Si comparamos ambas tablas (aquí la diferencia temporal entre los datos utilizados en tan sólo de unos meses) se observa, aparte del ya mencionado descenso de la natalidad en el ARC respecto al total municipal, un predominio del porcentaje de hombres hasta los 65 años, mientras que en la media municipal, el número de mujeres es mayor que el de los hombres a partir de los 20 años. Este predominio de varones en los grupos de edad comprendidos entre los 20 y los 35 años es una singularidad que presenta la composición demográfica del ARC.

Este aumento de población en los grupos entre 20 y 35 años y un predominio en ellos de la población masculina ya se evidenciaba también en el mencionado documento de Avance del PE del Area Centro de Granada: en concreto, el Area Homogénea 2 (San Justo y Pastor-Duquesa) donde la función residencial tiene aún un peso importante frente al proceso de terciarización a que está sometido parte del centro histórico de este municipio.

Esto quiere decir, que en determinadas zonas del casco histórico, no se está produciendo una disminución de la función residencial a favor de usos terciarios, sino un cambio cualitativo de esa función residencial: es lo que en el Programa de Actuación del ARC se denomina una «especialización» demográfica, originada por el aporte de efectivos demográficos jóvenes (sobre todo varones) que se instalan en estas zonas por estudio o trabajo, reforzando las ya de por sí potentes cohortes del «baby boom».

6.2. La pirámide de población

Una pirámide de población es la representación gráfica de la evolución y de la situación actual de la misma, en un análisis conjunto por edad y sexo. Normalmente, la población se agrupa de 5 en 5 años y se representan por un lado las mujeres y por otro los hombres.

En España, el crecimiento natural (diferencia entre nacimientos y defunciones) ha sido positivo (aunque con varias fases cíclicas) hasta mediados de los años 70, desde cuando la reducción de la natalidad ha sido tan rápida que España se acerca a un crecimiento cero.

13. % de población respecto al total.

Este proceso se conoce como «transición demográfica» caracterizado por un lento crecimiento motivado tanto por una reducción de la natalidad como de la mortalidad. Estos cambios están relacionados con las transformaciones que una población sufre desde el punto de vista social, económico y sanitario y que afecta a todos los países desarrollados aunque con diferencias temporales.

En la pirámide municipal (Pirámide 1) se puede apreciar la muesca producida por la Guerra Civil en entre los 60-64 años, el «baby boom» de los años 60 y 70 entre los 25 y 40 años y la drástica reducción de la natalidad desde mediados de los años 70.

En la pirámide del ARC se observa junto a la muesca de la Guerra Civil, la reducción de los grupos de 0 a 20 años y la elevada población anciana, el ya mencionado aumento inusitado de los grupos de población entre los 25 y los 39 años con un predominio de la población masculina sobre la femenina hasta los 59 años. Este dato en principio esperanzador para la zona por cuanto que estos efectivos demográficos son los potencialmente reproductores y, generadores, por tanto, de un futuro crecimiento demográfico, queda matizado con el análisis posterior de la composición de los hogares en el ARC que indica que sólo un pequeño porcentaje de estos grupos forman núcleos familiares.

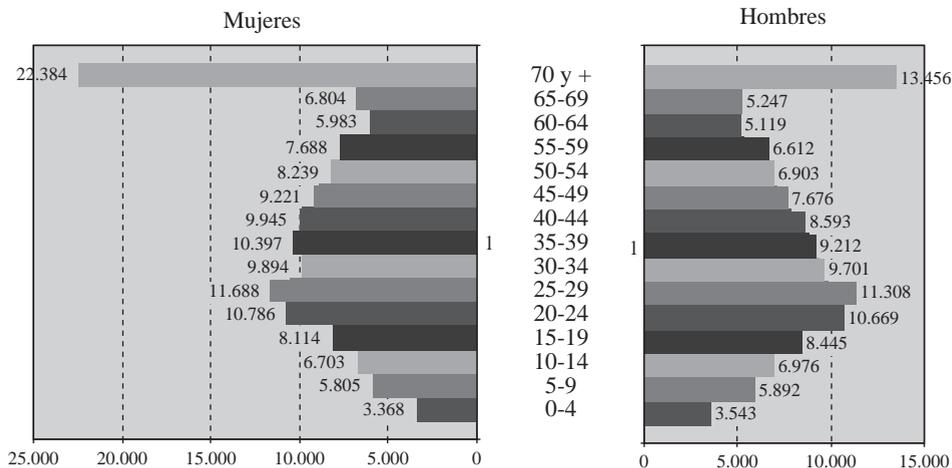
En cuanto a la elevada población anciana del ARC, como también se puede observar en los grupos de edad, presenta un comportamiento especial no sólo por su elevado número, sino también porque la cantidad de mujeres mayores de 65 años duplica a la de hombres de esta misma edad. Esto tiene una explicación simple: la existencia en la zona de determinados equipamientos ocupados por hombres y mujeres mayores de 60 años lo que distorsiona la tasa de personas ancianas del ARC. Nos estamos refiriendo a la existencia de:

- los Conventos femeninos de San Bernardo, Zafra, la Concepción y San Gregorio
- Las escuelas-hogar Madre Teresa y Divina Infantita
- las residencias de los Hermanos Obreros de María, de los Jesuitas y de los Padres Agustinos
- la residencia de Ancianos de San Juan de Dios

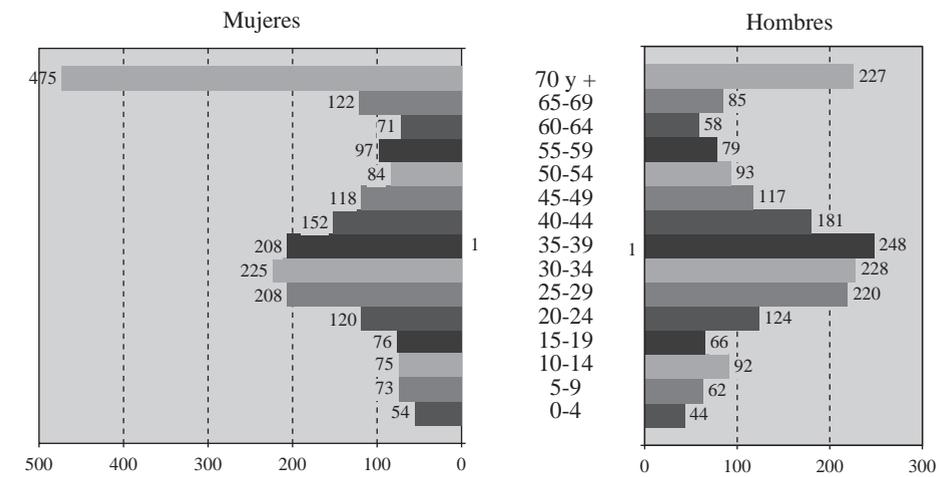
Entre todos ellos aportan 102 mujeres mayores de 60 años (el 15% de ese grupo de edad) y 48 hombres mayores de 60 años (el 13% de ese grupo del ARC). Si no contabilizamos estos efectivos, las tasas de población femenina mayor de 60 años del ARC presentan valores semejantes a la media municipal y la masculina está por debajo de la media municipal (población más envejecida que el resto del municipio, pero no tanto como en el resto del Albaicín).

Es decir, el ARC por su especial situación dentro del contexto urbano es el contenedor de una serie de equipamientos religioso-docentes que han estado presentes en la zona durante siglos la mayoría de los casos, y que están ocupados por una población anciana cuyo empadronamiento distorsiona el envejecimiento demográfico de la zona, alcanzando valores superiores a los que tendría en su situación demográfica actual.

Municipio de Granada - Pirámide de población



ARC - Pirámide de población



7. POBLACIÓN NO EMPADRONADA

Como se ha visto en otro apartado, el total de viviendas ocupadas es de 3.630¹⁴ y que de ellas, 1772 están ocupadas por población empadronada y 763 por población no empadronada.

14. Según el Plan Albaicín del año 90, este barrio tenía un total de 5.752 viviendas. B&S Europe (2000), *op. cit.*

Las diferencias a la hora de analizar unas y otras es que en las primeras se puede conocer con exactitud la cantidad de personas y su composición: sexo, edad y nivel de estudios. Sin embargo, de las segundas sabemos que están habitadas pero existen pocas fuentes que indiquen la cantidad y el tipo de población que las ocupa. Una de estas fuentes es el ya mencionado documento «Programa de Actuación» de la ARC donde se facilitan datos de lo que se denomina «población real», obtenidos a partir de 200 encuestas realizadas en el año 2000 a personas del ARC:

Las estimaciones de población real se diferencian respecto a las estimaciones de población de derecho en un aumento en el porcentaje de población entre 20 y 34 años (42,2%).

Es decir, gran parte de las 763 viviendas cuya población no aparece censada en este domicilio están ocupadas por efectivos demográficos de ese grupo dominante de entre 20 y 34 años.

Es de suponer, que la potencia que esos grupos muestran en la población empadronada, es sólo un pequeño porcentaje del total de esa población estudiante o trabajadora¹⁵ que reside en el ámbito del ARC y que por determinados motivos (bono bus, por ejemplo) necesita estar empadronada en este municipio.

En cuanto a cantidad (aproximada) si consideramos como población media para el ARC la cifra de 2,3¹⁶ personas por hogar (Población empadronada/viviendas ocupadas por población empadronada) resulta que en el entorno del ARC podemos tener una sobrepoblación que puede oscilar alrededor de las 1750 personas. Sin embargo, pensamos que la mayoría de las viviendas ocupadas por población empadronada en otro municipio lo están por una o dos persona, por lo que seguramente utilizar el tamaño medio de hogar de 1,5 personas es lo más aproximado a la realidad (1.144 personas).

Por tanto, a la hora de prever determinados desarrollos urbanos hay que tener en cuenta que a la población empadronada hay que sumar aproximadamente un 30% más de población residente en este ámbito.

Tampoco hay que olvidar que parte de esas viviendas ocupadas no empadronadas están habitadas por población extranjera (inmigrantes de distintas nacionalidades), mucho más difícil de cuantificar, con menos recursos para sobrevivir y cuyo papel en esta zona debe ser objeto de actuaciones asistenciales específicas, al igual que otras capas más frágiles de la población (ancianos...).

8. HOGARES

Una vez conocida la cifra de población empadronada y su composición a nivel de grupos de edad y sexo, el siguiente paso es conocer de qué forma concreta se agrupa esa población a escala vivienda. Es decir la composición de los hogares¹⁷ del ámbito del Area de Rehabilitación Concertada.

15. Junto a la Universidad, Granada es sede de numerosas instituciones públicas.

16. A escala municipal, el tamaño hogar en 1995 era de 3,05 personas (Memoria Plan General de Ordenación 2001).

17. Consideramos que cada vivienda con población es un hogar.

Existen diversas tipologías de hogares a la hora de clasificar la población. Aquí se utiliza la establecida por el Instituto Andaluz de Estadística. A continuación detallamos esta clasificación así como el porcentaje de cada clase dentro del ARC, comparándola con los mismos datos para el total de la provincia de Granada:

<i>Tipología de hogar</i>	<i>Provincia de Granada</i>	<i>ARC</i>
Pareja con hijos	52,43	21,22
Pareja sin hijos	19,01	10,41
Padre-madre con hijos	9,17	11,99
Unipersonales	17,78	46,01
Pluripersonales	1,63	13,35

Fuentes: IEA. Hogares y familias en Andalucía (datos referidos al año 2002). Padrón municipal de habitantes año 2002. Elaboración propia

Hay que tener en cuenta que esta comparación no es homogénea puesto que la media de población provincial presenta unos valores muy distintos a los que presente el centro de cualquier núcleo urbano de tamaño medio. No obstante, esta tabla sirve para considerar cual es la composición por hogares de una población con una composición demográfica más equilibrada (provincia) que la que existe en nuestro ámbito de análisis.

Los hogares en la provincia son mayoritariamente de más de una persona (el 82% del total de todos los hogares)¹⁸, sin embargo en el ARC casi se equiparan los hogares unipersonales y el resto (53,99%). Y si bien es verdad que el porcentaje de hogares unipersonales ha aumentado en la última década en los datos de población de toda la comunidad andaluza, estos se relacionan fundamentalmente con el aumento de la población anciana. Sin embargo, dentro del ARC, los hogares unipersonales están ocupados, fundamentalmente, por los potentes grupos de población de 20 a 35 años (Ver pirámide ARC).

Pero para tener una idea de la evolución de los hogares dentro del ARC, es interesante compararla con la distribución de los hogares que aparece en el ya mencionado documento «Programa de Actuación» del ARC. Esta distribución difiere ligeramente de la establecida por el IEA pero es equiparable, como se puede observar en la siguiente tabla:

Aunque la información base de ambas clasificaciones no sea la misma, coinciden ambas en las tendencias generales: mayoría de hogares unipersonales y escasos núcleos familiares (con o sin hijos).

A escala andaluza¹⁹, los *núcleos familiares* son la unidad más elemental y extendida de convivencia, observándose una tendencia decreciente de los hogares formados por

18. Esta cifra coincide con la media de todo el territorio andaluz para el año 2000. IEA: Hogares y familias en Andalucía.

19. Fuente: IEA: Hogares y familias en Andalucía.

Tabla 4. Hogares en el Area de Rehabilitación Concertada

<i>Clasificación año 2000</i>	<i>%</i>	<i>Clasificación año 2002</i>	<i>%</i>
Parejas	37	Parejas con hijos	21
Monoparentales	12	Padre/madre con hijo	12
Estudiantes	16	Unipersonales	46
Mayores solos	26		
Otras situaciones	9	Parejas sin hijos	10
		Pluripersonales	10

Fuentes: Programa de Actuación ARC (diciembre 2000) Padrón municipal de habitantes año 2002. Elaboración propia

una pareja con hijos y un aumento de las parejas sin hijos (17,6% en Andalucía en el año 2000). Por el contrario el porcentaje de hogares cuyo núcleo principal es el padre o la madre sin pareja se han mantenido estables en torno al (9,5%). Pero esta estabilidad encubre un cambio importante en la composición de estos hogares, tradicionalmente formados por viudas, hoy con un peso importante de separados/separadas.

El rasgo más significativo de la evolución reciente de los hogares andaluces es la fuerte subida del porcentaje de *hogares unipersonales* (17,1% en el año 2000), formados sobre todo por personas mayores.

En el ARC, las *parejas con hijos* forman un 21% del total. Son en gran medida, por un lado, familias «extensas», formadas por miembros de varias generaciones que llevan residiendo varios años en la zona, ligados a la tipología de unifamiliar (carmen); y, por otro lado, son parejas jóvenes con hijos de corta edad, con poder adquisitivo medio alto que ocupan zonas renovadas del barrio. Es de destacar que parte importante de estos núcleos familiares refleja el envejecimiento del barrio con hijos en edad madura y padres con más de 65 años.

Este mismo envejecimiento se observa en los núcleos familiares padre/madre con hijos (e incluso, con nietos). Sin duda, la estructura familiar está sometida a nuevos comportamientos y sistemas de relación que es difícil detectar bajo las estadísticas.

Pero, el rasgo que más destaca en la composición actual de los hogares del ARC es el elevado número de *hogares unipersonales*; casi la mitad de las viviendas empadronadas están ocupadas por una sola persona. Parte de ellas lo están por mayores que viven solos, pero gran parte lo está a los grupos de edad de 24-35 años; los primeros ocupan parte de las viviendas cuyas habitabilidad es mínima, mientras que los segundos, ocupan la ingente oferta de apartamentos en alquiler de la zona.

Las parejas sin hijos forman el 10% de los hogares del ARC: Parte de ellos son parejas mayores de 65, otra parte importante son parejas con más de 35 años, mientras que las parejas entre 20 y 34 años forman el 29% del total de parejas sin hijos. Este dato es importante porque este el grupo de edad es el potencialmente «reproductor» y su permanencia en la zona influirá en el desarrollo demográfico futuro. Sin embargo,

su escasa representación respecto al total del hogares (3%) no facilita una visión optimista de el futuro demográfico del ARC.

Por último, los *hogares pluripersonales* formados, en principio por varias personas sin relación familiar aparente, forman el 10% de los hogares del ARC. Este es otro rasgo diferenciador de la especialización demográfica del ARC puesto que estos hogares, a niveles provinciales, representan el 1,63%. En el ARC, los inmigrantes (y aquí no sólo hablamos de españoles) se agrupan en núcleos no familiares para abaratar costes o para conseguir algún beneficio que les pueda representar el empadronamiento en esta ciudad²⁰ (inmigración extranjera). Sólo esto puede explicar que en viviendas mínimas o aparentemente deshabitadas aparezcan empadronadas 10 o 15 personas. Afortunadamente existen pocos casos de estos en el ARC.

9. CONCLUSION

En las distintas zonas de la ciudad continuamente se establece una competencia por el espacio entre las diferentes actividades que conviven en el mismo. En una economía de mercado, las actividades más potentes económicamente tienden a suplantar en el centro de la ciudad a aquellas funciones, más tradicionales, pero menos lucrativas.

Este es el caso de gran parte del Centro histórico de la ciudad, donde la función residencial está en retroceso frente a actividades comerciales o terciarias.

Sin embargo, en el ámbito del ARC se está produciendo un caso singular dentro de la dinámica general del centro histórico: la actividad más potente en la actualidad es la residencial, pero ésta responde, no tanto a necesidades demográficas de la zona, como a necesidades «complementarias» a otras actividades dominantes en la ciudad (universitaria e institucional) que ocasionan una especialización de la función residencial del ARC a favor de unas capas de población y de unas tipologías más rentables que otras.

Por otro lado, el ámbito del ARC viene siendo objeto desde hace dos años de un importante esfuerzo por parte de la Administración local y autonómica cuyos frutos sobre el patrimonio construido son evidentes a primera vista. Recordemos que la actuación renovadora sobre el parcelario de agentes públicos y privados en la actualidad abarcaba un 30% del total del ámbito. Pero de ese 30% de parcelas, el 68% (20% del total de parcelas) recibe ayudas a través del IMR.

Evidentemente, parte de los destinatarios de este esfuerzo público son los residentes en la zona: gracias a las distintas ayudas gestionadas a través del IMR han mejorado las condiciones de habitabilidad de gran parte de las familias residentes en el ARC, evitando, al mismo tiempo, el abandono del barrio.

20. Para empadronarse en un domicilio ya habitado sólo hace falta la autorización de la persona ya empadronada.

Pero otra gran parte de este esfuerzo revitalizador público va dirigido a facilitar las condiciones objetivas que posibiliten un cambio en la dinámica demográfica con la instalación de forma estable en el ARC de nuevas capas de población (jóvenes y parejas con o sin hijos) que acaben con la despoblación y el envejecimiento de la población.

Está claro que no es fácil y que, posiblemente, la solución dependa de múltiples líneas de trabajo (algunas ya están abiertas) y de otras tantas soluciones distintas, pero se disponen de recursos económicos y humanos suficientes para que al final de todo el proceso el ámbito del ARC esté habitado por una población más equilibrada en su composición y estructura, que garantice el futuro demográfico de barrio y la actividad social en el mismo.

10. AGRADECIMIENTOS

Este trabajo no se hubiera podido hacer, en primer lugar, si el Ayuntamiento de Granada a través del Instituto Municipal de Rehabilitación no hubiera visto la necesidad del mismo.

Pero se ha podido llevar a cabo también gracias a la colaboración de las personas que forman los siguientes organismos:

- Excmo. Ayuntamiento de Granada:
 - Servicio de Estadística
 - Centro de Proceso de Datos
 - Catastro
- Empresa Municipal de Aguas de Granada (EMASAGRA):
 - Servicio de Informática
 - Cámara de Comercio, Industria y navegación de Granada

Finalmente, agradecer la colaboración de los vecinos de esta zona que amablemente nos han facilitado información y nos han ayudado a comprenderla mejor.

11. BIBLIOGRAFÍA

- AA VV (2002). *Atlas temático de la provincia de Granada*. Diputación de Granada.
- AA VV (1997). *Dinámica de la población en España. Cambios demográficos en el último cuarto del siglo XX*. Rafael Puyol Editor-Síntesis.
- EXMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (2001). *Plan Especial del Area Centro. Memoria*.
- JUNTA DE ANDALUCÍA y EXMO. AYUNTAMIENTO DE GRANADA (2000). *Area de Rehabilitación Concertada Bajo Albaicín-Churra: Programa de Actuación*. Ayuntamiento de Granada-Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- B&S EUROPE (2000): *El Albaicín de Granada: Una aproximación sociológica*. Fundación Patrimonio del Albaicín.
- PUYOL ANTOLÍN, R. (1990). *La Población*. Editorial Síntesis.
- SARRIBLE PEDRONI, G. y otro (2002): *La población europea*. Editorial Síntesis.
- ZÁRATE MARTÍN, A. (1991): *El espacio interior de la ciudad*. Editorial Síntesis.