

ANÁLISIS DE LAS DESVENTAJAS SOCIO-HABITACIONALES

El caso de los barrios del Zaidín (Granada) y Cerro del Águila (Sevilla)

Carmen Egea Jiménez

Universidad de Granada, España
cegea@ugr.es

José Antonio Nieto Calmaestra

Junta de Andalucía. Delegación Granada, España
jantonio.nieto@juntadeandalucia.es

Carolina del Valle Ramos

Universidad de Sevilla, España
cdvalle@us.es

RESUMEN

La investigación trata sobre dos barrios de dos ciudades andaluzas (Zaidín, Granada y Cerro del Águila, Sevilla) que presentan rasgos urbanos similares: un origen obrero, una localización periférica en la ciudad y cierta complejidad interna en su configuración urbanística y social. El objetivo es analizar esa complejidad bajo la premisa de que las desigualdades tienen múltiples caras marcadas por las desventajas socio-habitacionales en las que se encuentran sus habitantes. Así, el mismo concepto de desigualdad y otros como desventajas son conceptos complejos de analizar.

La información utilizada es la del Catastro de Urbana, los Censos de Población y Viviendas (1991, 2001 y 2011), el Padrón de Habitantes, Renta Familiar y la Encuesta sobre Condiciones Sociales y Habitacionales de la Población en las Grandes Ciudades de Andalucía (2015); así como los resultados de dos proyectos previos sobre las condiciones socio-habitacionales de la población en Andalucía.

Keywords: desigualdades, desfavorecimiento-desventajas, condiciones socio-habitacionales, Andalucía.

Línea de investigación: 3. Dinámicas urbanas **Bloque temático:** Ciudad Poscrisis y dinámicas socioespaciales

ABSTRACT

The research is about two neighborhoods in two Andalusian cities (Zaidín, Granada and Cerro del Águila, Sevilla) that have similar urban features: a worker's origin, a peripheral location and some internal complexity in its urban and social configuration. The objective is to analyze this complexity under the premise that inequalities have multiple faces marked by the socio-housing disadvantages in which their inhabitants are. Thus, the same concept of inequality and others as disadvantages are complex concepts to analyze.

The information used for the analysis comes from several sources: Urban Cadastre, Population and Housing Censuses (1991, 2001 and 2011), Population List, Family Income and the Survey on Social and Housing

Conditions of the Population in the Big Cities of Andalusia (2015); as well as the results of two previous projects on the socio-housing conditions of the population in this region.

Keywords: inequalities, disadvantages, socio-housing conditions, Andalusia

Thematic clusters: 3. Urban dynamics **Topic:** Post-crisis cities and socio-spatial dynamics

Introducción

Uno de los temas sobre las ciudades abordados con mayor asiduidad por las ciencias sociales es el de las desigualdades internas y cómo éstas se reproducen espacialmente, de acuerdo a los mecanismos del sistema capitalista (Harvey, 1987). Sus planteamientos no solo son una constante en los estudios sobre las características sociales y habitacionales de las ciudades, sino que, se avivan y enriquecen con otros planteamientos ya expuestos como el concepto de *derecho a la ciudad* de Lefebvre (1967) recuperado y desarrollado por autores como Borja (2003) o el de *justicia espacial* de Soja (2014). Esta expresión, de por sí reivindicativa, aparece en un nuevo discurso acerca de cómo entender el desarrollo de las ciudades, tal y como queda reflejado en la Campaña de Ciudades Europeas Sostenibles y en documentos como la Carta Aalborg (1994).

Además de estas referencias, existe una amplia bibliografía donde, desde diferentes realidades, se investigan las desigualdades urbanas. Seguidamente se citan algunas de los ámbitos latino (Cordera et al., 2008; Boy y Perelman, 2017; González, 2019; Calderón y Aguiar, 2019), español (Hernández, 1997; Adiego y Moneo, 2004; Leal, y Sorando, 2013) y andaluz (Pérez, 2002; Entrena, 2006; Díaz, 2011; Torres, 2013; Egea y Nieto, 2015; Egea et al., 2017; Jaraiz y González, 2019).

Pese a que el término *desigualdades* domina el panorama científico para investigar a quienes en las ciudades viven en situaciones más privativas, lo cierto es que los estudios a escala microespacial y/o microsocioal invitan a pensar en otros términos capaces de reflejar las diferentes situaciones en las que se encuentra la población. En este sentido, términos como el de *desventajas sociales* o *desfavorecimiento* ayudan a entender que la desigualdad no viene solo dada por un mal reparto de los recursos, o porque las personas no tengan acceso a los mismos servicios. Las *desigualdades* están marcadas, en muchas ocasiones, porque los individuos se encuentran en una situación de desventaja con respecto al grupo al que pertenecen bien por su edad, condiciones físicas, formación, localización en la ciudad o por las propias características de la vivienda que habitan. Las razones pueden ser variadas y van desde lo macro a lo microsocioal (Rodríguez, 2000). El término *desfavorecimiento* está próximo a este y se define como “la situación de desventaja en la que se encuentran personas o grupos con respecto a otros mejor posicionados.” (Egea y Nieto, 2015:30). Esta situación de desfavorecimiento “se puede entender [...] como una antesala de situaciones de vulnerabilidad, inequidad o exclusión social; aun cuando no tienen por qué producirse necesariamente” (Egea y Nieto, 2015: 30). En este trabajo el término usado será el de *desventaja* porque se parte de la idea de que cualquier persona, dependiendo del contexto en que se encuentre, puede estar en *desventaja* y porque estar en situación de *desventaja* no implica necesariamente *desigualdad*, aun cuando lo primero puede llevar a lo segundo si no se interviene en los factores que provocan dicha situación. Los dos barrios andaluces seleccionados Zaidín (Granada) y Cerro del Águila (Sevilla) presentan rasgos urbanos similares: origen obrero, una localización periférica, (Figura 1) y cierta complejidad interna tanto en su configuración urbanística como social.

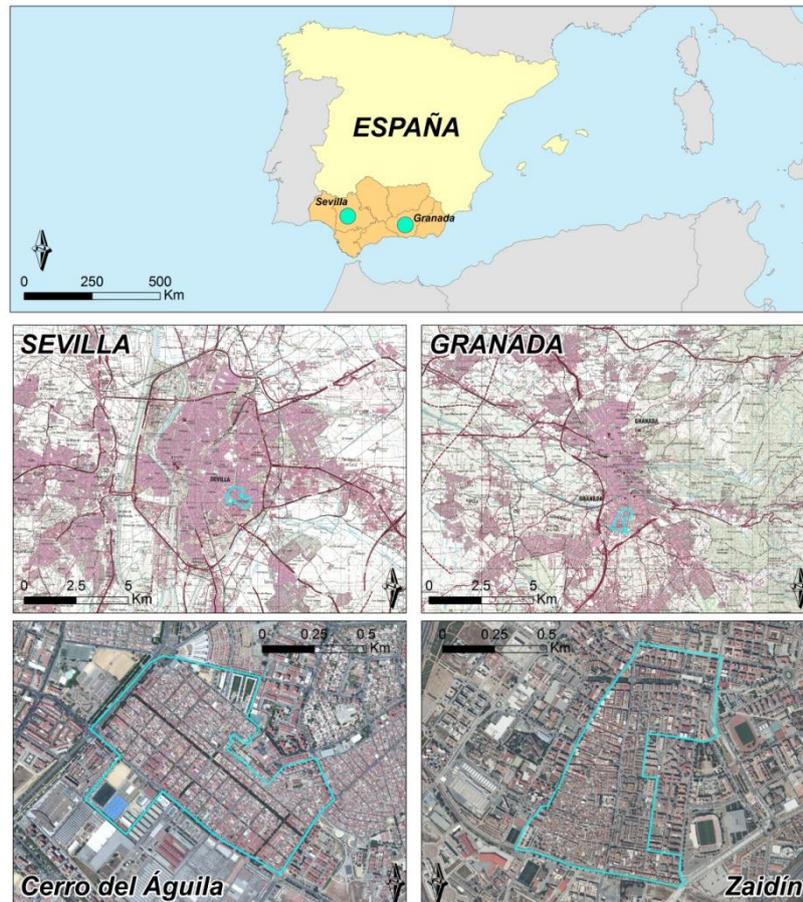


Figura 1. Localización de los barrios. Fuente: Elaboración propia.

El origen de los barrios y su crecimiento demográfico

La ciudad de Sevilla, desde finales del siglo XIX, orientó su crecimiento urbano desde el casco histórico hacia el norte, el sur y el este, salvando de esta manera las limitaciones que el río Guadalquivir imponía. El derribo de las murallas, la aparición de una industria periférica y el trazado del ferrocarril contribuyeron a la aparición de los primeros barrios obreros y chabolistas en la zona este de la ciudad. En el primer tercio del siglo XX se registra un aumento demográfico y urbano; aunque, la gran expansión de la ciudad no se produciría hasta las décadas de 1950 y 1960, creándose barrios obreros en la periferia que respondían a un urbanismo especulativo y carente de planificación. El Plan de Ordenación Urbana de 1963 era excesivamente desarrollista facilitando la consolidación de una periferia obrera que intentaría poner fin a algunos problemas existentes en la ciudad como el chabolismo o el hacinamiento. En este sentido, la iniciativa privada ve en la vivienda obrera una oportunidad de desarrollo que iría unida a las subvenciones públicas (Guerrero y López, 2012). Sin embargo, y a pesar del Decreto Ley de Actuaciones Urbanísticas Urgentes (1970), la ciudad empezó a dotarse de un conjunto urbano periférico de “baja calidad” (Fernández, 1993).

El barrio del Cerro del Águila, enmarcado en el distrito Cerro-Amate, surgió, hacia 1960, como consecuencia del éxodo rural extremeño y de otros pueblos andaluces, sobre tierras que en siglo XIX, pertenecieron a la Iglesia y algunas familias nobles, que las vendieron a las crecientes clases burguesas o al Estado. El Cerro del Águila comenzó a urbanizarse en 1922 cuando la Inmobiliaria Nervión, que estaba construyendo toda la zona este del casco antiguo de la ciudad, asume su parcelación. Fue una urbanización suburbana donde destacó la auto-construcción, que colmató en gran medida todo el barrio, con casas unifamiliares de 1 ó 2 alturas, y sólo algunos bloques de viviendas plurifamiliares de 3 y 4 construidos a partir de los años de 1970 (Figura 2). Uno de los aspectos más destacables en su entorno fue la instalación de una de las industrias fabriles más importantes de la ciudad, que influyó en gran medida en la conformación de todo el distrito. Se trató de Hilaturas y Tejidos Andaluces (HYTASA), que empezó a funcionar en 1941. Ello generó un aumento de la población del barrio, que pasó de tener en unos 2.500 vecinos en los años treinta, a más de 14.000 en 1945, y unos 20.000 en los años setenta. En la actualidad el barrio cuenta con 11.715 habitantes acusando un notable envejecimiento demográfico (Valle, 2007).

Ha sido siempre un barrio de gente humilde y trabajadora, pero con posibilidad de adquirir su vivienda en propiedad. Uno de los aspectos más destacados es su convivencia vecinal, comparada a la que se observa en pequeños núcleos rurales, lo cual proporciona un alto grado de cohesión social.



Figura 2. Barrio del Cerro del Águila en la riada del Tamarguillo, años de 1960. Fuente: ABC. Sevilla (<http://sevillaciudad.sevilla.abc.es/reportajes/cerro-amate>, 29/01/2014). Consultada 14/02/2020.

La ciudad de Granada desde su origen ha seguido un modelo concéntrico semicircular, pasando por distintas fases de crecimiento: primero hacia el noroeste, luego hacia el oeste y sur y, finalmente hacia el río Genil, actuando en sus riberas. Fue en el primer tercio del siglo XX cuando su crecimiento urbano despegó, pues con anterioridad se produjeron pocos cambios con respecto a su estructura urbana. Al igual que ocurrió en Sevilla, el desarrollo de la industria y el, consecuentemente, crecimiento económico de la ciudad, generó la atracción de población desde el entorno rural, lo que hizo que la población se incrementara considerablemente entre 1950 y 1980.

El Barrio del Zaidín ha dado nombre al distrito urbano de la ciudad en el que se encuentra. Un distrito localizado en la Vega de Granada, entre los ríos Monachil y Genil, donde era uno de los 38 pagos que rodeaban la ciudad. Al igual que en el Cerro del Águila, sus inicios se deben a la necesidad de vivienda para una clase obrera que llegaba del campo atraída por el desarrollo industrial citadino. En 1943 en el planeamiento de la ciudad sus terrenos aparecían como cedidos para la construcción de viviendas para

población de bajos recursos, lo que se plasmó en el Anteproyecto de Ordenación Urbana y Alineaciones. El origen del barrio se fecha en 1953 y se vincula al Patronato de Santa Adela, que empezó construyendo unas 322 viviendas, a las que poco a poco fueron sumándose otras promociones, como la realizada con urgencia en 1956 para acoger a los damnificados del terremoto de Granada y las viviendas del grupo Generalísimo Franco, tercera fase de construcción del barrio. En 1959 el barrio superaba las 2.000 viviendas. Eran viviendas sociales, que en algunos casos se ocupaban, aún careciendo de los equipamientos e infraestructuras mínimas (Puertas, 2012). A partir de los años 60 empieza la iniciativa privada a construir en los pocos terrenos que quedaban sin colmatar en el barrio, alcanzando en 1975 las 3.198 viviendas. Las primeras viviendas eran casas unifamiliares de naturaleza humilde, pero posteriormente se construyeron bloques de viviendas plurifamiliares de 4 y 5 alturas (vid. Figura 3).



Figura 3. Avenida de Dílar (El Zaidín) en años de 1960. Fuente: Patronato de Santa Adela (<https://granadamedia.com/>, 24/8/14). Consultada 09/01/2020.

En la actualidad, los barrios del Cerro del Águila y el Zaidín comparten procesos sociodemográficos muy similares. El crecimiento demográfico de 1991 a la actualidad muestra procesos de pérdida de efectivos (Tabla 1), consecuencia de un descenso de la natalidad en los mismos, pero también del estancamiento que han sufrido, sobre todo en la última década, los flujos de llegada inmigrantes extranjeros. Son barrios obreros, de clase media-baja, con una formación académica básica, que incrementan su grado de envejecimiento y dependencia, y registran un número importante de residentes inmigrantes.

	1991	2001	2011	2019
Zaidín	21.246	18.173	17.137	16.997
Granada	255.212	240.661	232.462	232.462
Cerro del Águila	15.080	12.527	12.203	11.626
Sevilla	683.028	684.633	688.592	688.592

Tabla 1. Evolución del número de habitantes de los barrios y sus ciudades (1991-2019). Fuente: Censos de Población 1991, 2001 y 2011 y Padrón de habitantes 2019. IECA. Elaboración propia

Los altos índices de paro confirman la existencia de una brecha social entre los barrios investigados y el resto de sus respectivas ciudades que siguen vigentes a pesar de las inversiones en infraestructuras y servicios de los últimos años. De hecho, ambos barrios muestran sectores urbanos entre los más pobres de España.

El contexto de las desventajas socio-habitacionales en los barrios

La elección del Zaidín y del Cerro del Águila hay que situarla en el contexto de dos proyectos de investigación que, atendiendo a las variables socioeconómicas y habitacionales de los censos de 2001 y 2011¹, sirvieron para identificar las zonas en situación de desventaja de Andalucía. Los resultados utilizados, en este caso corresponden a un trabajo de 2015 que supuso un avance de carácter estadístico, metodológico y de construcción de indicadores.

Así, en primer lugar, y previo al diseño de un *indicador de niveles de desventajas socio-habitacionales* se diseñaron dos subindicadores: uno de *desfavorecimiento* y otro de *déficit habitacional*, resultados ambos de la combinación de diferentes variables. El primero ofrece una aproximación a los desequilibrios socioeconómicos atendiendo a aspectos demográficos (edad, tamaño familiar, densidad de población), a cuestiones socio-formativas (nivel de instrucción, cualificación de la población ocupada), a características de la actividad económica (inactividad, paro y eventualidad o temporalidad en el empleo) y a situaciones potencialmente vulnerables (mayores que viven solos, hogares sin ocupados, madres solas con hijos, personas que pagan hipoteca y población de origen africano). El indicador y su comparativa con 2001 muestra el contraste entre zonas según desventaja socioeconómica y permite intuir la incidencia que ha tenido la crisis económica. Del análisis de su distribución geográfica se desprende que muchos de los ámbitos actualmente más deprimidos se localizan en barrios periféricos surgidos entre 1950 y 1980, caso de los dos barrios aquí analizados, además de en el deterioro mantenido durante décadas en los centros urbanos (Egea et al., 2008).

La ciudad de Granada, destaca por ser una en las que menor peso tienen los *niveles de desfavorecimiento* pues solo 3 barrios de un total de 19 –el 16%- muestran niveles elevados. Uno de ellos es el Zaidín aunque no se posiciona entre los de valores más extremos; presenta, eso sí, un *desfavorecimiento alto* que se arrastra desde 2001 y que se caracteriza por una elevada presencia de hogares donde no trabaja ninguno de sus miembros, madres solas jefas de familia, personas mayores y elevada presencia de población inactiva. No obstante, estas variables solo explicarían entre un 29-42% del indicador, denotando una situación compleja en la que al desfavorecimiento también contribuyen los niveles de paro, la eventualidad laboral, una baja cualificación, la abundancia de personas mayores que viven solas, personas que pagan hipoteca o familias con 4 o más miembros.

Más desigualdades presenta la ciudad de Sevilla, algo que puede estar en consonancia con su mayor tamaño poblacional (688.592 habitantes frente a 232.462, en 2019). En ella, 15 de los 53 sectores en los que se dividió la ciudad -28%- muestran niveles de “desfavorecimiento alto” o “muy alto”. El Cerro del Águila presenta, como el Zaidín, niveles de “desfavorecimiento altos”, también mantenidos desde 2001. No obstante, a diferencia de aquel, la presencia de población mayor es la variable que mejor explica ese desfavorecimiento. A este factor se suma, el ser un barrio con gran número de inactivos, un alto déficit formativo y una notable presencia de familias donde no trabaja ninguno de sus miembros.

Respecto al *indicador de déficit habitacional*, que sintetiza las diferencias existentes en las grandes ciudades andaluzas respecto a la calidad de las viviendas, considerando sus características básicas (tamaño,

¹Vulnerabilidad del tejido social de los barrios desfavorecidos de Andalucía. Análisis y potencialidades (2007); Condiciones de habitabilidad de la población desfavorecida. Análisis estadístico-cartográfico en Andalucía (2015).

antigüedad, estado de conservación), la dotación de servicios básicos (aseo, calefacción, alcantarillado, agua potable) y la de aquellos servicios que facilitan la movilidad (dentro del edificio –ascensor-, o en la calle entendida como la existencia de “barreras arquitectónicas”). En este sentido, el uso y disfrute de una vivienda digna es un derecho constitucional omitido para algunas personas que o bien no tienen garantizado el acceso a la vivienda o esta no cumple los mínimos de dignidad (Subirats i Humet, 2005).

Granada ciudad se caracteriza, en este caso, por contar con bastantes sectores donde el déficit habitacional es “bajo”. El Zaidín muestra un “nivel alto” de déficit que ya tenía en 2001. La falta de calefacción es uno de los elementos que explican la situación que puede estar relacionada con el predominio de las tipologías unifamiliares donde la provisión de calor en los meses de invierno, sería a través de braseros eléctricos o estufas que implican un gasto familiar importante. A este problema hay que sumar: la superficie de la vivienda (de proporciones reducidas, más si tiene en cuenta el tamaño familiar) y la ausencia de ascensor en muchos edificios, algunos de los cuáles se construyeron con pocas plantas -3 ó 4- pero sin este equipamiento, lo que ahora se convierte en un inconveniente para las personas mayores que viven en ellos.

En Sevilla son 22 de 57, el 38,6%, los sectores urbanos que tienen un “déficit habitacional alto o muy alto”, más incluso que los que se encuentran en una situación de desfavorecimiento. En el caso del Cerro del Águila se da la particularidad que el barrio empeora su situación respecto al 2001 cuando ese déficit se calificaba como “medio”. El indicador se ve condicionado en este caso por los problemas de accesibilidad, definidos como las dificultades que tiene una persona con movilidad reducida para llegar a su casa, factor al que se suman el escaso tamaño de la vivienda y la ausencia de calefacción.

La suma de estos dos indicadores, *indicador de desfavorecimiento* e *indicador de déficit habitacional*, da como resultado el indicador de *niveles de desventaja socio-habitacional*, sintetizándolos y convirtiéndolos en un barómetro que sirve para medir y caracterizar la realidad socioeconómica y habitacional que se vive en las grandes ciudades andaluzas. En este caso la ciudad de Granada muestra 3 sectores (15,8% del total) con un “nivel alto de desventaja socio-habitacional”, siendo uno de ellos el Zaidín situación que no ha variado respecto a 2001. En este caso los niveles de desventaja están explicados con más fuerza por el *indicador desfavorecimiento* que por el de *déficit habitacional*.

En Sevilla 17 sectores (32,1%) presentan un nivel muy alto de desventaja sociohabitacional. El Cerro del Águila estaría en un nivel alto, situación que se mantiene respecto a 2001. Al igual que en el Zaidín es el desfavorecimiento de la población explica en mayor medida la situación que el déficit habitacional de las viviendas.

La encuesta realizada en este mismo proyecto de 2015², un cuestionario de 23 preguntas para una muestra de 3.500 personas, y donde se prestó especial atención al tema de la vivienda, puso de manifiesto que ésta como tal no es lo que más preocupa a la población (Egea et al., 2017). El hecho de ser barrios ya antiguos (años cuarenta-cincuenta) y el que muchos de sus habitantes sean mayores explica el tiempo de permanencia en el barrio bien por edad o porque han heredado la casa, y que buena parte sean los propietarios de la vivienda en habitan. Este sería el caso del Cerro del Águila donde más del 80% de los habitantes tienen su vivienda en propiedad. El porcentaje es algo menor en el Zaidín, donde el promedio estaría en torno a la mitad de la población. En cualquier caso, son pocas las personas que pagan una hipoteca, lo cual está relacionado con el hecho de tratarse de viviendas de reducido tamaño y bajas calidades. Las personas saben que su precio en el mercado no les permitiría, en caso de venderlas, comprar algo mejor en otra parte de la ciudad o en el mismo barrio; siendo así también menor el régimen de alquiler, prácticamente inexistente en Cerro del Águila.

²Condiciones de habitabilidad de la población desfavorecida en Andalucía. Estrategias y expectativas de vida.

El tiempo de permanencia en el barrio y en la misma vivienda ha hecho que las personas, a pesar de la calidad de los materiales con que fueron construidas hayan ido invirtiendo -a lo largo de su vida- en mejoras en su interior. No obstante, este proceso de rehabilitación no tiene la misma importancia en un barrio y otro. Así, en el Cerro del Águila hasta un 35% de la población lamenta que la vivienda en general está deteriorada, mientras que este porcentaje solo se acerca al 11% en el caso del Zaidín. En lo que sí parece haber un cierto “consenso” es en reconocer el deterioro de los exteriores –como las fachadas o los espacios comunes- de los que se deben encargar los servicios públicos de mantenimiento; y en reconocer la escasa posibilidad de cambiar algo de su residencia habitual, cambios que se prevén prácticamente inexistentes en el caso del Zaidín motivo por el cual el sentimiento de insatisfacción residencial es mayor.

La compleja situación actual

Aunque el proyecto usado como referencia para la contextualización anterior es relativamente reciente, muchos de los datos usados tienen el hándicap de su efímera vigencia, porque no siempre es fácil su puesta al día, pues las fuentes de información tienen sus propios ritmos de actualización a veces mucho más lentos que lo que la necesidad requiere. En este sentido, se hace necesario indagar en la información y recurrir al uso de fuentes alternativas que sirvan para intuir cómo han evolucionado las situaciones descritas, máxime en el periodo actual muy marcado por las repercusiones de la última crisis económica que, cuando se abordó el estudio anterior, estaba en plena efervescencia.

Si bien es cierto que muchos de los factores que determinan las situaciones de desfavorecimiento son más estructurales que coyunturales, y por tanto no se ven muy afectados por estas depresiones cíclicas, no está de más un repaso por variables e indicadores que puedan ponernos sobre la pista del mantenimiento o no de las situaciones de desigualdad y desfavorecimiento descritas anteriormente. Tres serían los ámbitos en los que indagar: el socio-económico, el equipamental y el habitacional. Para el primero hay cuatro fuentes claves que, aunque no nos dan mucha variedad de información, si es altamente significativa pues aportan variables sintomáticas que sirven para analizar los desequilibrios que se producen (Tabla 2).

Así, del Padrón Continuo de Habitantes (INE) es posible obtener dos variables para identificar colectivos vulnerables como son el porcentaje de población mayor y el de población extranjera. La elevada presencia de uno u otro colectivo en una zona, cuando no de los dos, determina en buena medida posibles situaciones de desfavorecimiento. En este sentido, tanto el Zaidín como el Cerro del Águila se caracterizan por ser zonas más envejecidas y con mayor proporción de extranjeros (africanos y latinoamericanos, sobre todo) que sus respectivas ciudades.

Las estadísticas de demandantes de empleo del SAE, incorporadas al grid 250x250m de Distribución de la Población en Andalucía (IECA), permiten un acercamiento a las tasas de paro mediante el cálculo del porcentaje de población desempleada sobre el conjunto de la población en edad de trabajar, dato bastante indicativo de los niveles de desfavorecimiento. Al respecto, una vez más, ambos barrios se sitúan bastante por encima del promedio de sus ciudades

Recientemente se ha publicado el *Atlas de distribución de renta de los hogares* (INE) con datos que inequívocamente apuntan a las desigualdades económicas y sociales que se registran en las urbes. En este caso los dos barrios analizados quedan, hasta en un 25%, por debajo de los valores de sus ciudades.

Un último dato, también bastante elocuente, es el del promedio de participación en los procesos electorales. En las tres últimas convocatorias (autonómicas de 2018, y los dos comicios estatales de 2019), el porcentaje de participación tanto del Zaidín, como del Cerro del Águila quedan más de 5 puntos por debajo de los del

conjunto de la ciudad, denotando con ello un menor interés participativo y cierta desidia sobre la capacidad de decisión y de cambiar el estatus establecido, quizá por la escasa eficiencia de las políticas redistributivas.

	Zaidín	Granada (total ciudad)	Cerro del Águila	Sevilla (total ciudad)
Población 2019	16997	232462	11626	688592
% > 65 años	24.50	21.54	23.42	19.37
% Extranjeros	11.54	6.95	7.68	5.10
% parados	17.10	12.54	18.41	15.28
% pob. residiendo en la vivienda hace más de 15 años	55.05	54.69	68.51	65.75
Renta media 2016	8533	11835	8611	11056
% pob. que ha votado en los 3 últimos comicios	64.88	70.25	63.25	69.43
% pob. que vive a <100m de una parada de bus	66.86	55.95	47.47	45.74
% pob. que vive a <300m de un centro de salud	51.98	32.01	13.45	23.59
% pob. que vive a <300m de un centro educativo	97.47	58.80	91.19	70.47
% pob. que vive a <300m de un centro de día para mayores	64.50	47.12	58.16	25.20
Nº Viviendas	10646	159700	15814	497630
Altura (plantas)	1.58	1.60	1.51	2.14
Antigüedad (años)	48.35	54.89	55.65	51.53
Calidad constructiva	6.28	5.88	5.59	5.29
Tamaño (m2)	67.58	79.51	62.27	75.52
Estado	1.04	1.04	1.03	1.01
Nº reformas	704.33	4445.03	1646.42	41207.74
Precio m2	1424.00	1922.00	1286.00	2207.00

Tabla 2. Caracterización socio-habitacional. Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón Continuo, Catastro de Urbana, Grid de Población de Andalucía y portales inmobiliarios.

Desde el punto de vista equipamental, no se trata, a juzgar por los datos y la información disponible, de zonas mal dotadas o desequipadas; prueba de ello es que los estándares se cumplen, hasta el punto incluso de presentar mejores ratios que otros sectores urbanos o que el conjunto de las ciudades. Los cuatro indicadores que se han elaborado al respecto ponen de manifiesto esta bonanza dotacional: la *accesibilidad* al transporte público y a la interconectividad interna y con el resto de la ciudad, el 67% de la población en Zaidín y el 47% en Cerro del Águila tienen una parada de autobús a menos de 100 metros de su domicilio, valores ambos muy por encima del promedio del 56% en el conjunto de la ciudad de Granada y del 46% de Sevilla. Respecto a la accesibilidad a los centros de salud, los equipamientos docentes, o los centros de día para mayores ocurre otro tanto, todos los porcentajes referidos a ambos barrios, si exceptuamos la falta de centros de salud cercanos en el caso del Cerro del Águila, demuestran que los valores de población que vive a menos de 300 metros de servicios de un tipo u otro están por encima de los de dotación media de la ciudad.

En lo que atañe a la *situación habitacional* dos fuentes se imponen para facilitar su análisis: Catastro, por un lado, y los portales inmobiliarios (Idealista, Fotocasa, etc), por otro. A través de Catastro, se puede obtener

información acerca de las características del parque inmobiliario (altura, antigüedad, calidad constructiva, tamaño, estado y si las viviendas han sido objeto de reforma o no). Los portales inmobiliarios dan información sobre los precios de la vivienda y permiten establecer comparativas entre distintos sectores de la ciudad.

Por lo que atañe al primer bloque de variables, los dos barrios presentan similares características: promociones residenciales surgidas, allá por los años cuarenta-cincuenta como barrios obreros ajenos a cualquier tipo de planificación, lo cual determina unas tipologías donde dominan las viviendas unifamiliares de escasa altura, pequeñas dimensiones y cierta antigüedad, rasgos a los que hay que unir una escasa calidad constructiva y niveles de deterioro por encima de la media de ambas ciudades, por lo que son frecuentes las reformas y los trabajos de mantenimiento. Esto repercute en el precio de la vivienda que ostenta niveles bastante por debajo del promedio de la ciudad.

La deriva de precios provoca un círculo vicioso que se retroalimenta ya que es un reclamo para las clases menos pudientes, lo que redundará en un cada vez mayor deterioro social de ambos barrios, que permanecen un tanto al margen de los procesos de renovación urbana.

Conclusiones: Las expresiones de la desigualdad

El análisis de los niveles de desventaja socio-habitacional de la población a escala micro-urbana (barrios) no es fácil. Como se ha puesto de relieve en la investigación, las dificultades surgen de misma definición y concreción del propio concepto de estudio, a lo que se añade la ausencia de datos actualizados como consecuencia de encontrarnos al final del periodo censal. A pesar de ello, el estudio demuestra que las situaciones de desfavorecimiento ya observadas en los barrios del Zaidín y Cerro del Águila desde el 2001, y catalogadas en el estudio del 2015, siguen siendo una característica que los define desde un punto de vista socio-habitacional. Las variables analizadas describen escenarios de *desfavorecimiento*; es decir, barrios con un alto porcentaje de población envejecida, parada, con un alto grado de población inmigrante, con niveles de renta baja o familias donde ninguno de sus miembros trabaja. Sin embargo, hay que destacar que, desde un punto de vista dotacional, sobre todo en equipamientos, servicios e infraestructuras, los barrios presentan una situación menos desfavorable.

La entrada en vigor del Decreto 141/2016, que regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (2016-2020), ha impulsado en el Zaidín y en el Cerro del Águila proyectos de rehabilitación y regeneración urbana para implantar estrategias de desarrollo urbano sostenible e integrado en dichos sectores de ambas ciudades. Los datos analizados muestran una cierta mejoría de las condiciones de habitabilidad del parque residencial. Se ha actuado tanto adecuando los exteriores y fachadas de los edificios como los interiores de los mismos. Además se han reurbanizado espacios comunes, creado nuevos espacios públicos y acondicionado los existentes, y se han recuperado algunas parcelas que estaban degradadas. Sin embargo, y a pesar de estas actuaciones, lo cierto es que parece que han servido sólo para ralentizar un proceso que continúa retroalimentándose, como es el de la segregación urbana que sufren estos barrios desde su origen. Por tanto, es necesario plantearse hasta qué punto los proyectos de regeneración urbana son una solución a los problemas de *desfavorecimiento socio-habitacional* que sufren ciertos sectores de las ciudades andaluzas. Es fundamental que se acompañen de programas de dinamización socioeconómica, porque si ello no ocurre es probable que dichos barrios sigan siendo catalogados como barrios con alto grado de vulnerabilidad.

Referencias bibliográficas

- ADIEGO, M. y MONEO, C. (2004). Pobreza y pobreza persistente en España. 1994-2001, Madrid: Instituto Nacional de Estadística.
- AYUNTAMIENTO DE SEVILLA. Indicadores estadísticos de la Ciudad de Sevilla. 2017.
- BORJA, J. (2003). La ciudad conquistada, Madrid: Claves.
- BOY, M. y PERELMAN, M. (2017). Fronteras en la ciudad. (Re)producción de desigualdades y conflictos urbanos. Buenos Aires: Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- CALDERÓN, J. y AGUIAR, S. (2019). Segregación socio-espacial en las ciudades latinoamericanas. Buenos Aires: Teseo.
- CORDERA, R.; RAMÍREZ, P. y ZICCARDI, A. (coord.) (2008). Pobreza, desigualdad y exclusión social en la ciudad del siglo XXI. Ciudad de México: UNAM.
- DÍAZ PARRA, I. (2011). Crecimiento urbano y conformación de hábitats sociales. Una síntesis del mapa social de la ciudad de Sevilla. *Espacio y Tiempo: Revista de Ciencias Humanas*, 25, 45-60.
- EGEA, C.; NIETO, J.A.; DOMÍNGUEZ, J. Y GONZÁLEZ, R.A. (2008) Vulnerabilidad del tejido social de los barrios desfavorecidos de Andalucía. Análisis y potencialidades. Sevilla: Centro de Estudios Andaluces-Consejería de la Presidencia, Junta de Andalucía, 383 p.
- EGEA JIMÉNEZ, C. y NIETO CALMAESTRA, J.A. (2015). Quién vive dónde: Las condiciones de habitabilidad de la población que vive en las grandes ciudades andaluzas, Universidad de Granada, pp. 289-314
- EGEA, C.; NIETO, J.A. y FABRE, D.A. (2017). Condiciones de habitabilidad en las principales ciudades de Andalucía. Estrategias y expectativas de vida de su población, Universidad de Granada, 355 p.
- EGEA JIMÉNEZ, C y NIETO CALMAESTRA, J.A (2019) (Coord.). Colectivos en desventaja social y habitacional: La geografía de las desigualdades. Universidad de Granada, pp. 13-18
- ENTRENA, F. (2006). Diversificación de las desigualdades y estabilización social en Andalucía, Granada: Universidad de Granada, 204
- FERNÁNDEZ, V. (1993). Las grandes transformaciones urbanas de Sevilla durante los años previos a la Exposición Universal, *Estudios geográficos*, 54, p.387-408
- GUERRERO, M.J Y LÓPEZ, M.P. (2012). Políticas urbanas en la ciudad de Sevilla. *Geopolítica(s). Revista de Estudios sobre Espacio y Poder*, 3(1), 61-81. https://doi.org/10.5209/rev_GEOP.2012.v3.n1.38987
- GONZÁLEZ, R.A. (2019). Dinámica socio espacial de La Habana, Cuba, posterior a 1990. *Revista Latinoamérica e Caribeña de Geografía e Humanidades*, 2 (4), 63-74.
- HARVEY, D. (1985). Urbanismo y desigualdad social. Madrid: Siglo XXI.
- HERNÁNDEZ AJA, A. (1997). Análisis Urbanístico de Barrios Desfavorecidos. Catálogo de áreas vulnerables españolas. Madrid: Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.
- JARAIZ, G. y GONZÁLEZ, A. (2019). The impact of local inclusion policies on disadvantaged urban areas: perceptions in the case of Andalusia. *Journal of Regional Research*, 44, 47-62.

LEAL, J. y SORANDO, D. (2013). Rehabilitación urbana y cambio social en las grandes ciudades españolas. *Monografías de la Revista Aragonesa de Administración Pública*, 15, 205-236.

LEFEBVRE, H. (1967). *The Right to the City*. Oxford, Carlton: Blackwell

PÉREZ, M. y SÁEZ, H. (2002). *La pobreza y la exclusión social en Andalucía*. Córdoba: IESA-CSIC.

PUERTAS, M.P (2012). La vivienda social en la Granada de la posguerra. *Cuadernos Geográficos*, 50, Universidad de Granada, pp. 189-197.

RODRIGUEZ VIGNOLI, J. (2000). Vulnerabilidad demográfica: una faceta de las desventajas sociales. *Serie Población y Desarrollo*, 5. CELADE, 78 pp.

SOJA, E.W. (2014) [2010]. *En busca de la justicia espacial*. Valencia: Tirant Humanidades.

SUBIRATS I HUMET, J. (2005) *Análisis de los factores de exclusión social*. Madrid: Documentos de trabajo. Fundación BBVA, pps. 104-117.

TORRES, F.J. (2013). *Segregación urbana y exclusión social en Sevilla. El paradigma de Polígono Sur*. Sevilla: Universidad de Sevilla y Fundación Focus-Abengoa.

VALLE, C. del. (2007): *Envejecimiento Demográfico y Migraciones en la Ciudad de Sevilla (2000-2004)*. *Papeles de Geografía*, Núm. 45-46, pp. 187-201.