

# **LA REGENERACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL COMO ALTERNATIVA AL PROBLEMA ACTUAL DE LA VIVIENDA. LA ZONA NORTE DE GRANADA COMO CASO DE ESTUDIO<sup>1</sup> / REGENERATION OF SOCIAL HOUSING AS AN ALTERNATIVE TO THE CURRENT HOUSING PROBLEM. THE NORTHERN AREA OF GRANADA AS A CASE STUDY / REGENERAÇÃO DE MORADIAS SOCIAIS COMO UMA ALTERNATIVA PARA O ATUAL PROBLEMA HABITACIONAL. A ÁREA NORTE DE GRANADA COMO UM ESTUDO DE CASO**

RAFAEL DE LACOUR

Universidad de Granada

rdlacour@ugr.es  0000-0002-2569-2440

## **RESUMEN**

La investigación parte del caso de estudio de la Zona Norte de Granada mediante una revisión de los crecimientos experimentados y de los modelos de desarrollo que produjeron una transformación de la ciudad sin precedentes durante la segunda mitad del siglo XX. Estas actuaciones de nuevos barrios, llevadas a cabo por las iniciativas pública y privada, estaban encaminadas a resolver el problema de la vivienda de la época. El estudio de los procesos y de las necesidades de realojo ha permitido analizar las respuestas que se dieron a los fenómenos migratorios y demográficos, así como la incidencia que han tenido sobre la realidad social de los barrios. Además de profundizar sobre los aspectos tipológicos y morfológicos, se ha estudiado la importancia que tuvieron los instrumentos de planificación disponibles en la época. Una vez tratado el caso de estudio, se plantea el problema actual de la vivienda considerando todos los factores que intervienen en su complejidad. A partir de la observación de los modos de utilización y de apropiación de los espacios habitables, es posible entender los comportamientos contemporáneos en relación con los modos de habitar. Todos estos estudios permiten contemplar posibilidades de actuación, en concreto, mediante la adecuación de las viviendas de barrios

---

**1** Este texto es producto del Proyecto de Investigación “La vivienda social de la Zona Norte de Granada. Recuperación arquitectónica y urbana; oportunidades de desarrollo sostenible” (UGR.22-04 - Zona Norte), financiado por la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, según resolución de la convocatoria para 2022 para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, a universidades públicas andaluzas para el desarrollo de proyectos de investigación en las materias competencia de la Secretaría General de Vivienda.

degradados para solucionar el problema actual del acceso a la vivienda. Específicamente, se aborda la oportunidad de orientarlas para jóvenes, logrando una recuperación arquitectónica, una regeneración urbana y una revitalización social de estos barrios. En definitiva, apelando al carácter emancipatorio de la vivienda colectiva masiva para la sociedad.

**Palabras clave:** vivienda social, colectividad, regeneración urbana, problemática habitacional, planeamiento urbanístico.

## ABSTRACT

The research begins with the case study of the Northern Zone of Granada through a review of the growth experienced and the development models that produced an unprecedented transformation of the city during the second half of the 20th century. These new neighbourhood projects, carried out by public and private initiatives, were aimed at solving the housing problem of the time. The study of the processes and needs for relocation has allowed us to analyse the responses given to migratory and demographic phenomena, as well as the impact they have had on the social reality of the neighbourhoods. In addition to delving into the typological and morphological aspects, the importance of the planning instruments available at the time has been studied. Once the case study has been dealt with, the current housing problem is raised, considering all the factors that intervene in its complexity. From the observation of the modes of use and appropriation of habitable spaces, it is possible to understand contemporary behaviours in relation to ways of living. All of these studies allow us to consider possibilities for action, specifically by adapting housing in run-down neighborhoods to solve the current problem of access to housing. In particular, they address the opportunity to target these areas for young people, achieving architectural restoration, urban regeneration, and social revitalization of these neighborhoods. In short, they appeal to the emancipatory nature of mass housing for society.

**Keywords:** social housing, community, urban regeneration, housing problems, urban planning.

## RESUMO

A investigação baseia-se no estudo de caso da Zona Norte de Granada através de uma revisão do crescimento vivido e dos modelos de desenvolvimento que produziram uma transformação sem precedentes na cidade durante a segunda metade do século XX. Estas ações em novos bairros, levadas a cabo por iniciativas públicas e privadas, visavam a resolução do problema habitacional da época. O estudo dos processos e necessidades de deslocalização permitiu analisar as respostas dadas aos fenómenos migratórios e demográficos, bem como o impacto que tiveram na realidade social dos bairros. Para além de aprofundar os aspetos tipológicos e morfológicos, estudou-se a importância dos instrumentos de planeamento disponíveis na época. Uma vez discutido o estudo de caso, apresenta-se o problema habitacional atual, considerando todos os fatores que intervêm na sua complexidade. A partir da observação dos modos de utilização e apropriação dos espaços de convivência é possível compreender os comportamentos contemporâneos em relação aos modos de viver. Todos estes estudos permitem pensar em possíveis ações, principalmente na adaptação de habitações em bairros degradados para resolver o atual problema de acesso à habitação. Em particular, é abordada a oportunidade de chegar a estes bairros, alcançando a restauração arquitetônica, a regeneração urbana e a revitalização social

destes bairros. Em suma, apelando à natureza emancipatória da habitação coletiva em massa para a sociedade.

**Palavras-chave:** habitação social, comunidade, regeneração urbana, questões de habitação, planeamento urbano.

## 1. LA VIVIENDA SOCIAL DE LA ZONA NORTE DE GRANADA. CONTRIBUCIÓN A LA TEMÁTICA RESIDENCIAL, ENFOQUE Y METODOLOGÍA

El problema de la vivienda en España, más allá de su carácter estructural, ha ido evolucionando según las circunstancias que le fueron afectando en distintos momentos hasta llegar a una compleja situación, caracterizada hoy por la dificultad de acceso, la escasez de oferta y los elevados precios tanto de compra como en régimen de alquiler. La situación actual, matizada por las razones coyunturales concretas que han ido apareciendo en las últimas décadas, puede enmarcarse en un recorrido histórico común en el panorama nacional durante la segunda mitad del siglo XX, aunque con particularidades propias según determinados ámbitos.

Con el fin de encontrar posibles alternativas a un problema general tan acuciante como el de la vivienda hoy, se ofrece esta aportación, que parte de un caso de estudio concreto, el de la Zona Norte de Granada. Las peculiaridades de su surgimiento y posterior crecimiento, las transformaciones experimentadas, su relación con los instrumentos urbanísticos, su repercusión urbana y la evolución de las problemáticas sociales, hacen de este ámbito un laboratorio idóneo para el estudio histórico de los modelos de comportamiento residencial masivo y para el análisis de los efectos sociales derivados. Tras la correspondiente contextualización y caracterización del ámbito, se considera susceptible para ensayar en él posibles soluciones de regeneración que puedan convertirse en alternativa al problema actual de la vivienda, concretamente aquellas soluciones enfocadas hacia el acceso a la vivienda para determinados sectores de la población que hoy en día tienen enormes dificultades para ello.

De esta manera, con esta contribución se pretende analizar el potencial del caso de estudio de la Zona Norte para producir conocimiento orientado a generar nuevas posibilidades de utilización de un parque residencial que permita su recuperación para dar acceso a la vivienda en la actualidad. Este objetivo se enmarca dentro de las líneas de intervención dirigidas a resolver situaciones habitacionales desde la reactivación y consideración de colectivos vulnerables y desfavorecidos en el acceso a la vivienda, aunque también dentro de aquellas líneas de intervención sobre edificios de vivienda colectiva localizados en barriadas de vivienda masiva construidas en el siglo pasado, poniendo en valor su recuperación y afrontando retos innovadores en relación con los nuevos modos de convivencia y de habitar. Se pretende así llenar de contenido y valor un posicionamiento de recuperación frente a las actuaciones de vivienda nueva, con el fin de alejarse de posturas especulativas que agravan los desequilibrios sociales desde planteamientos estrictamente inmobiliarios<sup>2</sup>.

Desde estas orientaciones investigadoras, se construyen las bases conceptuales con las que establecer una conexión entre los fenómenos históricos y las problemáticas actuales. Además, la

<sup>2</sup> Estas líneas temáticas son las prioritarias en la convocatoria de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en la que se enmarca el proyecto de investigación Zona Norte.

contribución se apoya en estudios y experiencias recientes sobre regeneración urbana, vivienda social y modos de habitar. Entre ellos cabe señalar los estudios sobre la vivienda social europea desde mediados del siglo XX y su correspondiente comparativa al caso español (Moya 2008), la selección de modelos contemporáneos europeos en el siglo XXI (Espegel, Cánovas y Lapuerta 2022), así como investigaciones sobre la intervención en barriadas residenciales obsoletas (García y Valero 2016). Se focaliza en cómo surgieron estos barrios, y se plantea como cuestión central si es posible revertir la situación de aislamiento o marginalidad que sufren. Por tanto, la casuística concreta de la Zona Norte se ha analizado desde el análisis del comportamiento histórico de surgimiento y transformación, dentro de un contexto de acercamiento progresivo europeo y español, pensada para poderse aplicar sobre el ámbito alternativas que resuelvan las problemáticas concretas y que tenga capacidad de generar conocimiento trasladable a otros ámbitos. El estudio se ha centrado en el periodo concreto que abarca fundamentalmente desde la segunda mitad del siglo XX y se han empleado para ello bases de información planimétrica, documentación histórica, datos cuantitativos y cualitativos, estos últimos a través de trabajo de campo, entrevistas y colaboración con asociaciones vecinales.

Respecto al caso de estudio, la metodología ha consistido en la realización de búsquedas bibliográficas, localización de ejemplos residenciales y selección de modelos de interés que contribuyan a explicitar las transformaciones urbanas. La información obtenida se ha actualizado con toma de datos, trabajo de campo *in situ*, reelaboración gráfica y planimétrica, elaboración de fichas, así como con análisis comparativos e identificación del estado en que se encuentran los conjuntos residenciales. Para esta labor se ha contado con la ayuda de asociaciones de las barriadas, de población local e instituciones universitarias, además de la consulta de indicadores poblacionales y datos estadísticos sobre la Zona Norte. Asimismo, ha sido preciso contextualizar los instrumentos locales de planificación durante el periodo de estudio y consultar las fuentes bibliográficas que abarcaban las transformaciones urbanas en archivos municipales, revistas de arquitectura de la época y catalogación en publicaciones monográficas y guías de arquitectura contemporánea.

Para establecer los criterios de selección de los ejemplos estudiados, se han realizado estudios comparativos a partir de viajes a otros conjuntos equiparables temporales y socioespaciales en otras ciudades de Andalucía: Málaga, Córdoba y Sevilla. La identificación y el análisis de crecimientos similares en las barriadas de Ciudad Jardín, Palma-Palmilla y Carretera de Cádiz, en Málaga, las del Sector Sur de Córdoba, o las de Pino Montano y el Polígono Sur de Sevilla, han contribuido a una mejor caracterización del desarrollo y de la problemática de la Zona Norte de Granada, a la vez que ha permitido encontrar puntos en común sobre las posibilidades de reutilización de estos conjuntos a partir de la observación sobre los modos de uso y apropiación de los espacios habitables.

## 2. EL CASO DE LA ZONA NORTE DE GRANADA ANTE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XX

La solución que pudo darse al problema de la vivienda durante la segunda mitad del siglo XX en Europa en general, surgido fundamentalmente por la llegada a las ciudades de población procedente del ámbito rural, ha determinado los modelos urbanos europeos de crecimiento de periferias. Así sucedió también en las ciudades españolas y, con sus propias peculiaridades, en las andaluzas. Los fenómenos migratorio y demográfico obligaron a dar respuestas rápidas mediante la construcción de nuevos alojamientos y estos nuevos barrios produjeron una transformación con una expansión urbana sin precedentes.



Revisando la trayectoria del caso de Granada, desde las primeras operaciones de desarrollo en los años cincuenta del siglo pasado hasta las actuaciones posteriores de conjuntos residenciales en nuevos barrios de la Zona Norte, se comprende el significativo papel que jugó la administración pública tanto la central como la autonómica ya en el periodo democrático, así como la progresiva labor, posteriormente, que fue adquiriendo la iniciativa privada. Con esta revisión es posible identificar los principales obstáculos que surgieron para lograr sus objetivos: la falta de recursos económicos y las limitaciones técnicas y constructivas. Esta revisión histórica permite arrojar perspectiva para detectar los aciertos y errores en consonancia con la situación actual y la realidad social. Esta revisión permite, igualmente, vislumbrar algunas posibilidades para dar respuesta a la problemática actual del acceso a la vivienda a través de la regeneración de estos barrios.

El fenómeno demográfico ya se había manifestado en la primera mitad del siglo XX, experimentando un alto crecimiento poblacional. En concreto, durante las primeras cuatro décadas la ciudad de Granada dobló su población hasta los 150.000 habitantes (Egea 2009), aunque ese incremento fue absorbido dentro de su límite urbano, que se mantenía casi inalterado desde el siglo XIX (Isac 2010). En la segunda mitad del siglo XX, sin embargo, la situación cambiaría: las nuevas viviendas transformarían por completo el paisaje urbano afectando al contorno de la ciudad y su relación con el medio natural mediante la inserción de nuevas barriadas en el enclave territorial de la vega circundante, con la que la ciudad se había encontrado siempre vinculada. Se produjo así un desarrollo urbano mediante modelos de planificación extensivo para albergar una población que a finales de los años setenta alcanzó los 250.000 habitantes, cifra que se ha mantenido prácticamente hasta hoy<sup>3</sup> (Bosque 1988). La vivienda social de esas décadas no solo conformaría la periferia urbana, sino que le imprimiría el carácter a la ciudad y su consecuente relación con el área metropolitana. Analizando ese periodo se pueden encontrar los factores que explican la problemática actual de la vivienda en estos barrios, caracterizados por la exclusión social, pobreza estructural y marginación.

Las respuestas para lograr más alojamiento frente al crecimiento demográfico y los movimientos migratorios del campo a la ciudad se resolvieron hasta 1950 con operaciones planificadas de reforma interior, incluidas las sufragadas por la iniciativa privada. Entre ellas habría que incluir la apertura viaria en el centro histórico de la *Gran Vía de Colón*, como eje arterial clave para la ciudad, desarrollado entre 1895 y 1898 para la burguesía, con capital procedente de la industria del azúcar que se había implantado en la vega, una vez que se extendió el cultivo de la remolacha<sup>4</sup>. También, a modo de circunvalación, el Camino de Ronda se había concebido como plan de ensanche y reforma interior para mejorar el sistema de comunicación de la ciudad, destinado inicialmente a vivienda obrera. Si bien se planificó durante los años veinte y se urbanizó en la década de los años treinta, se colmataría en los años sesenta y setenta con edificación en altura y tipología de *bloque en "H"* en continuidad con la calle.

En los años veinte y treinta del siglo XX surgieron nuevos barrios destinados a las clases medias bajo la legislación de Casas Baratas<sup>5</sup>, generalmente resueltos con tipología de vivienda unifamiliar. Entre ellos estarían el barrio de Figares, que se levantó en las afueras por el suroeste con viviendas adosadas en hilera, y la colonia de hotelitos de Belén, que se situaba junto al barrio del Realejo con

<sup>3</sup> Fuente: INE (censos, padrón) y Fundación BBVA-Ivie.

<sup>4</sup> Los crecimientos de Granada mediante la vivienda social deben entenderse desde la relación de la ciudad con la vega, lo que hoy en día es su área metropolitana, gracias a una red de tranvías implantada en aquellos comienzos del siglo XX.

<sup>5</sup> La primera Ley de Casas Baratas data de 1911 y la segunda de 1922, aplicada mediante la política de viviendas para las clases medias durante la dictadura de Primo de Rivera de 1923 a 1929 (Reinoso 2010 72-80).

viviendas exentas. Ahora bien, estas actuaciones no eran suficientes para atender el crecimiento poblacional, que había pasado de unos 100.000 habitantes en 1925 a los 150.000 en 1943, lo que provocaba que barrios históricos como el Albaicín se encontraran congestionados y que la población con menos recursos terminase desplazándose hacia las cuevas de la parte alta de la ciudad.

En los comienzos de la posguerra, el problema de la vivienda pasó a convertirse en un asunto nacional cada vez más acuciante y prueba de ello son las informaciones recogidas a mediados del siglo en las principales revistas especializadas de la época, como la Revista Nacional de Arquitectura<sup>6</sup>. El problema consistía en la falta de alojamiento para la población obrera y en las pésimas condiciones de habitabilidad, hacinamiento y salubridad de las escasas que existían. Las respuestas nacionales respondían a esta situación con un enfoque protagonizado inicialmente por la intervención pública (Sambricio y Sánchez Lampreave 2007).

Las soluciones que se ofrecieron en los años cincuenta para resolver el déficit de viviendas de la población obrera en la ciudad de Granada, concentrada mayoritariamente en cuevas, llegarían de la iniciativa pública, apoyada puntualmente en contadas intervenciones de la iniciativa privada, como se explica más adelante. Estos primeros barrios se convertirían en los primeros ejemplos de vivienda social a gran escala y no respondían a una lógica de crecimiento urbano diseñado por el planeamiento<sup>7</sup>, sino a respuestas de emergencia ante situaciones de catástrofe sobrevenidas. A la larga resultarían determinantes para entender los principales focos de crecimiento en los años sesenta y setenta, rompiendo el equilibrio entre la ciudad y su territorio circundante hasta provocar la desaparición del paisaje agrícola que rodeaba a la ciudad (Zurita 2015).

En efecto, a finales de la década de los cincuenta, los núcleos más importantes de viviendas sociales, al margen de otras actuaciones aisladas como *Haza Grande*, se localizaban en el ámbito conocido como la *Chana* por el norte y en el barrio del *Zaidín* por el sur. Se encontraban alejados del centro y, con ellos, la ciudad se adentraba en la vega ocupando suelos baratos dedicados a uso agrícola. Estos barrios fueron promovidos inicialmente por patronatos públicos locales de viviendas populares vinculados al Arzobispado y al Gobierno Civil, respectivamente<sup>8</sup> (Isac 1994). Posteriormente, se fueron sumando organismos oficiales como la Obra Sindical del Hogar y el Instituto Nacional de Vivienda. Los ocupantes eran mayoritariamente afectados de daños por desastres naturales y, en otros casos, provenían de barrios históricos como el Albaicín, que se encontraba muy densificado (Martín y Torices 1998).

Debido a la inmediatez con la que se debía actuar para solventar el grave deterioro del alojamiento, estos barrios se realizaron anteponiendo la edificación a la urbanización y sin tener en cuenta el planeamiento. Por ello, al igual que sucedió en barrios similares de la época en otras ciudades andaluzas, hubo ausencia de planificación, falta de infraestructuras públicas y escasez de equipamientos (Rubio 2003, 278-319). Así, las primeras promociones de estos barrios contemplaban agrupaciones unifamiliares y bloques de tres o cuatro plantas. Se destinaban a propietarios o inquilinos de escasos recursos económicos que venían de pueblos de la provincia o de

<sup>6</sup> La Revista Nacional de Arquitectura trata el problema de la vivienda en el número 107, de noviembre de 1950, incluso con textos editoriales en el número 125 de mayo de 1952 y con localizaciones concretas.

<sup>7</sup> Desde comienzos de los años cincuenta y hasta 1973 estuvo en vigor el Plan de Alineaciones de 1951, un instrumento pensado para controlar el crecimiento de la ciudad.

<sup>8</sup> El Patronato de la Virgen de las Angustias, vinculado al Arzobispado de Granada, promovió las primeras actuaciones en la Chana. El Patronato de Santa Adela de Viviendas Protegidas, fundado en 1947 por el Gobernador Civil, promovió las primeras actuaciones en el Zaidín.

barrios históricos afectados por las inundaciones, como las de los años 1949 y 1955, posteriormente la de 1960, y por el terremoto de 1956.

La primera fase de viviendas en la *Chana* finalizó en 1956. La Obra Sindical del Hogar, dependiente del Ministerio de la Vivienda, continuaría con más agrupaciones, a las que le seguirían promociones del Sindicato de Transportes para sus funcionarios y otras para miembros de la Policía Armada. El primer núcleo del *Zaidín*, el de las llamadas *casillas bajas*, se finalizó en 1953. Las viviendas de la segunda fase se finalizaron en 1955 y las siguientes, los grupos llamados *Comandante Valdés* y *La Cruzada*, se finalizaron en 1957 y 1959, promovidos por el Instituto Nacional de Vivienda y la Obra Social de Hogar, para los damnificados por el terremoto de 1956. En los comienzos de los años sesenta vendrían otras promociones de renta limitada subvencionadas. En todas ellas existía una preocupación por la distribución de las viviendas y por los espacios públicos, aunque la calidad arquitectónica y espacial no estuvo acompañada por el nivel constructivo ni por una adecuada dotación de equipamientos (Isac 2010).

Al margen del *Zaidín* y la *Chana*, surgieron otras promociones para paliar los problemas de la vivienda, como *Haza Grande*, junto al Albaicín, ideada para acoger a la población de las cuevas del Barranco de la Zorra, afectadas por las inundaciones de 1955. Todas estas operaciones públicas tenían en común la urgencia de las actuaciones en suelos alejados del núcleo urbano más céntrico, donde sí surgirían intervenciones más especulativas, como fueron la prolongación de la calle Recogidas, desarrollada a partir de 1956 con viviendas para la alta burguesía, el eje de la calle Pedro Antonio de Alarcón, paralelo al Camino de Ronda, y la prolongación de la Gran Vía hacia el norte, planeada en 1967 y culminada en 1974. De este modo, se puede comprobar cómo la localización contribuiría a generar una segregación social entre la población con mayores recursos ubicada en ámbitos de centralidad respecto a la más desfavorecida, que era expulsada hacia la periferia<sup>9</sup>.

A partir de los precedentes de los años cincuenta, la conformación de la periferia se fue generando en los años sesenta con crecimientos de vivienda social hacia la zona norte y en su carácter de marginalidad tuvieron mucho que ver los realojamientos con poblados temporales. El más destacado fue la *Unidad Vecinal de Absorción de la Virgencica*, levantado en el camino de Maracena en 1963 por el Instituto Nacional de Vivienda a través de la Obra Sindical del Hogar para alojar a los afectados por las inundaciones de finales de 1962 en las cuevas del Sacromonte, del Barranco del Abogado y del Albaicín<sup>10</sup> (de Lacour 2024). El objetivo era construir en menos de diez meses 916 viviendas provisionales con un sistema de piezas prefabricadas conformando una trama modular de forma hexagonal que reinterpretaba la cueva como espacio transitorio de adaptación de la población de etnia gitana desplazada. A pesar de la calidad espacial y de la rápida ejecución, lo que convertiría al poblado en un ejemplo muy difundido de vivienda social para el régimen<sup>11</sup>, tenía ciertos inconvenientes. El sistema se componía de placas de hormigón prefabricado de escaso espesor, sin aislamiento, y esto hacía que las viviendas fuesen extremadamente calurosas en verano y frías en invierno. (Figs. 1 y 2).

<sup>9</sup> Este fenómeno es común a los procesos de expulsión generalizados que se han localizado en los casos de estudio que han sido analizados en las ciudades de Sevilla, Málaga o Córdoba.

<sup>10</sup> El proyecto fue encargado a los arquitectos José Luis Aranguren, Luis Labiano, Santiago de la Fuente, Cruz López Müller, Miguel Seisdedos y Antonio Vallejo Acevedo.

<sup>11</sup> La UVA de la Virgencica fue seleccionada para ser presentada, junto a la UVA de Hortaleza, también de 1963, en el congreso que la Unión Internacional de Arquitectos celebró en 1969 en Buenos Aires, denominado "La arquitectura, factor social: la vivienda de interés social".

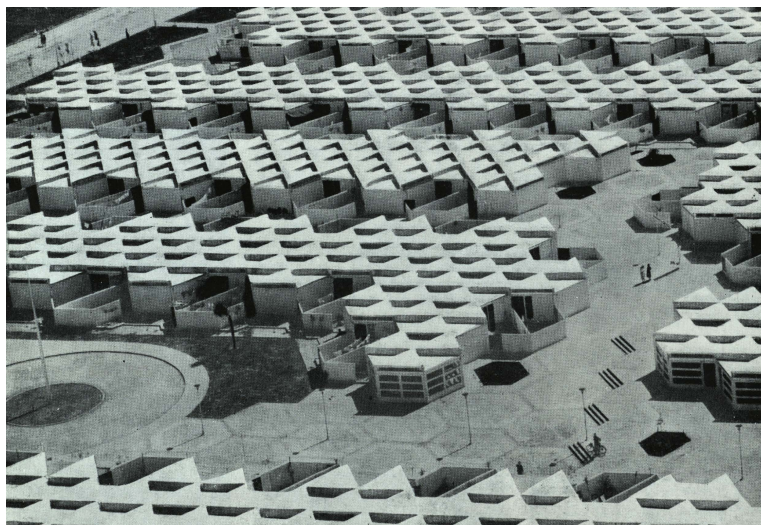


Fig. 1. Vista aérea de la UVA La Virgencica. José Luis Aranguren, Luis Labiano, Santiago de la Fuente, Cruz López Muller, Miguel Seisdedos, Antonio Vallejo Acevedo. "Viviendas en Granada", *Arquitectura*, COAM, n° 129 (1969), pp. 20-21.

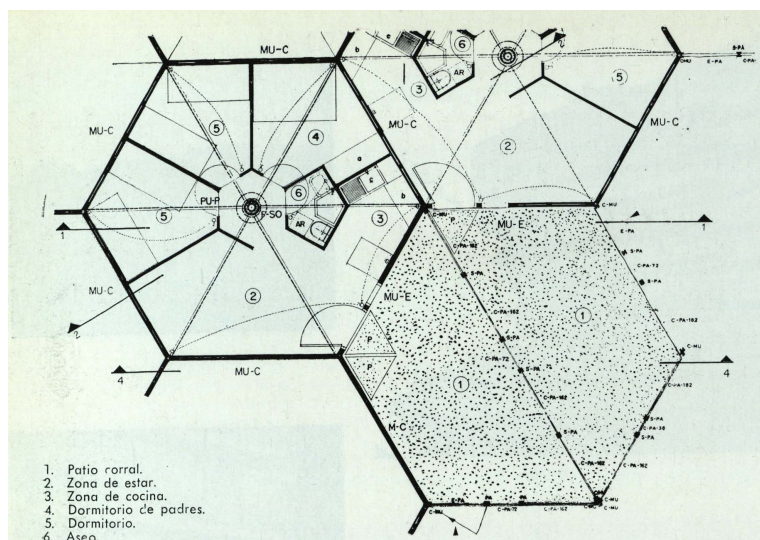


Fig. 2. Planta tipo de viviendas de la UVA La Virgencica. José Luis Aranguren, Luis Labiano, Santiago de la Fuente, Cruz López Muller, Miguel Seisdedos, Antonio Vallejo Acevedo. "Viviendas en Granada", *Arquitectura*, COAM, n° 129 (1969), pp. 20-21.

En 1967 comenzó a desalojarse el poblado y su desmantelamiento completo culminó a principios de los años ochenta gracias al movimiento obrero y a la asociación de vecinos, muy activa en el barrio<sup>12</sup> (García y Soto 2023, 1-11). Ese traslado de la población afectó al desarrollo de la zona

<sup>12</sup> El análisis crítico del proceso de regeneración urbana en torno a la construcción de La Virgencica ha sido abordado como una práctica artística por María García Ruiz y Andrea Soto Calderón (García y Soto 2023, 1-11).

norte de la ciudad, donde el Ministerio de la Vivienda había promovido en 1958 la urbanización del denominado Polígono de Cartuja. La llegada a este polígono de la población marginal realojada procedente de la UVA La Virgencica desanimó a la iniciativa privada a completar la operación urbanística de carácter público. Comenzaba a fraguarse así el carácter de marginalidad y vulnerabilidad social que todavía posee hoy el Distrito Norte, un área extensa que acoge prácticamente dos tercios de la población de Granada, asociada con la imagen estereotipada de periferia compuesta por vivienda colectiva en altura basada en el modelo de polígonos.

El desarrollo de polígonos era común al ámbito nacional, a partir de la reglamentación urbana y de vivienda: la Ley del Suelo de 1956 y los estándares del Plan Nacional de la Vivienda, como se desarrolla en otro apartado posterior. Los polígonos se organizaban en distritos; cada uno con hasta cinco barrios y cada barrio con unos cuatro núcleos residenciales. De este modo, el Polígono de Cartuja se delimitó en 1961 sobre unos suelos de escaso valor agrícola que se expropiaron en 1962, en 1965 se planificó y la urbanización comenzó en 1966. El Plan Parcial contemplaba cuatro barrios, cada uno con unidades vecinales. Además de la dotación del espacio público y los equipamientos, se contemplaban viviendas de baja densidad mediante edificaciones de dos plantas y otras de varias alturas. Se combinaban torres aisladas y bloques lineales al modo en que se proyectaban las operaciones europeas más destacadas, como puedan ser las llevadas a cabo por Bakema y van der Broek<sup>13</sup>. (Figs. 3 y 4).

Dentro del Polígono de Cartuja, la *barriada de La Paz* fue la primera en construirse; contaba con viviendas unifamiliares de dos plantas en hilera y viviendas plurifamiliares de tres alturas. En 1967 acogió a los primeros ocupantes que salieron de la UVA de *La Virgencica*. A ese estigma social se le sumaría la baja calidad de la construcción, ocasionando la actual obsolescencia arquitectónica y social que presenta hoy en día con una imagen muy alterada respecto a su estado original, caracterizada por aumentos considerables de la ocupación<sup>14</sup> (Maldonado 2020, 91-124) (Fig. 5, Fig. 6).

También dentro de la zona norte, aunque en posiciones más alejadas, se promovieron desde la iniciativa privada buenos ejemplos de vivienda colectiva en los años sesenta y setenta. En concreto, al comienzo de la carretera de Alfacar, entre el cauce del río Beiro y el camino de los Alfareros se edificó Casería de Montijo, un barrio de viviendas de protección oficial proyectado en 1971 por José Luis Fernández del Amo. Entre los bloques de cuatro plantas, con colores identitarios diferenciados, se conformaron zonas ajardinadas y espacios públicos de alta calidad ambiental que siguen cualificando a un conjunto construido con piezas semiprefabricadas de hormigón. Su calidad y vigencia dan prueba de que el diseño tipológico, el acierto constructivo y el cuidado del espacio urbano siguen teniendo valor dentro de la arquitectura social. En los años ochenta se edificarían otros conjuntos próximos, que también presentan un buen estado, como *Parque Nueva Granada*. (Figs. 7 y 8).

Teniendo en cuenta lo que sucedía en la escala nacional, el modelo urbanístico extensivo propio de los años sesenta transformó las ciudades con la conformación de las periferias urbanas a través de grandes actuaciones de vivienda. Este modelo estaba basado en un espíritu desarrollista, en el que progresivamente la intervención pública fue dando cabida a la iniciativa privada, como se explicará

**13** Véase el barrio «t Hool de Eindhoven, construido entre 1968 y 1976 por Bakema y van der Broek. También puede verse en las propuestas de Alexanderpolder en Rotterdam, de 1956, o el Plan Pampus para Amsterdam, de 1965, de los mismos arquitectos (AA.VV. 1978).

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



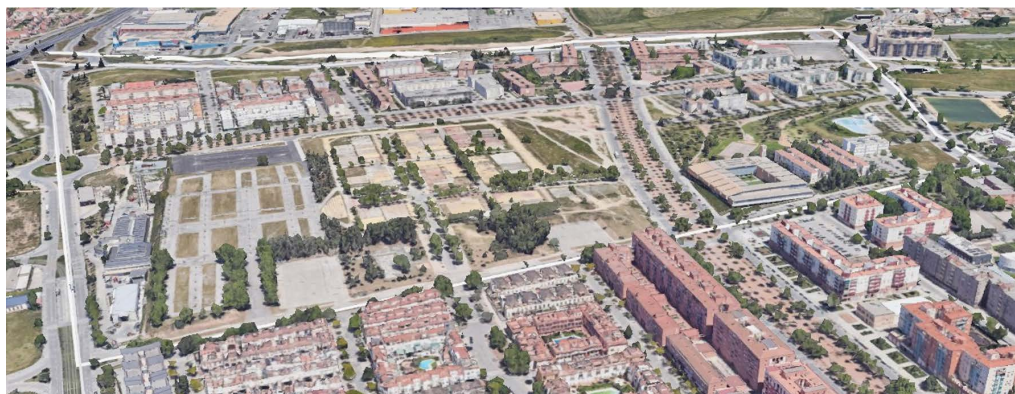


Fig. 3. Vista aérea de Almanjáy, Google Maps.

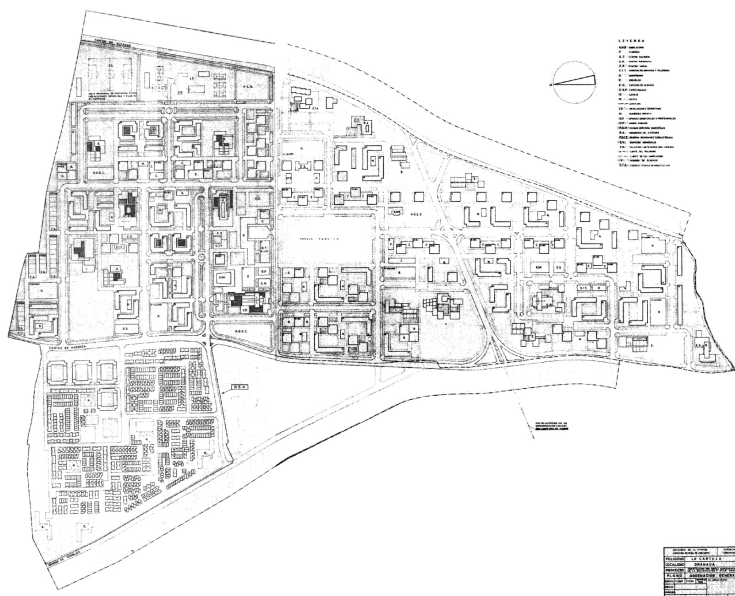


Fig. 4. Gerencia de Urbanización. Polígono de Cartuja, Granada 1963. Reelaboración de Alba Maldonado Gea; en Maldonado, A. (2020), p. 45

más adelante. A medida que se iniciaba la década de los años setenta, los instrumentos de planificación se fueron adecuando al sistema normativo. Esto también sucedió con el Plan General de Ordenación Urbana de la Comarca de Granada de 1973, que dio cobertura legal a las últimas grandes actuaciones y adecuaba jurídicamente el Plan de Alineaciones de 1951 a la Ley del Suelo. No obstante, supeditaba el desarrollo urbanístico al económico, cediendo ante el carácter especulativo del mercado del suelo. A la larga, este plan ejerció como mecanismo de control de los fenómenos urbanos a través de la ordenación territorial, pero no pudo evitar la falta de dotaciones y servicios públicos.

*Equipamientos:* 14,1% de la superficie total

Educativo: 15990,5 m<sup>2</sup> útiles  
10,91% de la superficie total  
Asistencial: 1223,7 m<sup>2</sup> útiles  
0,84% de la superficie total

Comercial: 1326,3 m<sup>2</sup> útiles  
0,91% de la superficie total  
Religioso: 2102,4 m<sup>2</sup> útiles  
1,43% de la superficie total

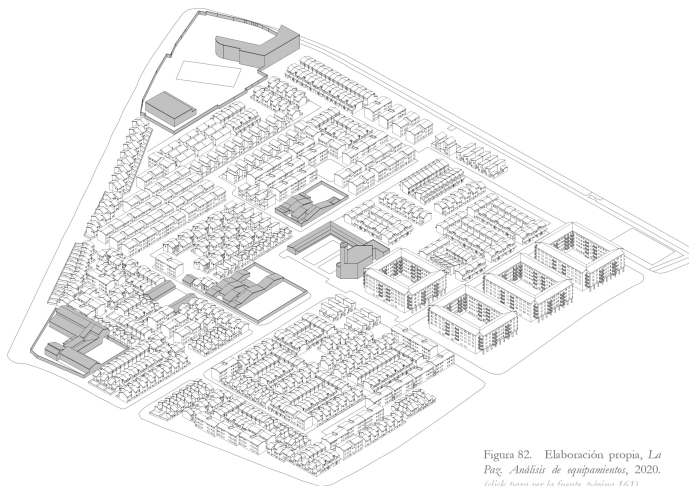


Figura 82. Elaboración propia, *La Paz. Análisis de equipamientos*, 2020.  
([click para ver la fuente, página 161](#))

Fig. 5. Barriada de La Paz.  
Volumetría elaborada por  
Alba Maldonado Gea; en  
Maldonado, A. (2020), p. 168.



Fig. 6. Vista de  
viviendas de la Barriada  
de la Paz. Rafael  
de Lacour, 2023.

Una vez iniciada la etapa democrática, la vivienda colectiva se reorientó desde una nueva condición urbanística y, sobre todo, dimensional, en cuanto a la escala de la intervención. La Ley del Suelo de 1976 vino a realizar unos ajustes necesarios sobre la anterior a través del planeamiento de desarrollo: los llamados *planes parciales de ordenación*. A partir de los años ochenta, y más aún en los noventa, el tamaño de las actuaciones de vivienda fue reduciéndose en general, sobre todo en las intervenciones públicas. La administración autonómica y las locales concentraron sus esfuerzos en aspectos urbanizadores y dotacionales. El encargo se orientó tanto a la reordenación de grandes barrios como a la actuación de vivienda pública, aunque con un



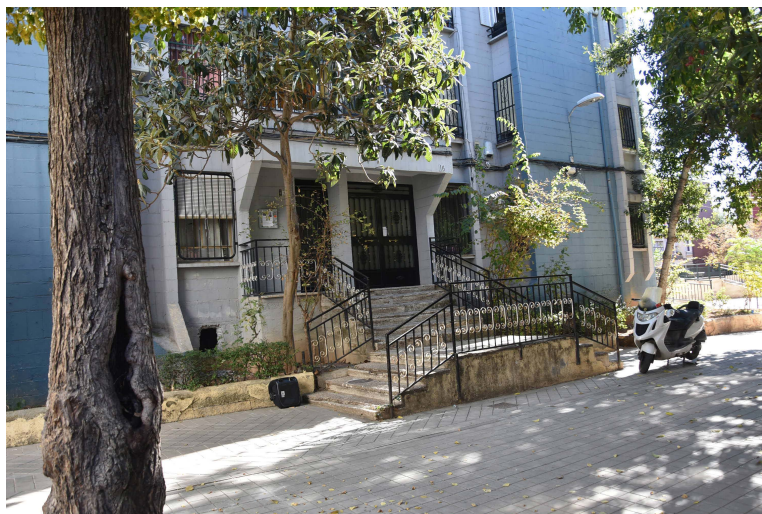


Fig. 7. Vista del acceso a uno de los bloques de viviendas de Casería de Montijo. Rafael de Lacour, 2023.



Fig. 8. Vista de los bloques de viviendas de Casería de Montijo. Rafael de Lacour, 2023.

menor tamaño. En esta etapa se contó con una nueva generación de arquitectos formados en una nueva realidad social, lo que fue propiciando una arquitectura de calidad en el ámbito residencial público.

En el caso de la Granada, concretamente en la Zona Norte, uno de los últimos crecimientos tuvo lugar en el llamado *Polígono de Almanjáy*, desarrollado en los años ochenta a partir del Plan Parcial redactado en 1976 por Fernando de Terán. En 1979 se iniciaron las obras de urbanización y, a comienzos de los años ochenta, acogió a la última población desplazada de la UVA de *La Virgencica*.



Fig. 9. Edificio de viviendas en la avenida Joaquina Eguaras, Rafael Soler y Francisco Martínez, 1993.



Fig. 10. Viviendas para EPSA en calle Arquitecto Modesto Cendoya. Eduardo y Luis Javier Martín Martín, 2006.

La concentración de viviendas para población con bajos recursos y los problemas de integración motivaron el deterioro, marginalidad y exclusión, lo que obligó a redactar en 1986 un Plan Especial de Reforma Interior, modificado en 1993. De esta manera, la administración autonómica a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, —EPSA—, reorientó la estrategia planificadora para intentar corregir los inconvenientes surgidos. El objetivo del planeamiento era lograr un adecuado equilibrio entre el bloque en altura y las viviendas de baja densidad, así como entre viviendas libres y de protección, dotando al área de zonas verdes y equipamientos.

Las propuestas arquitectónicas desde ese momento se volcaron hacia soluciones tipológicas en una búsqueda de innovación para responder a las tendencias de recuperación de la llamada *arquitectura de la ciudad*, representada por teóricos italianos como Rossi, Aymonino y Grassi, entre otros. Los lenguajes arquitectónicos de la posmodernidad, acompañados de soluciones constructivas y experimentales, revisaban la modernidad en clave tipológica y morfológica, a la vez que se introducían cuestiones sociales en la manera de habitar dentro de un nuevo entendimiento de la colectividad. Esto se lograba añadiendo a los espacios intermedios del edificio, entre la esfera pública y la escala privada, una nueva dimensión relacional para el encuentro de los habitantes (Martín y Torices 1998, 280). En Andalucía, en general, fue muy destacada la labor de la administración, inicialmente a través de la Consejería de Obras Públicas, posteriormente de la mencionada EPSA y más recientemente de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, —AVRA—. La iniciativa pública municipal también tuvo un papel relevante a través de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, —EMUVYSSA—. En Granada, jóvenes arquitectos como Rafael Soler, Javier Fernández, Eduardo y Luis Javier Martín serían los que desarrollarían una destacada labor gracias al encargo público en cuidadosas intervenciones, muchas de ellas en Almanjáyar. (Figs. 9 y 10).

A mediados de los años ochenta el planeamiento democrático de muchas ciudades andaluzas comenzó a renovarse y, entre ellos, el Plan General de Ordenación Urbana de Granada, de 1985. Eran planes que se proponían controlar el expansionismo y corregir el desarrollismo especulativo de las décadas anteriores. En ese sentido, volcaron su mirada hacia la recuperación del centro histórico y la rehabilitación patrimonial, intentando amortiguar el desequilibrio entre centro y periferia, así como favorecer la dotación del equipamiento público, especialmente en los barrios periféricos.

Este cambio, que le otorgaba un mayor peso al urbanismo, se vio reflejado en la reducción de la escala de actuación residencial, que se limitaría por lo general a la manzana, y a las soluciones tipológicas que se confiaban a la arquitectura. Se recuperaron de esta manera las viviendas en galería, en doble crujía y en dúplex, a la vez que se redefinían formalmente el bloque lineal de origen moderno y la edificación en altura o de torre.

Tras esta revisión, se puede constatar que el impulso de la iniciativa pública en promociones de vivienda social en Granada fue la que dio respuesta a las necesidades de alojamiento en los momentos clave del siglo XX, ante la presión demográfica y migratoria. Estas actuaciones se acometieron ocupando suelos baratos alejados del centro histórico, pero al margen del planeamiento. Debido a estos modos de operar, con su correspondiente incursión en el espacio agrícola de la Vega, a partir de mediados de los años cincuenta la ciudad vivió una expansión considerable, fundamentalmente por el norte, cambiando su relación con su entorno natural. Progresivamente se fue gestando la conformación de una periferia mediante un modelo de desarrollo especulativo en paralelo al mayor crecimiento poblacional de Granada, que tuvo lugar en las décadas de los años sesenta y setenta, incrementándose la población un 60 % hasta alcanzar la cifra de población actual. El ámbito concreto de la Zona Norte representa este modelo de crecimiento urbano y aglutina la mayor población de la ciudad. Tras la inmediatez de las primeras actuaciones, que tuvieron lugar hasta comienzos de los años sesenta, la planificación urbana sentó las bases para la conformación de ciudad con los instrumentos propios de la época. Posteriormente, con una nueva conciencia y con las herramientas disponibles en los años ochenta y comienzos de los noventa, en el ámbito de la Zona Norte se generó mediante el plan especial un diseño urbano diferente, que intentaba paliar los inconvenientes con un dimensionamiento amplio del viario y previsión de infraestructuras urbanas. Esto sucedería en entornos como la Avenida Joaquín Eguaras. Sin embargo, a pesar de los esfuerzos, este nuevo planeamiento no evitó la discriminación y segregación surgidas ya décadas atrás, que provenían de una estigmatización social



Fig. 11. Espacio público en promoción de viviendas en Almanjáyar. Rafael de Lacour, 2023.



Fig. 12. Parque 28 de Febrero, próximo a las viviendas de Parque Nueva Cartuja. Rafael de Lacour, 2023.



y una desconexión clara con el resto de la ciudad. Dentro de la Zona Norte, las barriadas de La Paz y Rey Badis, localizadas precisamente en su núcleo central, son las que presentan tasas más altas de vulnerabilidad social<sup>15</sup>. Por el contrario, no existe esa problemática en zonas más alejadas donde han llegado la inversión pública, como en Almanjáyar (Fig. 11), o nuevas promociones de iniciativa privada, como en Parque Nueva Granada (Fig. 12). Esta última no presenta datos de vulnerabilidad.

La planificación urbana y la arquitectura surgidas desde la transición al periodo democrático, y ya durante este, han orientado sus esfuerzos a mejorar la calidad de vida de los barrios, aunque la vulnerabilidad a causa de la exclusión social y la marginalidad sigue arraigada en algunos de ellos.

<sup>15</sup> Datos obtenidos del Atlas de Vulnerabilidad Urbana del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Esto sucede a pesar de la labor incesante de asociaciones de vecinos e instituciones con programas de recuperación social y urbana. Una adecuada regeneración debería aprovechar las oportunidades de desarrollo sostenible para resolver la segregación social y conflictividad urbana, atendiendo las peculiaridades de la vivienda social como vía para articular la conformación de ciudad de manera contemporánea, en correspondencia con los criterios de diseño para áreas residenciales sostenibles (López de Lucio 2007, 28-29).

### 3. LA EVOLUCIÓN DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA DESDE MEDIADOS DEL SIGLO XX. LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Una vez analizado el caso de estudio, es posible encontrar en los instrumentos urbanísticos ciertas claves que ayuden a entender la problemática actual desde una visión retrospectiva e histórica. Los crecimientos de las grandes ciudades andaluzas, como de las españolas en general, se pueden explicar desde las soluciones ofrecidas por la política urbanística de desarrollo y su evolución para cubrir las necesidades de vivienda durante la segunda mitad del siglo XX. Estas respuestas residenciales han producido aglomeraciones concéntricas dentro de unas estructuras territoriales y metropolitanas caracterizadas por una clara diferenciación entre sus centros y las periferias generadas.

En esos comportamientos tuvieron un papel importante los mecanismos regulatorios impulsados por los instrumentos urbanísticos del momento. A mediados del siglo XX el planeamiento fue determinando la forma de cada término municipal según una legislación urbanística genérica, dando por finalizada la falta de regulación que se daba hasta entonces. Antes de la Ley del Suelo de 1956, el planeamiento se regía por la Ley de Bases de Régimen Local de 1945, que complementaba el Estatuto Municipal de 1924 y definía unos instrumentos que podían utilizar las ciudades: plan general de urbanización, planes parciales de ensanche y reforma interior y saneamiento (Terán 2003).

La Ley del Suelo de 1956, —denominada Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana—, no solo le daba a la Administración la potestad planificadora de las grandes áreas urbanas mediante el Plan General, sino que definía el estatuto de la propiedad inmobiliaria urbana, consolidando el derecho a la propiedad. Sin embargo, su carácter ambicioso y perfeccionista la hacía inapropiada para los fines desarrollistas del régimen, que precisaban de una gestión municipal ágil ante la creciente demanda de licencias. Esto aclara el incumplimiento recurrente de la propia ley, que se justificaba por los intereses económicos del municipio.

La dinámica desarrollista se fue consolidando y el sector inmobiliario pasó a convertirse en un motor económico del país, ideado así por los tecnócratas del régimen. Pero el contexto económico y social tuvo también un importante efecto sobre la vivienda, especialmente a raíz de la primera crisis energética, la de 1973. La crisis se presentó con intensidad, evidenciando las carencias de un modelo de desarrollo basado en la explotación de los recursos del suelo, hasta el punto de que en determinados ámbitos sus efectos ocasionaron sobre la promoción y la construcción una situación de paro obrero alarmante<sup>16</sup>. Esto provocó una intensa reflexión acerca de la naturaleza estructural de la

<sup>16</sup> El denominado Informe Málaga así lo refleja. El trabajo fue redactado por Damián Quero en colaboración con ocho destacados urbanistas (Eduardo Mangada, Eduardo Leira, Carlos Ferrán, Luis Alonso-Teixidor, Ignacio Solana, Augusto Álvarez, Eduardo Caballero y Jesús Gago), cuatro renombrados economistas (Mercé Sala, Francisco Jurdao, Enrique Morales y Bernardo Secchi), así como un sociólogo (Julio F. Aurelio). El informe abordaba la realidad económica de la provincia, destacando

situación, vinculada a los ciclos económicos en Europa, en contraste con la perspectiva coyuntural que sostenían las autoridades, que esperaban una reactivación (Quero 1976).

A partir de la mitad de los años setenta, se experimentó una notable agitación social y política que se prolongó a lo largo de la transición democrática, acompañada de modificaciones en la legislación y en las competencias tanto municipales como autonómicas. Estas reformas dieron lugar a una nueva realidad estructural en la década de los ochenta, con una nueva organización territorial. En ese sentido, los primeros ayuntamientos democráticos de 1979 coincidieron con nuevos enfoques que revisaban la época anterior y con la llegada de nuevos instrumentos urbanísticos, que otorgarían a las corporaciones municipales una mayor autonomía en la planificación.

La Ley del Suelo de 1976, —de Reforma de la Ley de 1956—, nació para agilizar el desarrollo de los instrumentos urbanísticos y para rebajar el precio del suelo. Daba poder a los Planes Generales Municipales de Ordenación para la *ordenación integral del territorio*, clasificar el suelo, definir su estructura general y establecer el programa para su desarrollo y ejecución.

Sin duda, estos instrumentos fueron surgiendo para dar solución al problema de la vivienda durante la segunda mitad del siglo XX, que estaba asociado fundamentalmente con procesos migratorios y demográficos desmesurados, muy diferentes de los factores que en la actualidad lo determinan y que cuentan con otra complejidad y singularidad, como se desarrolla a continuación.

#### 4. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA HOY

El problema actual de la vivienda en España es un asunto preocupante que posee una complejidad considerable y ante el cual es necesario establecer un correcto diagnóstico, profundizando en las razones que han llevado a esta situación para intentar ofrecer soluciones. La problemática se define por la dificultad que tiene una gran parte de la población para acceder a la vivienda en sus distintas modalidades de compra y de alquiler debido a la escasez de la oferta y a los precios elevados<sup>17</sup>.

Respecto a la escasez de la oferta, el número de inmuebles es insuficiente ante la demanda de alquiler y de compra. Esta demanda está asociada con la creación de nuevos hogares y con una creciente y nueva organización de la sociedad en agrupaciones diferenciadas. Es cierto que en términos generales existe una cantidad importante de viviendas vacías, pero se localizan principalmente en zonas rurales y resultan insuficientes para satisfacer la demanda<sup>18</sup>.

En las últimas décadas, apenas se han construido nuevas viviendas<sup>19</sup> y las que se han promovido no han ido destinadas a cubrir las necesidades de todos los segmentos de población, quedando

---

su dependencia del sector inmobiliario debido a la falta de industrialización, el declive del sector agrario y la carencia de una adecuada gestión del turismo. Además, proponía una respuesta frente a las presiones del sector empresarial de los promotores, así como una postura pública dirigida a la sociedad, evidenciando un compromiso con el bienestar social.

**17** Desde 1950, la vivienda en propiedad ha ido aumentando progresivamente en porcentaje frente a la de alquiler, pasando del 45,9 % al 87,1 % de 2007, según el censo de población y viviendas que analiza la evolución de la tenencia de viviendas en % de los hogares. Esta tendencia se fue invirtiendo tras la crisis de 2008, por el cierre del mercado de la construcción, pero una serie de factores, entre los que está la reducción de la oferta por reorientación de los intereses de los tenedores hacia el alquiler vacacional, ha restringido el número de viviendas en alquiler y ha aumentado los precios.

**18** Con los datos del censo del INE, el número de viviendas vacías según consumo eléctrico a 1 de enero de 2021 era de 3.837.328. Según ese mismo censo, en municipios menores a 1.000 habitantes había 38,3 viviendas vacías por cada 100 habitantes frente a las 3,6 viviendas vacías por cada 100 habitantes en municipios mayores de 250.000 habitantes.

**19** Según los datos del número de licencias, obtenido del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda urbana, entre el año 2000 y 2007 la cifra de viviendas nuevas variaba entre 400.000 y 700.000 anuales. Tras la crisis financiera

fuera no solo los más desfavorecidos, sino también la clase media trabajadora y muy especialmente los jóvenes. Como consecuencia de la escasa construcción de vivienda nueva en los últimos tiempos, el parque inmobiliario se ha quedado anticuado y necesita ser rehabilitado (Carbó 2024).

Además, no se debe olvidar la enorme especulación asociada con la vivienda y conviene matizar que hay una fuerte demanda de compradores extranjeros en zonas concretas, fundamentalmente en el litoral, y que las mejores localizaciones dentro de las ciudades tienen un mercado de consumidores dispuesto a adquirirlas a pesar de los altos precios. Esto ha abierto una brecha en los precios de venta, incluida la vivienda de segunda mano, y una orientación de la promoción hacia los usuarios más solventes económicamente. Desde el punto de vista de un promotor, la vivienda turística y la de lujo constituyen hoy por hoy un producto más atractivo por su alta rentabilidad que la vivienda necesaria para solventar el problema de la clase media. A eso se añade que una buena parte de la vivienda dedicada al alquiler de larga temporada está pasando al alquiler turístico o temporal.

El número de viviendas nuevas construidas es, a todas luces, insuficiente para romper el desfase entre la escasa oferta y la elevada demanda, —Funcas, Fundación de las Cajas de Ahorros, cifra en 200.000 las viviendas anuales necesarias para revertir ese desfase—. Este desequilibrio ha disparado los precios, sobre todo en el alquiler, en poco tiempo. En cuanto a la compraventa, con carácter general, la elevación de precios tiene lugar tanto en la vivienda nueva como en la de segunda mano, si bien esto no sucede en ámbitos degradados vinculados con vivienda social.

En términos generales, el alquiler ha subido por encima de la inflación y muy por encima de lo que han subido las rentas del trabajo. Conviene recordar que, cuando se supera la tasa de esfuerzo respecto a la vivienda, —el óptimo está en el 30% y se está superando hasta el 40% o 50%—, aparecen dificultades para afrontar el resto de gastos habituales a los que se ha de hacer frente.

La situación tiene una inercia difícil de vencer y las soluciones no son inmediatas. Analizando el caso de las viviendas de obra nueva, cabe señalar que cualquier fenómeno urbanizador requiere de bastante tiempo para materializarse en vivienda y este proceso depende de la burocracia de la administración en las fases de planificación general, de desarrollo y en la tramitación de licencias. La disponibilidad de suelo urbanizado, susceptible de entrar en carga en el proceso edificatorio por parte de los planes municipales, es fundamental para la construcción de viviendas nuevas, —según los promotores, actualmente se ha convertido en un lastre—. En términos urbanísticos, el proceso constructor depende del desarrollo del planeamiento municipal y este a su vez está sometido a la normativa en materia de suelo. Para vencer la escasez de suelo, se precisan medidas legislativas y el consecuente acuerdo político. Por otro lado, en el sector de la construcción, existe escasez de mano de obra especializada y en los últimos años se ha producido un incremento de las materias primas debido a conflictos internacionales. La combinación de ambos factores se ha trasladado generando un incremento del precio de la construcción<sup>20</sup>. En cualquier caso, todos estos factores se corresponden con la opción de incrementar el número de viviendas, muy diferente a la de rehabilitación del parque residencial de vivienda social existente.

---

surgida en 2008, se produjo una brusca caída y el número de viviendas nuevas entre 2011 y 2022 ha oscilado entre 30.000 y 80.000 anuales. En términos absolutos, en la última década, concretamente en el período entre 2013 y 2022, se han construido en España prácticamente las mismas viviendas (637.952) que el total de las que se construyeron en el año 2007 (632.973).

**20** Durante la crisis del petróleo de los años 70 del siglo pasado sucedió algo parecido respecto a los materiales y esto provocó un desempleo en el sector, afectando a la mano de obra.



Otro factor determinante para explicar la situación actual se localiza en el mercado hipotecario. Existe una dificultad para que los jóvenes puedan acceder a hipotecas, ya que se necesita aportar como mínimo un 20 % del valor de la vivienda para que las entidades bancarias puedan conceder préstamos y los altos precios condicionan unos créditos inasumibles, que consumirían el 40-50 % de las rentas obtenidas del trabajo<sup>21</sup>. La especulación inmobiliaria que rodea a la vivienda como inversión ha sido tratada en relación con la historia financiera que analiza el caso español para explicar la crisis financiera de 2007-2009 como colapso del ciclo y la burbuja (López y Rodríguez 2010, 238).

A todo esto, se añade que la proliferación en los últimos años de los pisos turísticos ha venido a complicar más aún la situación. Estos pisos han absorbido viviendas de alquiler, —hasta 46.253 entre febrero de 2023 y febrero de 2024, según el INE—. La tendencia resta oferta y aumenta la presión al elevar los precios del alquiler permanente. El debate sobre las molestias ocasionadas se ha trasladado a las comunidades de vecinos y se agrava el problema. La reflexión ha llegado a las administraciones autonómicas y municipales, que están empezando a tomar medidas para suspender la concesión de licencias de viviendas para uso turístico, especialmente en zonas tensionadas del litoral (Málaga, Alicante, Baleares...).

Aparentemente, no hay soluciones sencillas a corto plazo para paliar esta situación y, en todo caso, sería necesario considerar todas las vertientes y actuar desde varios frentes. Considerando todos los factores, se podría agilizar el proceso de licitación de suelo y la tramitación para la concesión de licencias con el fin de incrementar la construcción de nuevas viviendas, se deberían favorecer los procesos de industrialización dentro del sector de la construcción e incentivar la rehabilitación, aunque no habría que olvidar adoptar medidas para mejorar la financiación y que llegase así a los más jóvenes. Cabe recordar que el colectivo de los jóvenes ha sido el más afectado por la última gran crisis financiera en tasas de paro, hasta llegar a cifras próximas al 60 % en 2009 (López y Rodríguez 2010, 432).

Estas posibilidades, con todas sus derivadas, merecen ser abordadas con cautela, midiendo los efectos que producirían sobre el resto de acciones posibles. La revisión de los acontecimientos que han provocado esta situación debería estar siempre presente analizando convenientemente el surgimiento de los problemas históricos de la vivienda y sus distintas soluciones. Por ello, resulta esencial vincular el análisis histórico con las dinámicas actuales. Apenas algunos estudios se han detenido en analizar los despropósitos que han conducido a una *catástrofe cultural* ante el silencio cómplice del sector de la arquitectura, el desconocimiento intelectual y la indiferencia de los medios de comunicación (Rubio 2022).

## 5. LA ADECUACIÓN DE LA VIVIENDA DE LA ÉPOCA DESARROLLISTA. UTILIZACIÓN Y APROPIACIÓN

Dentro de las alternativas en respuesta a la problemática nacional, merece la pena indagar en la rehabilitación como cuestión general, para abordar posteriormente su aplicación al área de estudio. Ante el problema actual que presenta la vivienda, en términos de acceso, resulta obligado contemplar las posibilidades que ofrece la adecuación del parque inmobiliario, por obsoleto que se

<sup>21</sup> Estas precauciones financieras se adoptan tras la crisis del 2008, vinculada con el sector bancario.

encuentre. Suele mencionarse como solución alternativa la utilización de viviendas vacías, con un número considerable y la mayoría construidas justo antes de la crisis de 2008, pero su ubicación en lugares alejados de aquellos en los que se necesita supone un serio inconveniente, por estar en sitios poco demandados, generalmente en ámbitos rurales. Ahora bien, la renovación, mejora y acondicionamiento de las viviendas antiguas de las ciudades sí que puede convertirse en una oportunidad. Dentro de esta categoría habría que hacer una diferenciación. Los inmuebles con mayor antigüedad localizados en ámbitos de centralidad han ido recuperándose aprovechando su posición privilegiada. Sin embargo, las numerosas barriadas construidas mayoritariamente en los años sesenta y setenta, especialmente las más deterioradas y en situación de vulnerabilidad, son las que ofrecen una mejor oportunidad para resolver el problema de la vivienda con mecanismos adecuados de intervención espacial, técnica, constructiva y de acondicionamiento. Su ubicación dentro de las ciudades las convierte en interesantes herramientas de regeneración urbana por su localización y por contar con una infraestructura ya consolidada, incluido el arraigo poblacional (Sauquet 2011).

Uno de los principales retos que presenta la vivienda construida durante la época desarrollista para su adecuación al momento presente proviene de su propia organización interior y dimensional. La condición de mínimos que tenía la normativa de viviendas de protección oficial ejerció de marco regulador garantista sobre el diseño de unos espacios mínimos razonables, si bien la anacrónica vigencia de la normativa ha limitado las posibilidades de innovación, especialmente para adaptar la vivienda a unos modos de habitar acordes con los cambios tecnológicos y las transformaciones sociales experimentadas desde que fueron establecidas. Merece la pena recordar que el origen de esa normativa se remonta a las conocidas como *viviendas de rentas limitadas*, legisladas en 1954, y que fueron posteriormente desarrolladas en 1968 por el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre viviendas de protección oficial.

Así, el mantenimiento normativo ha creado una tendencia en el uso de los espacios, arraigada en una estructura social de épocas pasadas. Los métodos convencionales de ocupación de las viviendas han continuado vigentes debido a la persistencia de tipologías residenciales, establecidas principalmente en la segunda mitad del siglo XX, que han sido asumidas por el mercado. A modo de ejemplo, en muchas viviendas de la época desarrollista, el espacio de estar se reservaba como ámbito de representación de la clase media que reunía todos los documentos relacionados con el estatus social de la familia, mientras que uno de los dormitorios, denominado *salita*, se empleaba como lugar de uso común cotidiano.

Además, sobre estas tipologías *modernas* de la época ha existido tradicionalmente un deseo generalizado por ocupar espacios de terrazas y balcones. Esta aspiración responde a un afán coleccionista, de origen burgués, que ambiciona acumular capital inmobiliario sin tener en cuenta la calidad del espacio a través de la luz, la privacidad o las conexiones entre estancias. Así se explica la cultura de la apropiación, también relacionada con conceptos como la topofilia (Yory 2003).

Tanto el modo de usar los espacios como el deseo por acumularlos a través de la ocupación se corresponden con la transformación experimentada durante el siglo XX por una sociedad rural que pasó a otra con poca tradición urbana, dedicada al sector servicios con aspiración burguesa, sin los atributos propios de la industrialización que caracterizaron a los comportamientos europeos. En el sentido industrial europeo, la vivienda obrera se reducía a cocina y habitación, expulsándose la actividad pública a la calle o al patio, mientras que la vivienda burguesa se especializó y distribuyó asignando usos más o menos públicos a las dependencias (Kirschenmann 1985). Sin una estratificación social clara entre la vivienda proletaria y la burguesa, las viviendas que se construyeron en las periferias de las ciudades andaluzas cubrieron las necesidades habitacionales de una población

que migraba del campo a la ciudad con unos estándares dimensionales homogéneos y rígidos, como correspondía a la normativa, lo que ha favorecido la apropiación de espacios (Druot, Lacaton y Vassal 2007). Sociológicamente, estos comportamientos aportan un interés para estudiar los modos habitacionales contemporáneos y las posibilidades actuales de reutilización.

Otro factor fundamental a tener en cuenta para la correcta regeneración del parque inmobiliario existente de las barriadas se encuentra en el alto potencial de reaprovechamiento espacial que ofrecen las viviendas por sus cualidades tipológicas y en las necesarias adaptaciones para lograr un entorno habitable energéticamente sostenible. Convenientemente adaptadas, estas viviendas pueden competir con las nuevas, en gran parte por su condición dimensional, y para ello el reto está en ajustar su comportamiento energético mediante procedimientos técnicos.

Mantener las viviendas existentes y adecuarlas está relacionado con el respeto medioambiental y asociado al reciclaje. Sin embargo, la reutilización de las viviendas va más allá, implica reconsiderar el modo actual de usarlas frente al que tuvieron en origen. Aquí entra en escena el deterioro social de muchos de estos conjuntos. El problema es generalizado y afecta a barriadas periféricas europeas que surgieron para acoger a migrantes siguiendo los principios de la ciudad funcionalista. Abordar la problemática de estos barrios, más allá de la revisión por apropiación de la modernidad, supone tratar la marginalidad y los conflictos sociales, la integración en la sociedad de nuevas generaciones de inmigrantes y la coexistencia de distintos segmentos de población por edades o clases económicas (Ruby 2007, 10-24).

Ese es el reto, sin duda, común de las ciudades europeas. Dentro de ese marco general, los barrios andaluces como la Zona Norte de Granada también se enfrentan a estos problemas, manifestando una obsolescencia clara. Aunque hasta ahora la demolición o sustitución no ha planeado sobre estos conjuntos, se ven abocados al deterioro funcional y a la estigmatización social. Por ello, la regeneración urbana debiera plantearse desde una recuperación arquitectónica que considere su vertiente social, por ejemplo, introduciendo sectores de población con menor edad. Las propuestas de revitalización ideadas para estos barrios plantean una perspectiva temporal, —horizonte de los próximos cincuenta años— como manera de introducir el necesario componente de la edad de la población para pensar en un futuro a medio plazo con efectos de revitalización social (Figs. 13 y 14).

En efecto, para reciclar se ha de considerar que la vivienda se comporta como una infraestructura social que alberga modos habitacionales y que puede recuperar su utilidad inicial en todos sus aspectos. Técnicamente es preciso revisar el soporte estructural, mejorar los sistemas constructivos y de aislamiento, actualizar las instalaciones con el fin de restablecer condiciones de vida dignas y mejorar la calidad de los espacios, buscando un nivel de confort adecuado. Pero, además, se requiere un estudio de la red social ya creada en la propia edificación mediante una coordinación del proceso participativo para lograr los fines urbanos y sociales de reactivación de relaciones colectivas entre viviendas. Esto se hace extensivo a la recuperación del espacio público y de los equipamientos deteriorados para llegar de manera integral hasta la escala urbana del barrio, incluso con medidas de conectividad urbana. De hecho, la conflictividad y marginalidad de estos barrios contiene una compleja afectación social, mayoritariamente generada por el alejamiento de los centros y la falta de comunicación. Los problemas socioeconómicos de la Zona Norte son muy severos, los índices de desempleo superan el 60% y la renta es la más baja de la ciudad. El 46% de la población está en situación de pobreza y el 20% en pobreza severa. Hay carencia de equipamientos, espacio público degradado y promociones de vivienda pública en mal estado de conservación (Chacón 2012). En concreto, en las zonas de mayor conflictividad, como la barriada de La Paz, se ha medido la superficie dedicada a equipamiento en un 14,1% de la superficie total (Maldonado 2020, 170).

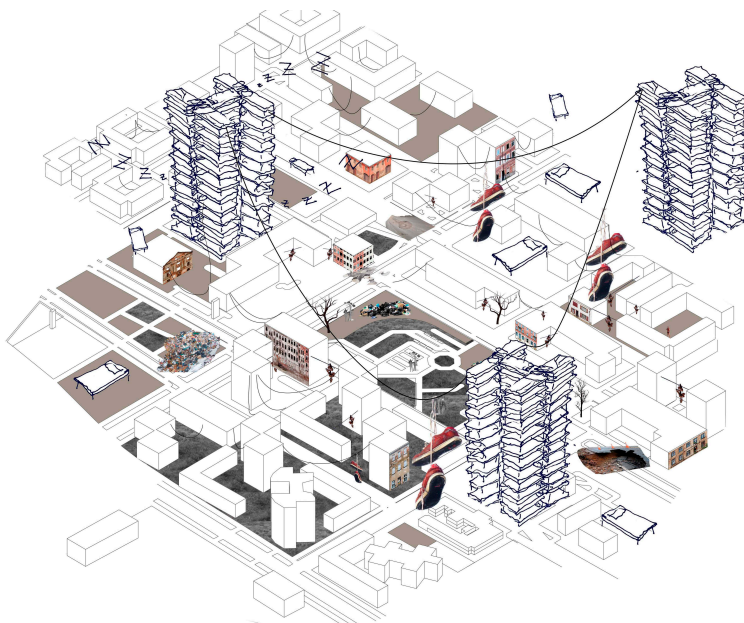
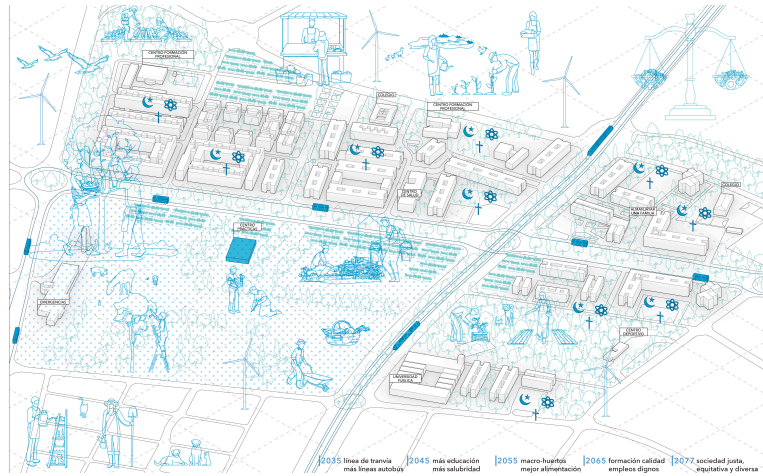


Fig. 13. Propuestas para Cartuja. Taller Zona Norte. Proyecto de Investigación Zona Norte, 2023.



Fig. 14. Propuestas para Cartuja. Taller Zona Norte. Proyecto de Investigación Zona Norte, 2023.

Fig. 15. Propuestas para Almajáyar. Taller Zona Norte. Proyecto de Investigación Zona Norte, 2023.



Esta idea partía de los años setenta cuando se pensaba en construir barrios con una idea utópica de conseguir vivienda para todos los habitantes. Pero su fracaso es que estaban mal concebidos, quedaron como barrios residenciales lejos de los centros de las ciudades, con dificultades en los medios de transportes, que no se ejecutaron a suficiente nivel, partiendo de unas deficiencias de los servicios públicos y eso hizo que fracasaran. También tenemos que reconocer que como arquitectos no tenemos la capacidad de actuar sobre todos los factores y criterios que se deben aplicar en cuanto a factores sociales, como educación, empleo, etc. (Lacaton 2009, 293).

La disponibilidad de suficiente espacio, sin tratar, en los entornos de estos conjuntos residenciales, como los de la Zona Norte, permite una recualificación del espacio público y de equipamientos en sus diferentes escalas. Esto se puede lograr mediante la introducción de actividades vinculadas diferenciadas en función de los tejidos residenciales con mayor o menor densidad, así como del estudio de los tipos edificatorios (López de Lucio 2007, 47) (Figs. 15 y 16).

## 6. VIVIENDAS PARA JÓVENES; EMANCIPACIÓN Y ALQUILER

Las viviendas degradadas, al igual que las viviendas vacías, pueden servir para resolver la dificultad del acceso a la vivienda en su doble vertiente de propiedad o de alquiler, estableciendo mecanismos que puedan beneficiar a sus actuales propietarios. De manera específica, pueden ser idóneas para facilitar el acceso a los jóvenes, cuya problemática de acceso ocasiona unos efectos demográficos añadidos, incidiendo por ejemplo sobre el índice de natalidad. Dentro de la complejidad que entraña hoy en día, el problema de la vivienda constituye un asunto clave en el desarrollo de una sociedad que afecta a los modelos urbanos, incluso en su articulación territorial.

En cuanto al régimen de tenencia, hasta la crisis de 2008 el acceso a una residencia estable se distinguía por la prevalencia de la propiedad frente al alquiler. Esto tiene sus raíces en una tradición establecida precisamente en los años sesenta, asociada con el surgimiento de una clase media



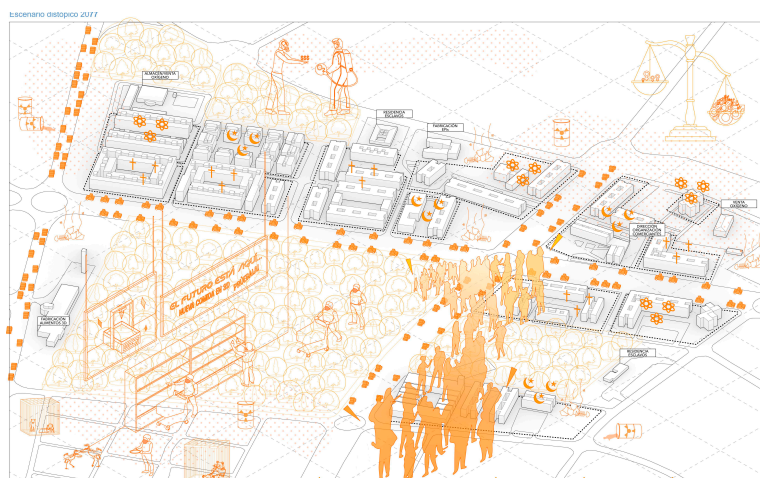


Fig. 16. Propuestas para Almajáyar. Taller Zona Norte. Proyecto de Investigación Zona Norte, 2023.

trabajadora, auspiciada por el auge de la actividad inmobiliaria que propugnaban los planes tecnocráticos de industrialización, considerada un símbolo de modernidad.

En ese periodo se consolidó el derecho a la propiedad, que garantizaba la Ley del Suelo de 1956, y comenzó a extenderse la creencia de que la vivienda propia era más rentable a largo plazo en comparación con la arrendada, ya que esta última no permitía amortización. La inercia inflacionista contribuyó a aumentar las plusvalías de los bienes inmuebles, mientras que la ley de alquileres, que favorecía al arrendatario al mantener las rentas bajas, obligaba a los propietarios a orientar el mercado hacia la compraventa. Finalmente, las constantes devaluaciones de la moneda, orientadas a atraer el mercado turístico, hicieron más atractivo aún el producto inmobiliario<sup>22</sup>. Con este marco económico, y con el precio de la vivienda equivalente a unos pocos años de salario anual, la economía de las décadas de los años sesenta y setenta se sustentó en el turismo y la construcción para salir del aislamiento internacional. Primero la población con alto poder adquisitivo y después los trabajadores de clase media, terminaron convirtiéndose en propietarios e inversores. Así, desde el régimen se impulsó el negocio inmobiliario para dar paso a la iniciativa privada, lo que reducía la carga y responsabilidad del Estado en materia de vivienda. Esta dejación de funciones de los poderes públicos ha permitido que el sector privado haya reorientado el mercado español paulatinamente hasta la práctica desaparición de la vivienda pública, explicando así ciertos comportamientos del problema tal y como se conoce hoy.

La actual dificultad generalizada que representa el acceso a la vivienda, agudizada por los altos precios, se hace extrema en el caso de los jóvenes por la precariedad laboral. En términos generales, la emancipación juvenil requiere primero una etapa provisional de autonomía personal, donde se experimentan responsabilidades fuera del entorno familiar. Posteriormente, se llega a una fase marcada por la independencia económica y estabilidad en el ámbito laboral y profesional, elementos esenciales para lograr la madurez. En esta última etapa es común establecer un hogar fijo. Los estudios comparativos europeos llevan mostrando desde hace lustros que, mientras los jóvenes anglosajones alcanzan la autonomía personal y la independencia económica casi sucesivamente y a

<sup>22</sup> Hasta fechas recientes, y a diferencia de otros países occidentales, en España la segunda vivienda no tributaba fiscalmente.

edades tempranas, gracias a la flexibilidad en el empleo y la vivienda, los jóvenes de Italia y España atraviesan estas fases de forma cercana, pero a edades más avanzadas, debido a la dificultad de acceder al mercado laboral y a la vivienda (Van de Velde 2005). En este contexto, entre los veinte y los treinta años, son las familias las que asumen los gastos. Por otro lado, los jóvenes de los países nórdicos y de Europa central tienden a separar la fase de autonomía personal de la de independencia económica, viviendo este periodo fuera del hogar familiar, con apoyo financiero de los gobiernos en el caso nórdico, o de sus familias en el caso de Europa central (Gaviria 2007).

A la vista de esos datos, se observa que, tanto en el modelo español como en el continental, destaca la importancia fundamental de las familias, mediante la contribución económica, para cubrir los gastos de los jóvenes. Sin embargo, hay una diferencia notable: los jóvenes en Europa tienen la posibilidad de vivir de manera independiente en alquileres asequibles, lo que les permite aprender y ganar experiencias en autonomía personal, gracias a su independencia económica y a las oportunidades laborales disponibles. En contraste, los jóvenes españoles carecen de esta experiencia y, por lo tanto, no cuentan con las mismas oportunidades para su desarrollo personal (Gil 2007).

Estas repercusiones relacionadas con la vivienda tienen un impacto significativo en los aspectos sociales, emocionales y conductuales. Proporcionar opciones de alquiler de viviendas a precios accesibles podría contribuir a mitigar estos efectos: descargaría la demanda, con lo que contribuiría a controlar el fenómeno de la especulación inmobiliaria. Podrían destinarse a viviendas en alquiler un número importante de las actuales viviendas vacías, lo cual ayudaría a controlar sus severas consecuencias urbanas y sociales. Algo similar podría suceder si en lugar de viviendas vacías se tratase de viviendas ubicadas en barriadas degradadas, incluso en estas últimas contaría con otros efectos positivos. En general, la integración de población joven en barrios de más de cincuenta años, con una población envejecida, ayudaría a cohesionar las relaciones sociales, favorecería la presencia de niños y la reactivación de equipamientos, como centros educativos y comercios. Dentro de la investigación abordada, las propuestas para la Zona Norte muestran las posibilidades de cambio y reactivación con estos planteamientos (Figs. 17 y 18).

Otro efecto positivo sería alejar el fantasma de la demolición, que empieza a barajarse en determinados ámbitos. La respuesta en España para solventar los problemas en los barrios conflictivos no ha pasado hasta ahora por la demolición. Esta opción solo se ha contemplado en países donde el Estado y las entidades promotoras se ven obligados a mantener la oferta de viviendas en alquiler y buscan rentabilizar el proceso de construcción, si bien la sustitución resulta más compleja cuando la propiedad es privada. Ahora bien, la demolición tiene una significativa repercusión social debido a la pérdida de vínculo y pertenencia. Recuperar las relaciones sociales en un barrio implica un coste, al menos a corto plazo, ya que el valor emocional que se asigna tanto a los bienes muebles como a los inmuebles, aunque subjetivo, puede ser muy elevado.

Bajo el prisma de la topofilia, la posibilidad de reincorporar a personas que siempre han vivido en un barrio abre vías de esperanza para la regeneración de los conjuntos degradados o que presentan obsolescencia arquitectónica, y más aún si es urbana o social. El proceso de realojo promueve la reintegración de la comunidad en lugar de su dispersión y posterior descomposición, ya que la fragmentación de las redes sociales puede llevar a la pérdida de identidad, sentido de pertenencia y empoderamiento. En cambio, al implementar un enfoque participativo que involucre a los habitantes, y al fomentar una comunicación directa donde ellos puedan decidir y seleccionar las transformaciones que desean entre las alternativas ofrecidas, se posibilita una auténtica apropiación. En este caso se logra una mejora en la calidad de vida y en la capacidad de socialización, así como se propicia un proceso de reapropiación y resocialización.





Fig. 17. Propuestas para Casería de Montijo. Taller Zona Norte. Proyecto de Investigación Zona Norte, 2023.

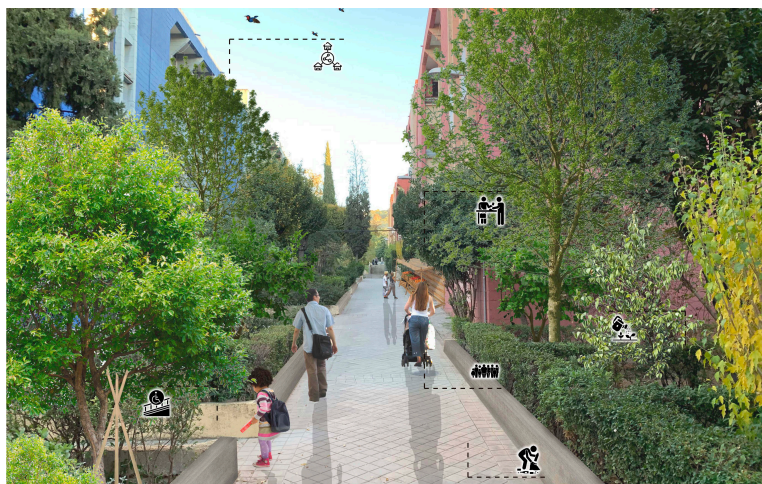


Fig. 18. Propuestas para Casería de Montijo. Taller Zona Norte. Proyecto de Investigación Zona Norte, 2023.

## 7. OPORTUNIDADES DE LA VIVIENDA SOCIAL MASIVA DE LAS BARRIADAS DEGRADADAS PARA RESOLVER EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA HOY. CONCLUSIONES

Las políticas públicas de vivienda durante el siglo XX, particularmente durante la segunda mitad, se orientaron a resolver situaciones de emergencia y a dotar de alojamiento masivo frente al aumento demográfico y al fenómeno migratorio del campo a la ciudad. Estas actuaciones se llevaron a cabo en ámbitos de periferia y transformaron los arquetipos de conformación urbana conocidos hasta ese momento. La forma en la que han crecido nuestras ciudades, mayoritariamente durante la segunda

mitad del siglo XX, tiene un efecto importante sobre la situación actual de la vivienda. Acudir al estudio de estas transformaciones, mediante la profundización de los procesos, puede abrir nuevas vías de solución, precisamente para solventar la problemática presente.

Concretamente, el estudio sobre los mecanismos de crecimiento urbano para hacer frente al problema de la vivienda en la ciudad de Granada desde mediados del siglo XX resulta determinante para comprender las dinámicas actuales de vivienda y la exclusión social en los barrios residenciales de vivienda colectiva y social, como la Zona Norte. Las actuaciones de vivienda masiva se llevaron a cabo con bajos recursos y localizadas en suelos baratos de uso agrícola, alejados del centro histórico. Frente a estas intervenciones, otras operaciones especulativas se desarrollaron en localizaciones privilegiadas de centralidad, lo que generó una segregación social importante. De esta manera, se identifica la desconexión urbana como factor esencial para entender la marginalidad asociada a los barrios periféricos.

Los instrumentos urbanísticos que se desarrollaron durante la segunda mitad del siglo XX empleaban mecanismos regulatorios de equilibrio, con previsión de infraestructuras y estándares que garantizaron un planeamiento adecuado en cuanto a densidad, aunque sin la inversión correspondiente en dotación de equipamientos. Precisamente, la sobredotación espacial permite hoy albergar soluciones al problema de la vivienda mediante la cualificación de los espacios públicos y la articulación entre estos espacios y las viviendas, para alcanzar respuestas acordes contemporáneas.

Por otra parte, recuperar la vida en estos barrios debe hacerse con población joven, prioritariamente con generaciones que han nacido y crecido en esos lugares, con las que fortalecer la noción de arraigo, necesaria para articular la convivencia socio espacial.

Ante el dilema de actuaciones a las que obliga la problemática, optando entre viviendas nuevas o rehabilitación de las usadas, la recuperación de un patrimonio arquitectónico con connotaciones sociales se muestra como oportunidad de futuro, reforzando el sentido de pertenencia y de construcción de identidad en relación con el entorno social.

Las viviendas masivas de los barrios periféricos construidos durante los años sesenta y setenta del siglo pasado cuentan con unas características muy particulares y propicias para responder ante el problema actual de la vivienda. Las más obsoletas presentan una gran oportunidad, al estar alejadas de la especulación inmobiliaria, precisamente por su estado de deterioro. La localización de estos barrios, ya insertos en la trama urbana, puede considerarse privilegiada hoy para dinamizarlas convenientemente. Su gran tamaño como barrios, con una gran capacidad de acogida, unido a la red social que aportan, hacen muy atractivas a estas viviendas para reactivar su vida de barrio con nuevos segmentos poblacionales. Sus dimensiones arquitectónicas, también resultan favorables para su reutilización y adaptación.

Con el análisis de las transformaciones estudiadas, los procesos urbanos seguidos, las tipologías caracterizadas y la detección de las causas que han determinado la marginalidad y exclusión social en la Zona Norte, es posible proponer alternativas que reviertan los comportamientos sociales encontrados en una reutilización del parque de viviendas por parte de sectores jóvenes que inviertan la edad media de estos barrios y se benefician de políticas de acceso a la vivienda más favorables.

Se abre así una vía para establecer programas de recuperación que consideren estos factores, articulando políticas públicas centradas en la renovación de los espacios públicos, la mejora de la accesibilidad, la aplicación de medidas de eficiencia energética para la rehabilitación y la integración de aspectos sociales con los que fortalecer la cohesión y convivencia vecinal de un modo participativo.

De esta manera, la regeneración de la vivienda social se presenta como una alternativa estratégica para enfrentar el problema actual del acceso a la vivienda, especialmente en áreas

marcadas por la exclusión y la marginalidad, como la Zona Norte de Granada, considerando tanto su dimensión urbanística como la transformación social de los barrios. En este contexto, el estudio de caso evidencia que la intervención en barrios degradados trasciende la mera adecuación física: se trata de un proceso integral de revitalización urbana y social. Al reorientar estas intervenciones hacia una perspectiva emancipadora, la vivienda pasa de ser un objeto de especulación a un instrumento de autonomía, identidad y cohesión comunitaria. Este enfoque promueve la integración de población joven y el aprovechamiento del entramado urbano existente, consolidando una propuesta que favorece la democratización del espacio habitacional y el fortalecimiento de las redes sociales. Asimismo, la regeneración se convierte en un mecanismo de respuesta ante los desafíos económicos y demográficos actuales, impulsando el desarrollo sostenible y la recuperación del tejido urbano de barrios afectados. La vivienda, concebida de este modo, como elemento emancipador, permite garantizar derechos fundamentales y fomentar la participación activa de los ciudadanos en la reconfiguración de su entorno, contribuyendo a un modelo de ciudad más inclusivo y resiliente.

## REFERENCIAS

- AA.VV. 1978. *La comunidad de arquitectos van den Broek / Bakema*, Barcelona: Gustavo Gili.
- Bosque Maurel, Joaquín. (1988). *Geografía urbana de Granada*. Granada, Universidad de Granada, 1988.
- Carbó Valverde, Santiago. 2024. *Mercado inmobiliario y política de la vivienda en España*. Madrid: Funcas.
- Chacón Linares, Eva. 2012. “El reciclaje del hábitat social colectivo: estrategias y tecnologías”. Tesis Doctoral. Universidad de Granada. <http://hdl.handle.net/10481/23755>
- de Lacour, Rafael. 2010. “La reapropiación como paradigma de hibridación arquitectónica”. En *Hibridación y transculturalidad en los modos de habitación contemporánea. El territorio andaluz como matriz receptiva*. 134-151. Sevilla: CVOT, Junta de Andalucía.
- de Lacour, Rafael. 2024. “La vivienda social andaluza de la segunda mitad del siglo XX en las revistas de arquitectura”. En *Comunicar la arquitectura; del origen de la modernidad a la era digital*. 1045-1056. Granada: Universidad de Granada.
- Druot, Frédéric, Lacaton, Anne, y Vassal, Jean-Philippe. 2007. *Plus, La Vivienda colectiva, territorio de excepción*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Egea Jiménez, Carmen, Nieto Calmaestra, José Antonio, Domínguez Clemente, Javier, y González Rego, René A. 2009. “Viejas y nuevas realidades urbanas, Identificación de zonas de habitabilidad desfavorecida en la ciudad de Granada”. *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada*, n° 45 (2009-2).
- Espiegel, Carmen, Cánovas, Andrés, y Lapuerta, José María de (Eds.). 2022. *Amaneceres domésticos. Temas de vivienda colectiva en la Europa del siglo XXI*. Madrid: Fundación ICO.
- Fernández Gutiérrez, Fernando. 1974. “Aportación al análisis geográfico de un barrio nuevo: el Polígono de la Paz”. *Cuadernos Geográficos de la Universidad de Granada IV* (1974): 185-200.
- García Ruiz, María, y Soto Calderón, Andrea. 2023. “Virgencica, Virgencica: formas de vida que resisten e insisten pese al impulso homogeneizador de la arquitectura moderna”. *Revista 180* (51), 1-11. [http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-51.\(2023\).art-1035](http://dx.doi.org/10.32995/rev180.Num-51.(2023).art-1035)
- García Vázquez, Carlos y Valero Ramos, Elisa (Coords.). 2016. *Intervención en barriadas residenciales obsoletas. Manual de buenas prácticas*. Madrid: Abada.
- Gaviria, Sandra. 2007. *Juventud y familia en Francia y en España*. Madrid: CIS.
- Gil Calvo, Enrique. 2007. “Emancipación juvenil y autonomía personal”. *El País*. 29.09.07. 13.

- Isac Martínez de Carvajal, Ángel. 1994. "Granada". En *Atlas histórico de ciudades europeas*. Barcelona: Salvat y Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Isac Martínez de Carvajal, Ángel. 2010. *Crecimiento urbano y arquitectura contemporánea en Granada 1951-2009*. Granada: Editorial Universidad de Granada.
- Kirschenmann, Jörg C. 1985. *Ciudad y espacio público a través de la historia. Vivienda y espacio público. Rehabilitación urbana y crecimiento de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Lacaton, Anne. 2009. "Re-appropriation. Conferencia magistral transcrita". En *Actas de los seminarios de apoyo a la Investigación Hibridación y transculturalidad en los modos de habitación contemporánea. El territorio andaluz como matriz receptiva*. 287-298. Sevilla: Universidad de Sevilla.
- López de Lucio, Ramón. 2007. *Construir Ciudad en la Periferia. Criterios de diseño para áreas residenciales sostenibles*. Madrid: Maira Libros.
- López Hernández, Isidro, y Rodríguez López, Emmanuel. 2010. *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Maldonado Gea, Alba. 2020. *Humanizando la Zona Norte de Granada. Caso de estudio: barriada de La Paz. Granada*. Universidad de Granada: Escuela Técnica Superior de Arquitectura.
- Martín Martín, Eduardo, y Torices Abarca, Nicolás. 1998. *Guía de Arquitectura de Granada*. Andalucía: Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- Monclús, Javier, y Díez, Carmen. 2015. "Conversación con José María Ezquiaga", en *Zarch 5*, Zaragoza, Revista del Departamento de Arquitectura, El legado de la vivienda masiva moderna, 192-215.
- Moya González, Luis (Ed.). 2008. *La vivienda social en Europa. Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945*. Madrid: Maira Libros.
- Quero, Damián et al. 1976. *Informe Málaga. La crisis actual del modelo de crecimiento a partir del sector turístico inmobiliario. Análisis de las medidas propuestas para su gestión*. Málaga: Delegación de Málaga del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental.
- Reinoso Bellido, Rafael, Rubio Díaz, Alfredo; y García Rojas, Jorge. 2010. *Las casas baratas de Málaga. 1911-1936*. Málaga: Real Academia de Bellas Artes de San Telmo, 16/dieciséis editores.
- Rubio, Andrés. 2022. *España fea. El caos urbano, el mayor fracaso de la democracia*. Barcelona: Penguin Random House - Debate.
- Rubio Díaz, Alfredo. 2003. *Málaga de ciudad a metrópolis. Tomo I Del lugar a la ciudad*. pp. 278-319. Málaga: Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Málaga.
- Ruby, Ilka & Andreas. 2007. "Recuperar el movimiento moderno". En *Plus, La vivienda colectiva, Territorio de Excepción*. 10-24. Barcelona: Gustavo Gili.
- Sambricio, Carlos y Sánchez Lampreave, Ricardo (eds). (2008). *100 años de historia de la intervención pública en la vivienda y la ciudad*. Madrid: AVS, Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo 2008.
- Sauquet Llont, Roger Joan. (2011). "La colectivización de la vivienda en el suburbio de baja densidad. Aproximaciones a propósito del Plan Territorial Metropolitano de Barcelona", revista *Proyecto, Progreso, Arquitectura*, n5. Sevilla, Universidad de Sevilla.
- Terán, Fernando de. 2003. "Turismo, arquitectura y urbanismo: contextos histórico culturales de su relación". En *Arquitectura Moderna y Turismo: 1925-1965*. 129-140. Valencia: Fundación DOCOMOMO Ibérico, documentación y conservación de la arquitectura y del urbanismo del movimiento moderno.
- Van de Velde, Cécile. 2005. "La entrada en la edad adulta. Una comparación europea". *Revista de Estudios de Juventud*, nº71

- Yory García, Carlos Mario. 2003. “*Topofilia, ciudad y territorio: una estrategia pedagógica de desarrollo urbano participativo con dimensión sustentable para las grandes metrópolis de América Latina en el contexto de la globalización: «El caso de la Ciudad de Bogotá»*”. Tesis Doctoral. Universidad Complutense de Madrid. <https://eprints.ucm.es/4698/>
- Zurita, Eduardo. 2015. “Evaluación y consecuencias de la planificación sobre la Vega de Granada: un paisaje cultural agrario en peligro”, en *E-rph: Revista Electrónica de Patrimonio Histórico*. N.17, 5-28.

## BREVE CV

**Rafael de Lacour** es Arquitecto (ETSA Sevilla, 1992) y Doctor Internacional (Universidad de Granada). Profesor de Proyectos Arquitectónicos (ETSA Granada, desde 1999), investigador (Grupo de Investigación Arquitectura y Cultura Contemporánea), Coordinador de LitLab (Laboratorio de Investigación Litoral), Patrono de la Fundación Arquitectura Contemporánea. Subdirector de ETSA Granada, Coordinador del Máster en Arquitectura (UGR). Ha impartido conferencias en España, Italia, Marruecos, Senegal, Colombia y Argentina. Su obra ha sido publicada y expuesta en España, Portugal y Alemania. Ha recibido premios académicos (1993, 1994); en arquitectura (1994), edificio público (2003), planificación urbana (2005), rehabilitación (2009), vivienda (2013, 2016); investigación (2009), publicación (2013); enseñanza (2011).