

DIAGNÓSTICO Y ANÁLISIS DE OPORTUNIDADES PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE XIXONA (ALICANTE)



Juan Carlos MAJÁN GÓMEZ, arquitecto

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	7
2	OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN	10
3	METODOLOGÍA	14
4	RESEÑA HISTÓRICA.	16
4.1	ORIGEN Y EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN	16
4.2	EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA DEL NÚCLEO HISTÓRICO	19
4.3	PLANOS DE CARÁCTER HISTÓRICO	21
5	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	27
5.1	INFORMACIÓN DEL TERRITORIO	27
5.1.1	EL MEDIO FÍSICO	27
5.1.2	EL CLIMA	29
5.1.3	CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA	31
5.1.4	LOS RIESGOS NATURALES	39
5.1.5	EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL	45
5.1.6	LAS VÍAS PECUARIAS	58
5.2	CONDICIONES URBANÍSTICAS	62
5.2.1	PLAN GENERAL	62
5.2.2	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO.	66
5.2.3	EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS	88
5.2.4	ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES	91
5.3	INFRAESTRUCTURAS URBANAS	97
5.3.1	RED VIARIA	97
5.3.2	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	104
5.3.3	RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS	106
5.3.4	GAS	108
5.3.5	SUMINISTROS ELÉCTRICOS Y ALUMBRADO PÚBLICO	109

5.3.6	TELECOMUNICACIONES	110
5.3.7	SEÑALÍTICA Y MOBILIARIO URBANO	111
5.4	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	113
5.4.1	POBLACIÓN Y VIVIENDA	113
5.4.2	NIVEL DE OCUPACIÓN DE LOS HABITANTES	135
5.4.3	ACTIVIDAD COMERCIAL Y SERVICIOS	136
5.4.4	LA ESTRUCTURA SOCIAL	142
5.5	CONDICIONES EDILICIAS	148
5.5.1	ESTADO DE LAS EDIFICACIONES	148
5.5.2	USOS y GRADO DE OCUPACIÓN:	152
5.5.3	ALTURAS	155
5.5.4	GRADO DE CONSOLIDACIÓN	156
5.5.5	SUPERFICIES DE LOS SOLARES:	156
5.6	CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	158
5.6.1	ANÁLISIS DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LOS VALORES TEÓRICOS DEL PLANEAMIENTO	158
5.6.2	ANÁLISIS DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LOS VALORES TEÓRICOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	161
6	MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	165
6.1	METODOLOGÍA	165
6.3	BARRERAS URBANÍSTICAS	169
6.4	NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD URBANA	170
6.5	CONDICIONES PARA LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	174
6.5.1	EL VEHÍCULO PRIVADO	174
6.5.2	EL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS	176
6.5.3	EL PEATÓN	176
6.5.4	TIPOS DE CALLES QUE CONFIGURAN LA RED VIARIA URBANA	177
6.5.5	EL APARCAMIENTO	180
6.5.6	MOVILIDAD CICLISTA	184
6.7	ANÁLISIS SOBRE LA ACCESIBILIDAD DEL CASCO ANTIGUO	187
7	ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN REALIZADAS	193
7.1	DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL	193
7.2	PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA	193

8	SUBVENCIONES Y AYUDAS	196
8.1	PLAN ESTRATÉGICO GENERAL DE SUBVENCIONES DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ALICANTE	196
8.2	PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA	197
8.2.1	PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EDIFICIOS O VIVIENDAS.....	198
8.2.2	PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.....	199
8.2.3	PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE CIUDADES SOSTENIBLES Y COMPETITIVAS	203
8.2.4	AYUDAS PARA LA IMPLANTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO	204
8.3	PROGRAMA DE ACTUACIONES INTEGRALES DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA	206
8.4	PLAN RENHATA	207
8.5	VIABILIDAD ECONÓMICA	208
9	LOS ACTIVOS URBANOS	210
10	LA GOBERNANZA.	212
11	LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	214
11.1	OBJETO	214
11.2	PÚBLICO INTERESADO.	214
11.3	EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN	216
11.4	PROPUESTA METODOLOGICA	217
12	DIAGNOSTICO	219
12.1	CONDICIONES TERRITORIALES.	219
12.2	CONDICIONES URBANÍSTICAS	222
12.3	INFRAESTRUCTURAS URBANAS	225
12.4	CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS	231
12.5	CONDICIONES EDILICIAS	234
12.6	ESTÁNDARES URBANÍSTICOS	238
12.7	ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN	239

12.8 PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA	240
12.9 MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	241
12.10 ACTIVOS URBANOS	242
13 ANÁLISIS DE LA MATRIZ “D.A.F.O.”	243
14 DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.	249
14.1 CONSIDERACIONES GENERALES	249
14.2 EL ENTORNO URBANO	250
14.3 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD.	252
14.4 INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIOS.	253
14.5 AHORRO Y OPTIMIZACIÓN DE ENERGÍA.	254
14.6 LAS EDIFICACIONES.	255
15 LÍNEAS DE ACTUACIÓN.	256
15.1 ACTUACIONES A LARGO PLAZO	257
15.1.1 MODIFICACIONES EN EL PLANEAMIENTO.....	257
15.1.2 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y/O RENOVACIÓN	260
15.1.3 ACTUACIONES EN LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	261
15.2 ACTUACIONES A MEDIO PLAZO	263
15.2.1 PROGRAMA DE PAISAJE.....	263
15.2.2 ESTUDIO SOBRE LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	265
15.2.3 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y/O RENOVACIÓN	267
15.3 ACTUACIONES A CORTO PLAZO.	268
15.3.1 MEJORA DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD.....	268
15.3.2 ELABORACIÓN DEL CATALOGO DE PROTECCIONES	270
15.3.3 SEÑALÉTICA Y MOBILIARIO URBANO.....	271
15.3.4 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y/O RENOVACIÓN	271
15.3.5 ACTUACIONES PARA LA REDUCCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN	273
15.4 ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS	275

16 CONCLUSIONES DERIVADAS DEL ESTUDIO	276
16.1 GENERALES	276
16.2 CONDICIONES DE OPORTUNIDAD	279
16.3 PROGRAMACIÓN	280
17 RESULTADOS OBTENIDOS A PARTIR DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	285
17.1 EL PROCESO	285
17.2 APORTACIONES DEL PÚBLICO EN GENERAL	291
17.3 CUESTIONARIO	292
17.3.1 OBJETO DEL CUESTIONARIO	292
17.3.2 FORMA DE CUMPLIMENTARLO	292
17.3.3 DATOS PERSONALES:	293
17.3.4 PROPUESTA DE ACTUACIONES y VALORACIÓN	294
17.3.5 EXPOSICIÓN DE LOS TRABAJOS	296
17.3.6 CUESTIONARIOS CUMPLIMENTADOS APORTADOS	296
17.4 CONCLUSIONES RELATIVAS A LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	310
18 CONCLUSIONES FINALES	313
ANEJO 1.- DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DE LAS ESTRATEGIAS DE REGENERACIÓN URBANA PARA LOS MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA [ERU ´s]	318
ANEJO 2.- BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN QUE HA SERVIDO DE BASE PARA LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO	325
BIBLIOGRAFÍA DE LA QUE SE HAN OBTENIDO LOS DATOS Y APUNTES CONTENIDOS EN LA “RESEÑA HISTÓRICA”	325
DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA	325
INFORMACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL	326
OTROS DOCUMENTOS	326
ANEJO 3.- EQUIPO REDACTOR	327

1 INTRODUCCIÓN

La crisis económica-financiera, originada en gran parte por el estallido de la “burbuja inmobiliaria”, tiene como contrapartida positiva la puesta en valor de la edificación consolidada. El furor exacerbado por la producción de nuevos suelos urbanizados ha desaparecido por la quiebra del mercado originada en gran medida por una “sobresaturación” en la demanda, sin la contraprestación de equivalencia de un incremento poblacional que la satisfaga.

El cambio de ciclo económico, conjuntamente con la pérdida de valor del suelo, obliga a actuar en la formulación del planeamiento y la ordenación de los territorios de forma “racional y razonable”. Una vez proscrito el concepto desarrollista de los años de expansión, se impone la visión ponderada del concepto de reordenación de la ciudad, otorgando una prelación a los tejidos urbanos existentes.

Siendo los cascos históricos de las poblaciones, la matriz del desarrollo de una población, debieran ser el nuevo motor de su desarrollo armonizado. Su revitalización resulta imprescindible, eliminando de esta forma la “mácula” que habitualmente supone la condición habitual de ser el espacio más degradado de la ciudad, en donde sus ocupantes pertenecen generalmente a las clases sociales más desfavorecidas.

Las actuaciones sobre estos espacios, resulta por ello de una gran complejidad, lo que se agrava en el momento presente a consecuencia de un contexto desfavorable tanto para la financiación pública como privada. La práctica inexistencia del “crédito”, así como el empobrecimiento de muchas familias a consecuencia de los altos niveles de desempleo y la inestabilidad del mantenimiento de este, impiden o al menos aletarga las posibles inversiones sobre estas zonas.

No obstante, y a pesar de los múltiples impedimentos que la situación actual comporta, es urgente dar comienzo a intervenciones sobre los cascos “históricos”, actuando preferentemente mediante soluciones originales y económicas que fomenten la reconversión del sector inmobiliario y de la construcción hacia un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico, con el objetivo de alcanzar una condición de “insenescencia” para estos espacios urbanos.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas actualmente integrada en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD Legislativo 7/2015), propone se apliquen todos los esfuerzos para la estabilización del

sector inmobiliario en actuaciones de rehabilitación, de regeneración y renovación urbanas. El enorme potencial de viviendas vacías o que requieren una rehabilitación integral que conforma la mayoría de las edificaciones de los cascos históricos, constituyen el sustrato básico para este tipo de actuaciones.

Se da la paradoja que la legislación urbanística exige el deber de los propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación, pero poco o nada se hace para favorecer e incentivar este tipo de actuaciones por parte de la administración, debiendo ser los Ayuntamientos los primeros impulsores que incentiven estas actuaciones, a fin de no verse inmersos en tener que soportar el exceso que suponga el “deber normal de conservación”.

La antigüedad de las edificaciones existentes, la tipología propia de los cascos antiguos, la morfología de las parcelas donde se enclavan, las restricciones impuestas por las normas urbanísticas, y en especial las que a veces se derivan de su inclusión en el “catálogo de bienes y espacios protegidos”, comportan una complejidad espasmódica que dificultan extraordinariamente la revitalización de los cascos históricos.

Mientras otras zonas de las poblaciones, como es el caso de los “ensanches”, han evolucionado hacia una renovación progresiva de sus edificaciones, los cascos antiguos siguen anclados en su pasado, manteniendo edificaciones de edad superior al siglo, carentes de las condiciones de habitabilidad mínimas exigibles actualmente; siendo por su baja calidad un verdadero foco emisor de gases de efecto invernadero con las consecuencias negativas que ello comporta para el planeta.

Se trata pues de encontrar los resortes que impulsen la revitalización de los cascos históricos, fomentando la rehabilitación de las edificaciones, la regeneración de su entorno y para aquellas edificaciones donde la rehabilitación no resulte viable, su renovación.

Estas actuaciones conducirán a la recuperación económica de la población, generando sinergias que impulsen el crecimiento urbanístico, y a partir de él fomenten la reconversión de otros sectores, como por ejemplo “el turismo”.

Para ello se deben imponer unos objetivos de calidad de mejora de las edificaciones, preferentemente en lo relativo a la eficiencia energética; lo que conjuntamente con la mejora del paisaje, originen unas plusvalías sobre el patrimonio construido actualmente en absoluta decadencia, lo que lógicamente actuará como incentivo a la recuperación económica y contribuirá activamente a la sostenibilidad ambiental, a la cohesión social y a la mejora de la calidad de vida de todos los ciudadanos, tanto en las viviendas y en los edificios, como en los espacios urbanos.

Las actuaciones a emprender, deberán tener un carácter integrado, de manera que se articulen medidas sociales, ambientales y económicas, para lograr, mediante una estrategia unitaria, la consecución de la revitalización tanto del casco histórico como del conjunto de la población.

Es importante reseñar, que para obtener unos objetivos de calidad del entorno, no resulta necesaria la ejecución de “grandes proyectos con los que dinamizar la vida social y el entorno del casco”, pudiéndose alcanzar mediante actuaciones progresivas de menor impacto pero mayor efectividad. Si bien la implantación de una actuación de carácter iconográfico, pudiera ejercer un efecto positivo sobre el entorno inmediato, no siempre resulta posible que las sinergias que se puedan producir, supongan un claro beneficio directo.

En cualquier caso, se trata de determinar las políticas urbanas que acompañen e incentiven la creatividad e innovación de las propuestas ciudadanas que generen los instrumentos necesarios para el fomento de las actividades tendentes a la regeneración del casco histórico.



IMAGEN 2.1-a: VISTA AÉREA DEL CASCO URBANO

2 OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El presente estudio tiene por objeto el análisis sobre la situación actual del Casco Histórico del municipio de Xixona/Jijona, a partir del cual se establece un diagnóstico sobre su estado, en base al que se deben proponer las posibles actuaciones que se estiman necesarias para obtener su revitalización.

Constituye un documento base que actuará como “master plan”, donde se establecen las estrategias tendentes a mejorar la calidad de vida de los vecinos, hasta alcanzar el objetivo fundamental de su transformación como centro social y cultural que genere un atractivo económico que evite su degradación, estableciendo las líneas de actuación que permitan alcanzar los objetivos pretendidos.

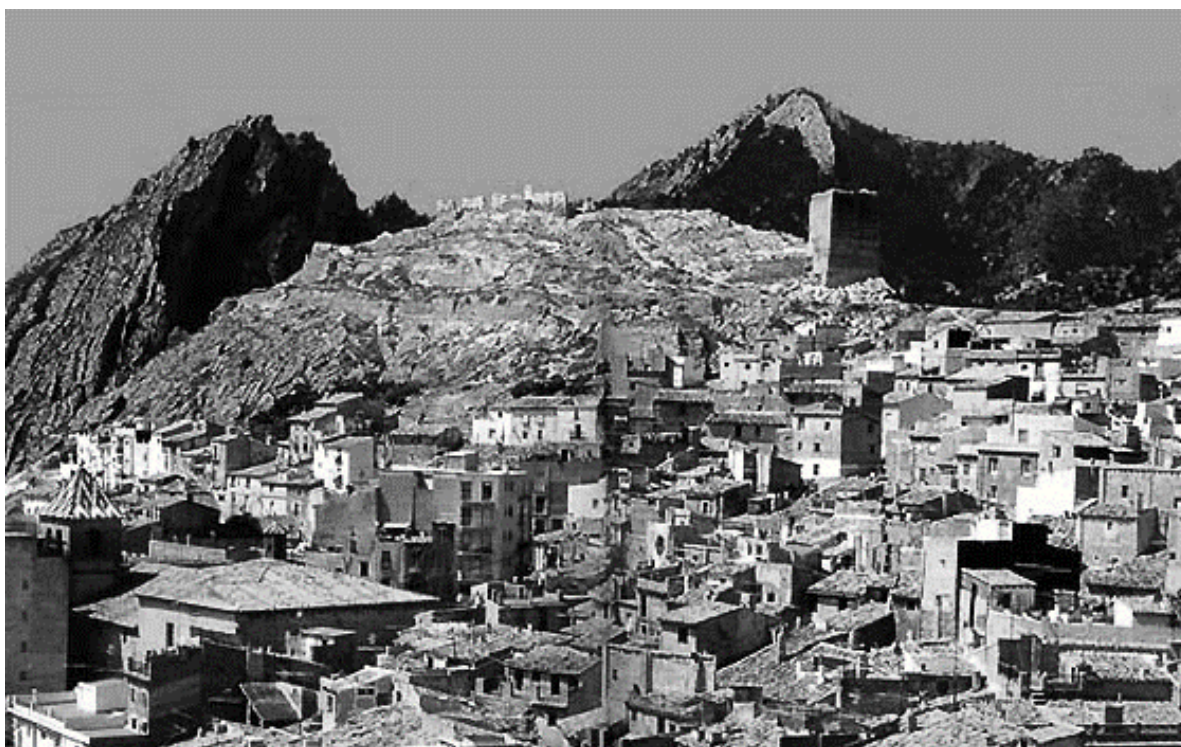


IMAGEN 2.2-a.- VISTA GENERAL DEL CASCO HISTÓRICO

El documento que se elabora, podrá formar parte del desarrollo de la Estrategia Territorial de Xixona para el “desarrollo urbano sostenible integrado” recientemente elaborado, centrado en los aspectos específicos relacionados con el Casco Histórico, a fin de aportar una visión concreta de su problemática.

Tal como consta en dicho documento *“Los centros históricos y la industria tradicional de un territorio constituyen uno de los principales pilares sobre los que se construye la identidad*

de cualquier ciudad. Estos enclaves son los depositarios de su patrimonio monumental, industrial, económico, histórico y cultural, y en ellos se han asentado durante siglos los edificios sobre los que giran el grueso de la vida del municipio, los principales comercios o los servicios". Se trata por ello, de establecer una prognosis que reoriente las posibles intervenciones para la obtención de un desarrollo urbano sostenible que integre tanto el ámbito social, como el económico y el ambiental.

Se contempla asimismo, el contenido referencial que consta en la Estrategia Territorial Valenciana aprobada mediante el DECRETO 1/2011, de 13 de enero, del Consell. Analizando su incidencia y contenido que afecta al desarrollo social, económico, medioambiental y/o cultural del territorio.

El análisis de su situación actual, se obtiene a partir de la obtención de datos de diversa índole, constituyendo un trabajo de investigación donde se implementan técnicas fundadas en las condiciones urbanísticas, de infraestructuras, comerciales y sociales.

Los valores objetivos cuantificables, se complementan con los que se deduzcan de la participación ciudadana, estructurándose mediante la aplicación de una matriz cuadrada "DAFO"; sirviendo sus conclusiones como base para el desarrollo de las estrategias y trabajos que la desarrollen, así como para su consideración en la futura elaboración de la Revisión del Plan General

	Aspectos favorables	Aspectos desfavorables
Análisis interno	Fortalezas	Debilidades
Análisis externo	Oportunidades	Amenazas

Su formulación tiene un carácter intersectorial, siendo su finalidad la recuperación funcional de las áreas degradadas del Casco Histórico mediante propuestas encaminadas a su revitalización socioeconómica y patrimonial, otorgándole unas señas de identidad propias que lo identifiquen a fin de obtener un modelo que se constituya en referente y motor de oportunidades para la Villa. Esto exige voluntad política, conciencia ciudadana y compromiso de colaboración de todas las partes implicadas.

Servirá asimismo de modelo programático para la impulsión de un proceso de participación ciudadana, donde se analicen las conclusiones obtenidas, se establezca una programación de actuaciones y modos de gestión, así como la necesaria coordinación y seguimiento, en donde deberán implicarse a las distintas Administraciones a partir de un órgano de gestión municipal que coordine asimismo a los agentes sociales y empresariales.

El documento así obtenido, deberá ser abierto y flexible, para que, de manera periódica se analice la eficacia de las actuaciones programadas en la consecución de objetivos y se valore la nueva situación existente, a fin de reconducir la programación establecida.

El documento se identifica como un “máster-plan” donde se determinará la hoja de ruta del proceso de actuaciones a realizar para la regeneración urbana del Casco Histórico, y en el que se analizarán las estrategias fundadas en otras experiencias paradigmáticas.

A partir de las conclusiones obtenidas del diagnóstico, y en base a las oportunidades contempladas se propondrán los objetivos, que se alcanzarán a partir de líneas concretas de actuación que serán objeto de debate y control permanente, y cuyo valor tendencial deberá adaptarse a los resultados obtenidos de forma secuencial.

El documento a elaborar, si bien tiene un contenido eminentemente técnico y científico, aborda otras facetas de carácter social, cultural, turístico, económico, formativo y hasta tecnológico; tratando de que en cualquier caso se configure como un documento realista y consensuado, para lo que se requiere su divulgación, asumiendo la posibilidad de lo temporal no como un obstáculo frente a la tradicional pretensión exclusiva, permanente y expulsiva, sino como una oportunidad para ampliar las posibilidades de disfrute de la ciudad e incluso, como recurso que pueda generar ingresos temporales para su reinversión mediante actuaciones tales como la creación de mercados y espacios de exposición artística junto a actividades musicales, deportivas, explotación de huertos comunitarios, u otras de diversa naturaleza cuya implantación se ponderará en el documento.

Se trata en fin de crear “espacios de utilidad social” en un proceso de transformación urbanística complejo y extendido en el tiempo mediante la introducción de permeabilidad en los usos transitorios.

Su desarrollo se funda en la idea del urbanismo regenerativo, frente al concepto adoptado estos últimos años donde imperaba el urbanismo expansivo, y donde deberán introducirse fórmulas imaginativas y flexibles de gestión, creando un contexto de sensibilidad hacia los recursos infrautilizados en las ciudades.

Finalmente se proponen actuaciones concretas que fomenten su revitalización, a partir de las actuaciones de regeneración del espacio urbano que mejore su condición ambiental,

implementando (entre otras posibles cuestiones) las técnicas que permitan la implantación de las tecnologías de energías renovables tendentes a la obtención de una autosuficiencia energética en el medio plazo.

3 METODOLOGÍA

La metodología empleado en la elaboración del estudio, se estructura en base al siguiente proceso:

- 1) RESEÑA HISTÓRICA
- 2) ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL
- 3) MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD
- 4) ACTUACIONES DE REHABILITACION REALIZADAS
- 5) SUBVENCIONES Y AYUDAS
- 6) LOS ACTIVOS URBANOS
- 7) LA GOBERNANZA
- 8) LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- 9) DIAGNOSTICO
- 10) DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO
- 11) LÍNEAS DE ACTUACIÓN
- 12) CONCLUSIONES y PROGRAMACIÓN

Se parte de una breve RESEÑA HISTÓRICA, que permita centrar el origen y evolución del lugar que se analiza, reseñando los “hitos” de mayor relevancia en desarrollo y crecimiento de la “villa”, a partir de la bibliografía aportada por los Servicios Técnicos Municipales.

El ANÁLISIS de la situación actual, es imprescindible para conocer el sustrato del ámbito de estudio, tanto en sus componentes territoriales como en sus condiciones urbanísticas, infraestructuras, condiciones socioeconómicas, edilicias; complementándose con un análisis del cumplimiento de los estándares urbanísticos que resultan de aplicación en base a la legislación urbanística vigente como elemento cuantificador de la calidad del entorno urbano del ámbito de estudio.

Se realiza asimismo un análisis sobre la MOVILIDAD y ACCESIBILIDAD, determinando los criterios y objetivos para su mejora.

Se reseñan y sintetizan las ACTUACIONES DE REHABILITACIONES REALIZADAS, su incidencia y resultados en el ámbito de estudio.

A fin de complementar la información sobre las actuaciones de rehabilitación, se indican las posibles SUBVENCIONES Y AYUDAS a obtener a partir de los Planes y Programas actualmente en vigor, conteniendo un resumen las condiciones exigidas para el fomento de la rehabilitación de viviendas y la regeneración de espacios urbanos.

Finalmente, en esta primera fase de análisis, se reseñan los ACTIVOS URBANOS que caracterizan el Caso Antiguo.

Como complemento, se sintetizan los principios básicos que instituyen la GOBERNANZA, como nueva forma de ejercicio del gobierno en el proceso de toma de decisiones coordinadas entre los Órganos administrativos y la población.

Se formulan los criterios en que se considera deberá desarrollarse la PARTICIPACIÓN CIUDADANA, proponiendo una propuesta metodológica para la puesta en práctica del proceso de participación pública.

Una vez conocidas las condiciones definitorias de la situación actual del lugar, se formula un DIAGNOSTICO, síntesis del análisis realizado, destacando los problemas detectados.

Elaborado el diagnóstico, se propone mediante una matriz DAFO, una síntesis de las FORTALEZAS, DEBILIDADES, AMENAZAS y OPORTUNIDADES, en el que se refunden las propuestas del equipo redactor y las aportaciones externas obtenidas a partir del proceso de participación.

En virtud del diagnóstico y analizadas las aportaciones externas, se proponen las DIRECTRICES y ESTRATEGIAS que se consideran adecuadas para alcanzar el objetivo fundamental de la “revitalización del casco histórico”.

En base a lo anterior, se proponen las LÍNEAS DE ACTUACIÓN, que se estiman necesarias o convenientes para alcanzar los objetivos pretendidos, teniendo en cualquier caso un carácter dinámico y progresivo, debiéndose adaptar a las nuevas circunstancias de origen local o general que incidan sobre el territorio y la sociedad, y especialmente a los resultados de la PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Finalmente y de manera sintética y sistemática se formulan las CONCLUSIONES que se obtienen como resultado del proceso del documento elaborado, adicionando un cuadro esquemático donde se refunden las directrices y estrategias establecidas, las actuaciones propuestas para su adecuado cumplimiento y una estimación sobre su programación (a largo, medio o corto plazo, para más fácil comprensión y mejor conocimiento de los ciudadanos.

4 RESEÑA HISTÓRICA¹.

4.1 ORIGEN Y EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Los primeros indicios de vida humana en el término municipal de Jijona se remontan a la Edad de Bronce (2000-1300 a. C.), aun cuando su asentamiento estaba donde actualmente se encuentra la ermita de Santa Bárbara. La época ibérica marca la culminación de la ocupación del territorio en la Edad Antigua. En esta época el nombre actual de la ciudad empieza a tomar forma, ya que parece ser era conocida como "Uxonig" (Valle del hierro). Tras su destrucción se desplaza en la época romana a su ubicación actual con el nombre de Xaxum (Roca).

La época paleoandalusí se caracteriza por la existencia de un poblamiento rural disperso, asentado en altura y en las proximidades de una importante vía de comunicación entre los acuíferos de Alecua y Nutxes.

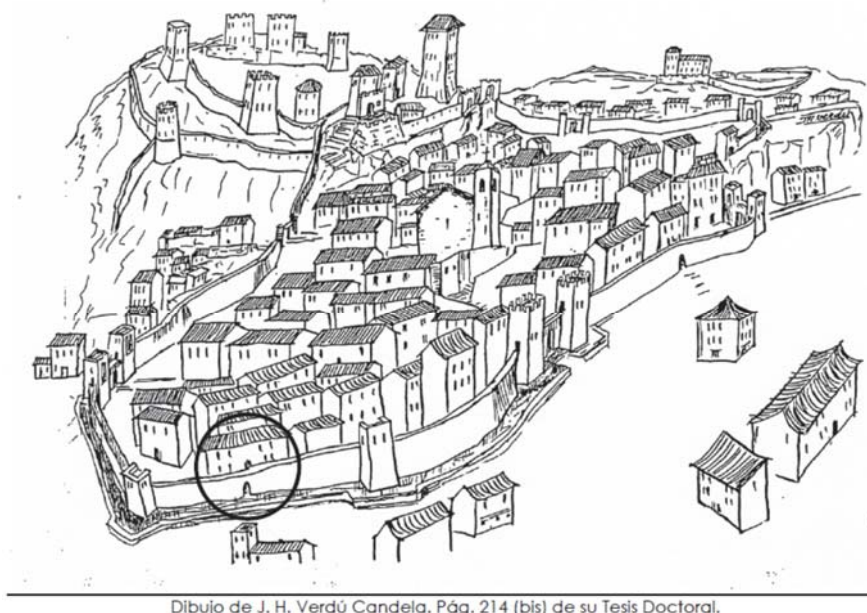
El emplazamiento definitivo de la ciudad se remonta a la época almohade, denominada Sexona, (entre finales del siglo XII y comienzos del siglo XIII); siendo el núcleo originario el castillo almohade del que aún quedan las ruinas, que fue conquistada a mediados del siglo XIII. El castillo de la Torre Grossa se encuentra situado sobre el montículo que cierra Jijona por el Oeste y fue destruido en la guerra de sucesión, la torre que da nombre al conjunto, de unos 16 m de altura, prismática de planta cuadrada, fue vaciada en su interior hacia 1970.

De las murallas, que ciertamente debieron existir, se han detectado algunos restos, aun cuando hasta la fecha no se conoce documentación planimetría histórica que refleje geográficamente su trazado, conservándose como única información gráfica, la elaborada por el Padre Belda, en la década de 1940, y que se limita al trazado de los restos conservados del Castillo de la Torre Grossa de Xixona, y en el que se hace mención expresa a dos murallas la Meridional y la Septentrional del recinto jijonenco, en clara alusión al recinto fortificado de la población.

¹ El contenido de este apartado se ha obtenido de los documentos que constan en los datos bibliográficos



En la Tesis Doctoral inédita de J. H. Verdú Candela, “Lo retrobament (Sexona, Xixona, Jijona): *Recuperación de una villa real aun reconocible en sus monumentos*, el autor propone una perspectiva o vista de lo que sería la Xixona del siglo XVI, en base a sus interpretaciones de diversas fuentes documentales, si bien de los documentos originales no puede obtenerse concreción alguna respecto de la localización geográfica de los elementos que se describen. Su propuesta se reproduce a continuación, y aunque no puede identificarse la correspondencia con la parcela de El Vall nº 28, el autor la ubica en relación con el Horno del Vall, junto a una “Porta Falsa” que se señala con un círculo.



Ciudad fronteriza, en virtud del Tratado de Almizra firmado en 1244 entre la Corona de Aragón y el Reino de Castilla, donde se fijaron los límites del Reino de Valencia, otorgándole el título de villa real el 28 de abril de 1268.



IMAGEN 4.1-a: DELIMITACIÓN DE LOS REINOS DE ARAGÓN Y DE CASTILLA (Tratado de Almizra)

En 1337 participó en las Cortes de Valencia convocadas por Pedro IV, rey que se preocupó especialmente de fortificar su castillo en 1338, previendo una invasión musulmana que no se produjo.

Durante el siglo XV, Jijona amplió su jurisdicción mediante la adquisición a sus señores feudales de los lugares de Ibi y Torremanzanas. Ibi permaneció bajo la jurisdicción de Jijona desde 1420 hasta 1629, mientras que Torremanzanas lo hizo desde 1472 a 1794.

En 1708, Felipe V, otorgó el título de ciudad a Xixona y capital del Corregimiento del mismo nombre, que comprendía las ciudades de Jijona y Elche y las villas, de Castalla, Biar, Tibi, Ibi y Onil, así como los lugares de Torremanzanas, Salinas y Benejama. El Corregimiento de Jijona fue suprimido definitivamente en 1833, con la división provincial.

El municipio fue dotado de una gran extensión municipal, segregándose durante el siglo XVIII el pueblo de Torremanzanas y el pequeño lugar de La Sarga, en el norte del término; aun cuando este último volvió a unirse a Jijona unos años después.

Situada en el camino Real que conduce desde el Reino de Murcia hasta Valencia a través de Alcoy, combinaba una mezcla cultural donde se entrelaza la influencia de lo oriental proveniente de su pasado musulmán, y de lo occidental, este último debido a su vasallaje

a los diferentes reinos cristianos peninsulares durante la edad media y la edad moderna, mezcla que se potencia por su situación de territorio fronterizo durante el fin de la edad Media y el comienzo de la Moderna.

Su toponimia sirve para designar la Procuración General de Orihuela, que en los documentos medievales se denominaba comúnmente *Ultra Sexonam* o *Sexona enllà*.

La tradición de la fabricación de turrón se cree de influencia musulmana, siendo las referencias escritas de principios del SXVII, momento en que se realizaba una actividad de forma completamente artesana, siendo fabricado a nivel familiar para su venta por toda Europa y como modo de subsistencia alternativa a la agricultura.

Paralelamente a la industria del turrón evolucionó la del helado, que tiene su origen en las Cavas o Pous de Neu, donde se almacenaba y se conservaba la nieve para luego utilizarla en la producción del helado. Pero no fue hasta 1914, año en el que estalló la I Guerra Mundial, cuando los xixonencos iniciaron su dedicación plena a la industria heladera debido al éxodo rural, la aparición del hielo artificial, y la disminución de los rendimientos agrícolas al estar los campos amenazados por la filoxera. También, por la posibilidad de compatibilidad de la venta del turrón en invierno y de helado en verano, y sobre todo, a la estacionalidad de la campaña turroneira.

4.2 EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA DEL NÚCLEO HISTÓRICO

La trama original del núcleo más antiguo en el conjunto del casco histórico es típicamente medieval, desarrollándose dentro de una estructura de ciudad defensiva enclavada sobre una roca con el castillo en la cima a 453 m de altitud, donde las calles longitudinales discurren concéntricas en torno al castillo siguiendo la orografía de la montaña, en tanto que las transversales de forma radial y trazado irregular disponen de fuertes pendientes, lo que obliga a disponer de escaleras en muchos casos.

Esta estructura se conserva con algunos cambios de principios del siglo XIX, extendiéndose hacia la parte baja sobre terrenos más planos, con calles más amplias, configurándose el límite del casco histórico en el Carrer del Vall y el Carrer d'Alcoi, carretera de conexión de Alicante con Alcoi (actual CV 810) que comenzó su trazado en 1872.

El primer núcleo tenía como frontera la carretera a Valencia, que primitivamente discurría por detrás de la hilera de casas que dan a la calle Cardenal Herrero; en su interior no existía una unión absoluta entre el último murallón y las primeras casas del pueblo, existiendo un hueco entre las últimas almenas del castillo y las primeras casas, y diversos pasadizos que comunican unas calles con otras. Las calles estrechas, se estructuran aprovechando el

sistema natural de drenaje, configurando diminutas ramblas que recogen el agua pluvial. El sistema de distribución del espacio comunal está en función de la defensa de la ciudad, no contando apenas con espacios públicos que se limitan a las iglesias, que constituían el elemento cohesionador de toda la vida social. Las parcelas para las edificaciones son las llamadas “parcelas góticas”, pequeñas y estrechas a fin de que quepan todos los habitantes en el interior amurallado. El antiguo Ayuntamiento estaba situado en la calle Cardenal Herrero, actualmente destinada a la “cagaora” (cárcel judicial); en esta zona de instalaron comerciantes, artesanos y jornaleros.

La extensión de este primer núcleo se desarrolló hacia el castillo en su parte norte. Su sistema de construcción se basaba en adicionar a las casas de planta baja una primera planta, y por la parte trasera y aprovechando el desnivel del terreno otras dos plantas más, configurando un conjunto de tres o cuatro pisos. Muchas de las nuevas casas disponían de un patio “ingles” posterior (o en un lateral), e inclusive un patio debajo de la misma calle, sistema este que se extendió posteriormente hasta el primer ensanche. En estas nuevas zonas, que configura el arrabal se instalan los “nuevos cultivadores de las tierras” (campesinos) y comerciantes. Actualmente muchas de estas casas están abandonadas y en proceso de ruina.

En el año 1783 se propusieron diversas obras públicas de cierto rango, tales como la reconstrucción del puente de Alicante (destruido parcialmente por una riada), la mejora de la red viaria (en concreto de las calles Lorito y San Francisco) con objeto de cubrir la acequia madre, así como el arreglo de las calles de la Villa y el Vall, y otras actuaciones en el Iglesia y en el antiguo hospital, estas últimas de carácter higienista.

La expansión urbana de la ciudad moderna se inicia con la construcción de *La Plaça* (actual avenida de la Constitución) que en 1887 recibe el nombre de Plaza de Alfonso XIII, que se amplió progresivamente hasta el convento de N^a Señora de Loreto en las primeras décadas del siglo XX. Esta calle se convirtió en el centro neurálgico de la ciudad, donde se instalaron las mejores casas, las sucursales bancarias, el Ayuntamiento y distintas sociedades culturales, así como el colegio Eloy Coloma que ejercía de límite y punto final de esta calle.

Con la llegada del nuevo siglo, se dota a la ciudad de nuevos servicios de agua potable y una nueva red de alcantarillado (1896), la instalación de luz eléctrica, y un nuevo cementerio municipal en la partida de Cañavate, alejado del casco urbano.

Con la década de los sesenta, se produce la auténtica expansión urbana hacia el sureste y rodeando el antiguo convento de Santa Ana y buscando el cauce del río Coscó se construye el barrio de María Verdú; al noreste y encima del barrio de San Sebastián se

construye el barrio La Paz; y al sur, pero alejado un kilómetro y medio del casco urbano, al calor del nuevo polígono industrial nace el barrio de la Sagrada Familia.

A partir del carrer d'Alcoi, se desarrolla el "barrio burgués", cuya estructura no responde exactamente un "ensanche", aun cuando en su trazado se advierte una morfología de manzanas compactas de carácter ortogonalizado siguiendo los cánones higienistas de la época; siendo la década de los setenta quien marcará la última expansión urbana hacia el Noroeste con la creación de las calles Alicante, Valencia y Madrid; y hacia el Este, pero al otro lado del río con la construcción del barrio del Través.

Con la formación del "ensanche", se marca un ritmo distinto en el aprovechamiento del suelo, caracterizado por las rápidas y profundas transformaciones en el uso de los espacios comunales. Se planifica el ensanche urbano hasta el cauce del río, creando amplias y numerosas calles y plazas. La "Plaça" constituye el eje central y neurálgico de la vida comunitaria. Se mantiene el sistema edificatorio del casco más antiguo al objeto de obtener el máximo aprovechamiento del terreno, aun cuando se generan patios "oscuros" situados a nivel inferior de las aceras.

La existencia de muchas industrias en el núcleo urbano, obliga a la creación de "suelo industrial", que por su inserción en el núcleo urbano y su crecimiento exponencial genera graves problemas de tráfico, siendo en la década de los años veinte cuando se decide construir las nuevas fábricas bordeando la carretera Alicante-Játiva, expandiendo la ciudad hacia el Este.

Ello supuso el abandono progresivo de la población residente en el núcleo histórico debido a sus dificultades de accesibilidad, falta de condiciones higiénicas y escasa rehabilitación de sus construcciones.

El incremento económico y demográfico, y el agotamiento del ensanche, requirieron la necesidad de ocupar nuevos espacios territoriales, creándose los nuevos asentamientos periféricos junto al campo de futbol y el Instituto, ambos situados en los extremos de la ciudad, donde se instalan también las nuevas dotaciones de servicios de carácter municipal.

4.3 PLANOS DE CARÁCTER HISTÓRICO

Se adjuntan a continuación diversos planos de carácter histórico, en donde con una visión simultánea del conjunto se comprueba la evolución del crecimiento del casco histórico y de su entorno,

LOCALIZACION DE MURALLAS Y
PORTALES EN LA JIJONA ACTUAL

- 1.- Iglesia Vieja
- 2.- Iglesia Arciprestal
- 3.- Almazara (hoy Pichoc)
- 4.- Calle del Vall
- 5.- Avda. de la Constitución (Plaza)
- 6.- Calle Vta. Cabrera (del Oreto)
- 7.- Calle Arrabal
- 8.- Calle Nueva
- 9.- Calle San Antonio.

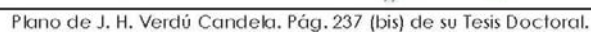


IMAGEN 4.3-b: LOCALIZACIÓN DE LAS MURALLAS EN EL CASCO

De los trabajos realizados por el arquitecto Jaime Giner y el arqueólogo José Ramón Ortega se adjunta plano donde se identifican el recinto del Castillo y la posición de la de las dos murallas, apreciando en una visión global la evolución del crecimiento en torno al castillo.

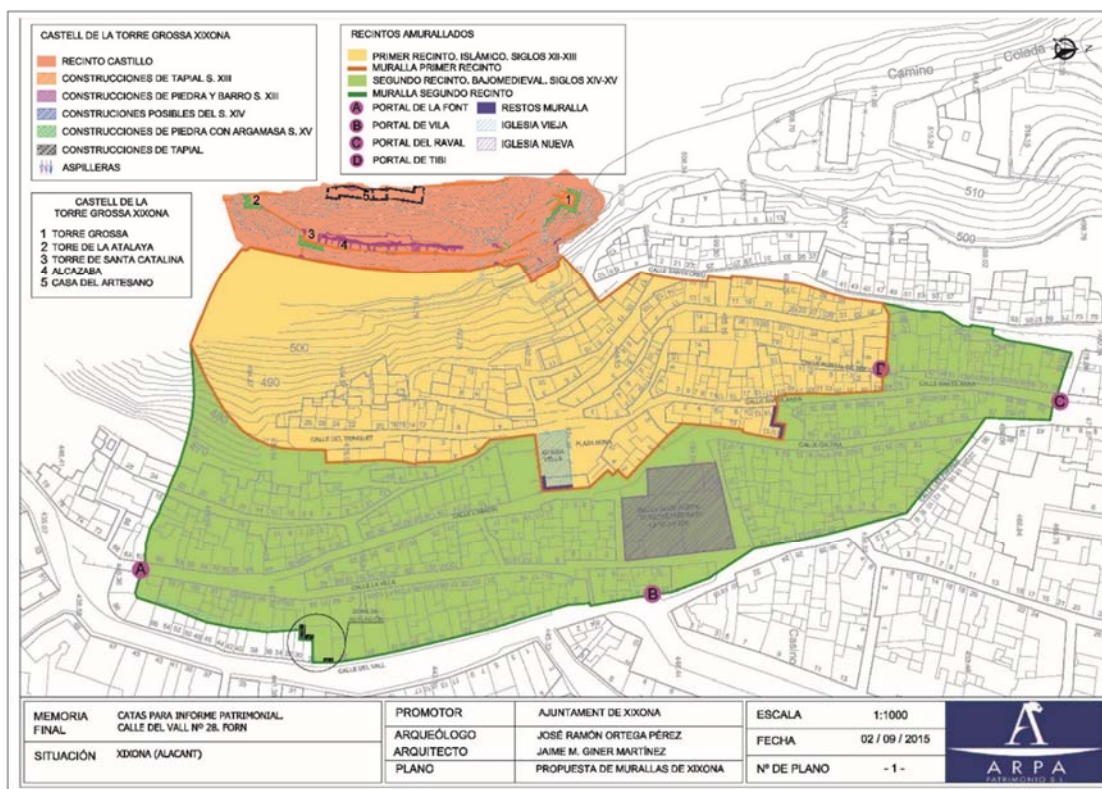


IMAGEN 4.3-c: PLANO DE DELIMITACIÓN DE LOS RECINTOS AMURALLADOS SUCESIVOS

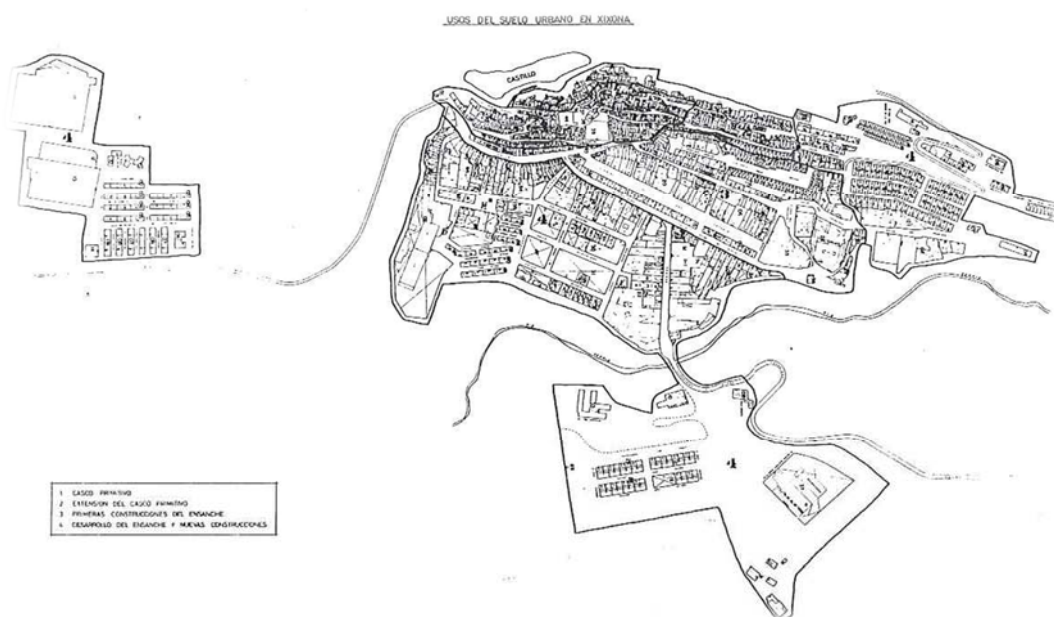


IMAGEN 4.3-d: PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO

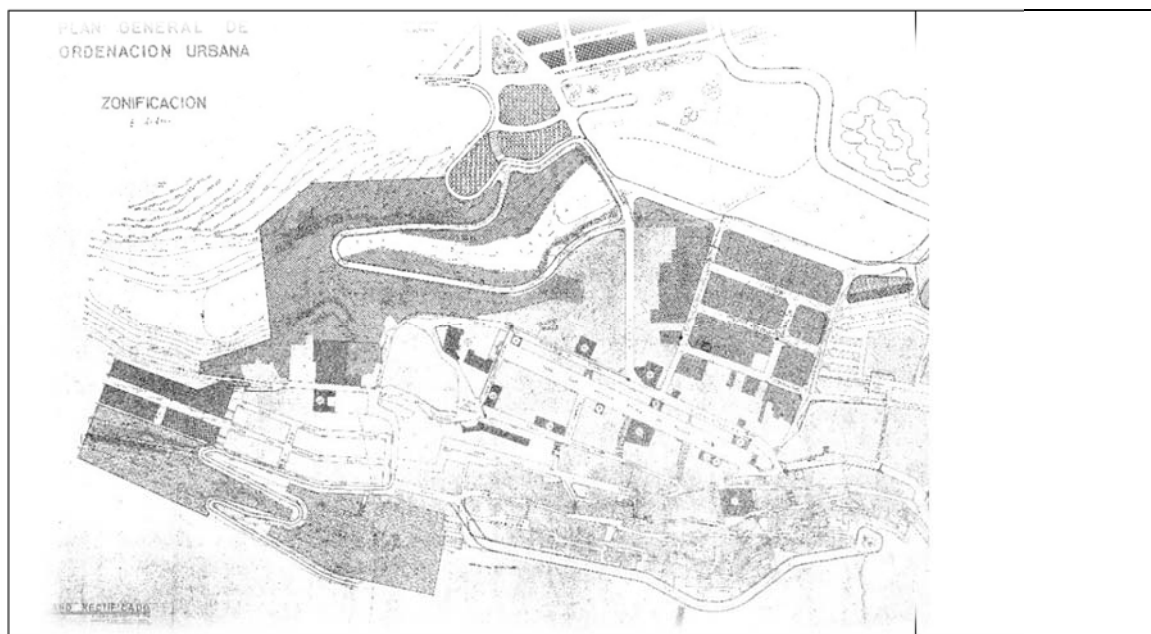


IMAGEN 4.3-e: PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL PGOU (1966)

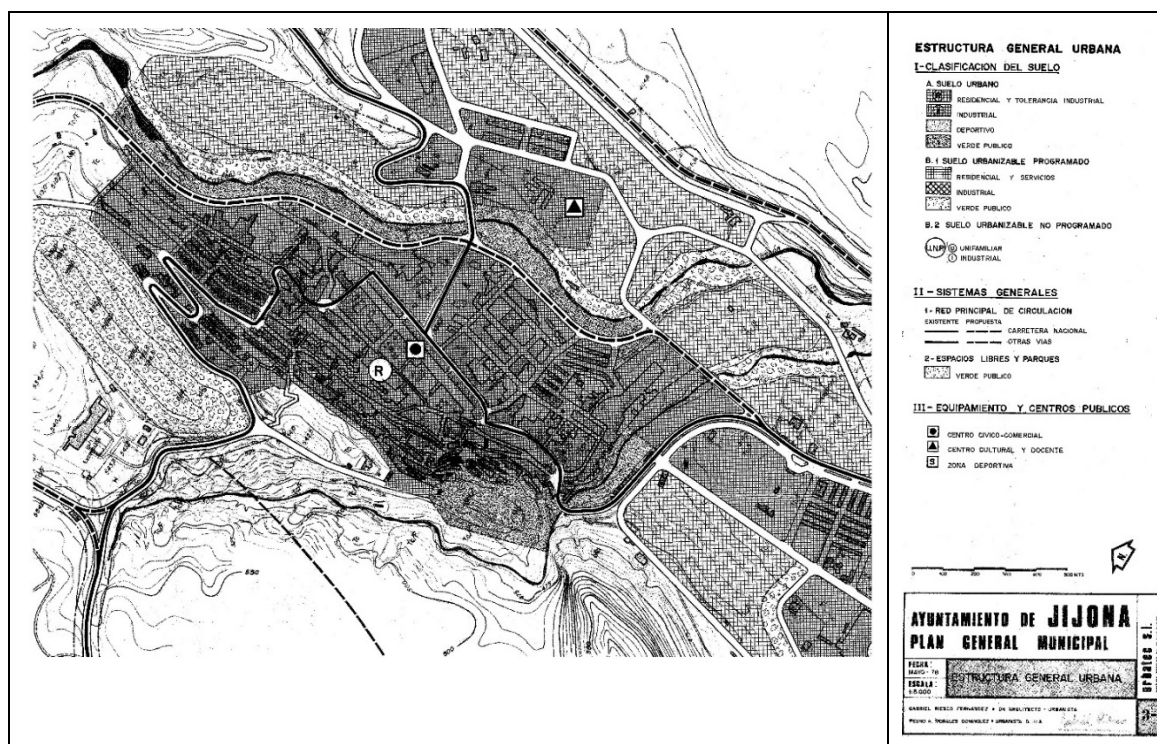


IMAGEN 4.3.f: PLANO DE ESTRUCTURA GENERAL URBANA- PROPUESTA DE PGOU (1978)

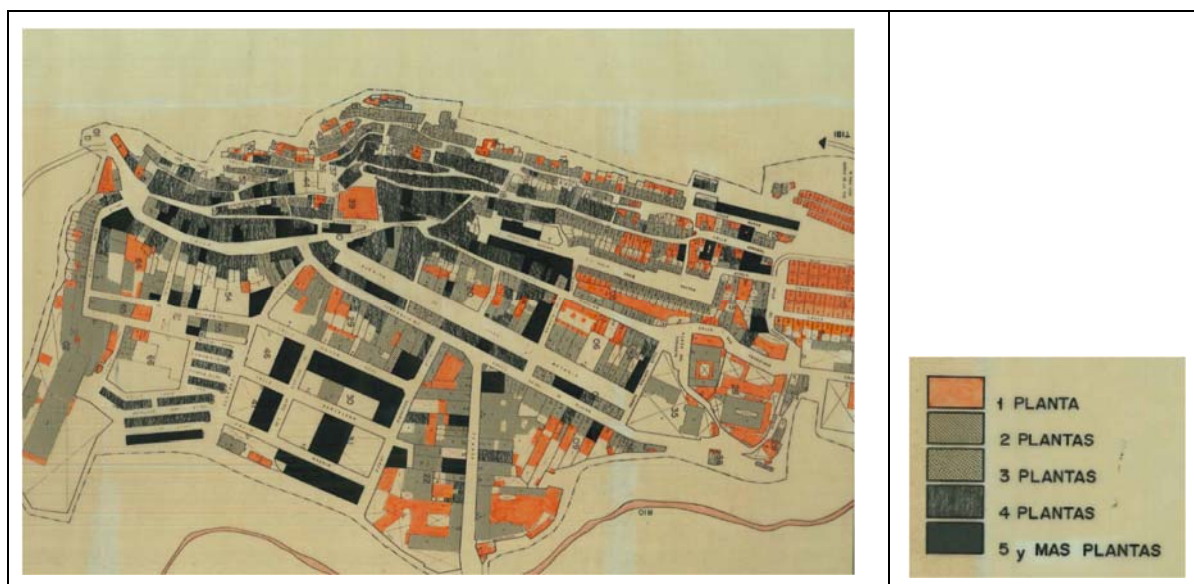


IMAGEN 4.3-g: PLANO DE ALTURAS- PROPUESTA DE PGOU (1978)

LEYENDA

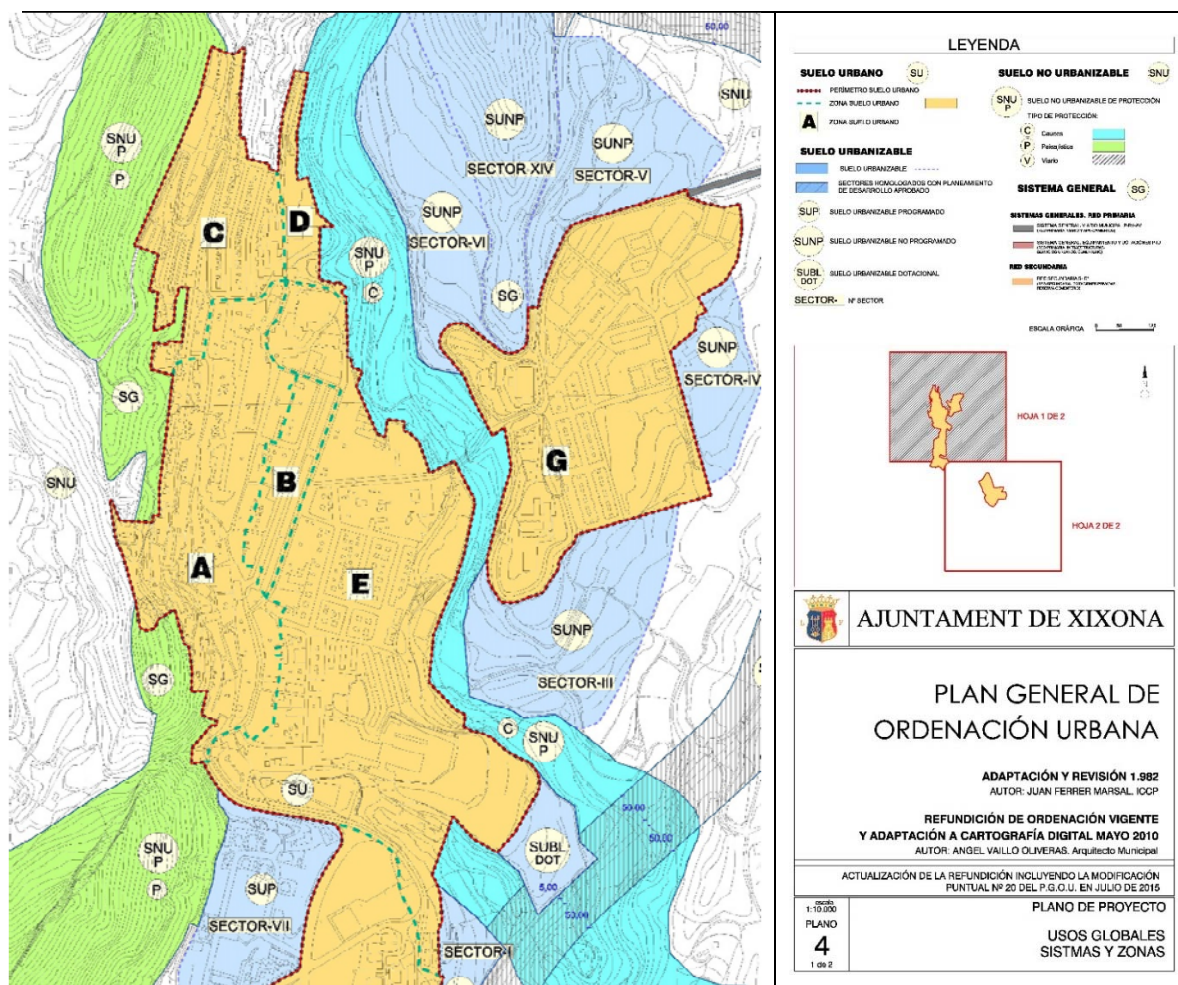
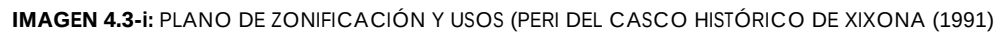


IMAGEN 4.3-h: PLANO DE ORDENACIÓN (USOS GLOBALES-SISTEMAS Y ZONAS) NÚCLEO URBANO PRINCIPAL (PLAN GENERAL 1987)



5 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

5.1 INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

Siendo el ámbito del estudio el correspondiente al casco histórico, se sintetizan a continuación las características básicas referentes al territorio donde se sitúa, aun cuando los valores referidos en la mayoría de los casos se corresponden con el término municipal, extrayendo los datos más significativos relacionados con el medio físico, el clima, los valores paisajísticos, los riesgos naturales y el medio humano.

5.1.1 EL MEDIO FÍSICO

A. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA-DATOS GENERALES

Situada 25 km al norte de la capital, pertenece a la Comarca de la “Alacantí”, provincia de Alicante, Comunidad Valenciana. La villa está enclavada en las faldas de la Peña Roja. En su término municipal se encuentran el puerto de la Carrasqueta, paso natural (1020 metros al paso de la carretera CN-340 que comunica Alicante con Alcoy). Por la parte sudoeste del término pasa el río Montnegre, que proveniente del pantano de Tibi se dirige hacia la Huerta de Alicante. A su paso por el municipio jijonenco se encuentra la pequeña pedanía de Montnegre.

Se indican a continuación de manera esquemática los datos generales de mayor relevancia:

- **SUPERFICIE:** 16.376,0691 Ha (Fuente: Instituto Geográfico Nacional IGN)
- **ENCUADRE GEOGRÁFICO:** El ámbito de actuación está situado en una zona cuyas coordenadas geográficas resultan aproximadamente 38º 32' 21'' N y 0º 30' 29'' O.
- **LÍMITES DEL TÉRMINO:** Al Norte con Ibi y Alcoi; al Este con Torremanzanas (La Torre de les Maçanes), Relleu, Busot; al sur con Alicante y San Vicente del Raspeig; y al oeste con Tibi y Castalla e Ibi.
- **ALTITUD:** 462 m².

B. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRITORIO

A nivel territorial la zona donde se sitúa el ámbito de estudio es muy accidentada, rodeada de sierras y existiendo múltiples barrancos y riachuelos que vierten hacia el valle.

Los terrenos son de origen calcáreo, existiendo zonas en las proximidades de los ríos de tipo arcilloso con carácter expansivo.

Estos elementos conforman un territorio de fuertes desniveles, muy erosionado y de escasa vegetación.

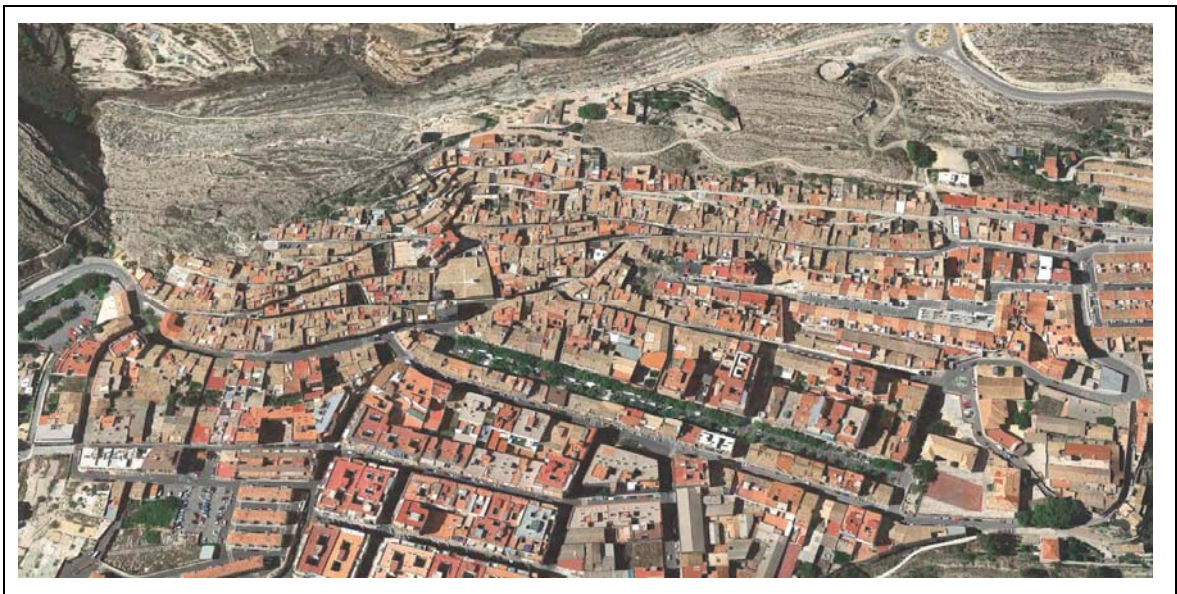


IMAGEN 5.1.1-a: VISTA AÉREA DEL CASCO HISTÓRICO Y PERIFERIA (2016)

C. GEOLOGÍA

Según el Mapa Geológico de España, Hoja 847 (Villajoyosa), el término municipal de Xixona, está incluido en las Cordilleras Béticas, en lo que se denomina Prebético externo, Prebético de Alicante, tanto en lo referido a sus facies litoestratigráficas (neríticas), como por su estilo estructural de largas cestas con bóvedas anticlinales en champiñón, con verticalización de los flancos e incluso inversión en profundidad.

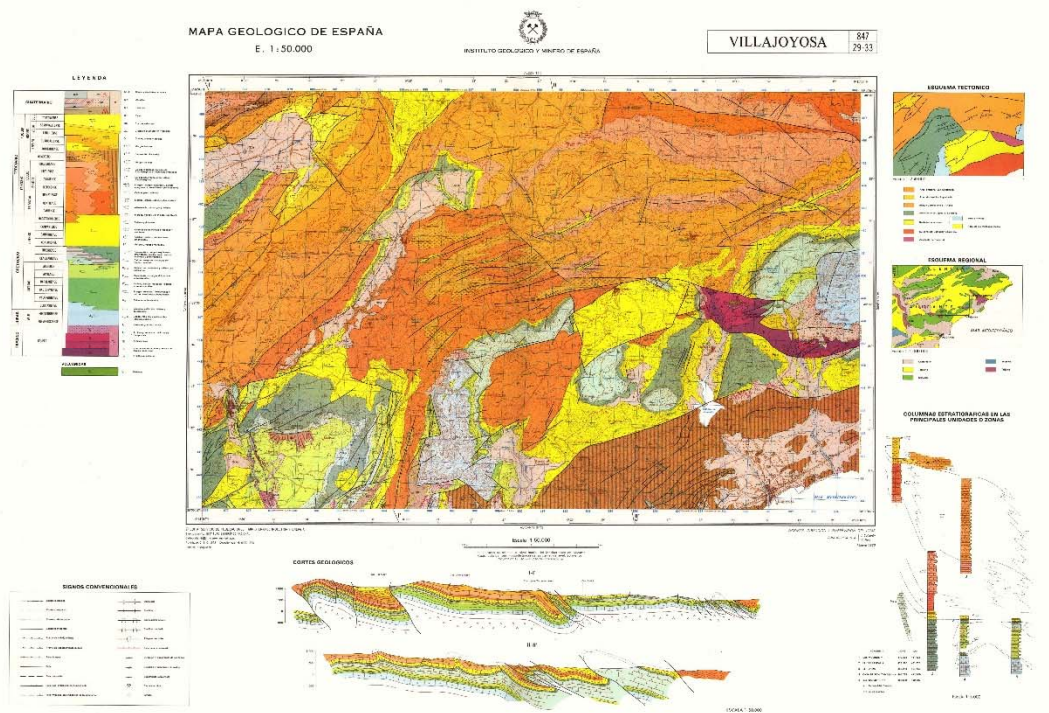


IMAGEN 5.1.1-b: MAPA GEOLÓGICO DE ESPAÑA (hoja 847)

Destaca el anticlinorio situado al sur, a nivel cretácico, siendo los núcleos de edad Albo-Aptense; al norte nos encontramos a nivel de las series blandas terciarias. El contacto con el bloque Carrasqueta-Aitana se realiza por varios cabalgamientos mientras que al sur el contacto con el Cabezón de Oro queda semicubierto por depósitos de ladera.

5.1.2 EL CLIMA

El municipio se caracteriza por tener un clima mediterráneo seco con inviernos frescos y veranos calurosos. Las precipitaciones son muy escasas, muestra de ello es el paisaje subdesértico que posee, con bad-lands, ramblas... Puede sufrir la gota fría en otoño, siendo las épocas más lluviosas la primavera y el otoño. Su paisaje se puede considerar como un subdesierto.

Mes	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Anual
Temp. máx. media (°C)	12.8	13.5	15.3	18.2	22.1	26.4	30	30.4	26.6	22.2	16.9	13.7	20.7
Temp. media (°C)	7.9	8.4	10.2	13.1	16.5	20.6	23.7	24.2	21.2	16.7	12.1	9	15.3
Temp. mín. media (°C)	2.9	3.3	5.1	7.9	10.8	14.8	17.3	18	15.8	11.2	7.3	4.2	9.9
Precipitación total (mm)	29	35	35	42	28	16	7	15	37	58	33	26	361

TABLA 5.1.2-a: PRECIPITACIONES (Fuente: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Datos de precipitación y de temperatura para el periodo 1961-2003)

La temperatura media anual en Jijona se encuentra a 16.1 °C, siendo las precipitaciones medias anuales de 445 mm.

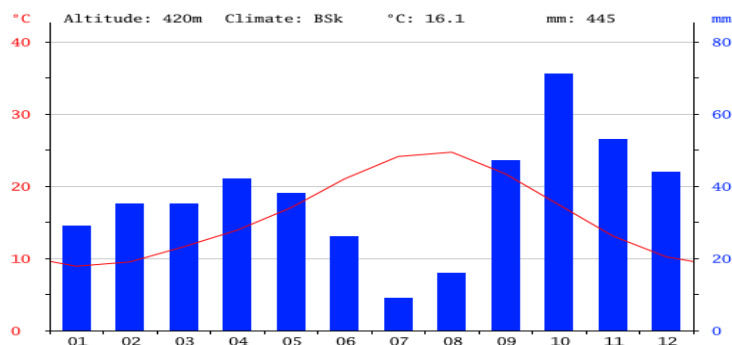


TABLA 5.1.2-b: CLIMOGRAMA (Fuente: Atlas Climàtic de la Comunitat Valenciana)

El mes más seco es julio (9 mm), siendo octubre el de mayores precipitaciones (71 mm)

Relacionado con los factores de climáticos, tiene particular interés el tratamiento de las lluvias máximas en 24 horas, es decir, en períodos muy cortos de tiempo, producidos a veces por el fenómeno conocido como “gota fría”. La intensidad de las precipitaciones máximas en 24 horas más frecuentes se sitúan entre 51-100 mm/h.

Las altas temperaturas y la escasez de precipitaciones, así como su irregularidad interanual y los chubascos intensivos son elementos más que suficientes para caracterizar la tipología árida del clima a nivel comarcal como local y su influencia tanto en el paisaje natural como en el aprovechamiento agrario.

5.1.3 CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA

El entramado urbano del casco urbano, se configura como una Unidad de Paisaje caracterizada por la irregularidad del trazado de las calles, la variabilidad en las alturas y la diversidad de formas y el cromatismo.

Aun cuando no existe una dominancia clara de color, destaca algún tinte, dominando el claro y cálido de la mayoría de las fachadas de los edificios que lo conforman, debidos a los tonos ocre resultantes de los revestimientos degradados con el tiempo.

La textura es de grano medio y su densidad es alta, siendo su estructura irregular pero no desordenada, donde dominan las formas geométricas simples y variadas que componen la unidad de aspecto heterogéneo e irregular.



IMAGEN 5.1.3-a: EJEMPLO DE CALLE CON ESTRUCTURA IRREGULAR

Su visibilidad interna está limitada por el carácter quebrado del trazado del viario principal, especialmente en las zonas más altas, con fuertes pendientes en sus calles, especialmente en las transversales, donde se requiere la formación de “escalinatas”.

Su configuración adaptada a la topografía aterrazada, obliga a la combinación de viarios con escalinatas, generando “rincones con cierto encanto”, a pesar de la incomodidad de su utilización y las limitaciones en las condiciones de accesibilidad.



IMAGEN 5.1.3-b: LUGARES CON ENCANTO

Estos lugares “con encanto”, se combinan en algún caso con “edificaciones ruinosas” y otras muy degradadas o con riesgo de demolición, lo que obliga al empleo necesario de sistemas de acodalamiento y soporte que garanticen una mínima estabilidad estructural de las edificaciones deterioradas o de las colindantes a derribos realizados.



IMAGEN 5.1.3-c: EDIFICACIONES RUINOSAS

La existencia de pasajes bajo espacios construidos, es otra faceta que caracteriza la imagen de las zonas del casco más antiguo, y que si bien resultan “prácticos” al acortar las dimensiones de circulación de las manzanas, generan cierta desazón para sus transeúntes por los problemas de seguridad que en ellos se producen.



IMAGEN 5.1.3-d: PASAJES

Lo angosto de sus calles y las alturas excesivas le dan un aspecto sombrío en algunos tramos, generando en las plantas más bajas una falta de soleamiento generalizada.



IMAGEN 5.1.3-e: ESPACIOS SOMBRIOS

Conforme se desciende por las laderas del Castillo, la topografía se torna más suave, existiendo calles con mayores anchuras, donde se permite la implantación de espacios públicos y de aparcamiento.



IMAGEN 5.1.3-f: CALLES AMPLIAS CON ZONAS DE RECREO

La estructura del poblado histórico queda claramente delimitada al alcanzar la zona correspondiente a “La Plaça” (actual Avenida de la Constitución), cuyo trazado rectilíneo, tipo de construcciones y amplitud, contrasta con la sinuosidad, estrechez y pendientes de las calles situada al Este, hasta el antiguo Castillo de la Torre Grosa.



IMAGEN 5.1.3-g: EJEMPLO DE AVENIDA AMPLIA

Este vial forma un espacio corredor lineal que, a menudo, dan un contraste interno en cuanto a formas se refiere, al existir cierta heterogeneidad en los volúmenes de las edificaciones que lo delimitan, incrementándose las variaciones cromáticas de su conjunto. En cuanto a la fragilidad, cualquier modificación que se lleve a cabo o cualquier elemento nuevo distorsionador que se introduzca puede tener incidencia visual en el conjunto, tal y como acontece con la inclusión de fachadas de ladrillo caravista como la de la imagen siguiente.



IMAGEN 5.1.3-h: EJEMPLO DE EDIFICACIÓN NO INTEGRADA

Asimismo afectan sobremanera a la percepción visual, las ruinas existentes en el interior del casco, que tal y como se aprecia en la fotografía adjunta, ofrecen una imagen degradada del entorno.



IMAGEN 5.1.3-i: EJEMPLO DE ZONA EN RUINAS

La imagen escénica que se contempla desde el punto de observación situado en el Castillo junto a la Torre Grosa, resulta una combinación de las edificaciones de menor altura y mayor antigüedad caracterizadas por las cubiertas de teja, que configuran un tejido homogéneo, con las de nueva construcción situadas en las zonas más bajas, de mayor altura, cubiertas planas y tratamientos heterogéneos.



IMAGEN 5.1.3-j: IMAGEN ESCÉNICA DEL CONJUNTO (vista desde el castillo)

5.1.4 LOS RIESGOS NATURALES

A. RIESGO DE INUNDACIÓN.

Analizado el Plan de Acción Territorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA), aprobado por DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, se comprueba que en la zona de estudio no está afectada por ninguno de los **niveles** de PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN establecidos, ni está incluida en zonas de RIESGO de inundación (considerando de manera conjunta la peligrosidad de inundación y la vulnerabilidad del uso del suelo frente a las inundaciones).

No obstante, en el análisis del territorio, conviene considerar la incidencia que las fuertes pendientes de las calles (especialmente las transversales que discurren en dirección Oeste-Este) puedan tener en el caso de que se produzcan fuertes aguaceros, tal y como se ha indicado en el análisis del clima.

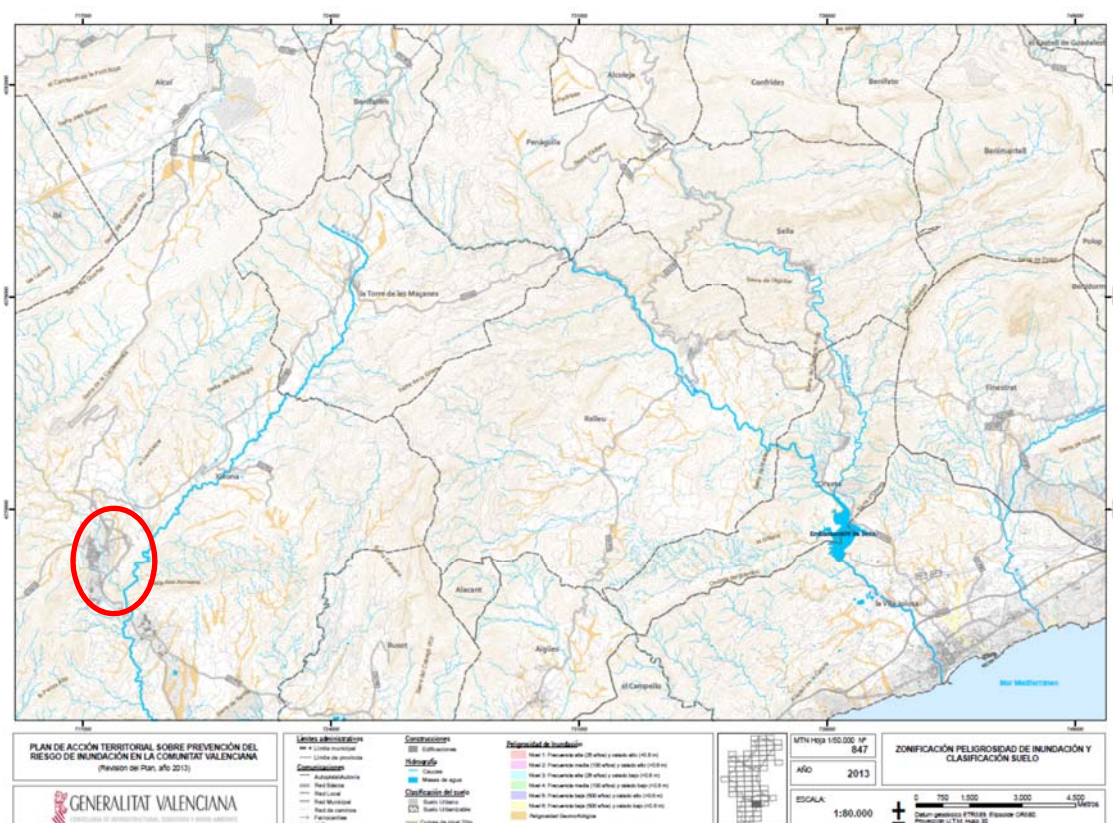


IMAGEN 5.1.4.a: hoja 847 de ZONIFICACIÓN PELIGROSIDAD DE INUNDACIÓN (PATRICOVA 2015)

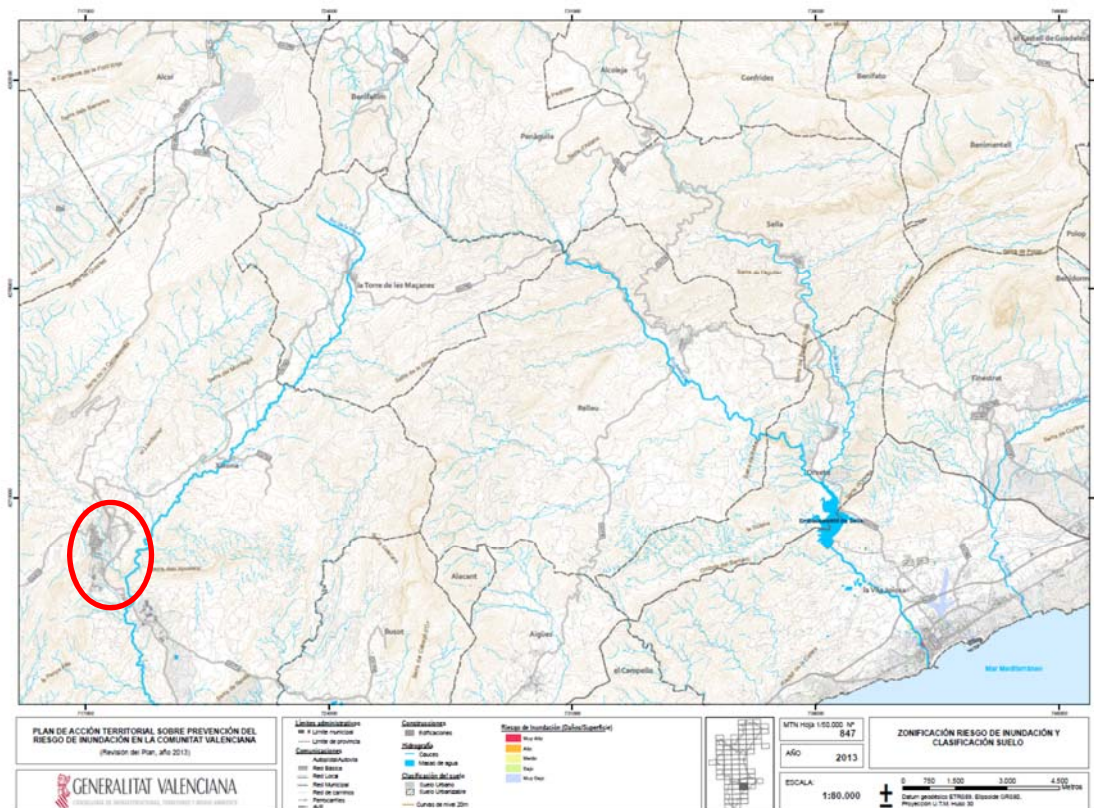


IMAGEN 5.1.4. b: hoja 847 de ZONIFICACIÓN RIESGO DE INUNDACIÓN (PATRICOVA 2015)

B. RIESGO DE EROSIÓN

Del análisis de la cartografía correspondiente a los riesgos de erosión elaborada por la COPUT (1998), para el municipio de Jijona/Xixona, se deduce:

- Según la cartografía, en el ámbito del Casco Histórico, tan solo se incluye una zona clasificadas con una erosión actual Muy Alta en la parte mal alta coincidente con el antiguo Castillo, actualmente remodelada y urbanizada, por lo que no se considera este riesgo en virtud del grado de antropización efectuado en la zona

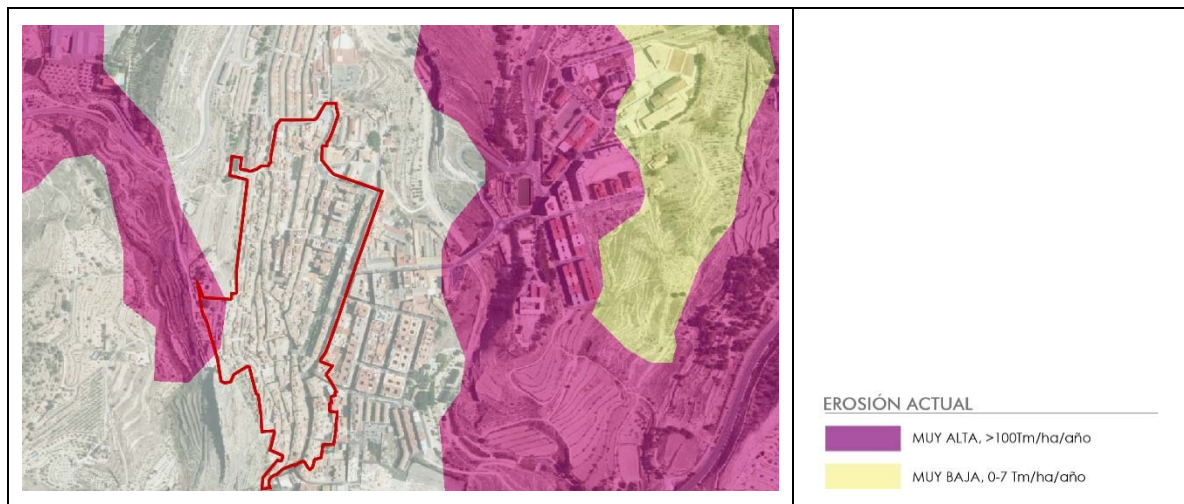


IMAGEN 5.1.4 c: EROSIÓN ACTUAL (Fuente: Cartografía Temática COPUT 1998)

- b) La erosión potencial se predice según la posible pérdida de suelo que pudiera acarrear la eliminación de la cubierta vegetal protectora. En este caso, en la totalidad del ámbito de estudio no existe prácticamente cubierta vegetal que deba de preservarse.

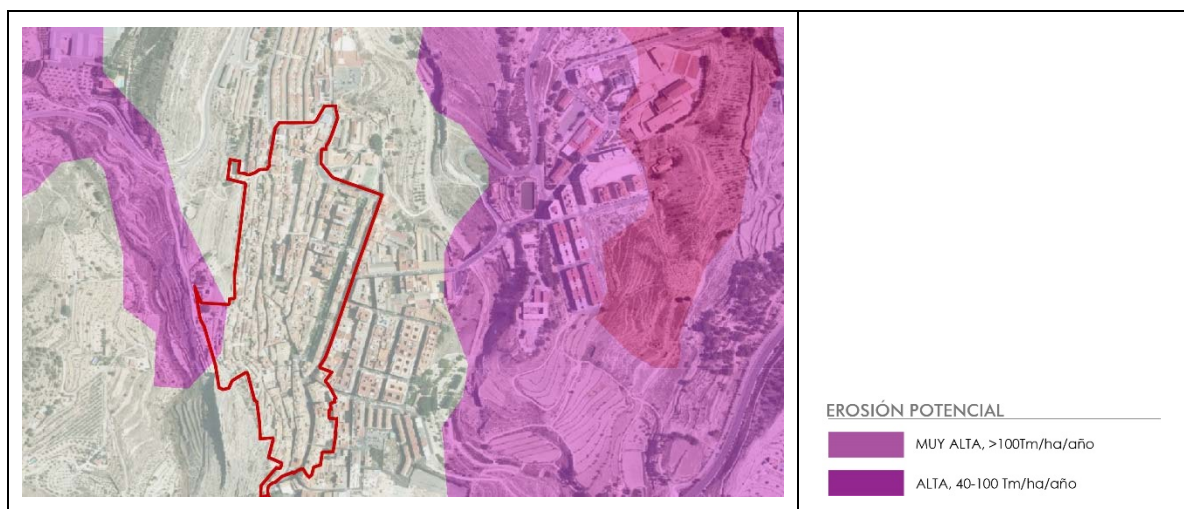


IMAGEN 5.1.4. d: EROSIÓN POTENCIAL (Fuente: Cartografía Temática COPUT 1998)

C. RIESGOS DERIVADOS DE DETERMINADAS LITOLÓGÍAS

En el ámbito de estudio existen predominan los siguientes tipos de terrenos:

- a) “Rocas calcáreas”.- en la franja coincidente con la cúspide donde se emplazaba el castillo.

- b) “Conglomerados, areniscas y arcillas”.- en las franjas emplazadas al oeste de la zona coincidente la primera y tercera franja con los límites de la parte superior donde se emplazaba el castillo.
- c) “Conglomerados, y margas”.- Ocupan la mayor parte del ámbito del estudio (parte descendente de la ladera situada al este).

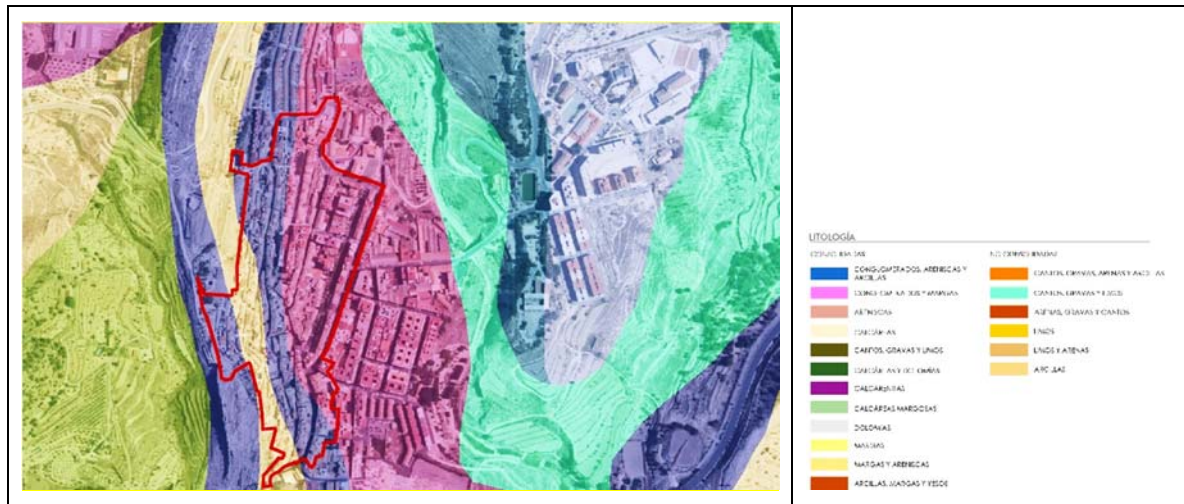


IMAGEN 5.1.4-e: LITOLOGÍA (Fuente: Cartografía Temática COPUT 1998)

Se transcriben a continuación la definición y características de los diferentes tipos de suelos:

- Las **calcáreas**, son rocas sedimentarias de origen químico que están formadas fundamentalmente por caliza acompañada a veces de dolomía.
- Los **conglomerados**, son rocas sedimentarias de tipo detrítico formada mayoritariamente por clastos redondeados tamaño grava o mayor (>2 mm); las areniscas, son rocas sedimentarias de tipo detrítico, de color variable, que contiene clastos de tamaño arena, que contienen espacios intersticiales entre sus granos.
- La **arcilla** es una roca sedimentaria constituida por agregados de silicatos de aluminio hidratados, procedentes de la descomposición de rocas que contienen feldespato, como el granito. Presenta diversas coloraciones según las impurezas que contiene, desde el rojo anaranjado hasta el blanco cuando es pura.
- La **marga** es un tipo de roca compuesta por un 35 a 65 % de carbonato cálcico y el resto por minerales arcillosos, a veces con algo de yeso e incluso sal. Su aspecto y propiedades son semejantes a la arcilla: tacto untuoso, se disgrega al ser sumergida en agua, adquiere gran plasticidad y adherencia.

En cualquier caso, todos los tipos de suelos analizados, son aptos para la edificación, no existiendo riesgos que impidan o dificulten la construcción de edificaciones o infraestructuras, salvo la posible existencia de yesos en algunas zonas, que requieren la utilización de cementos sulforresistentes en las cimentaciones.

D. VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS

El grado de vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos depende de la sensibilidad de una zona a la permeabilidad, el espesor no saturado y la calidad de las aguas. La zona objeto del estudio se incluye en la categoría de “Vulnerabilidad Media”.

La adecuación urbanística de estos terrenos es compatible con los usos residenciales intensivos y extensivos en lo que se refiere a este riesgo, presentando limitaciones para usos industriales intensivos por el riesgo de contaminación fisicoquímica de elevada carga que comportan, aunque pueden ser compatibles usos industriales aislados o industria urbana.

Cualquier actividad o uso ha de tener las medidas correctoras adecuadas que garanticen la gestión eficaz para el medio de sus residuos.

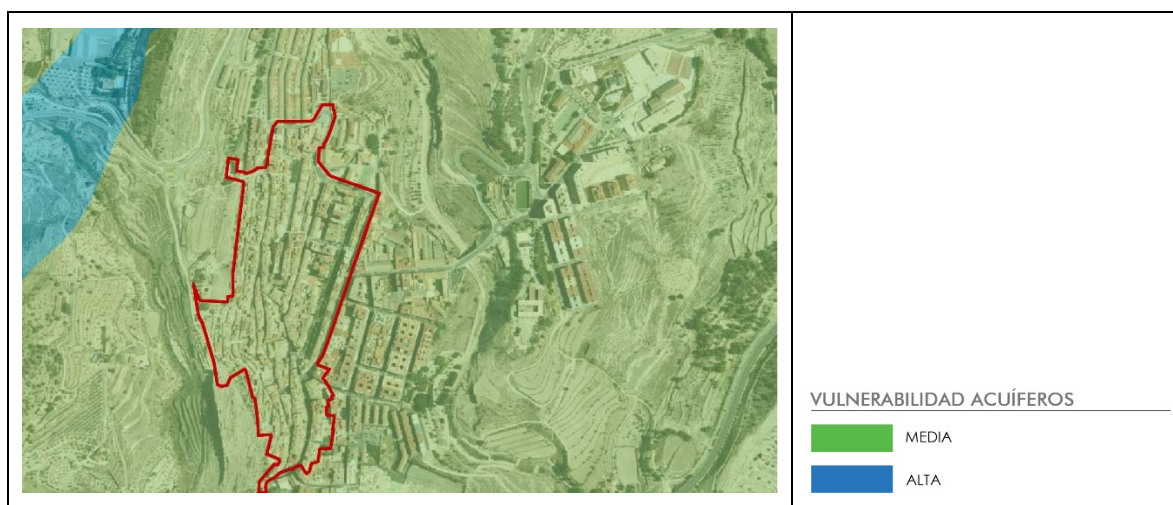


IMAGEN 5.1.4-f: VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS (Fuente: Cartografía Temática COPUT 1998)

E. INESTABILIDAD-RIESGO DE DESLIZAMIENTO

Conforme se constata en el Mapa de Riesgo de Deslizamiento de la Comunidad Valenciana (C.O.P.U.T. 1998), el ámbito del estudio aparece como un área sin ningún tipo de riesgo de inestabilidad, por lo que podemos clasificar al “casco histórico” como una zona estable, sin movimientos reales o potenciales aparentes.

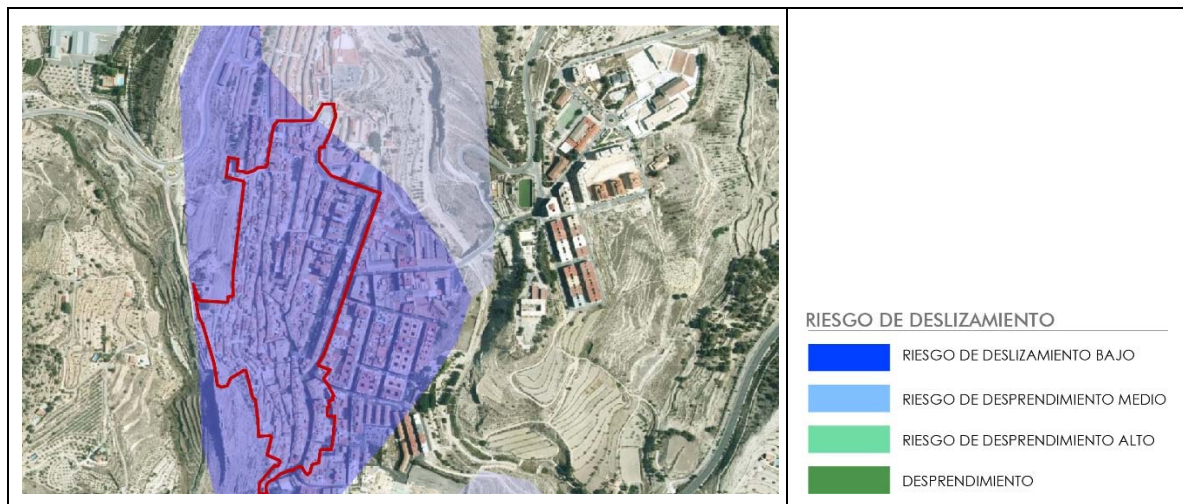


IMAGEN 5.1.4-g: VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS (Fuente: Cartografía Temática COPUT 1998)

F. SISMICIDAD

La sismicidad del área de Alicante está principalmente ligada al cruce de los accidentes tectónicos del Guadalentín-Serra Gelada y Cádiz-Alicante con los del Medio Segura, Socovos, Elche-Jumilla y Vinalopó (ESTÉVEZ *et al.*, 1991). Estas fracturas muestran un claro comportamiento distensivo, aunque los efectos compresivos también se manifiestan en algunos puntos.

La Norma de Construcción Sismorresistente (NCSR-02), aprobada por Real Decreto nº 997/2002 el 27 de Septiembre de 2002, para reducir los riesgos sobre las vidas humanas y los bienes materiales, define la peligrosidad sísmica para cada punto del territorio por medio de varios factores, entre los que destacan la *aceleración sísmica básica* (a_b/g) que es un valor característico de la aceleración horizontal de la superficie del terreno, correspondiente a un período de retorno de 500 años y el *coeficiente de contribución* (K), cuyos valores están comprendidos entre 1,0 (en los puntos en la que prácticamente toda la contribución a la peligrosidad sísmica procede de terremotos continentales o de áreas marítimas adyacentes) y 1,5, en los puntos en los que la contribución a la peligrosidad sísmica procede prácticamente de terremotos de la región de la falla de Azores-Gibraltar.

Para Jijona/ Xixona y otros municipios vecinos los valores que se dan de estos parámetros son de tipo “medio” en comparación con otras zonas a escala nacional, siendo los para el área de actuación:

- $a_b/g = 0,09$
- $k = 1.0$

Por consiguiente, se puede considerar como una zona de riesgo sísmico medio, donde se hacen necesarias las recomendaciones, en cuanto a edificaciones se refiere, que se contemplan en la citada Norma de Construcción Sismorresistente. Esta condición afecta sustancialmente a las edificaciones existentes, cuya construcción es anterior a la aplicación de la norma, lo que comporta un nivel de riesgo importante a considerar.

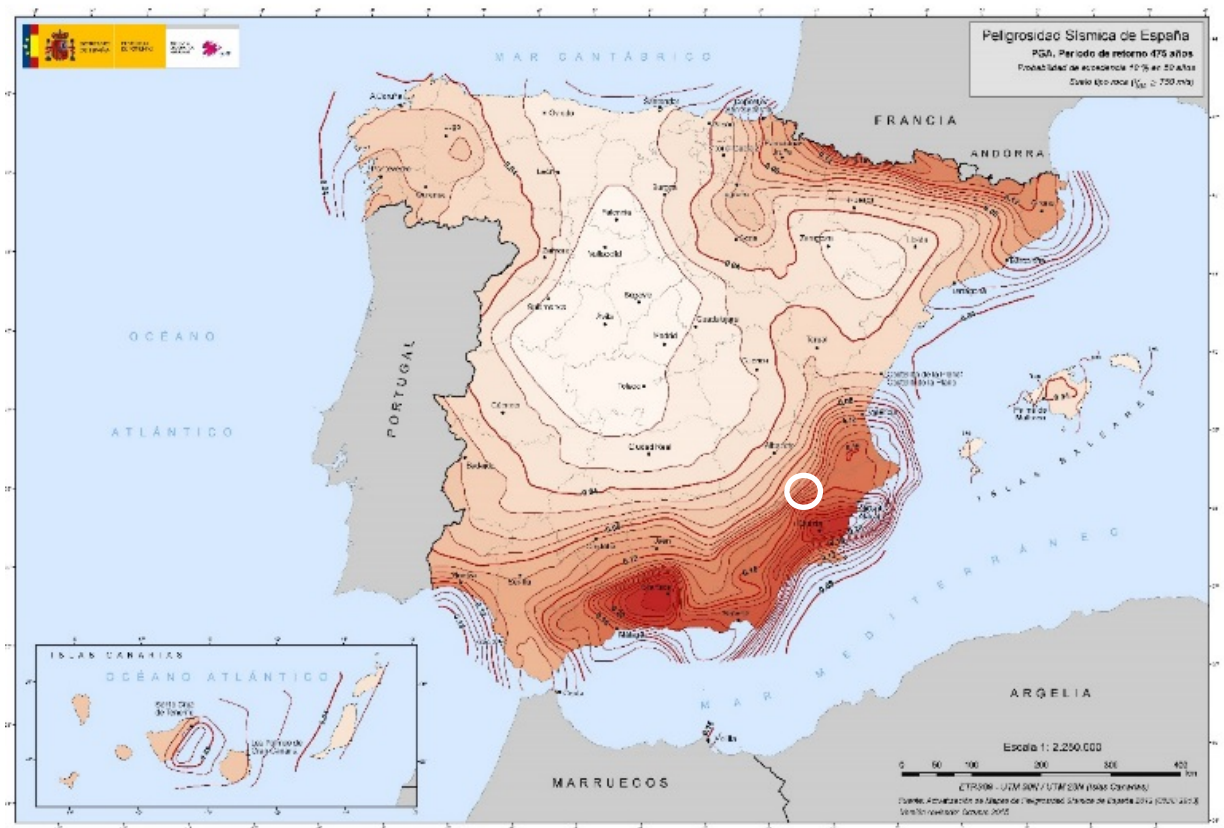


IMAGEN 5.1.4-h: MAPA DE PELIGROSIDAD SISMICA (INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL)

5.1.5 EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL

Tal y como se indica en el documento elaborado para la “SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN en CENTROS HISTÓRICOS PARA EL CASCO ANTIGUO DE XIXONA, *“el patrimonio arquitectónico de la zona tiene un indudable valor, ya que, si bien solamente el castillo de la ciudad cuenta con declaración de Bien de Interés Cultural, existe un gran concentración de edificios de diversas épocas con valores propios que merecen su conservación.*

*No en vano prácticamente la totalidad del área estuvo incluida en tres diferentes **Programas de Renovación Urbana**, que todos obtuvieron la **Declaración De Interés Histórico, Artístico o Ambiental**.*

De esta forma nos encontramos con que en el Catálogo de edificios protegibles del PERI del casco antiguo de Xixona, aparecen un total de 33 edificios catalogados. La protección dentro del PERI se establece para estos edificios en tres niveles:

NIVEL 1.- Incluye 4 edificios, y en ellos solo se permite la consolidación y restauración.

NIVEL 2.- Incluye 9 edificios y en ellos se permite la rehabilitación y reutilización.

NIVEL 3.- Incluye 20 edificios en los que se permite la revitalización y reestructuración.

Todo este patrimonio arquitectónico tiene graves problemas de conservación, con algunos edificios declarados en ruina, o con órdenes de ejecución, motivadas por deficiencias de todo tipo. La falta de condiciones de habitabilidad también es bastante frecuente, motivada por la estructura de la propiedad, con parcelas muy estrechas y fragmentadas.

Se reseñan a continuación los elementos de mayor relevancia, al estar inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural de la Generalitat Valenciana, lo que no merma el valor atribuido a los contenidos en el Catálogo.

A. EDIFICACIONES Y ZONAS DE INTERÉS.

En el Patrimonio Provincial de Turismo de la Diputación Provincial de Alicante, constan las edificaciones, lugares y zonas de interés de carácter ambiental y turístico, que en el ámbito de Casco Histórico y su entorno inmediato.

Destacan por su valor artístico, la Iglesia de Santa María (actualmente en ruinas), la actual iglesia dedicada como la anterior a la Asunción de la Virgen (1630) de estilo barroco, el antiguo Convento de los Capuchinos (actualmente utilizado como museo), el Ayuntamiento (el edificio destinado inicialmente a casino data de 1890), el convento Franciscano de la Madre de Dios de Orito, las Ermitas de Santa Bárbara, de San Antonio y de San Sebastián, y las Casas de la Cultura y de la Música.

En el ámbito de estudio se encuentran:

- La iglesia Parroquial (siglo XVII)



- La iglesia Vieja (fachada siglo XIV)



- La Ermita de San Sebastián



- La Torre Grossa



B. INVENTARIO ARQUEOLÓGICO:

En el INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL de la Generalitat Valenciana, no consta ningún yacimiento arqueológico ni paleontológico en la zona de estudio.

BIENES DE INTERÉS CULTURAL:

En LA SECCIÓN 1ª: Bienes de Interés Cultural del INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL de la Generalitat Valenciana, constan como BIC en la zona de estudio:

A. CASTILLO Y MURALLAS DE XIXONA:

FICHA:

Código	03.32.083-002
Denominación	Castillo y murallas de Jijona o Xixona
Otra denominación	Castell de la Torre Grossa. Castillo de la Torre Gorda
Municipio	XIXONA
Comarca	L'ALACANTÍ
Provincia	ALICANTE
Localización	Ctra. a Tibi
Época	S.XII-XIII; S.XVI reconstrucción
Uso primitivo	Defensivo
Uso actual	Defensivo

DATOS JURÍDICOS.

Sección	Primera
Clasificación	Bienes inmuebles 1ª
Categoría	Monumento
Estado	Declaración genérica
Anotación Ministerio	R-I-51-0011349
Fecha de anotación	15/04/05
Tipo de delimitación	Genérico

DESCRIPCIÓN

El castillo se encuentra situado en un montículo por encima de la cota de 550 metros, colindante con el casco urbano de la población. Las murallas descienden desde el castillo envolviendo el primitivo núcleo de población.

Los primeros vestigios de población en Jijona se remontan a la Edad de Bronce. También se localizan yacimientos íberos y en menor medida restos romanos. La dominación almohade en el siglo XII supuso la erección del castillo.

La primera mención de Jijona aparece en el tratado de Almizra firmado el 26 de marzo de 1244 entre el futuro rey de Castilla, Alfonso X el Sabio y el rey de la Corona de Aragón Jaime I. En dicho tratado se regulaba la frontera entre los dos reinos, quedando Jijona dentro de la Corona de Aragón. Jijona fue conquistada por Jaime I probablemente en 1245, siendo el primer alcaide del castillo Peregrín Baldoví en 1257.

Desde 1245 hasta 1304 Jijona fue límite meridional del Reino de Valencia, hasta que en tiempos de Jaime II, en virtud del acuerdo de 1296 bajo el arbitraje del rey Dionisio de Portugal, del infante Juan de Castilla y del obispo de Zaragoza, se amplió la jurisdicción valenciana, estableciéndose la frontera en el sur de la provincia de Alicante. Los habitantes de Jijona participaron en la conquista de Alicante, por lo que el rey les concedió el 16 de febrero de 1296 la condición de villa real y el 9 de marzo de 1297, una serie de privilegios de franqueza e inmunidad; por lo que los jijonencos pasaban a depender de la jurisdicción señorial a la jurisdicción real, pasando a estar representados en las Cortes del Reino de Valencia.

Pedro II se preocupó de fortificar el castillo en 1338, previniendo una invasión musulmana que no se produjo. En la guerra de los dos Pedros cayó en manos en 1364 en manos de Pedro I el Cruel, rey de Castilla, para ser de nuevo reconquistada por Pedro IV de Aragón, quien contó con la ayuda de las gentes naturales de Penáguila, Alcoy y Cocentaina.

En la guerra de Sucesión, Jijona apoyó la causa de Felipe V, por lo que la villa y castillo fueron atacados por las tropas del Archiduque Carlos de Austria, que obligaron a rendirse a los sitiados en octubre de 1706. No obstante 500 hombres lograron refugiarse en los montes, desde donde lanzaron una contraofensiva ayudados por gente de Villena, que terminaron reconquistando el castillo y la villa. Esto motivó la concesión de Felipe V a la villa de varios privilegios, entre los que se encontraba la cesión de la propiedad del castillo. Durante la guerra de la independencia Jijona fue invadida por el ejército francés.

El castillo se encuentra situado en la parte más escarpada sobre un cerro cuya altura topográfica alcanza casi seiscientos metros. El montículo se encuentra casi exento dentro de una cadena montañosa de mayor entidad que constituye la estribación de la Carrasqueta.

Queda próximo de las edificaciones del casco urbano que discurre a sus pies, aunque a cota considerablemente inferior de manera que éste no altera la percepción visual de la fortificación.

El sendero que conduce a la base del castillo presenta cierto grado de urbanización al encontrarse algunas instalaciones de equipamientos colectivos de la población.

Hacia poniente parecen laderas escarpadas y cortadas en vertical que constituyen defensas naturales del castillo.

El edificio ocupa una planta extensa, alargada y muy estrecha de forma irregular, que se adecua a las diferentes cotas topográficas, apreciándose los restos de dos perímetros de las murallas, que configuran dos recintos.

En la parte más elevada del cerro se encuentran los restos, casi al nivel de la cimentación o aterrados, de numerosas dependencias de uso residencial del castillo.

Las murallas están construidas en opus incertum de unos 130 metros de longitud en dirección NE-SW y unos 35 metros de anchura, defendidas por cuatro torres.

En el extremo norte, situada sobre una cota inferior a la cima del castillo se encuentra la llamada Torre Grossa. Es un prisma de planta cuadrada. Tiene un potente basamento de mampostería que sirve para regularizar el terreno. A partir de una determinada cota el muro está formado por hiladas de tapial de gran dureza. La torre se encuentra en la actualidad exenta.

Las murallas del casco urbano se encuentran absorbidas por el caserío existente. (C.Pérez-Olagüe)

FOTOS (obtenidas de la página web de la Consellería-Inventario Patrimonial-Arqueológico)











BIENES DE RELEVANCIA LOCAL:

En LA SECCIÓN 2ª: Bienes de Relevancia Local del INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL de la Generalitat Valenciana, constan como BRL en la zona de estudio los siguientes bienes inmuebles:

A. ANTIGUO CONVENTO DE NUESTRA SEÑORA DE LORETO

FICHA:

Código	03.32.083-006
Denominación	Antiguo Convento de Nª Señora de Loreto
Otra denominación	Antiguo Convento de San Francisco
Municipio	XIXONA
Comarca	L'ALACANTÍ
Provincia	ALICANTE
Localización	Plaza del Convento, 3 (emplazamiento en el límite N del área de estudio)
Época	S.XVI (1592) fundación; S.XVIII (1734) reconstrucción
Uso primitivo	Conventual
Uso actual	Cultural
Tipología	Edificios - Edificios religiosos - Conventos

DATOS JURÍDICOS.

Sección	Segunda
Clasificación	Bienes inmuebles 2ª
Categoría	Monumento de Interés Local
Estado	BRL (genérico)
Modalidad	Bien de Relevancia Local según la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOCV Núm. 5.449 / 13/02/2007)

DESCRIPCIÓN

Fue fundado por Franciscanos de la Observancia, quienes ocuparon el convento hasta la desamortización. En 1848 el convento salió a subasta. Fue adquirido por particulares en 1861. Posteriormente, entre 1904-1925, el convento fue ocupado por frailes Capuchinos por deseo de la familia propietaria que cedía el convento a una orden religiosa con las condiciones de que tuviesen preferencia la orden de franciscanos y que fuesen frailes antes que monjas.

Entre los años 1971-1975 la iglesia del convento fue utilizada para el culto, debido a un incendio producido en la iglesia parroquial.

En 1975 las dependencias conventuales fueron derruidas, ocupando el solar en la actualidad una guardería y un centro ocupacional.

El uso de la iglesia, de propiedad municipal, es cultural realizándose: exposiciones, conciertos, bodas civiles, etc.

La capilla de la Orden Tercera es propiedad de la Caja de Ahorros del Mediterráneo.

B. IGLESIA GÓTICA

FICHA:

Código	03.32.083-007
Denominación	Iglesia Gótica
Municipio	XIXONA
Comarca	L'ALACANTÍ
Provincia	ALICANTE
Localización	Plaça Nova
Época	
Uso primitivo	
Uso actual	
Tipología	Edificios - Edificios religiosos - Conventos

DATOS JURÍDICOS.

Sección	Segunda
Clasificación	Bienes inmuebles 2ª
Categoría	Monumento de Interés Local
Estado	BRL (genérico)
Modalidad	Bien de Relevancia Local según la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOCV Núm. 5.449 / 13/02/2007)

DESCRIPCIÓN.- no consta

IGLESIA PARROQUIAL DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN

FICHA:

Código	03.32.083-001
Denominación	Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción
Municipio	XIXONA
Comarca	L'ALACANTÍ
Provincia	ALICANTE
Localización	C/ La Vila
Época	S.XVI (1590) inicio; S.XVII (ca 1616); S.XX
Uso primitivo	Religioso
Uso actual	Religioso
Tipología	Edificios - Edificios religiosos - Conventos

DATOS JURÍDICOS.

Sección	Segunda
Clasificación	Bienes inmuebles 2ª
Categoría	Monumento de Interés Local
Estado	BRL (genérico)
Modalidad	Bien de Relevancia Local según la Disposición Adicional Quinta de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (DOCV Núm. 5.449 / 13/02/2007)

DESCRIPCIÓN: no consta

En general el patrimonio arquitectónico tiene graves problemas de conservación, con algunos edificios declarados en ruina, o con órdenes de ejecución, motivadas por deficiencias de todo tipo. La falta de condiciones de habitabilidad también es bastante frecuente, motivada por la estructura de la propiedad, con parcelas muy estrechas y fragmentadas

5.1.6 LAS VÍAS PECUARIAS

Según el inventario de VÍAS PECUARIAS de la Consellería de Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, existen 43 vías pecuarias que discurren por el término municipal; de ellas 3 atraviesan o afectan en alguna medida al ámbito del estudio, siendo sus datos oficiales los siguientes:

Nº de IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN
03/083/VP015/000	VEREDA DE MONTNEGRE DE BAIX A LA CARRETERA DE TIBI
03/083/VP024/000	COLADA DE XIXONA A L'ALBIO
03/083/VP043/000	COLADA DE L'ESCORXADOR

CUADRO 5.1.6-a: REFERENCIAS OFICIALES DE LAS VÍAS PECUARIAS EN CASCO URBANO
(Consellería de Agricultura y Pesca- Unidad Forestal de Alicante)

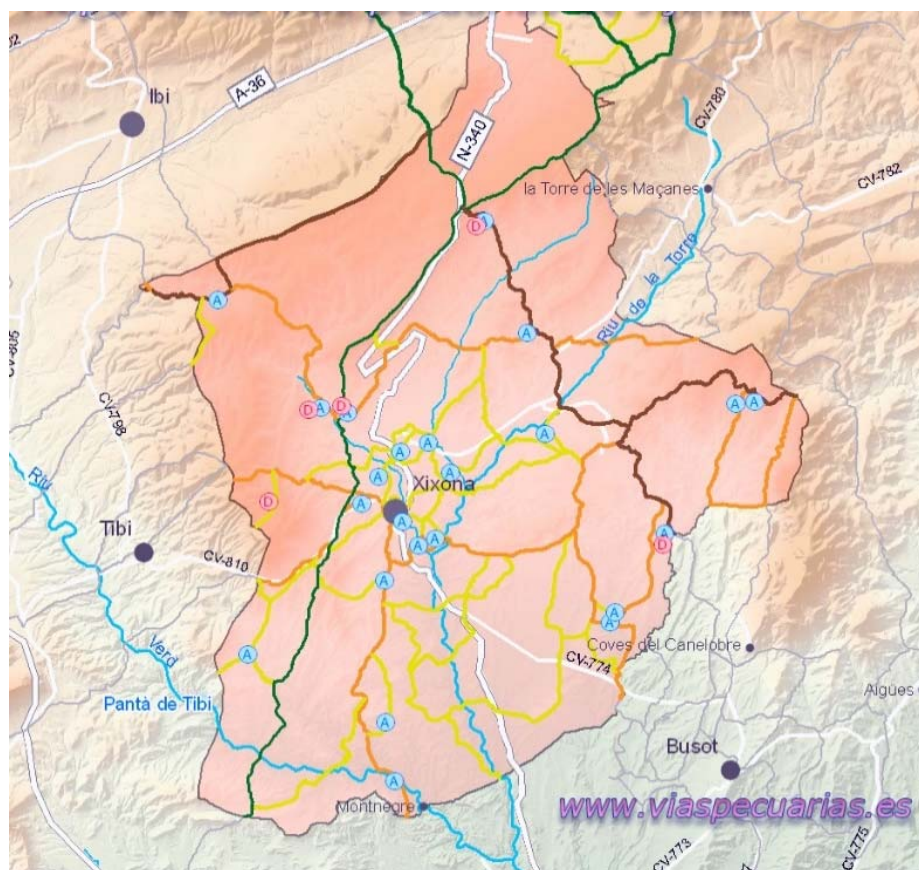


IMAGEN 5.1.6-a: ESQUEMA DE SITUACIÓN DE LAS VIAS PECUARIAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE XIXONA

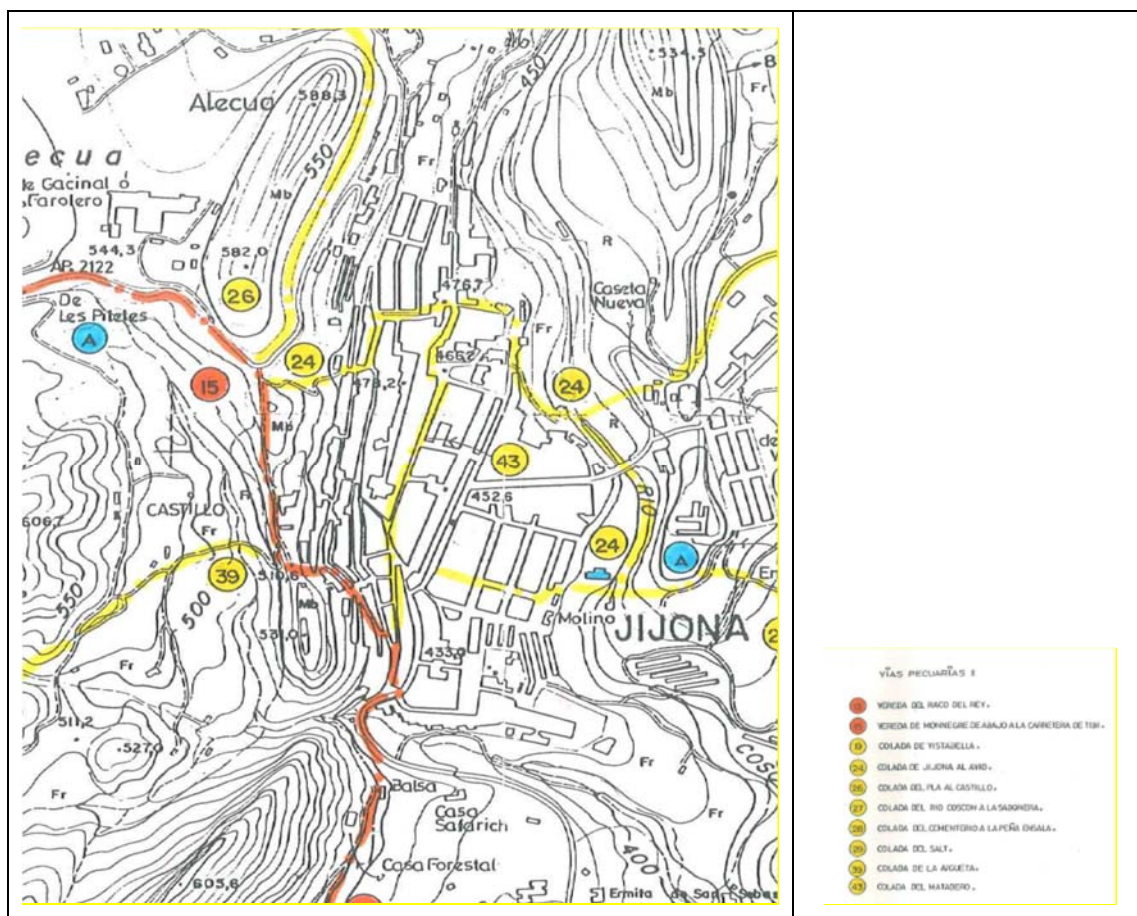


IMAGEN 5.1.6-b: PLANO DE CLASIFICACION DE LAS VÍAS PECUARIAS EN CASCO URBANO
(Consellería de Agricultura y Pesca- Unidad Forestal de Alicante)

Su protección urbanística surge de la aplicación de la LEY 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, en virtud de la cual se requiere la conservación de toda su superficie generando una malla de corredores naturales a fin de establecer una estructura verde de comunicaciones independiente de la red de carreteras, lo que sin duda mejora la calidad de vida de sus ciudadanos. Esta red articulará todo el territorio y posibilitará un acercamiento entre el casco urbano y el campo.

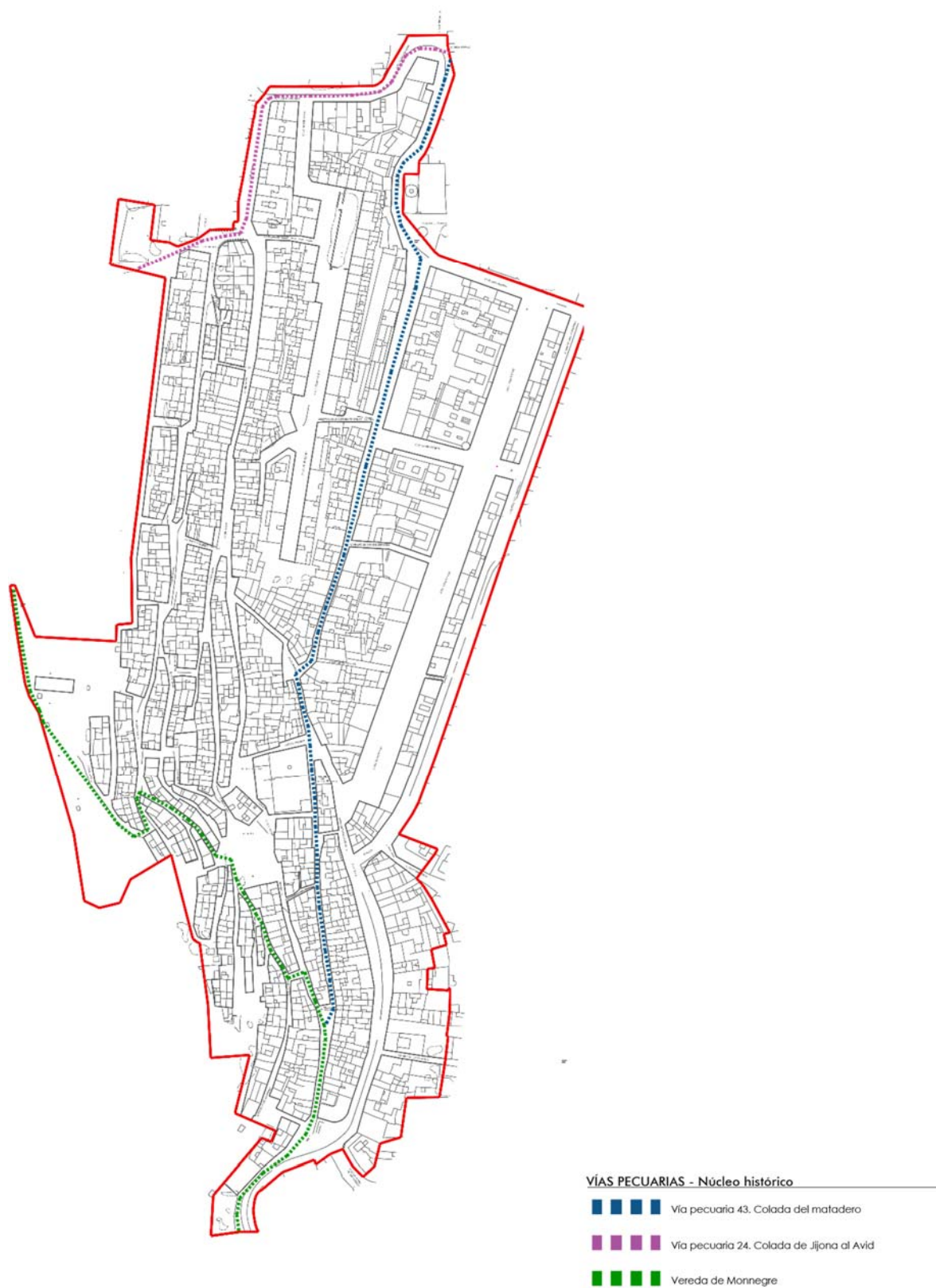
En aquellos trazados o zonas donde las vías pecuarias atraviesan el núcleo urbano donde sean utilizados por vehículos, podrá circular cualquier tipo de vehículo siempre priorizando el uso de paso de ganado. En estos casos, cuando la vía pecuaria no sea utilizada habitualmente por el paso de ganados, habrá la posibilidad de asfaltar estos tramos de vía pecuaria a fin de minimizar los daños ambientales generados por el alzamiento de polvo por el tránsito continuado de vehículos a motor y para dar seguridad a los otros usos que se puedan generar en la vía pecuaria.

En los nuevos planes de carácter urbanístico, que ordenen el territorio, o parte de él, en suelo urbano (como es el caso de los cascos antiguos), si el nuevo planeamiento no altera el trazado de una vía pecuaria ni afecta al uso compatible o complementario en la misma, se integrará como paseo o alameda, correspondiendo su adecuación, conservación y mantenimiento al ayuntamiento. Dicha gestión se determinará de conformidad con los instrumentos establecidos legalmente, que aseguren una adecuada coordinación de la acción administrativa sobre vías pecuarias.

En el caso de que no se pueda cumplir con lo indicado en el párrafo anterior y, previa justificación de la imposibilidad de respetar la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios, la continuidad de los trazados y los usos de la vía pecuaria, el planeamiento deberá optar por alguna de las alternativas que se exponen por orden de prevalencia:

- a) **Modificación de trazado.-** Si el nuevo planeamiento no permite un uso complementario y fuera necesaria la alteración del trazado de una vía pecuaria, el instrumento de planeamiento deberá contemplar a cargo de la correspondiente actuación un trazado alternativo, asegurando el mantenimiento de la integridad superficial, el carácter idóneo del nuevo itinerario y su continuidad, debiendo integrarse en la malla urbana como paseo o alameda en las mismas condiciones que las establecidas en el apartado 1 del presente artículo.
- b) **Mutación demanial externa.-** Si, a consecuencia del planeamiento, la vía pecuaria o tramo de la misma resulta afectada a un uso o servicio público y deviene imposible la modificación de su trazado procederá la mutación demanial externa en los términos previstos en la Ley de Patrimonio de la Generalitat.
- c) **Desafectación.-** Si, a consecuencia del planeamiento, la vía pecuaria no resulta afectada a un uso o servicio público y resulta imposible la modificación de su trazado procede la desafectación de la misma. Los terrenos desafectados tendrán la condición de bienes patrimoniales de la Generalitat. La administración autonómica participará en los procedimientos reparcelatorios en los términos previstos en la legislación urbanística.

El desarrollo de los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial que afecte a alguna vía pecuaria producirá los efectos propios del deslinde, sin que sea necesario su amojonamiento, al quedar aquellos delimitados por la nueva trama. La información pública de los procedimientos de desafectación o cambio de trazado de las vías pecuarias se integrará en el procedimiento de aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento.



PLANO 5.1.6.a: PLANO DE VÍAS PECUARIAS (elaboración propia)

5.2 CONDICIONES URBANÍSTICAS

Xixona es uno de los municipios pioneros en realizar un Plan General a partir de la Ley del suelo de 1956, ordenando el suelo urbano para su consolidación hasta el río y creando suelo para la creación de los “nuevos barrios suburbanos, aun cuando olvida la creación de suelo industrial donde albergar las numerosas industrias existentes en el núcleo urbano, creadas a partir de los pequeños obradores que se fueron transformando con la “revolución industrial” en grandes empresas turroneiras.

5.2.1 PLAN GENERAL

El planeamiento general vigente actualmente en el Término Municipal de Xixona/Jijona, lo constituye el Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente de forma condicionada por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 24 de abril de 1986 (BOP de 15/05/1986), y de forma definitiva en el año 1987. El documento aprobado formaliza la Revisión de oficio del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en 1.966.

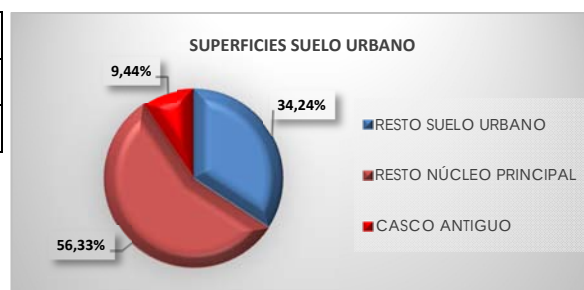
La elaboración del plan general fue dirigida por D. Juan Ferrer MARSAL, Ingeniero de Caminos Canales y Puentes, desarrollándose un **documento de refundición de ordenación vigente y adaptación a la cartografía digital del P.G.O.U. de Xixona**, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 28 de octubre de 2010, donde se recogieron los planes de desarrollo y modificaciones introducidas en el Plan General original.

C. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

La totalidad del suelo correspondiente al Casco Antiguo, está clasificado como SUELO URBANO, con un uso global RESIDENCIAL.

Para el suelo urbano el plan delimita las **zonas** grafiadas en los planos de ordenación, correspondiendo al ámbito de la actuación, las siguientes:

ZONA	SUPERFICIE	USO
Zona A	98.036 m ²	RESIDENCIAL
Zona B	19.447 m ²	RESIDENCIAL
SUMAS	117.483 m²	



La superficie correspondiente a las dos zonas delimitadas para el CASCO ANTIGUO, suponen el 9,44% del total del suelo urbano, y el 14,35% del Núcleo Principal.

ZONA	SUPERFICIE	EDIFICACIÓN PRINCIPAL	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	VIALES	PENDIENTE DE ORDENACIÓN
A	98.036 m²	56.596 m²	8.995 m²	6.377 m²	26.068 m²	524 m²
B	19.447 m²	9.696 m²	0 m²	1.233 m²	8.522 m²	0 m²
SUMAS	117.483 m²	66.292 m²	8.995 m²	7.610 m²	34.590 m²	524 m²



IMAGEN 5.2.1-a: RECORTE DEL PLANO 4 “USOS GLOBALES (SISTEMAS Y ZONAS)” DEL DOCUMENTO REFUNDIDO
(mayo 2010)

La tipología básica de la zona es la “EDIFICACIÓN CERRADA”, que se caracteriza por la disposición de las edificaciones en serie, entre medianeras, manteniendo una fachada continua y definiendo una manzana completa. Podrá ser con patio interior accesible a nivel de suelo, o patio interior accesible en el techo de las plantas bajas de las edificaciones a él recayentes, o totalmente compacta, salvo los patios de luces de ventilación necesarios.

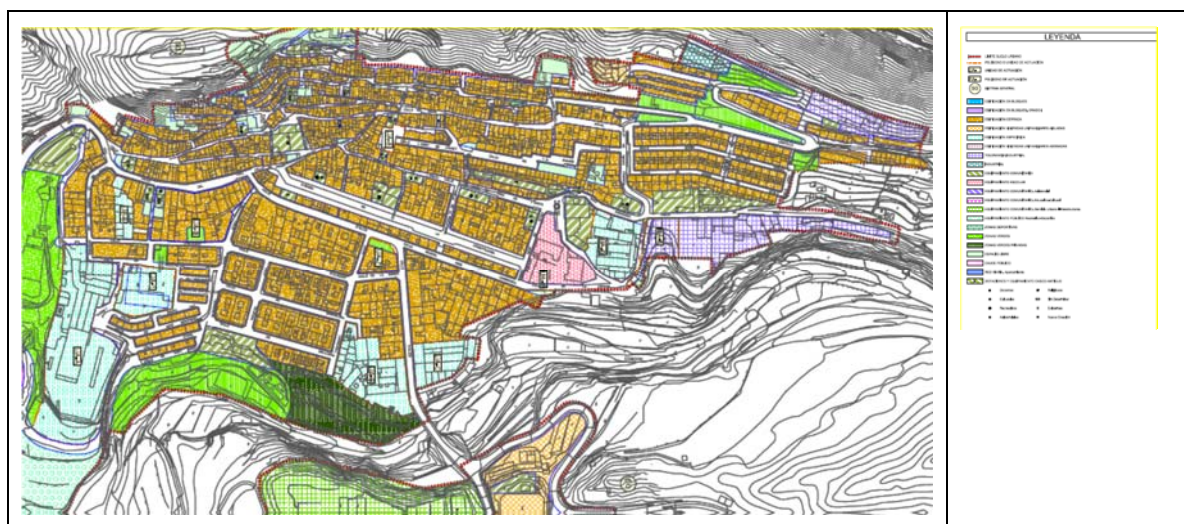


IMAGEN 5.2.1.b: RECORTE DEL PLANO 6 “NÚCLEO URBANO PRINCIPAL (TIPOLOGÍAS Y USOS)”
DOCUMENTO REFUNDIDO (mayo 2010)

En la memoria del Plan General, se expone la problemática detectada para el Casco Antiguo, indicando:

“Nos encontramos ante un conjunto residencial, sin apenas equipamientos ni áreas públicas, asentado sobre una ladera de fuertes pendientes, que hace inaccesible al tráfico rodado amplias zonas. La trama urbana es totalmente inadecuada para la circulación vial y no existen espacios para aparcamiento de vehículos.

El estado de la edificación es en general malo y existen numerosísimas viviendas sin habitar, o que lo están únicamente algunos meses al año.

La tipología de las viviendas es poco apta para ofrecer las condiciones de salubridad e higiene que hoy se exige. El ancho de fachada es muy pequeño (3 o 4 metros) con tres a cinco alturas. La ocupación en vertical de un edificio, tiene frecuentes alteraciones, ya que de un lado a otro de la manzana, suelo haber 2 o más plantas de diferencia, entrelazándose habitaciones de uno y otro lado.

El valor ambiental del conjunto es indudable, si bien no es homogéneo y existen numerosas edificaciones modernas.

La zona más alta y más al Nor-Oeste, está formada por edificaciones de escasísima ocupación en planta (20/30 metros cuadrados) que configuran una trama urbana y unas edificaciones difícilmente recuperables.

Esta situación justifica plenamente el creciente abandono de la población del sector y su mayor envejecimiento relativo.

Para Jijona, es impensable renunciar a la conservación de su casco antiguo, pero es también evidente que esta conservación y recuperación ha de realizarse de forma selectiva, y no indiscriminadamente sobre el conjunto actual delimitado, sin otras consideraciones.

El papel que esta zona ha de jugar en el conjunto urbano, se entiende que no debe ser únicamente el residencial, sino que sería deseable la ubicación de entidades públicas culturales o recreativas, que configuren la capitalidad histórica del barrio.

Al contrario que en otras poblaciones, la tercerización de la zona no es un problema notable. Las dificultades en el acceso vial dificultan el uso comercial, antaño más importante.

La alternativa presentada, consiste por tanto en unas propuestas de actuaciones puntuales de interés global, dentro de la línea antes marcada, tendentes a revitalizar el conjunto de la zona, y la propuesta de planes de reforma sectoriales que consoliden áreas concretas y que se eliminen ciertos espacios con trama urbana y parcelario irrecuperables de acuerdo con las indicaciones concretadas más adelante.”

D. NORMAS DE APLICACIÓN

GENERALES

El Plan General determina con detalle suficiente las “Normas del Suelo Urbano”, y eventualmente por Estudios de Detalle complementarios para proceder a su **directa ejecución por unidades de actuación funcionales**, salvo intervenciones de Reforma interior (Renovación Urbana), Mejora o Saneamiento del medio urbano, expresamente delegadas por el Plan, o sobrevenidas, que deberán efectuarse a través de Plan Especial.

En el art. 3.1-12 de las Normas Urbanísticas, correspondiente al Casco Antiguo (Zonas A y B), se establece que: *“La revitalización del Casco Urbano Tradicional, podrá ser objeto de planes especiales de reforma interior, que contemplen incluso la mejora vial, de aparcamientos, y la modificación de la trama urbana de modo que se eliminen o alteren las edificaciones irrecuperables para obtener otras acordes con las necesidades higiénico sanitarias exigidas por Ley a las viviendas de protección oficial”.*

UNIDADES DE ACTUACIÓN

El desarrollo de las distintas unidades de actuación, polígonos o áreas del suelo urbano, incluidas en el ámbito de la actuación NO EJECUTADAS, se realizará siguiendo las indicaciones contenidas en las Normas Urbanísticas, concretadas en las fichas adjuntas:

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 8

TIPO.- Remodelación

SITUACIÓN.- Lado Sur Calle Francisco Sanchis (actualmente C/ de L'Hort de Joanet).

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie bruta de la unidad 842 m²

Viales 0 m²

Zona verde 0 m²

Zona comunitaria (en cubierta) 842 m²

Edificación principal 842 m²

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

Edificabilidad 1 m² / m² parcela neta.

Nº máximo de viviendas 0

Uso dominanteAparcamiento

Altura máxima.....S. Sótano + P. Baja (4 m.)

Sistema de ordenación.....Edificación cerrada siguiendo las alineaciones marcadas.

Los edificios existentes, recayentes a la zona, se remodelarán sus patios siguiendo las indicaciones marcadas, en expediente de gestión aparte.

La cubierta se destinará a espacio de uso público.

3.- CONDICIONES DE GESTIÓN

Será de expropiación con ejecución de obra por concurso público.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 8



IMAGEN 5.2.1-c: VISTA DE LA ZONA AFECTADA POR LA UA nº 8

NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y USO

Las NORMAS ESPECIFICAS EN EL CASCO ANTIGUO, ZONAS A Y B, se sustituyen por las Ordenanzas Reguladoras del PERI del casco antiguo (Modificación puntual nº 5. BOP 21.02.91).

5.2.2 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO.

A. OBJETO Y TRAMITACIÓN

El Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo [en adelante PERI], tiene por objeto la ordenación detallada del ámbito correspondiente a las “áreas A y B” de la zonificación del suelo urbano zonas delimitado por el Plan General. Redactado por el arquitecto Miguel LOUIS CERECEDA, se aprueba definitivamente el 10 de abril de 1991 (BOP nº 127 de 5 de junio de 1991).

Previamente y mediante la modificación puntual nº 5 del Plan General, aprobada definitivamente el 14 de diciembre de 1990 (BOP de 21 de febrero de 1991), se reflejaron las condiciones de alineaciones y alturas máximas de la edificación necesarias para la aprobación del PERI.

El PERI, fue asimismo modificado, mediante la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 (2014), que tenía por objeto la “adaptación de alineaciones en la confluencia de las calles Alcoi y el Vall”, a fin de posibilitar el funcionamiento simultáneo de los dos sentidos de circulación de vehículos pesados.

En julio de 2016 se elabora el documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 2, actualmente en exposición al público, por lo que sus determinaciones no están todavía aprobadas en la fecha de elaboración del presente trabajo. No obstante se analizan las que tienen un contenido sustancial de mayor relevancia en lo que afecta al objetivo pretendido sobre “el diagnóstico y análisis de oportunidades para la revitalización del Casco Antiguo de Xixona”.

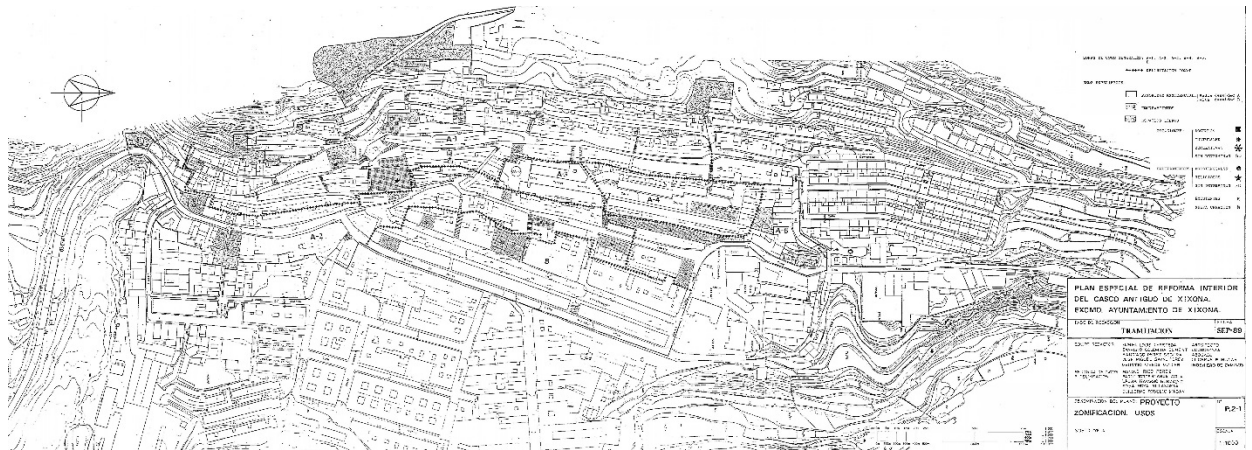
La modificación puntual tramitada pretende fundamentalmente la adecuación de las ordenanzas que regulan la edificación, como son las Normas de Calidad y Diseño en Viviendas de la Comunidad Valenciana DC/09, o el Código Técnico de la Edificación (CTE), que inciden de manera importante en las condiciones de la nueva edificación, o en las reformas de la edificación existente. No conllevan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación de suelo, ni se aumenta el aprovechamiento lucrativo del plan, por lo que no es preciso contemplar medidas compensatorias.

Con fecha 17 de diciembre de 2015 se emite Informe Ambiental y territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica tramitado; considerando, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII de la LOTUP, que no **tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, estableciendo concionantes para proseguir su tramitación, de entre los que destaca la necesaria elaboración de un “Estudio de Integración Paisajística” que permita fijar, a partir del correspondiente análisis visual, los ámbitos concretos y los parámetros y condicionantes adecuados para viabilizar la implantación de las instalaciones de captación de energía solar.

La modificación afecta únicamente a determinados artículos de las Ordenanzas Reguladoras, por lo que se indican en el extracto de las “normas de edificación” que se expresan en apartado posterior las modificaciones propuestas.

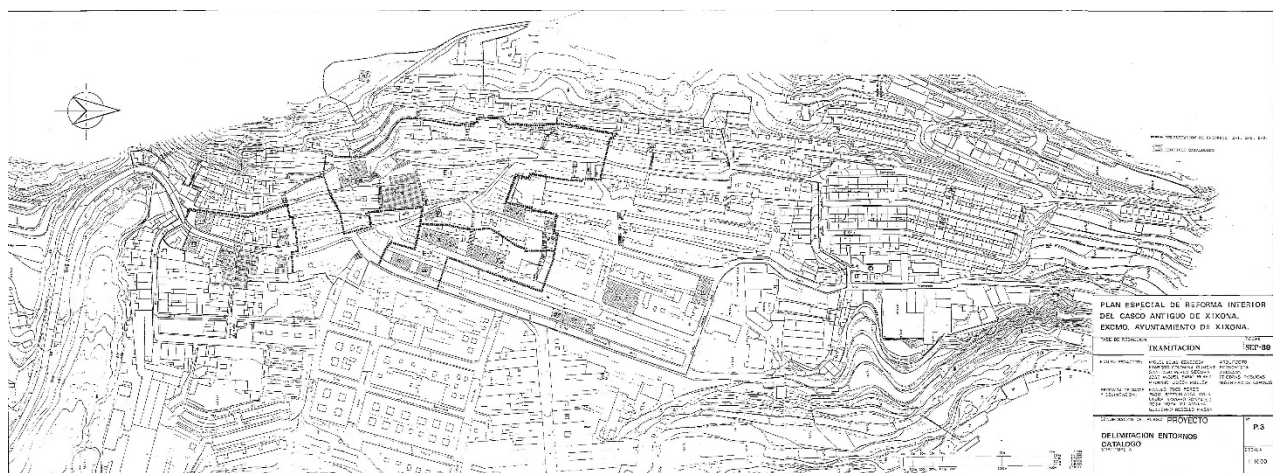
B. CONTENIDO

El P.E.R.I., establece una subdivisión de las áreas previstas en el Plan General, delimitando gráficamente las zonas diferenciadas A1, A2, A3, A4, A5 y B, a las que se aplican un tratamiento homogéneo en cuanto a usos y normas de edificación.



PLANO 5.2.2 a.-P.E.R.I (PLANO DE ZONAS)

Delimita asimismo, los “Entornos con tratamiento especial”, correspondientes a los espacios afectados por la proximidad a edificios o conjuntos catalogados.



PLANO 5.2.2.b: P.E.R.I. (CATÁLOGO Y ENTORNOS DE TRATAMIENTO ESPECIAL)

Mantiene las Unidades de Actuación previstas en el Plan General UA-5 y UA-8, eliminando la UA-3, y establece una terminología que recoge los distintos tipos de intervención sobre la arquitectura histórica, basándonos posteriormente en la misma para indicar en cada nivel de protección, el tipo de obras que se permite.

C. USOS PREVISTOS

La regulación de usos en el ámbito del Plan Especial se realiza de acuerdo a los objetivos previstos en la memoria de recuperación y revitalización de la zona. El uso residencial se mantiene como primordial, aun cuando se prevén distintas categorías de otros usos, con mayor precisión que en el P.G.O.U., al objeto de facilitar aquellos que reactiven la ocupación de la edificación y que tradicionalmente han estado arraigadas con la residencia, especialmente en las zonas realmente antiguas de la ciudad, como son la A1 y A2. La regulación de usos resulta de aplicación en los cambios de actividad de un edificio o local y en los edificios de nueva planta edificados sobre solar o en sustitución de otro por derribo.

Los usos DEFINIDOS en este Plan Especial son los que constan en la relación adjunta, siendo los PERMITIDOS, los que aparecen subrayados, indicando las zonas donde se autorizan:

1. Residencial.

Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar entre medianeras.

Categoría 2ª: Vivienda colectiva entre medianeras.

Categoría 3ª: Viviendas en bloque exento.

2. Garajes y Talleres.

Categoría 1ª: Anexo a vivienda unifamiliar. (Zona A3)

Categoría 2ª: En el interior de manzana.³

Categoría 3ª: En sótanos y plantas bajas de edificios de viviendas colectivas o bloques.

Categoría 4ª: Talleres de automóviles.

Categoría 5ª: Estaciones de servicio.

Categoría 6ª: Edificios con uso exclusivo de aparcamientos. (Zona A3, A5 ~~y B~~)⁴

3. Almacenes.

Categoría 1ª: En sótano o p. bajas con superficie <250 m².

Categoría 2ª: En sótano o p. bajas con superficie <350 m². (Zonas A2, A3, A5 y B).

³MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI

⁴ELIMINADA EN PROPUESTA DE M.P. nº 2 del PERI

Categoría 3ª: En sótano o p. bajas sin limitación. (Zonas A5 y B).

4. Comercial.

Categoría 1ª: Local comercial en planta baja.

Categoría 2ª: Local comercial en planta baja y primera. (Zona A1, A2, A3, A5 y B)

Categoría 3ª: Locales agrupados en planta baja y primera. (Zona A5 y B)

Categoría 4ª: Comercio sin limitación. (Zona B).

5. Administrativo.

Categoría 1ª: Oficinas profesionales anejas a la vivienda.

Categoría 2ª: Oficinas en p. baja.

Categoría 3ª: Oficinas en p. baja y entresuelo o planta 1ª. (Zona A1, A2, A3, A5 y B)

Categoría 4ª: Oficinas de la Admón. Pública en edificio exclusivo.

Categoría 5ª: Oficinas sin limitación. (Zona A5 y B)

6. Social.

Categoría 1ª: Bares, cafeterías y restaurantes.

Categoría 2ª: Salas de reunión, recreo y ocio (casinos, discotecas, bingos).

7. Hotelero

Categoría 1ª: En p. baja y 1ª de edificios de viviendas.

Categoría 2ª: En edificios exclusivos. (Zona B)

8. Talleres de artesanía.

Categoría 1ª: Tipo doméstico <50 m² y 2 CV de potencia.

Categoría 2ª: De servicio con <200 m² y 10 CV de potencia.

Categoría 3ª: Talleres sin limitación. (Zona A5)

⁵ Se limitará a actividades sujetas a lo dispuesto en la *Ley 1/1984 de 18 de abril, de ordenación de la artesanía*, o normativa que la sustituya, que gocen de la acreditación establecida en dicha normativa y que cumplan con las siguientes limitaciones:

⁵ MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI

- Serán actividades sujetas al procedimiento de comunicación de actividad inocua.
- La densidad de carga de fuego, calculada según el anexo I del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, será no superior a 60 Mcal/m².
- La superficie útil de local será no superior a 90 m².

9. Educativo.

10. Cultural.

11. Industrial.

Solo actividades sujetas al procedimiento de comunicación de actividad inocua... Zonas A2, A3, A5 y B.⁵

12. Sanitario.

En locales de planta baja y/o entresuelo

13. Institucional.

14. Religioso.

15. Deportivo

En actos sin espectadores de pago

En relación con los usos previstos, establece los criterios interpretativos sobre los “talleres de artesanía.

Establece como usos PROHIBIDOS o RESTRINGIDOS, los siguientes:

1. Residencial.

Categoría 3ª: Vivienda en bloque exento.

Las viviendas interiores se permiten si cumplen las exigencias del art. 2.5 de las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas de la Comunidad Valenciana, pudiendo acondicionarse y rehabilitarse las existentes en el momento de la aprobación del Plan.

2. Garajes y Talleres.

Categoría 5ª: Estaciones de servicio.

11. Industrial

Si está incluido en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas.

12. Sanitario. En edificios específicos.

Los usos de estos tipos, existentes en el momento de la aprobación del Plan, con la actividad regularizada legal y administrativamente, como mínimo con licencia de apertura y alta en

el impuesto de radicación cuando ello sea exigible, podrán mantenerse en su localización, incluso cuando se realicen obras de mejora en el edificio, pero no podrán ampliar su superficie ni continuar una vez clausurada la actividad.

¶ Los usos y categorías relacionados en el listado del artículo 8º, que no figuran en los listados de usos permitidos con carácter general, o por zonas, relacionados en los artículos 9º y 10º, se considerarán USOS NO PERMITIDOS.

Los usos que no figuren entre los definidos en el artículo 8º se asimilarán al uso más similar en los definidos, en cuanto a sus características, posibles molestias al vecindario, necesidades de maquinaria o instalaciones especiales, grado de clasificación de la actividad, etc., pudiendo autorizarse su implantación mediante la aprobación de un criterio municipal de aplicación de la ordenanza.

Los usos no permitidos existentes en el momento de la aprobación del Plan, que cuenten con la autorización administrativa necesaria para el funcionamiento de la actividad, podrán mantenerse en su localización, incluso cuando se realicen obras de mejora en el edificio o local, pero no podrán ampliar su superficie, ni reabrirse la actividad una vez cese el uso actual.

D. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Se relacionan a continuación las Normas de Edificación establecidas por el PERI, al objeto de su posterior análisis:

*“Las normas urbanísticas establecidas en el P.G.O.U. para el casco antiguo se mantienen con carácter complementario y serán de aplicación, así como las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas de la Comunidad Valenciana, en los casos que aquí no estén contemplados.”*⁷

Para la mejor aplicación de estas Normas, se aconseja seguir el siguiente procedimiento para conocer las condiciones que afectan a las parcelas o fincas del recinto del Plan:

- Si existe edificación consultar el Plano P-3 del catálogo y las fichas del mismo, así como el apartado de estas Ordenanzas para conocer el grado de protección y sus determinaciones que primarán sobre las Normas Generales.
- Posteriormente, de no estar catalogado el edificio o si éste no existiese, se consultará el plano “P-2.1 Zonificación. Usos.” para comprobar la zona en que se encuentra la parcela o finca, y sus condiciones particulares de planeamiento, o si está afectada por una Unidad de Actuación.
- En todo caso se deben consultar las Normas Generales, con las condiciones de edificación, higiénico-sanitarias y estéticas.

¶ MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI

⁷ MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI.- Así como las normas DC/09 y el CTE, o normas que los sustituyan en los aspectos que resulten aplicables y con las precisiones que se contienen en estas ordenanzas

Condiciones de volumen.

Número de plantas.

Las alturas de la edificación se modifican en algunos casos puntuales respecto al P.G.O.U. de Jijona, por no estar de acuerdo a la realidad edificada, manteniéndose de acuerdo a dicho P.G.O.U. el criterio de considerar la altura de cornisa de los edificios colindantes para las construcciones de nueva planta como el máximo permitido, en determinadas zonas.

El número de plantas máximo de la edificación se ajustará a las indicadas en el plano de Zonificación de Alturas, P-2.2 medidas desde la calle a que da fachada el solar o desde la calle posterior cuando se indica expresamente en el plano con una flecha. Se computan siempre las plantas bajas. Son de aplicación las siguientes reglas correctoras:

- a) En edificios catalogados regirá el número de plantas especificado en la ficha de Catálogo que primará sobre la que indica el plano P-2.2.*
- b) En edificios incluidos en un "Entorno de especial protección" se seguirá el criterio de considerar el número de plantas⁸ de los edificios colindantes como el máximo permitido para las construcciones de nueva planta aunque se podrán superar estas si el plano P-2.2 lo permite y no se supera la altura de cornisa del colindante más alto en más de 1 m.*
- c) En edificios no catalogados o fuera de dichos "Entornos" y en suelo vacante regirá lo especificado en el plano P-2.2.*
- d) En todos los casos, cuando los DOS edificios colindantes al que se pretende edificar, tuvieran mayor altura de cornisa o número de plantas, se podrán edificar hasta dos plantas más de lo grafiado en el plano P-2.2., ajustándose a la altura de cornisa del menor de los contiguos y no superando el número de plantas del más alto, modulándolo adecuadamente.*
- e) En solares recayentes a dos calles podrá aplicarse la norma anterior independientemente para cada calle, retranqueándose la altura mayor al menos 3 m. respecto de la ordenanza de la calle más restrictiva.*

La altura mínima permitida en obra nueva será de una planta menos que las grafiadas en el plano P-2.2.

⁸ MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI.- .../... del edificio colindante de menor altura, como el máximo permitido para las construcciones de nueva planta. No obstante se podrá superar ésta si el plano P-2.2 lo permite y no se supera la altura de cornisa del colindante más alto en más de 50 cm.

Altura de cornisa.

Esta norma tiene carácter preferente sobre el número de plantas máximo, debido a las fuertes pendientes de las calles y a la gran variación de alturas de plantas que se presentan en la edificación histórica⁹.

Es la altura medida desde la rasante hasta la cara inferior del último forjado medida a 5 m. del punto más alto de la rasante de la línea de fachada, pudiendo mantenerse en un ancho máximo de 15 m. y sin que se supere dicha altura en más de 1 m. por lo que si la fachada fuera mayor se deberá escalar.

El valor máximo de esta altura se calculará multiplicando el número total de plantas por 3,75 m. incluyendo los cantos intermedios de forjados.

En edificaciones colindantes a edificios catalogados no se podrá superar la altura de cornisa de estos.

En los entornos de interés se considerará la altura del edificio colindante más alto como limitación, pudiendo superarla en un máximo de 50 cm.

Las edificaciones existentes cuya altura supere a la indicada en el plano P-2.2 o en estas limitaciones, no se entenderán fuera de ordenación, aplicándose estas normas en caso de derribo y nueva construcción.

Altura libre de pisos.

a) Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo en la planta correspondiente.

b) Para las nuevas edificaciones la planta baja tendrá una altura máxima de 4,5 m. y mínima de 3 m. El resto de las plantas tendrá una altura mínima de 2,5 m. para las zonas A-3, A-5 y B, con un mínimo de 2,7 m. en las zonas A-1, A-2 y A-4.

En caso de obras de intervención sobre la edificación existente en las que se conserven los forjados las alturas de las plantas antes señaladas no serán de aplicación.

Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de una planta de sótano con destino a aparcamiento de vehículos en calles con tráfico rodado y con un ancho mayor de 6 m. Si dicho ancho fuera mayor de 9 m. se permite hasta dos plantas de sótano.

En las zonas A-1 y A-4 no es obligatorio disponer de garaje propio. Tampoco en calles peatonales del resto de las zonas ni en calles de ancho menor a 6 m. En el resto de las zonas y casos será obligatorio disponer de una plaza por vivienda en sótano o semisótano.

⁹ Párrafo anulado en la MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI.

Las condiciones del acceso a los sótanos destinados a garajes serán las que determina el P.G.O.U. en su art.2.4-25.

Se permitirá la construcción de semisótanos siempre que la pendiente de la calle permita la iluminación natural, aunque se computará como planta si la cara inferior del forjado superior está a más de 1,25 m. sobre la rasante medido en cualquier punto de la fachada.

En edificios públicos se permite el uso del primer sótano o el semisótano para el uso principal sin que computen como plantas.

No se permiten las plantas bajas diáfanas ni con soportal en todo el recinto.

¹⁰ Condiciones de las plantas bajas y sótanos.

No se permiten las plantas bajas diáfanas, ni con soportales, en todo el ámbito del Plan Especial.

En edificios de nueva planta se permite la construcción de una planta sótano con destino exclusivamente a aparcamiento de vehículos, en calles con tráfico rodado y con un ancho mayor de 6 m. No computarán a estos efectos como planta sótano, las plantas semienterradas, que tengan la consideración de planta baja en alguna de sus fachadas.

En edificios existentes las plantas sótano podrán destinarse a usos compatibles con su situación, vinculados a los establecimientos de planta baja.

Si la planta sótano tiene situada la cara inferior de su forjado de techo, en algún punto, a una altura mayor de 1'25 metros de la rasante de la calle, computará como una planta, a los efectos de limitación del número de plantas de la edificación. No obstante, en casos excepcionales justificados por las fuertes pendientes de las calles, podrá sobrepasarse dicha altura en algún punto de la fachada, siempre y cuando no se supere la altura máxima permitida de cornisa.

Aparcamientos. Dotación y condiciones.

En las edificaciones de nueva planta, será obligatorio contemplar la dotación de plazas de aparcamiento que se establecen en el presente artículo, excepto en los siguientes casos:

- *Edificios recayentes a calles de anchura igual o inferior a 6 metros, o calles que resulten inaccesibles para los automóviles.*
- *Parcelas cuya superficie sea inferior a 150 metros cuadrados.*
- *Parcelas cuya configuración no permita cumplir las condiciones de diseño y de seguridad de utilización, exigidas por la normativa vigente.*

¹⁰ Redacción que sustituye y anula a la del párrafo anterior, según la MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI.

- Parcelas situadas en las zonas A-1 y A-4.

En las actuaciones de reforma de edificios existentes, no será exigible esta dotación, aun cuando se prevea cambio de uso de la edificación.

El número de plazas de aparcamiento a prever será de una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida del edificio, excluyendo del cómputo la superficie destinada a aparcamiento, y sin exceder de una planta completa de la edificación.

Las condiciones de diseño y dimensiones de los aparcamientos, así como de seguridad de utilización, serán los establecidos con carácter general por la normativa municipal vigente, con las salvedades siguientes:

- *Si no existe rampa de acceso desde la vía pública, la puerta de acceso se podrá situar en la línea de fachada y por lo tanto no será necesario dejar meseta.*
- *La anchura mínima del hueco de acceso y meseta será la necesaria para resolver el acceso desde la vía pública, cumpliendo las condiciones para los movimientos interiores de los vehículos exigidos con carácter general, teniendo en cuenta la anchura real de la calzada de vehículos, en el tramo concreto de que se trate. El mínimo absoluto, en todo caso, será de 3 metros.*

Construcciones por encima de la altura de cornisa.

En cubiertas planas sólo se permiten los remates de cajas de escaleras y ascensores.

Bajo cubierta se permitirán todo tipo de instalaciones ligadas a las viviendas y el uso de almacén. Se podrá permitir el uso residencial siempre que esté ligado a la vivienda inmediatamente inferior tanto si se trata de edificios rehabilitados como en obra nueva.

Dicho aprovechamiento estará limitado de la siguiente manera:

- *La envolvente de la cubierta a partir de la cara superior del último forjado en fachada, quedará definida por un plano con pendiente máxima del 30%, no superando en ningún caso los 4 m. de altura, permitiéndose escalonamientos en casos de gran profundidad de parcela.*
- *En los patios de luces se permiten paños de hasta 2 m. desde la cara superior del último forjado hasta la línea de cornisa, contando estos para el cálculo de la anchura del patio.*

Alineaciones.

Se distingue entre:

- *Alineación que se mantiene.*
- *Nueva alineación.*
- *Modificación puntual de la alineación.*
- *Alineación interior.*

Las alineaciones serán las existentes salvo en los casos puntuales recogidos del P.G.O.U. o en aquellos que el presente plan las modifica o establece, con el fin de mejorar la accesibilidad a la parte alta de la ciudad y crear un viario perimetral.

El régimen de nuevas alineaciones tendrá carácter vinculante en caso de permitirse la sustitución de la edificación existente, regularizándose el frente de fachada. En los casos señalados con asterisco en el plano correspondiente se dará un carácter de urgencia a la modificación por influir en la solución urbanística del casco.

Edificabilidad.

La edificabilidad, al ser toda la edificación de manzana cerrada, se definirá por la aplicación a cada parcela de las previsiones contenidas en el plano de alturas P-2.2, en las alineaciones y otras limitaciones antes indicadas, así como por las reglas de retranqueos y fondo edificable, patios interiores y patios de manzana cuando se señalen.

Fondo edificable y retranqueos.

Los fondos de la edificación se ajustarán a lo establecido en el art. 4.2-7 del P.G.O.U. es decir, 20 m. en las zonas A y en la B, pudiendo cubrirse las plantas bajas en toda su superficie.

No se permiten retranqueos de la edificación en todo el recinto debiendo ajustarse las edificaciones a la línea de fachada, salvo la última planta que se podrá retranquear 3 m.

Patios de manzana.

Son los obtenidos por la aplicación de la norma anterior sobre fondos edificables a cada una de las parcelas.

Se han delimitado en algunas manzanas, con carácter excepcional, alineaciones interiores distintas a las que dan los fondos edificables, quedando estos en esos casos sin efecto.

En los patios de manzana no se permiten más construcciones que los sótanos y plantas bajas. En los casos indicados en el plano P-4 se deberá poder ajardinar al menos en el 70% de su superficie, permitiendo la colocación de una capa de tierra vegetal de al menos 80 cm.

Patios de luces.

Las parcelas que necesiten patios de luces interiores para la iluminación de las estancias habitables se ajustarán a las condiciones que marcan las N.H.D.V. (Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas de la Comunidad Valenciana) tanto en su capítulo I para la vivienda existente como en su capítulo II sobre la vivienda de nueva planta.

Cuando no iluminen o ventilen estancias habitables a los patios, estos podrán cubrirse o cerrarse con claraboyas.

¹¹Las condiciones exigibles a patios de luces serán las establecidas con carácter general en la normativa aplicable, que resulte vigente en cada momento: normas de habitabilidad y diseño, código técnico de la edificación o normas sectoriales.

Condiciones Higiénico-sanitarias.

Parcelas.

Tendrán la consideración de parcela edificable las que superen los 50 m² de superficie y los 4 m. de anchura.

Las parcelas que no cumplan estos requisitos, deberán agruparse para su edificación. No se permite la adición de más de 3 parcelas, para el derribo y nueva construcción.

Para el uso de vivienda se deberá cumplir, en edificios de nueva planta y según las N.H.D.V., que al menos el 40% de su superficie útil se ilumine según el art. 2.5 de dichas normas.

En edificios existentes que no cumplan la anterior norma se podrán realizar obras de rehabilitación o ampliación para adaptarlos a los mínimos de habitabilidad. De no ser posible solo se podrán permitir pequeñas reparaciones.

¹²Tendrán la consideración de parcela edificable las que superen los 50 m² de superficie y que permitan inscribir en su interior un círculo de 4 metros de diámetro, con un frente mínimo de fachada de 3 metros, recayente a vía o espacio público. Las parcelas que no cumplan estos requisitos, deberán agruparse para su edificación.

La agrupación de parcelas requerirá siempre licencia municipal. No se permite la adición de más de 3 parcelas, para el derribo y nueva construcción, siempre que la superficie resultante sea superior a 300 m², salvo que se emita un informe favorable por parte de la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan Especial, sobre el proyecto de edificación resultante, a cuya ejecución quedará supeditada la licencia de agrupación de las parcelas.

Condiciones de las viviendas.

Los edificios de nueva planta, o las intervenciones con cambio de uso, admitirán el uso de vivienda si permiten cumplir las condiciones de diseño y habitabilidad que fija la DC/09, o norma que la sustituya.

En los edificios existentes con uso de vivienda, que no cumplan con los requisitos exigibles en función de su antigüedad, se permitirá este uso, siempre que no existan situaciones de inhabitabilidad evidente. Se permitirá también la realización de obras de mantenimiento, o reformas para mejorar las condiciones de seguridad o habitabilidad, aunque no se puedan cumplir estrictamente las

¹¹ Nuevo texto propuesto en la MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI.

¹² Nuevo texto propuesto en la MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI.

condiciones exigibles a estas reformas, siempre que existan razones de imposibilidad manifiesta debidamente justificadas.

Condiciones de los locales.

Las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa a través de huecos de superficie superior a 1/8 de la superficie útil de la pieza.

Se permiten dependencias unidas mediante embocaduras de comunicación, siempre que se cumpla la norma anterior en cuanto al hueco y que el fondo total contado a partir de éste no supere los 10 m.

¹² En los locales habitables destinados a usos no residenciales deberán cumplirse las condiciones establecidas por las normativas sectoriales y de usos y actividades, que resulten de aplicación, así como las determinaciones establecidas con carácter general en el P.G.O.U.

Escaleras y Ascensores.

Las escaleras de uso público o comunitarias deberán tener un ancho mínimo de 1 m. y cumplirán todos los requisitos de las N.H.D.V. La necesidad de ascensor se ajustará igualmente a dichas normas.

La iluminación y ventilación de la escalera se podrá realizar por medio de lucernarios en edificios de hasta 4 plantas siempre que la superficie de iluminación sea superior a los 2/3 de la que tenga en planta la escalera y que en el hueco central libre de esta se pueda inscribir un círculo de 1,10 m.

En los edificios de más de 4 plantas las escaleras se iluminarán y ventilarán por huecos a calle o patio situados en cada planta y mayores de 1 m². Se podrán exceptuar las plantas que no tengan un uso de viviendas.

¹³ Las condiciones exigibles a las escaleras y ascensores, en los edificios de nueva planta, relativas a dimensiones, iluminación, ventilación, etc. serán las establecidas con carácter general en la normativa aplicable, que resulte vigente en cada momento: normas de habitabilidad y diseño, código técnico de la edificación o normas sectoriales.

Zaguanes.

La puerta de acceso a zaguanes tendrá un ancho mínimo de 0,9 m. y la distancia entre esta y el núcleo de comunicaciones será al menos de 1,5 m., debiendo cumplirse el resto de condiciones que establecen las N.H.D.V.

¹³ En los edificios de nueva planta, la puerta de acceso a zaguanes tendrá un ancho mínimo de 0,9 m. y la distancia entre esta y el núcleo de comunicaciones será al menos de 1,5 m., debiendo cumplirse el resto de condiciones que establecen las N.H.D.V.

Conductos de ventilación.

¹³ Nuevo texto propuesto en la MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI

Se permitirá el uso de conductos de ventilación forzada en aseos, cuartos de baño, despensas, cuartos de basura e instalaciones así como en garajes.

¹³ Los requisitos de ventilación de los locales serán los establecidos con carácter general en el P.G.O.U.

Condiciones estéticas.

Con objeto de conseguir una correcta integración de la obra nueva en el contexto urbano, bien sea por homogeneidad o por analogía, se han elaborado una serie de directrices a seguir, tanto para la obra nueva como para la de reforma.

En las directrices anunciadas, se procura no omitir las nuevas tecnologías constructivas, pero sí aquellas de excesiva expresividad o inadecuadas a la escala en que se trabaja, con edificios de poca altura y volumetría.

No obstante, el juicio sobre la obra proyectada, lo deberá emitir la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan que se establece en las normas del mismo, pudiendo estas directrices servir tanto para el ejecutor del proyecto como para aquellos que tengan que juzgarlo, no debiendo ser obstáculo para establecer otros criterios de mayor fundamento.

Las obras que deberán ser objeto de informe por parte de dicha Comisión, se establecen por zonas y quedan consignadas en el apartado que refiere las funciones de la misma.

DIRECTRICES DE PROYECTO

Estos documentos y consideraciones deberán cumplirse en las zonas A1 y A2, siendo de aplicación en las zonas A-3, A-5 y B únicamente en edificios situados en los "Entornos con tratamiento especial" y junto a edificios catalogados, con la salvedad establecida en el art. 39 de estas normas.

En la zona A-4, por sus características homogéneas, se deberá realizar cualquier construcción en identidad con las existentes, adoptando los invariantes de su arquitectura.

El diseño de la edificación deberá mantener las constantes tipológicas y morfológicas de la arquitectura de su entorno, en particular de la manzana en la que se sitúe y del frente de calle, prevaleciendo sobre el contenido funcional del programa de necesidades, que deberá adaptarse a la forma y tipo edificatorio.

Todas las fachadas de la edificación se realizarán con estos criterios, acabando cada uno de los paramentos exteriores y medianerías con un tratamiento conjunto.

Los paramentos que den a espacios de uso o dominio público o a patios de manzana se considerarán fachadas a todos los efectos, debiendo tratarse de forma análoga a la fachada principal.

Normas de aplicación general. ¹⁴

¹⁴ Nuevo texto propuesto en la MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI

El diseño de la edificación deberá mantener las constantes tipológicas y morfológicas de la arquitectura de su entorno, en particular de la manzana en la que se sitúe y del frente de calle, prevaleciendo sobre el contenido funcional del programa de necesidades, que deberá adaptarse a la forma y tipo edificatorio.

Todas las fachadas de la edificación se realizarán con estos criterios, acabando cada uno de los paramentos exteriores y medianerías con un tratamiento conjunto. Los paramentos que den a espacios de uso o dominio público o a patios de manzana se considerarán fachadas a todos los efectos, debiendo tratarse de forma análoga a la fachada principal.

En edificios de nueva planta se deberá dejar un espacio para paso de instalaciones exteriores públicas (telefonía, alumbrado público o suministro eléctrico), oculto de las vistas e integrado en la fachada, sin sobresalir de ella, con unas dimensiones mínimas de 10 x 20 cm. En las obras de reforma de fachada, se procurará dar cumplimiento al precepto anterior, siempre que resulte posible, adaptándolo a la entidad de la obra a realizar y a las características de la edificación.

Los aparatos de climatización se ubicarán en las zonas que menos perjudiquen el aspecto general de la edificación, debiendo cumplir asimismo las condiciones de carácter general establecidas en el P.G.O.U.

La instalación de antenas de recepción del servicio de telecomunicaciones, sólo se permitirá en las cubiertas de los edificios, no pudiendo ubicarse más de una por edificio. Las antenas parabólicas no se podrán instalar en ubicaciones, en las que resulten visibles desde la vía pública o espacios públicos. Normas de aplicación restringida.

El contenido del resto del articulado de este apartado de CONDICIONES ESTÉTICAS, deberá cumplirse obligatoriamente en las zonas A1 y A2, así como en edificios situados en los "Entornos con tratamiento especial" y junto a edificios catalogados, de las zonas A-3, A-5 y B, con la salvedad establecida en el art. 39 de estas normas. En el resto de edificios de las zonas A-3, A-5 y B, podrá eximirse de su cumplimiento a los proyectos que justifiquen adecuadamente su integración en el entorno concreto en que se ubican, sin necesidad de informe previo de la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan a que se refiere el artículo 39.

En la zona A-4, por sus características homogéneas, se deberá realizar cualquier construcción en identidad con las existentes, adoptando los invariantes de su arquitectura.

Normas de aplicación restringida.

El contenido del resto del articulado de este apartado de CONDICIONES ESTÉTICAS, deberá cumplirse obligatoriamente en las zonas A1 y A2, así como en edificios situados en los "Entornos con tratamiento especial" y junto a edificios catalogados, de las zonas A-3, A-5 y B, con la salvedad establecida en el art. 39 de estas normas. En el resto de edificios de las zonas A-3, A-5 y B, podrá eximirse de su cumplimiento a los proyectos que justifiquen adecuadamente su integración en el entorno concreto en que se ubican, sin necesidad de informe previo de la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan a que se refiere el artículo 39.

En la zona A-4, por sus características homogéneas, se deberá realizar cualquier construcción en identidad con las existentes, adoptando los invariantes de su arquitectura.

Se incluyen asimismo, normativa referente a:

- A. DOCUMENTACIÓN QUE DEBEN CONTENER LOS PROYECTOS
- B. FRAGMENTACIÓN DE LAS FACHADAS
- C. LÍNEA DE CORNISA
- D. ESTRUCTURACIÓN DE CUBIERTA
- E. CUERPOS VOLADOS CERRADOS
- F. BALCONES, CORNISAS Y ALEROS.
- G. RELACIÓN HUECO MACIZO.
- H. MATERIALES
- I. TRATAMIENTOS DE PLANTAS BAJAS Y LOCALES COMERCIALES.
- J. MARQUESINAS, BANDERINES Y ANUNCIOS
- K. ELEMENTOS ORNAMENTALES.
- L. PROYECTOS DE CARÁCTER EXCEPCIONAL

Finalmente contiene una disposición transitoria referente a los “Edificios fuera de ordenación”.

E. EDIFICIOS CATALOGADOS

Se incluye la relación de edificios protegibles siguientes:

NIVEL 1	1	Castillo árabe y murallas (en ruinas)	S. XI
		Reconstrucción de la muralla	1499
	2	Mezquita árabe (restos).	S. XI
	3	Iglesia Vella (gótica) (ruinas).	S. XIII
	4	Iglesia nueva Arciprestal (barroca)	1630
NIVEL 2	5	Ermita de San Sebastián. C/ Raval, 28.	S. XVIII
	6	Casa Rovira. C/ del Vall, 37.	S. XVII
	7	Casa Joaquín Aracil (reformada) C/ Josep Hernández Mira, 22.	S. XVIII
	8	Casino. Av. Constitució, 9.	1920
	9	Casa Consistorial. Av. Constitució, 2 y C/ Alcoi, 9.	Finales S. XIX
	10	Casa Monerris. Av. Constitució, 33 – 35 – 37.	1905
	11	Antigua Casa Cuartel. C/ Mare de Déu de l'Orito, 62.	1920
	12	Edificio de viviendas. Av. Constitució, 15.	1905
	13	Casa Abadía. C/ Abadía, 6 (en ruinas)	S. XVIII

NIVEL 3	14	Edificio de viviendas. C/ La Vila, 19.	S. XIX
	15	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 25. Final	S. XIX
	16	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 26. Principios	S. XIX
	17	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 33	S. XIX
	18	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 35.	S. XIX
	19	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 39.	S. XIX
	20	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 47. Final.	S. XIX
	21	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 58.	1940
	22	Edificio de viviendas. C/ Alcoi, 13. Final	S. XIX
	23	Edificio de viviendas. Av. Constitució, 7.	1920
	24	Edificio de viviendas. Av. Constitució, 11.	1900
	25	Edificio de viviendas. Av. Constitució, 17	1900
	26	Edificio de viviendas. Av. Constitució, 34.	1940
	27	Edificio de viviendas. Av. Constitució, 36.	S. XIX
	28	Edificio de viviendas. C/ Mare de Déu de l'Orito, 23.	S. XIX
	29	Edificio de viviendas. C/ Mare de Déu de l'Orito, 26.	S. XVIII
	30	Edificio de viviendas. C/ Mare de Déu de l'Orito, 13.	S. XVIII
	31	Edificio de viviendas. C/ Mare de Déu de l'Orito, 11.	S. XVIII
	32	Edificio de viviendas. C/ Josep Hernández Mira, 24.	S. XIX
	33	Edificio de viviendas. C/ Raval, 20.	S. XIX
NIVEL 4 ¹⁵	34	Todos los edificios situados en "Entornos con tratamiento especial" que no estén en un nivel superior.	
	35	Todos los edificios del resto del recinto cuya antigüedad se estime en más de 50 años y aquellos que el Ayuntamiento estime conveniente, debiendo establecer su interés la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan.	

¹⁵ Nivel excluido en la MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI, sustituido por las determinaciones contenidas en la nueva redacción del art. 2

Justificación legal del Catálogo

Para hacer efectiva la protección a que este P.E.R.I. se refiere en cuanto a conservación y mejora de los edificios relacionados anteriormente, es precisa su inclusión en un catálogo aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo según el artículo 25 de la Ley del Suelo.

Se deberán, según el artículo 87 del Reglamento de Planeamiento, inscribir todos los elementos catalogados en el registro público de la citada Comisión Provincial de Urbanismo. Esta inscripción se realizará con carácter preventivo desde la aprobación inicial del P.E.R.I.

La aprobación definitiva del presente catálogo, complementario de las determinaciones del P.E.R.I. en materia de protección, se efectuará simultáneamente con la de éste de acuerdo al artículo 86 del citado Reglamento de Planeamiento.

Declaración de ruina

De declararse alguno de los edificios catalogados en el nivel 3 o 4 en estado ruinoso, en cualquiera de los supuestos del art. 183 de la Ley del Suelo, se podrá proceder a su demolición.

En el caso del nivel 2 solo se aceptará el supuesto a) procediendo a la demolición parcial, si existiese peligro evidente, justificándose por motivos de seguridad.

Los edificios catalogados en el nivel 1, caso de presentar estado ruinoso, tendrán la consideración de restos arqueológicos cuyo tratamiento se recoge en la Ley 13/1985 del Patrimonio Histórico Español.

¹⁶ De declararse alguno de los edificios catalogados en el nivel 3 en estado de ruina, se podrá proceder a su demolición. La autorización para la demolición establecerá las obligaciones del propietario, en relación con la recuperación de los elementos destacables, debiendo depositarse en las dependencias municipales que se señalen al efecto, hasta su posterior reubicación en la obra de sustitución de la edificación. Cuando su reutilización de algún elemento no resulte posible, éste quedará depositado con carácter permanente para su exposición en museos o entidades locales. En el caso de edificios catalogados en el nivel 2, solo se podrán realizar las demoliciones -a ser posible parciales- imprescindibles para garantizar la seguridad, y solo en el caso de declaración de ruina inminente.

Los edificios catalogados en el nivel 1, tendrán un tratamiento especial ya que en casi su totalidad se trata de restos arqueológicos sobre los que no cabe la declaración de ruina y que deberán considerarse como tales, de acuerdo con la legislación sobre patrimonio. En el caso de la Iglesia

¹⁶ Nuevo texto propuesto en la MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI.

nueva Arciprestal, o de otros edificios que pudieran incluirse en el futuro en este nivel, se estará a lo dispuesto para los edificios de nivel 2.

Cuando proceda la declaración de ruina de edificio catalogado, la Administración puede celebrar un convenio con el propietario para instrumentar el régimen de subvenciones y obligaciones que se acuerde, para posibilitar la rehabilitación de la edificación, evitando la situación de ruina inminente.

Comisión de Patrimonio

El Ayuntamiento establecerá, al efecto de juzgar las actuaciones en el recinto del Casco Histórico, objeto de este P.E.R.I., una Comisión de Patrimonio que emitirá su informe previo a la concesión de licencias, en los casos y zonas que a continuación se indican:

- *En todos los casos: Reformas de edificios catalogados.*
- *En construcciones junto a edificios catalogados nivel 1 y 2:*
 - *Edificios de nueva planta.*
 - *Elevación de alturas.*
 - *Reformas de edificios existentes que afecten a fachadas.*
- *Entornos de interés o junto a edificios catalogados nivel 3:*
 - *Edificios de nueva planta.*
 - *Elevación de alturas.*
 - *Reformas de edificios existentes que afecten a fachadas y excluyendo los que cumplan las directrices de proyecto.*
- *En zonas A1 y A2:*
 - *Edificios de nueva planta. Excluyendo los que cumplan las directrices de proyecto o copien fachadas existentes armónicas con el entorno.*
 - *Elevación de alturas. Con la misma salvedad.*

En zona A4:

- *Por sus características homogéneas, se deberá realizar cualquier construcción en identidad con las existentes, adoptando los invariantes de su arquitectura, sin que sea necesario informe de la Comisión.*

En zonas A3, A5 y B:

- *Tan solo en las circunstancias de los casos a) y b).*

17 a) En todos los edificios:

– Proyectos que incluyan la instalación de captadores fotovoltaicos de energía solar, que solo podrán ser aprobados cuando se trate de actuaciones de especial interés.

b) En edificios catalogados:

17 Nuevo texto propuesto en la MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI.

– Intervenciones que supongan modificación de la fachada, estructura, cubierta, caja de escalera, o cualquier otro elemento singular del edificio.

c) En construcciones junto a edificios catalogados nivel 1 y 2:

– Edificios de nueva planta.

– Intervenciones en edificios existentes que supongan elevación de altura, o cualquier otra modificación significativa de las fachadas.

d) En edificios situados en “Entornos con tratamiento especial” o junto a edificios catalogados nivel 3:

– Edificios de nueva planta.

– Intervenciones en edificios existentes que supongan elevación de altura.

– Intervenciones en edificios existentes que supongan modificación significativa de las fachadas, excluyendo las que cumplan las directrices de proyecto.

e) En el resto de edificios de las zonas A1 y A2:

– Edificios de nueva planta, excluyendo los que cumplan las directrices de proyecto, o reproduzcan los elementos característicos de fachadas existentes armónicas con el entorno.

– Intervenciones en edificios existentes que supongan elevación de altura, con la misma salvedad.

f) En edificios situados en la zona A4:

– Por sus características homogéneas, se deberá realizar cualquier construcción en identidad con las existentes, adoptando los invariantes de su arquitectura, sin que sea necesario informe de la Comisión.

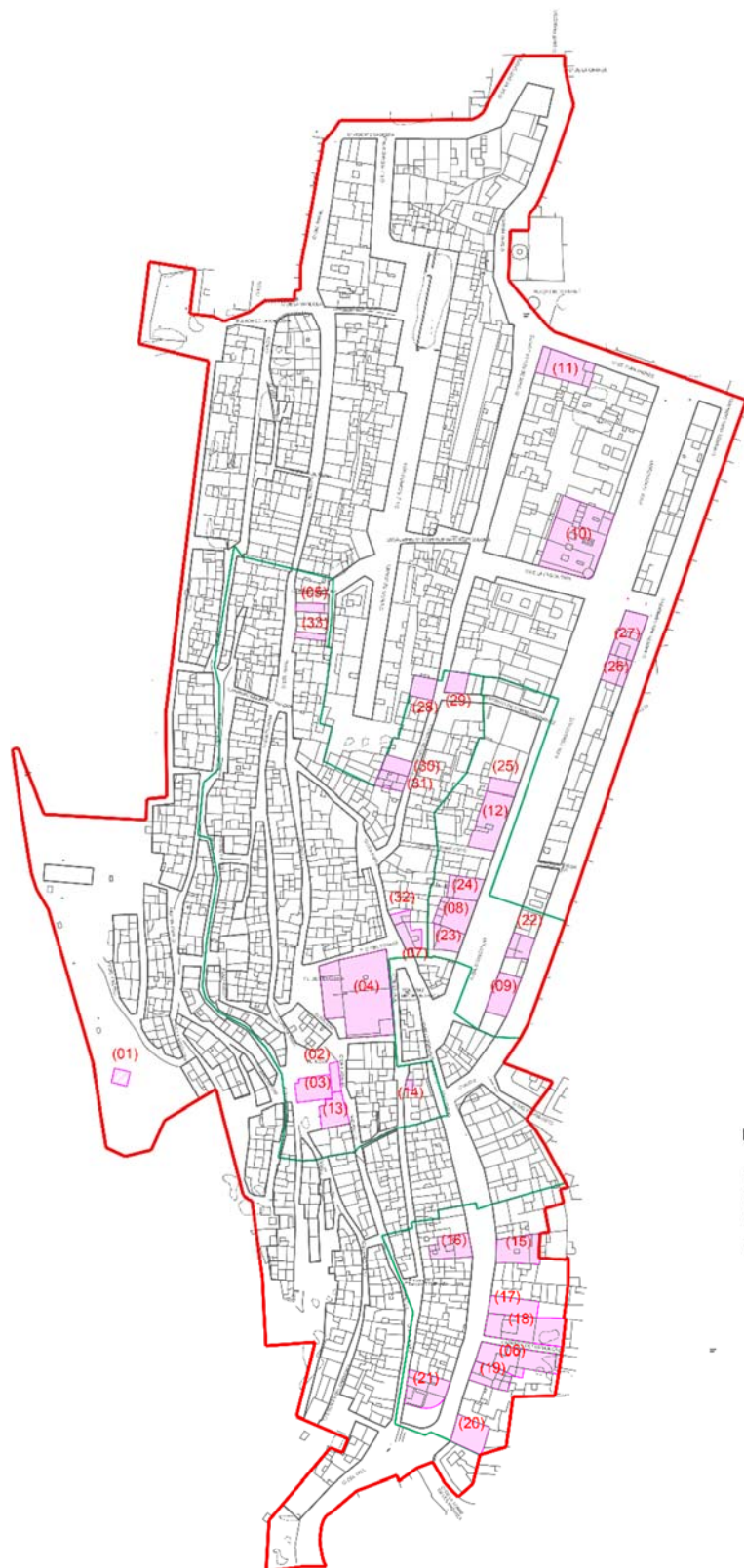
La Comisión de Patrimonio estará formada por los cinco miembros siguientes:

- El Ilmo. Sr. Alcalde de Xixona o concejal en quien delegue y que actuará como presidente.*
- Un representante de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.¹⁸*
- Un representante de la Conselleria de Cultura.*
- Un representante del Colegio Oficial de Arquitectos.*
- El arquitecto Municipal o el técnico responsable en materia de urbanismo del Ayuntamiento de Xixona.*

La Comisión se reunirá cuantas veces considere oportuno aunque se aconseja la frecuencia de una vez cada dos meses para evitar retardos en la gestión de licencias.

En la página siguiente se especifican las obras que se permiten realizar en cada uno de los cuatro niveles de protección que se establecen para las construcciones existentes de acuerdo a la terminología antes expresada y a los criterios de máxima libertad de actuación pero evitando que esta suponga el deterioro formal y de imagen de conjunto del recinto histórico, parte fundamental de la identidad de la población.

¹⁸ Representante excluido en la MODIFICACIÓN PROPUESTA EN M.P. nº 2 del PERI.



EDIFICIOS CATALOGADOS - Núcleo histórico

(01) CASTILL O ÁRABE Y MURALLAS	(18) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(02) MEZQUITA ÁRABE	(19) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(03) IGLESIA VELLA	(20) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(04) IGLESIA ARCIPRESTAL	(21) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(05) ERMITA DE SAN SEBASTIÁN	(22) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(06) CASA ROVIRA	(23) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(07) CASA ARACIL	(24) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(08) CASINO	(25) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(09) CASA CONSISTORIAL	(26) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(10) CASA MONERRIS	(27) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(11) ANTIGUA CASA CUARTEL	(28) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(12) EDIFICIO DE VIVIENDAS	(29) CENTRO EDUCATIVO
(13) CASA ABADÍA	(30) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(14) EDIFICIO DE VIVIENDAS	(31) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(15) EDIFICIO DE VIVIENDAS	(32) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(16) EDIFICIO DE VIVIENDAS	(33) EDIFICIO DE VIVIENDAS
(17) EDIFICIO DE VIVIENDAS	

■ ENTORNOS

IMAGEN 5.2.2.a: RELACIÓN Y SITUACIÓN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS (elaboración propia a partir de los datos del PERI)

5.2.3 EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS

Del análisis detallado efectuado sobre las parcelas o solares calificados por el planeamiento como EQUIPAMIENTOS, se obtienen los valores que se indican en el cuadro adjunto, ordenados en grupos, conforme a la estructura y codificación establecida en la legislación urbanística vigente [LOTUP]:

QD (Deportivo-recreativo)	SALA EXPOSICIONES Y CONFERENCIAS DE LA SOCIEDAD DEL TRABAJO	870,61 m ²
	CASINO (*)	205,65 m ²
	Total DEPORTIVO-RECREATIVO	1.076,26 m²
QE (Educativo-cultural)	ESCUELA DE MÚSICA	621,92 m ²
	CASA DE CULTURA	326,59 m ²
	SALA POLIVALENTE MUNICIPAL	441,45 m ²
	VOLUNTARIOS PROTECCION CIVIL	292,32 m ²
		1.682,28 m²
QS (Sanitario-asistencial)	ERMITA "EL RAVAL"	67,1 m ²
	RELIGIOSO	34,72 m ²
	IGLESIA PARROQUIAL (*)	1.220,43 m ²
	RUINAS	174,7 m ²
	Total SANITARIO-ASISTENCIAL	1.496,95 m²
QA (Administrativo-institucional)	AYUNTAMIENTO	214,7 m ²
	Total ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL	214,70 m²
QI (Infraestructura-servicio urbano)	MERCADO	1.189,88 m ²
	Total INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO	1.189,88 m²
QR (Residencial dotacional)		
	Total RESIDENCIAL-DOTACIONAL	0,00 m²
QM (Dotacional -múltiple)	M10	211,84 m ²
	M06	200,41 m ²
	M06	130,31 m ²
	M41	278,14 m ²
	M45	214,28 m ²
	M19	338,11 m ²
	M20	516,65 m ²
	M13	101,67 m ²
	Total DOTACIONAL MÚLTIPLE	1.991,41 m²
TOTAL EQUIPAMIENTOS		7.651,48 m²

CUADRO 5.2.3-a: EQUIPAMIENTOS (elaboración propia a partir de los datos del Plan General)

De las superficies indicadas en el cuadro anterior se obtiene una superficie total de 7.651,48 m², lo que supone el 5,82% de la superficie del Casco Histórico, de las que deduciendo las de carácter privado (*) resulta una superficie de 6.225,40 m² de EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS, equivalentes a un 4.93% de la superficie total.

Los equipamientos incluidos en el grupo QM (Dotacional múltiple) se corresponden generalmente con suelos ocupados por edificaciones existentes en mal estado o ruinas, cuyo destino no está inicialmente previsto, estando algunas ocupadas (según los datos del censo), de lo que se deduce que actualmente no tiene la condición de “públicos”.

Además de los indicados existen otros equipamientos de cierta relevancia, que aun cuando no están “físicamente” incluidos en el ámbito del estudio, por su proximidad ejercen gran influencia sobre la población del Casco Histórico:

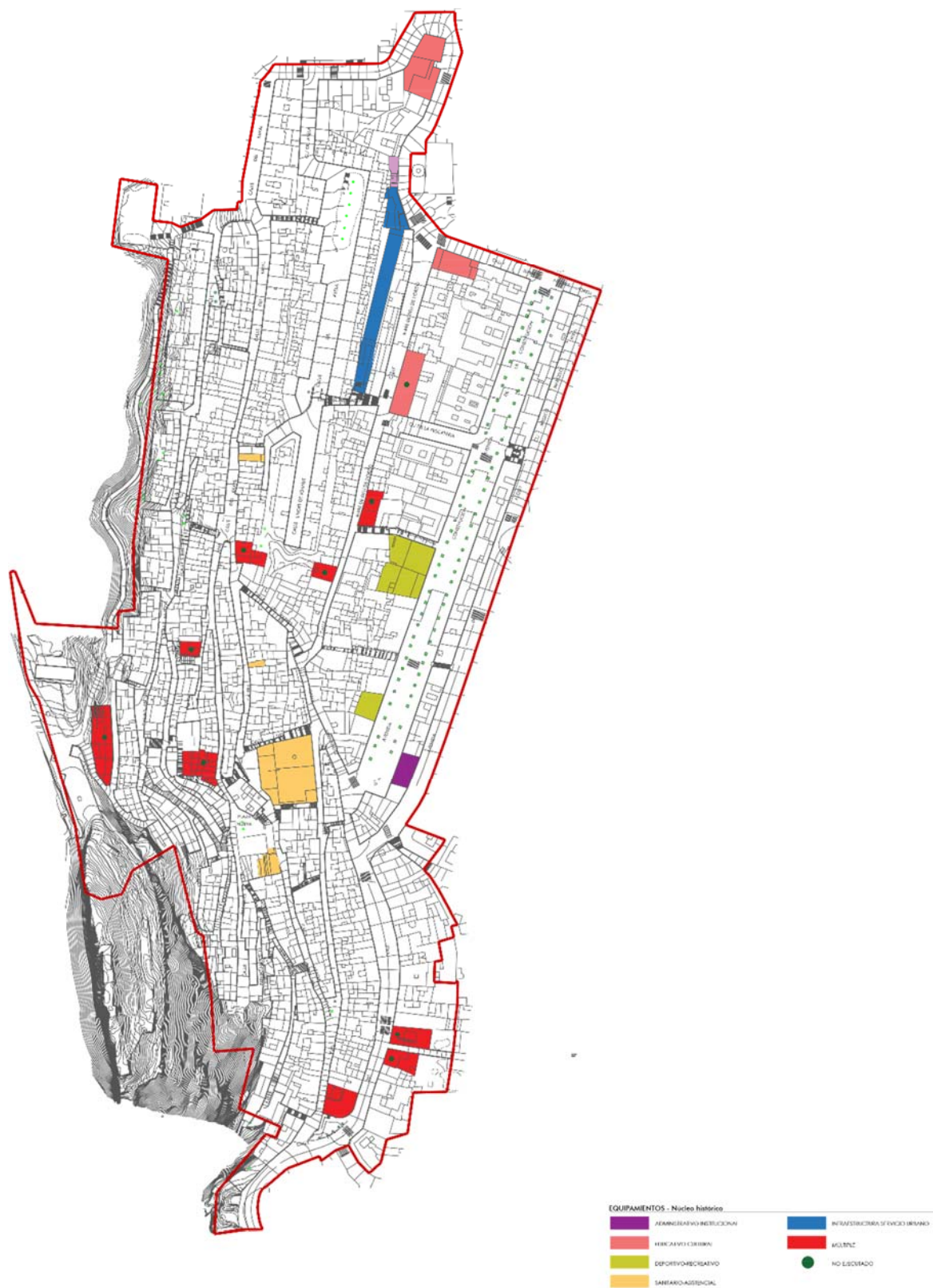
EDUCATIVOS

- Colegio Público Eloy Coloma
- Guardería infantil Ángeles Custodios
- Centro ocupacional de minusválidos

CULTURALES RECREATIVOS

- Centro de la 3ª edad
- Museo Octavio Vicent

La mayoría de los equipamientos tienen carácter primario, dando servicio a la totalidad del término municipal.



PLANO 5.2.3.a: SITUACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS (elaboración propia a partir de los datos del Plan General)

5.2.4 ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES

Atendiendo a las previsiones contenidas por el planeamiento para el suelo destinado a zonas verdes, se obtienen los valores contenidos en el cuadro siguiente, habiéndose estructurado en base a los tipos establecidos por la legislación urbanística vigente.

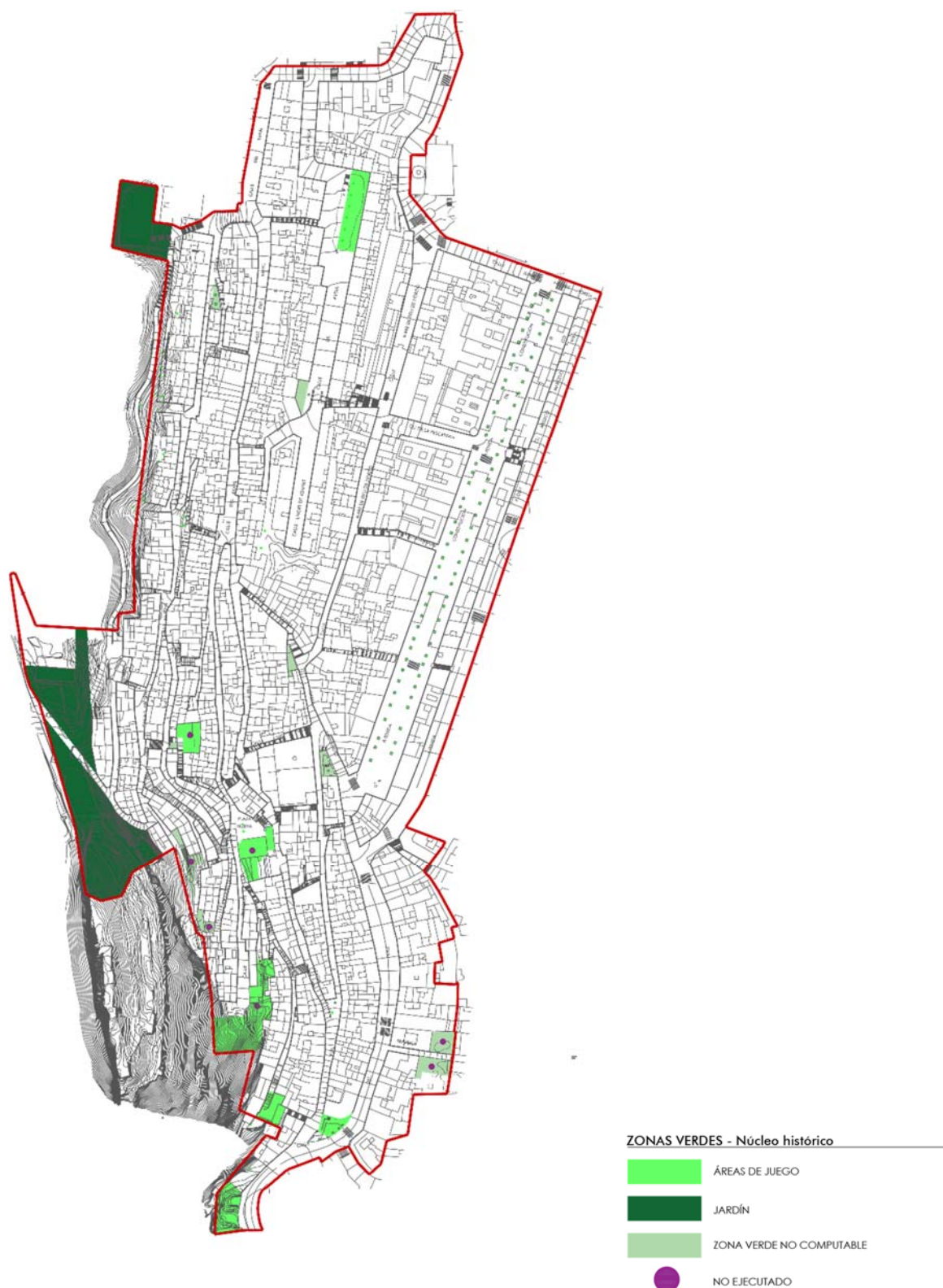
ZONAS VERDES	EJECUTADAS	PREVISTAS
VA AREAS DE JUEGO	539,40 m ²	539,40 m ²
	●	216,94 m ²
	●	968,15 m ²
	●	392,04 m ²
	224,83 m ²	224,83 m ²
	383,05 m ²	647,47 m ²
	607,88 m²	2.988,83 m²
VJ JARDIN	1.154,13 m ²	1.154,13 m ²
	4.202,02 m ²	4.202,02 m ²
	5.356,15 m²	5.356,15 m²
VNC ZONA VERDE (no computable)	61,25 m ²	61,25 m ²
	99,29 m ²	99,29 m ²
	64,01 m ²	64,01 m ²
	●	201,22 m ²
	20,42 m ²	20,42 m ²
	●	74,65 m ²
	104,31 m ²	104,31 m ²
	162,37 m ²	162,37 m ²
	●	185,28 m ²
	●	198,81 m ²
	511,65 m²	1.171,61 m²
TOTAL ZONAS VERDES	6.475,68 m²	9.516,59 m²



NO EJECUTADO

CUADRO 5.2.4.a: ZONAS VERDES (elaboración propia a partir de los datos del Plan General)

Las zonas verdes suponen un porcentaje del 7,75% del ámbito de estudio, de las que conforme a los criterios de la legislación urbanística vigente, solo son computables 8.344,98 m² equivalente a un 6,60%, estando ejecutadas 6.475,68 m² que suponen tan solo el 5,12% del área total del Casco Histórico delimitado.



PLANO 5.2.4-a: SITUACIÓN DE LAS ZONAS VERDES (elaboración propia a partir de los datos del Plan General)

De entre los espacios libres y zonas verdes destaca por su posición y superficie el área delimitada por el Plan entorno a la “Torre Grossa”, que aun cuando sus condiciones orográficas resultan complejas para su uso público, como zona de recreo o esparcimiento, ejerce no obstante un efecto protector sobre uno de los hitos más emblemáticos de la ciudad.



IMAGEN 5.2.4-a: ESPACIO LIBRE EN TORNO A LA “TORRE GROSSA”

La limitación de accesibilidad y usos queda compensada con los espacios adyacentes restaurados, pertenecientes al antiguo castillo, donde se combinan zonas de tránsito peatonal y rodado, con aparcamientos y pequeños rincones para el descanso, que permiten la contemplación de unas magníficas vistas de la población y valles periféricos.



IMAGEN 5.2.4.b: ESPACIO LIBRE EN ZONA REHABILITADA EN EL “CASTILLO”

Desde el “Carrer Nou” se accede al otro recinto con la condición de “jardín” donde tan solo existen unas pequeñas instalaciones de juegos de niños, aun cuando su accesibilidad resulta compleja.



IMAGEN 5.2.4.c: ZONA DE JUEGOS EN JARDÍN CON ACCESO DESDE “EL CARRER NOU”

El resto de las zonas verdes tienen la condición de **áreas de juego**, al tener una superficie inferior a los 1.000 m² y superior a los 200 m², en la que resulta posible inscribir un círculo de 12 metros de diámetro.

Como tales se han catalogado, el espacio libre integrado en la C/ Richard Ayela, el espacio libre que actúa como “fondo de saco” del C/ Carreret y la pequeña zona verde emplazada en el arranque de Carrer del Vall.



IMAGEN 5.2.4-d: ESPACIO LIBRE INTEGRADO EN LA CALLE RICHARD AYELA

Estos espacios, si bien tienen un singular interés, se caracterizan por ser zonas “duras” de escasa vegetación y plantaciones, que en ningún caso alcanzan el 50% de su superficie, que se exige por la LOTUP para las zonas verdes públicas como condición funcional.

El resto del suelo calificado por el planeamiento como zonas verdes, están configurados por espacios que no alcanzan la superficie mínima exigible para otorgarle la condición de “áreas de juego”, pudiendo considerarse como parques de bolsillo, de carácter vecinal, destinados fundamentalmente a la recreación de niños y personas de la tercera edad.



IMAGEN 5.2.4-e: ESPACIO LIBRE EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES DE LA ABADÍA Y DE LA VILA

Existen diversos “rincones” que pueden considerarse como espacio público, destinados a habilitados con asientos y jardineras, emplazados en zonas de ensanchamiento de los viarios, aun cuando no pueden ser considerados como zonas verdes.



IMAGEN 5.2.4-e: ESPACIO LIBRE EN ENSANCHAMIENTO EN EL “CARRER ABADÍA”

5.3 INFRAESTRUCTURAS URBANAS

La zona dispone en general de los servicios urbanísticos fundamentales, lo que conforme a la legislación urbanística vigente confiere a la mayoría del suelo la condición de solar.

Se analizan a continuación las redes y servicios de carácter básico existentes en el ámbito del Casco Histórico.

5.3.1 RED VIARIA

A. TRAZADO

El entramado de la red viaria del Casco Histórico, se caracteriza por su trazado irregular, sinuoso, y en algún caso de dimensiones exiguas; especialmente en las zonas más altas coincidentes con la parte más antigua, desarrollada en torno al Castillo en lo que fuera la “Ciudad medieval”.

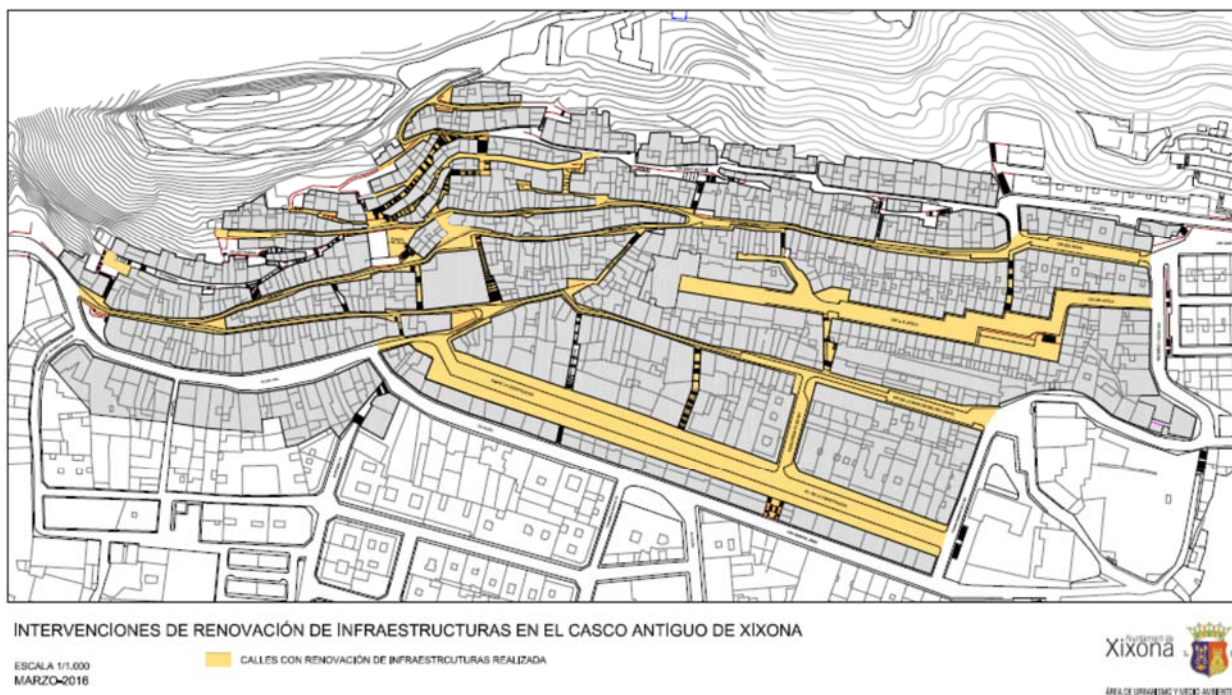


IMAGEN 5.3.1-a: INTERVENCIONES DE RENOVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS EN EL CASCO ANTIGUO
(Oficina técnica municipal-mayo 2016)

Si bien en el documento elaborado para la SOLICITUD DE DECLARACIÓN de ÁREA DE REHABILITACIÓN en CENTROS HISTÓRICOS PARA EL CASCO ANTIGUO DE XIXONA, se indica

que: .../... Finalmente aunque la mayoría de las calles están pavimentadas, tradicionalmente se han utilizado materiales excesivamente económicos, por lo que el resultado es de una pobre calidad ambiental. En la mayoría de los casos los pavimentos son de hormigón in situ, con escaleras que se resuelven con bordillos prefabricados de hormigón. Todo ello agravado por la pequeña escala de las actuaciones que se han venido realizando, lo que conlleva una falta de uniformidad de soluciones, materiales y acabados, es de valorar el importante esfuerzo realizado por el Ayuntamiento en cuanto a las intervenciones de renovación de infraestructuras viarias realizadas en el ámbito del casco histórico, mediante la incorporación de pavimentos de adoquín en plataforma única.



IMAGEN 5.3.1-b: EJEMPLO DE PLATAFORMA ÚNICA CON DIFERENCIACIÓN CROMÁTICA DE LA CALZADA Y ACERAS.

B. PAVIMENTACIÓN

Considerando los tipos y estado de pavimentación de las calles (que no constituyen tramos de escaleras), se diferencian tres tipologías:

- **Tipo A:** Calles con plataforma única, con pavimento de adoquines en tres tonalidades de grises, que han sido recientemente rehabilitadas con un diseño singular y que se encuentran en perfecto estado. De este tipo de acabado hay tres secciones diferenciadas.-

- Callejuelas estrechas.



IMAGEN 5.3.1-c: EJEMPLO DE CALLE TIPO “A” (estrecha).

- Calles más amplias con zonas peatonales.



IMAGEN 5.3.1.f: EJEMPLO DE CALLE TIPO “A” (con espacios peatonales y aparcamiento).

- Sección clásica de aceras y calzadas adoquinada



IMAGEN 5.3.1.f: EJEMPLO DE CALLE TIPO "A" (con aceras y calzada adoquinada).

- **Tipo B:** Calles con sección clásica de aceras, bordillas y calzada asfaltada.



IMAGEN 5.3.1.g: EJEMPLO DE CALLE TIPO "B" (aceras, bordillo y calzada asfaltada).

- **Tipo C:** Calles con acabado en hormigón en todo el ancho de la sección, que se encuentran en un estado deteriorado y erosionado.

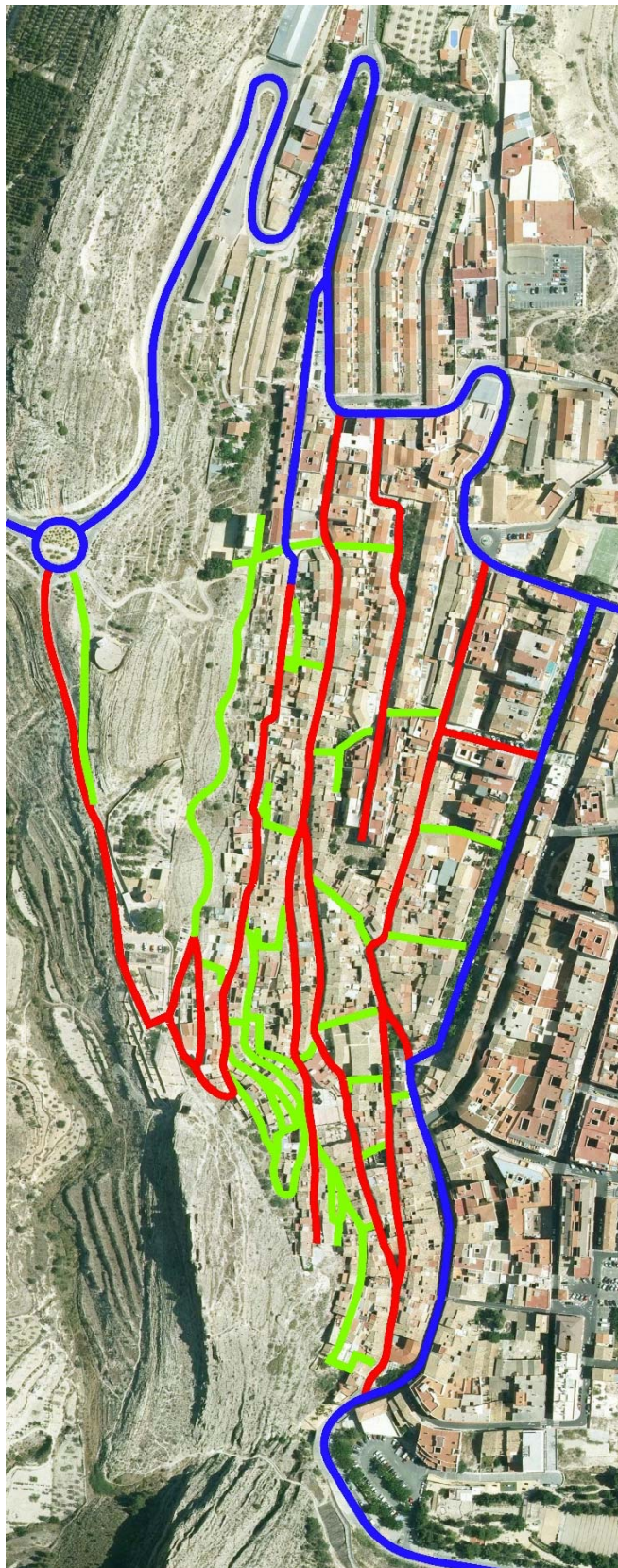


IMAGEN 5.3.1.h: EJEMPLO DE CALLE TIPO “C” (pavimento de hormigón).

C. JERARQUIZACIÓN

En orden a sus dimensiones y usos previsibles, el entramado viario existente, se estructura en los tipos siguientes:

- Viarios de coexistencia de vehículos y peatones.- caracterizadas fundamentalmente por disponer de plataforma única, donde transitan tanto los peatones como las bicicletas y los vehículos a motor.
- Viarios peatonales.- aquellas que por sus escasas dimensiones o que por sus elevadas pendientes (normalmente con escaleras), deben ser destinadas exclusivamente a su uso peatonal, si bien en algún caso se puede admitir el acceso restringido de vehículos a motor.
- Viarios de tráfico segregado.- Las que generalmente disponen de aceras elevadas en relación con la calzada, siendo estas de uso exclusivo para los peatones, en tanto que las calzadas se destinan al tráfico rodado y en algunos casos para aparcamientos.



JERARQUIZACIÓN VIARIA

- Varios de coexistencia vehículos y peatones
- Varios peatonales
- Varios de tráfico segregado

IMAGEN 5.3.1-i: JERARQUIZACIÓN DE LA RED VIARIA (elaboración propia)

D. PENDIENTES

Se analizan asimismo las pendientes en el conjunto de la estructura viaria del Casco Antiguo y entorno, estableciendo una gradación en % para todo su ámbito, donde se comprueba en el ideograma adjunto la existencia de determinados tramos con pendientes superiores al 10%.

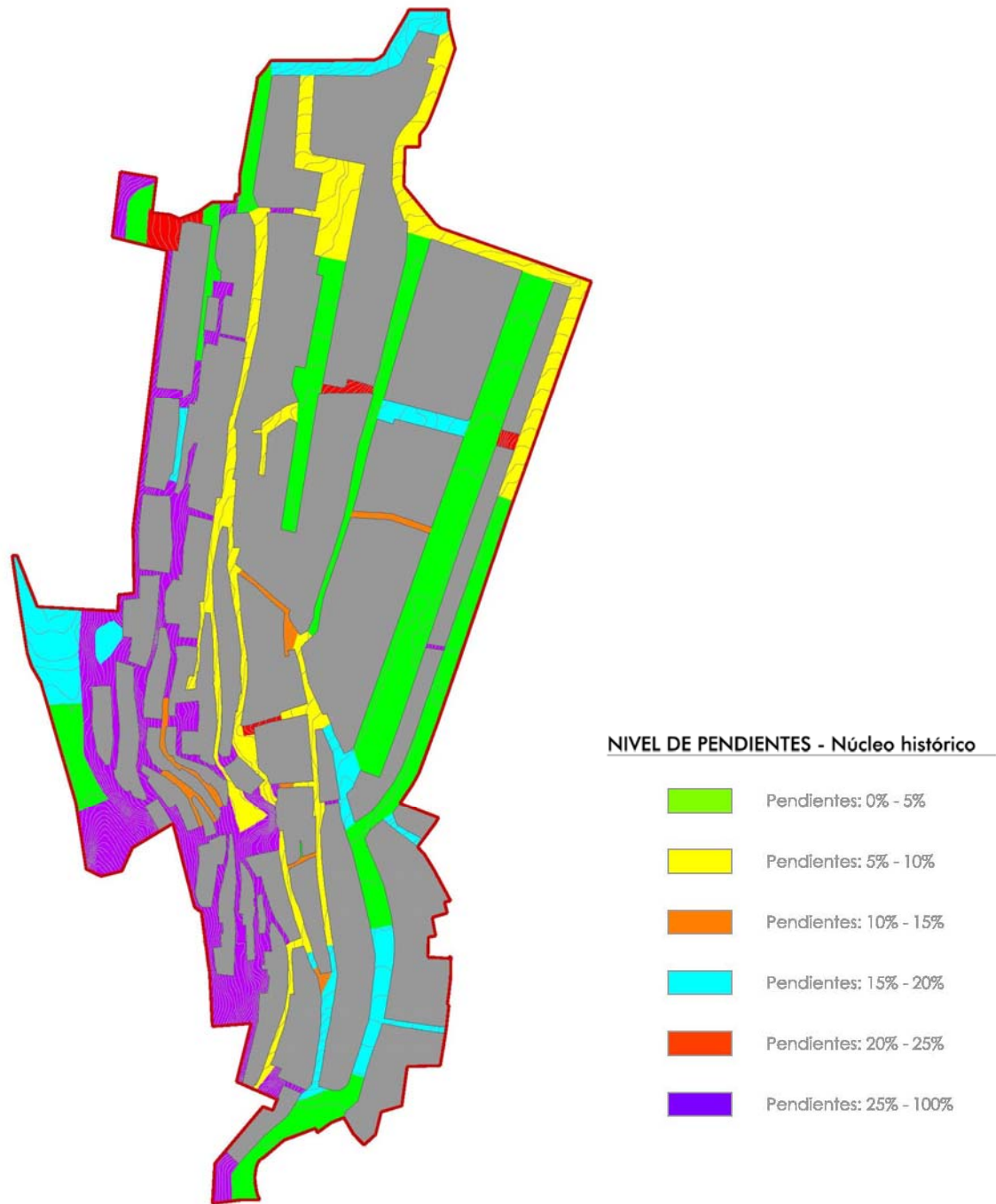


IMAGEN 5.3.1-j: PENDIENTES EN LA RED VIARIA (elaboración propia)

5.3.2 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

El servicio de gestión, suministro y mantenimiento de la red de agua potable esta delegada a la empresa Gestión Integral de Aguas de Levante, S.A.

El sistema de abastecimiento del municipio de Xixona dispone de tres puntos de suministro, consistentes en tres captaciones de agua subterránea, que son los pozos denominados Pineta, Madronyals y Mas de Brossa. Estas captaciones conducen el agua hasta los 3 depósitos de cabecera existentes en el sistema de abastecimiento:

- Pozo Mas de Brossa a Depósito Carrasqueta con un volumen de almacenamiento de 350 m³
- Pozo Madroñals a Depósito Librería con un volumen de almacenamiento de 425 m³
- Pozo Pineta a Depósito Pineta con un volumen de almacenamiento de 2.000 m³, desde este depósito se abastece al casco urbano de Xixona.

El Depósito Pineta distribuye el agua a los siguientes depósitos de distribución:

- Circular con un volumen de almacenamiento de 1.000 m³
- Rectangular con un volumen de almacenamiento de 390 m³
- Fama con un volumen de almacenamiento de 300 m³

Desde el depósito de Pineta se abastece al casco urbano mediante red principal de distribución formada por conducción de 250 mm. De esta conducción principal nace la red secundaria de distribución encargada de suministrar el agua al casco urbano. Se trata de una red mayoritariamente mallada (en el casco urbano)

La red de suministro de todo el municipio parte de dos depósitos ubicados en lo alto de la montaña, de ellos parten dos conducciones de 250 mm (en color rojo en la ortofoto) que abastecen distribuyéndose mediante dos ramales principales a todo el municipio, cruzando todo el casco histórico.



RED ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE - Núcleo histórico

RAMALES PRIMARIOS

RED DE DISTRIBUCIÓN

ESQUEMA 5.3.2-a.-RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

5.3.3 RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS

La red de saneamiento en el casco es de carácter separativa en la mayoría de las calles, siendo los colectores tubos de hormigón y de PVC con diámetros comprendidos entre los 315 mm y 600 mm, y para la red de saneamiento con conductos de fibrocemento, hormigón, y PVC con diámetros entre los 150 mm y 400 mm, también hay que destacar que todavía existen tramos de la red de saneamiento que discurre en formato de acequia.

En dicha red se recogen tanto la evacuación de aguas residuales como las aguas pluviales, existiendo siempre colectores en todas las calles y espacios públicos, formando parte de la red general municipal a la que está conectada en diversos puntos.

Se han realizado diversas actuaciones de renovación, coincidentes fundamentalmente con las realizadas en las actuaciones de rehabilitación de diversas calles, aun cuando en algunas de ellas no se ejecutaron las redes separativas, existiendo todavía bastantes calles donde no existe red independiente para la evacuación de las aguas pluviales (especialmente en la zona más antigua).

Estas calles coinciden con las zonas de mayor pendiente, lo que produce que en situaciones de fuertes aguaceros como de manera eventual pero periódica se producen en esta zona, el agua desciende a gran velocidad generando problemas en el tránsito por las vías.



RED SANEAMIENTO - Núcleo histórico

- AGUAS FECALES
- AGUAS PLUVIALES

ESQUEMA 5.3.3-a.-RED DE SANEAMIENTO

5.3.4 GAS

La red de suministro de gas natural es de reciente implantación y solo da servicio a 5 calles en el ámbito del Casco Histórico, quedando gran parte de este todavía por ejecutar.



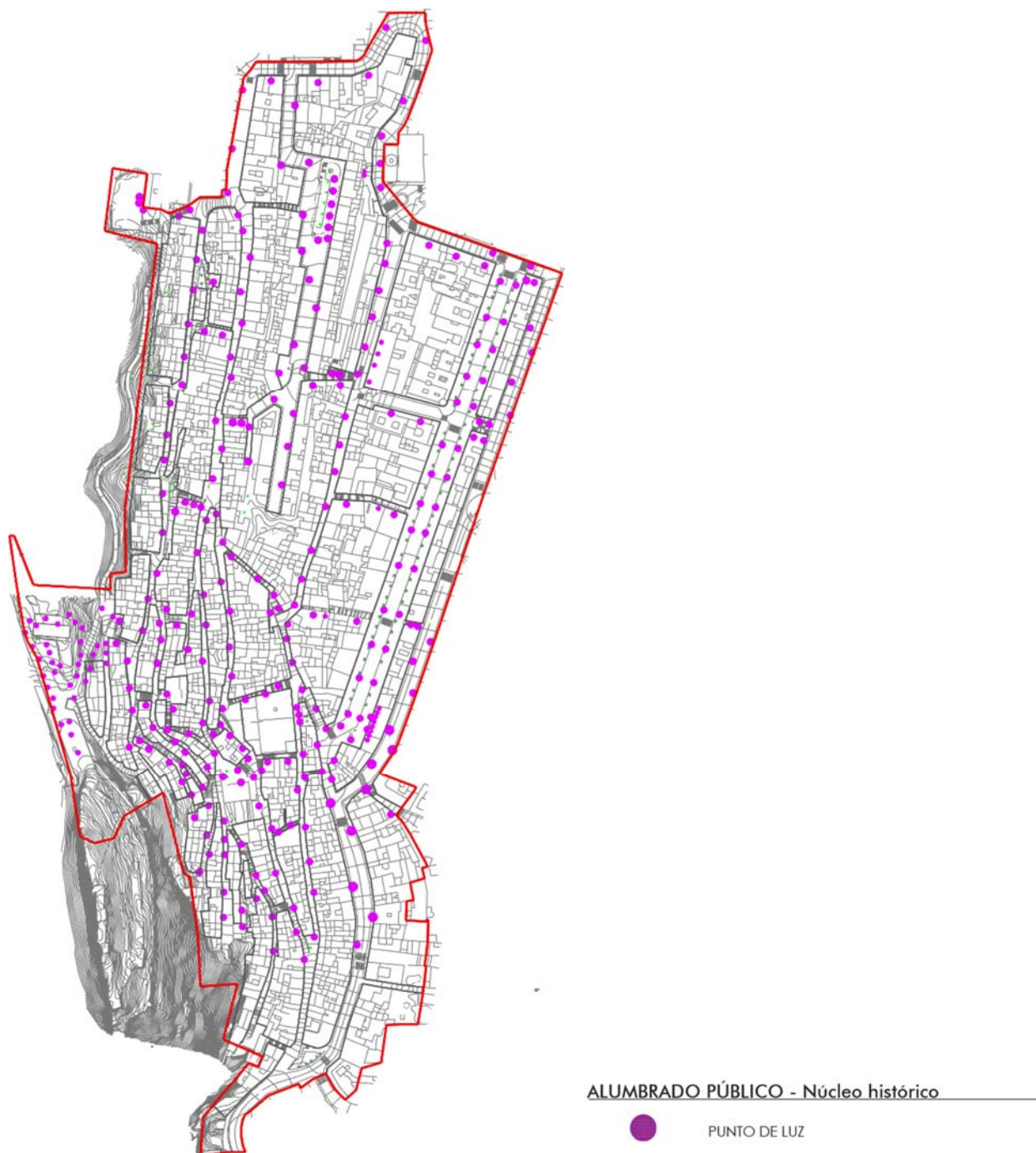
RED GAS - Núcleo histórico

 RED DE GAS

ESQUEMA 5.3.4-a.-RED DE GAS

5.3.5 SUMINISTROS ELÉCTRICOS Y ALUMBRADO PÚBLICO

En el ámbito del Casco Histórico, las líneas de suministro eléctrico de baja tensión que suministran energía a las edificaciones y al alumbrado público, discurren por conducciones subterráneas, manteniéndose en algunas zonas el suministro mediante tendidos aéreos.



ESQUEMA 5.3.5-a.-RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

5.3.6 TELECOMUNICACIONES

La red de teléfono e internet actual en el interior del área se configura por cableados que discurren por las fachadas de las casas, no disponiendo de acceso a este servicio todas las viviendas del Casco Histórico de Xixona.

Se requiere soterrar la totalidad de la red en su trazado aéreo, y en caso de actuaciones de reurbanización, considerar la conveniencia de disponer de una conducción adicional para la instalación de una red de fibra óptica como red de telecomunicaciones.

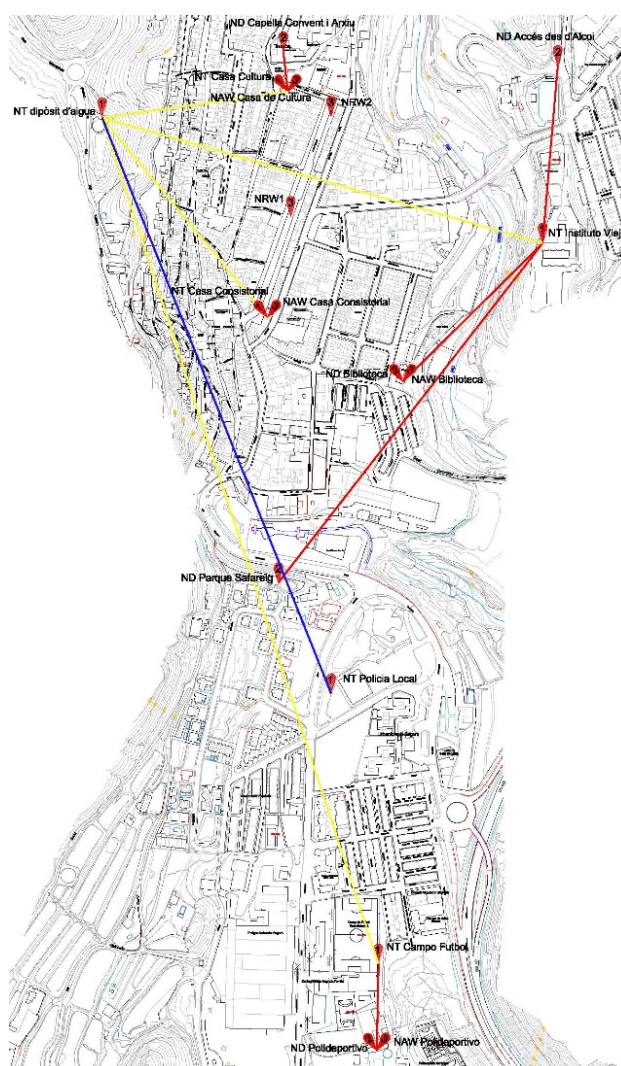


IMAGEN 5.3.6-a: ESQUEMA DE TRAZADO DE RED WIMAX

Además de la red anterior, el Ayuntamiento de Xixona ha instalado una red WIMAX para intercomunicar bajo esta transmisión de datos que utiliza las ondas de radio en las frecuencias de 2,5 a 5,8 GHz y puede tener una cobertura de hasta 50 km.

5.3.7 SEÑALÍTICA Y MOBILIARIO URBANO

Tras analizar la tipología de la señalización y el estado en el que se encuentra, se ha detectado la siguiente problemática:

- La señalización vertical y muy especialmente la de orientación, es insuficiente y está mal situada en algunas ocasiones, provocando que el usuario que desconoce el Casco Histórico se “pierda” en el entramado de callejuelas y escaleras para llegar a su destino.
- Sería muy conveniente incluir en la señalización vertical la ubicación de las tiendas y locales de ocio y restauración, incluso algún que otro panel indicativo, con el grafismo del casco histórico e indicando todos los lugares de interés.
- Hay varias tipologías de cartelería de nombres de calles.



IMAGEN 5.3.7-a: DIFERENTES TIPOS DE SEÑALES EN LA IDENTIFICACIÓN DE LAS CALLES

En cuanto al mobiliario urbano, se aprecia en virtud de su estado y características, la siguiente problemática:

- Mobiliario urbano como son papeleras, bancos, jardineras, bolardos y barandillas con tipología variada, que en algunas zonas se encuentra en un estado bastante envejecido.
- Obstaculización de la accesibilidad de los viarios, especialmente para los vehículos prioritarios (bomberos, ambulancias, policía, etc.), con la colocación de jardineras.

- Sería recomendable la eliminación de los bolardos, que son un obstáculo claro contra la accesibilidad, siendo esta una solución adoptada por la falta de civismo de algunos ciudadanos que estacionan los vehículos en los espacios destinados a los peatones.



IMAGEN 5.3.7-b: JARDINERAS Y BOLARDOS QUE DIFICULTAN LA ACCESIBILIDAD

5.4 ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

Se realiza a continuación un análisis genérico de las condiciones socioeconómicas del Casco Antiguo, fundado inicialmente en un estudio sobre la población y vivienda, así como en los niveles de ocupación, las actividades económicas existentes en la zona, y la estructura social.

Se pretende con ello, obtener una visión global sobre las condiciones que caracterizan la zona de estudio, a fin de poder elaborar un diagnóstico fundado en valores objetivos desde los distintos ámbitos que inciden en la ocupación del territorio.

5.4.1 POBLACIÓN Y VIVIENDA

Históricamente, la población de Xixona/Jijona, se concentraba prácticamente en el “casco urbano”; en 1646, la población en el término municipal era de 594 habitantes, pasando en 1790 a 1.176, creciendo hasta los 6.053 habitantes en 1860 y alcanzando la cifra de 7.323 habitantes en 1910.

Después de algunos ascensos y descensos, se estabiliza en 8.816 habitantes en el año 1981, de los que apenas el 10% habitaban en caseríos en el campo, variando según las estaciones del año en relación con las fechas de mayor intensidad en la fabricación del turrón.

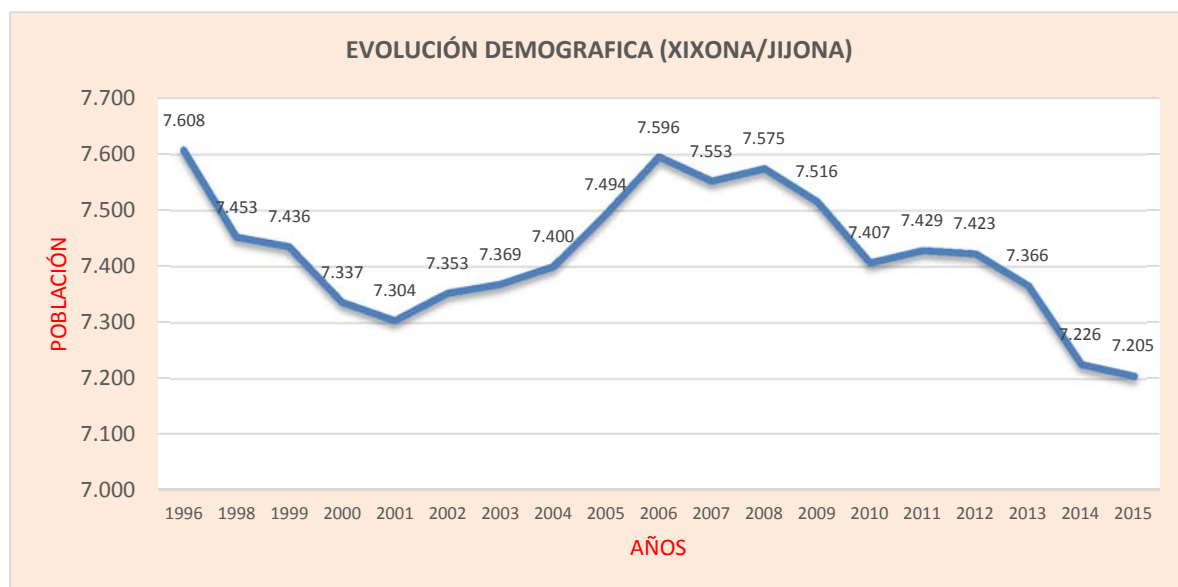


GRÁFICO 5.4.1-a: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL (elaboración propia a partir de los datos del IVE).

A partir de año 2008 (coincidente con el comienzo de la “crisis económica”), se produce un descenso poblacional, inducido probablemente con el éxodo de parte de la población inmigrante que no encuentran o pierden las condiciones de trabajo otrora imperantes en el anterior periodo de bonanza, que alcanza también a los autóctonos, especialmente a los jóvenes que abandonan el municipio por falta de expectativas de obtención de un empleo estable.

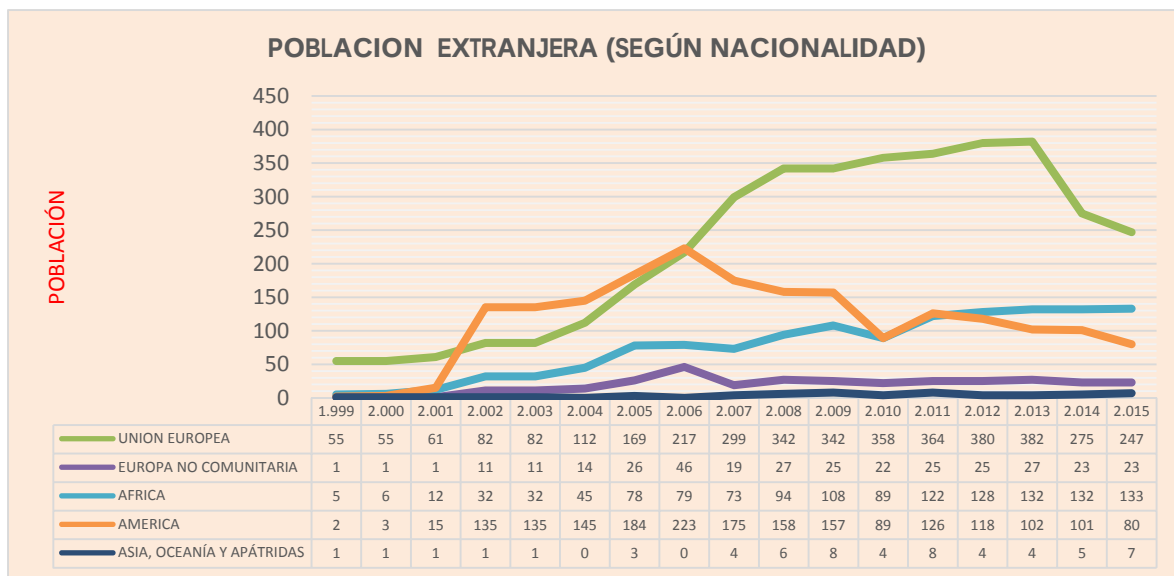


GRAFICO 5.4.1 b.- EVOLUCIÓN DE LA POBLACION EXTRANJERA (por agrupaciones) EN EL TERMINO MUNICIPAL (elaboración propia a partir de los datos del INE).

En el gráfico anterior, se comprueba la disminución de la población extranjera en los últimos años, fundamentalmente la de origen europeo y americano.

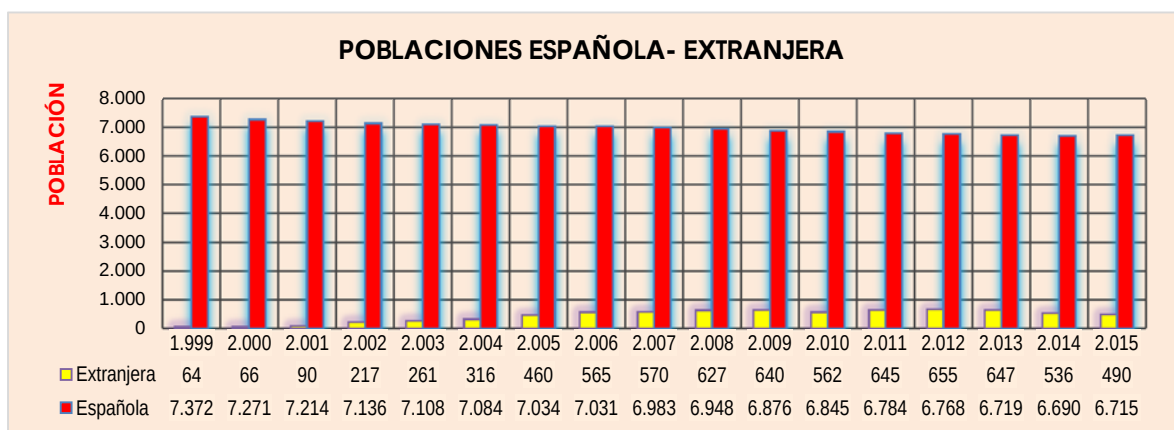


GRAFICO 5.4.1 c.- EVOLUCIÓN DE LA POBLACION EXTRANJERA EN EL TERMINO MUNICIPAL (elaboración propia a partir de los datos del INE).

En base a los datos obtenidos correspondientes a la población **censada y viviendas ocupadas** en los últimos 5 años para el ámbito del Casco Urbano, de obtienen los valores siguientes:

AÑOS	2011	2012	2013	2014	2015
POBLACIÓN	1.671	1.646	1.617	1.623	1.605
variación anual		-25	-29	6	-18
%		-1,50%	-1,76%	0,37%	-1,11%

CUADRO 5.4.1.a.-EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN (correspondiente a las viviendas censadas en el casco antiguo (elaboración propia a partir de los datos aportados por el Ayuntamiento).

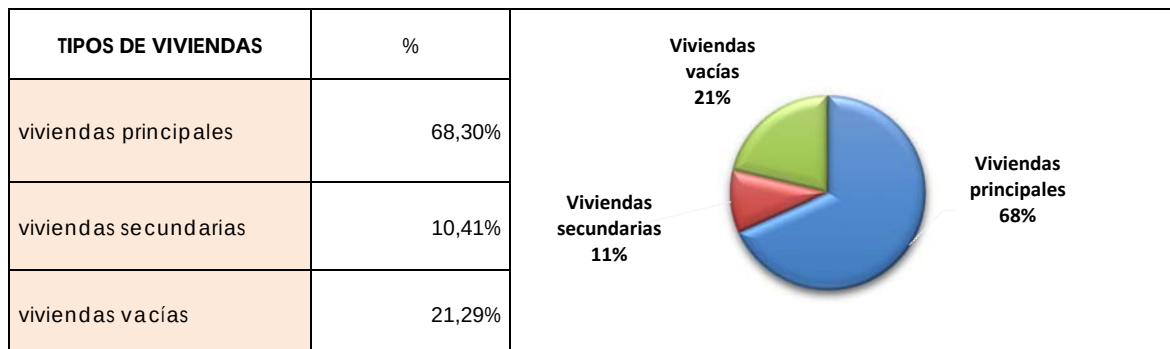
Se comprueba, que al igual que en conjunto del término municipal, en el último lustro se produce un descenso progresivo de la población en el ámbito de estudio.

Del mismo modo se analiza la evolución del número de viviendas (con población censada) para este último lustro, obteniendo los valores que se concretan en la siguiente tabla:

AÑOS	2011	2012	2013	2014	2015
HOGARES (viviendas principales)	812	760	743	730	711
variación anual		-52	-17	-13	-19
%		-6,40%	-2,24%	-1,75%	-2,60%

CUADRO 5.4.1 b.- EVOLUCIÓN DEL Nº DE VIVIENDAS (CON POBLACIÓN CENSADA) EN EL CASCO ANTIGUO (elaboración propia a partir de los datos aportados por el Ayuntamiento).

Para obtener los valores correspondientes a las viviendas totales, y a falta de datos sobre el nº de viviendas secundarias (en alquiler o de segunda residencia) y de las viviendas vacías, se aplican los coeficientes correspondientes a los valores obtenidos del INE para 2011, que se adoptan como valores de referencia.



CUADRO 5.4.1 c.- PORCENTAJES CORRESPONDIENTES A LOS TIPOS DE VIVIENDAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL (elaboración propia a partir de los datos del CENSO de 2011).

A partir de estos coeficientes se obtienen, los valores **estimativos** correspondientes a las **viviendas totales** en el Casco Antiguo siguientes:

AÑOS	2011	2012	2013	2014	2015
viviendas TOTALES	1.189	1.113	1.088	1.069	1.041
variación anual	0	-76	-25	-19	-28
%		-6,40%	-2,24%	-1,75%	-2,60%

CUADRO 5.4.1 d.- EVOLUCIÓN DEL Nº DE VIVIENDAS TOTALES (estimadas) EN EL CASCO ANTIGUO (elaboración propia).

En base a estos valores se obtiene la gráfica, sobre la evolución del nº de viviendas en este último lustro, estimadas para el Casco Antiguo.

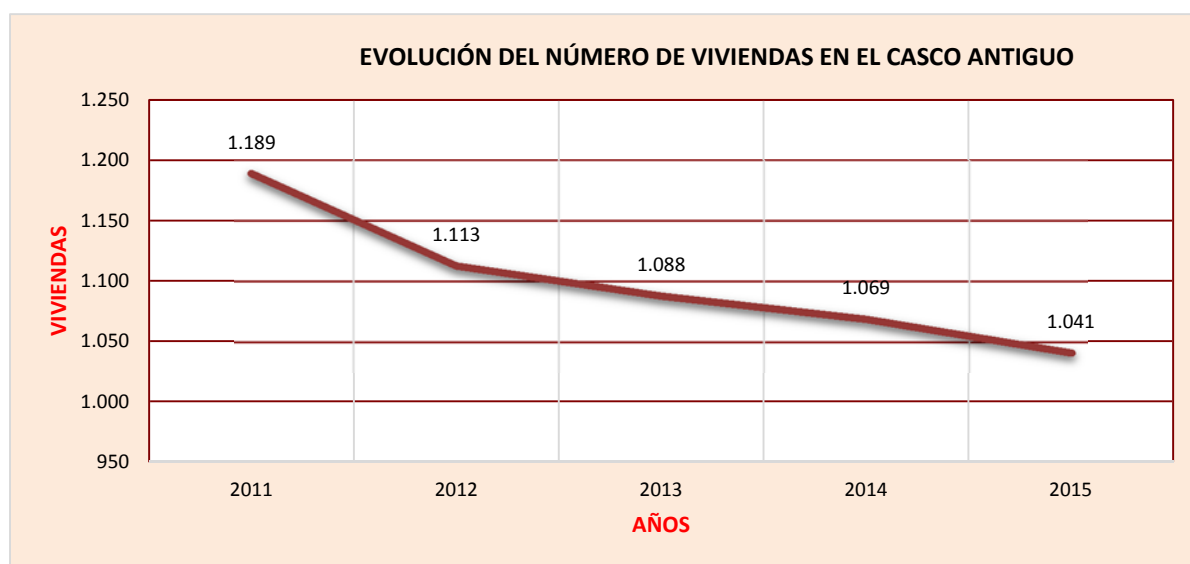


GRAFICO 5.4.1 d.- EVOLUCIÓN DEL Nº DE VIVIENDAS TOTALES (ESTIMADAS) EN EL CASCO ANTIGUO (elaboración propia).

Conviene aclarar que probablemente el nº de viviendas resulte superior, ya que en base a los datos analizados referentes a las edificaciones “vacías” estas suponen un 36,58% respecto al total de edificaciones previsiblemente existentes en el ámbito de estudio.

Asimismo, se deducen los valores correspondientes a la evolución de la población **total estimada** para el Casco Antiguo, en el periodo analizado.

AÑOS	2011	2012	2013	2014	2015
POBLACIÓN	2.123	2.091	2.054	2.062	2.039
variación anual		-32	-37	8	-23
%		-1,50%	-1,76%	0,37%	-1,11%

CUADRO 5.4.1 e.- EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN TOTAL ESTIMADA EN EL CASCO ANTIGUO (elaboración propia a partir de los datos aportados por el Ayuntamiento).

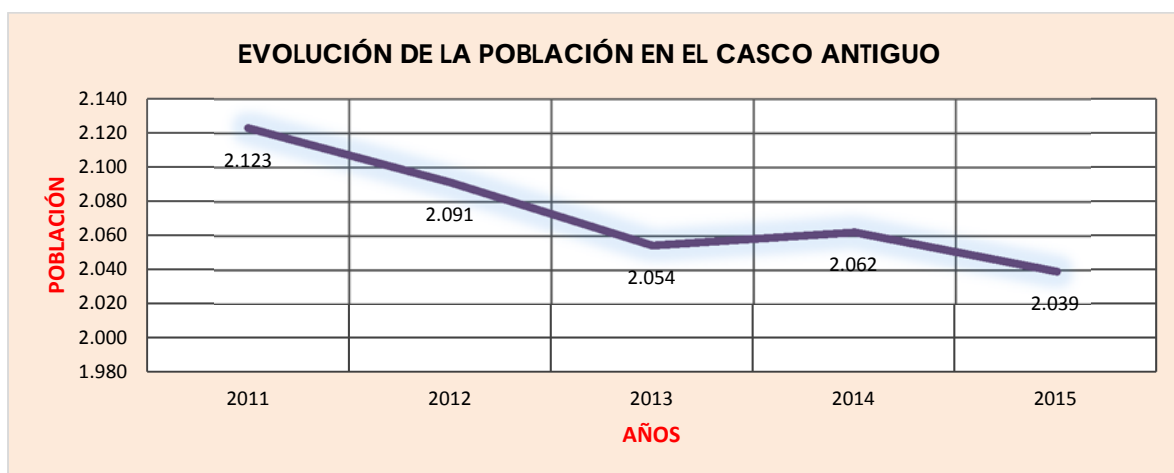


GRÁFICO 5.4.1 d.- EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL CASCO ANTIGUO (elaboración propia)

Finalmente, si comparamos los valores relativos al Casco Antiguo con los referentes al Término municipal, se comprueba que en ambos casos se produce un descenso, siendo el global para el Casco Antiguo un 3,95%, en tanto que el correspondiente al Término municipal resulta un 3,02%, lo que indica que la despoblación progresiva del Casco Antiguo resulta netamente superior a la que se produce en el conjunto del término:

AÑOS	2011	2012	2013	2014	2015
POBLACIÓN EN CASCO ANTIGUO	2.123	2.091	2.054	2.062	2.039
variación anual		-32	-37	8	-23
%		-1,50%	-1,76%	0,37%	-1,11%
POBLACIÓN TOTAL TÉRMINO	7.429	7.423	7.366	7.226	7.205
variación anual		-6	-57	-140	-21
%		-0,08%	-0,77%	-1,90%	-0,29%

CUADRO 5.3.1 f.- COMPARATIVA DE EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN TOTAL CASCO ANTIGUO-TÉRMINO MUNICIPAL (elaboración propia).

Tomando como año de referencia el 2015, se deduce que la población total para el Término Municipal resulta de 7.205 habitantes, de los que 3.508 (48,69%) son hombres, y 3.697 (51,31 %) mujeres.

Para el Casco Antiguo, y considerando el mismo año de referencia, la población total resulta de 2.039 habitantes, de los que 779 (48,54%) son hombres, y 829 (51,65 %) mujeres, manteniéndose prácticamente la misma proporción que en el término municipal.

Se reflejan a continuación las pirámides de edades del **término municipal**, obtenida a partir de los valores obtenidos del INE y la del **casco antiguo**:

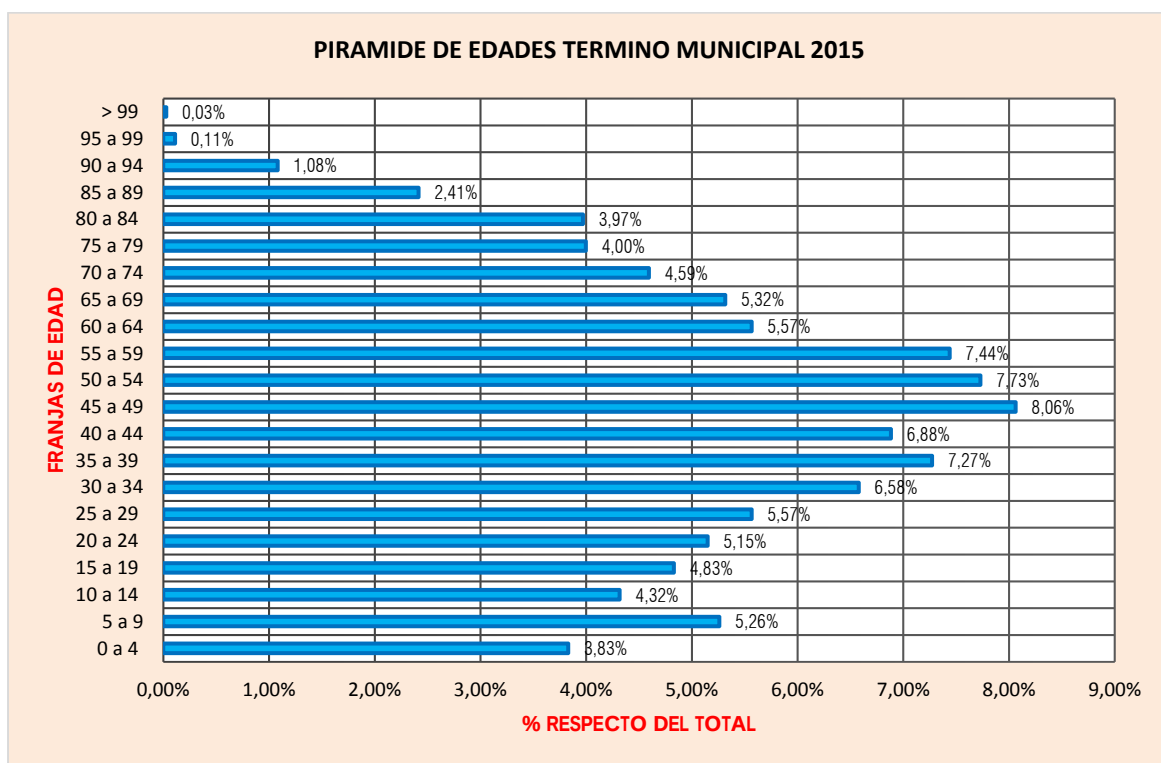


GRÁFICO 5.3.1 e.- PIRÁMIDE DE EDADES PARA EL TÉRMINO MUNICIPAL CORRESPONDIENTE AL AÑO 2015 (elaboración propia a partir de los datos del INE)

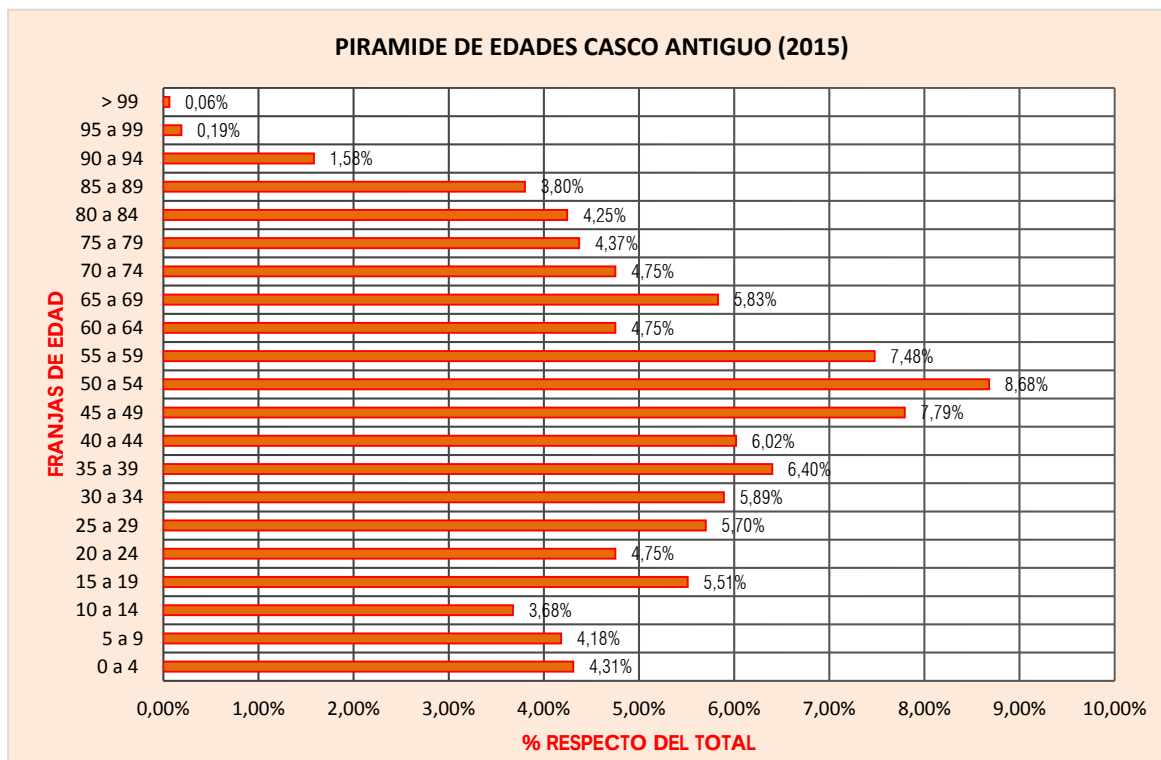


GRÁFICO 5.3.1 f.- PIRÁMIDE DE EDADES PARA EL CASCO ANTIGUO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2015 (elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento)

En ambos casos la pirámide presenta una inflexión en las edades medias (entre 40 y 60 años), lo que de mantenerse esta tendencia, se producirá inexorablemente un descenso en la población, tanto a nivel municipal como en el ámbito del casco antiguo.

En cuanto a la diferenciación por sexos, no hay grandes variaciones, aun cuando la proporción de mujeres de más de 50 años resulta superior a la de hombre, lo que denota una mayor longevidad en las mujeres.

Grupo	Hombres	Mujeres
0-4	42	27
5-9	31	30
10-14	36	29
15-19	44	44
20-24	35	31
25-29	45	37
30-34	51	50
35-39	59	35
40-44	46	50
45-49	68	61
50-54	67	69
55-59	57	49
60-64	36	44
65-69	37	51
70-74	37	43
75-79	25	40
80-84	25	49
85-89	13	38
90-94	9	17
95+	0	4

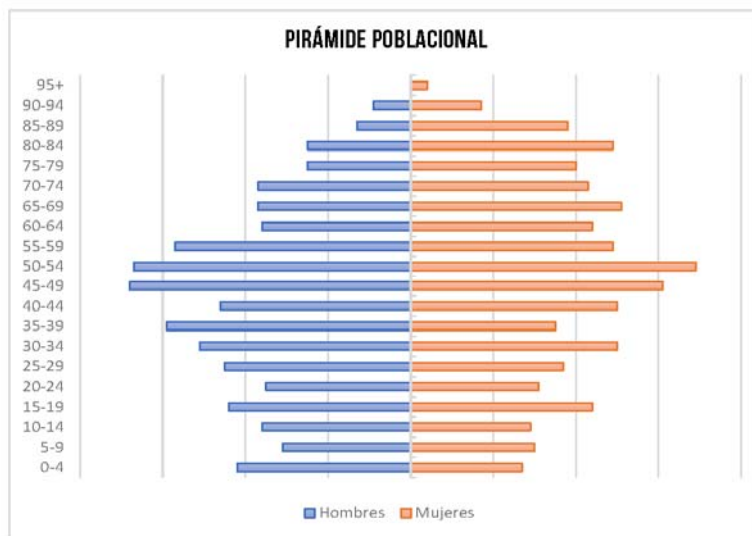


GRÁFICO 5.4.1 g.- PIRÁMIDE DE EDADES CON DIFERENCIA DE DATOS POR SEXO PARA EL CASCO ANTIGUO CORRESPONDIENTE AL AÑO 2015 (elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento)

De los valores obtenidos para ambos casos se deducen los índices demográficos, cuyos valores se expresan en el cuadro siguiente, adicionando los correspondientes a los oficiales de la provincia y comunidad valenciana:

INDICE	C. VALENCIANA	PROVINCIA	MUNICIPIO	CASCO ANTIGUO
DEPENDENCIA	49,00%	51,20%	53,66%	58,60%
DEPENDENCIA JUVENIL	22,30%	22,10%	20,60%	19,37%
DEPENDENCIA ANCIANA	26,70%	29,20%	33,06%	39,23%
ENVEJECIMIENTO	119,30%	132,00%	160,46%	202,55%
LONGEVIDAD	48,30%	45,60%	53,94%	57,43%
MATERNIDAD	21,00%	20,30%	16,84%	20,27%
TENDENCIA	94,50%	91,80%	72,82%	105,97%
RENOVACIÓN POBLACIÓN ACTIVA	98,50%	95,00%	82,39%	85,28%

CUADRO 5.4.1 g.- ÍNDICES DEMOGRÁFICOS (elaboración propia a partir de los datos de la FICHA IVE 2015 y edades en el municipio y casco antiguo).

Para el cálculo de los valores correspondientes a cada uno de los “índices” se han aplicado las fórmulas siguientes:

ÍNDICE

- DEPENDENCIA $((\text{Pob. } <15 + \text{Pob } >64) / (\text{Pob. de 15 a 64})) \times 100$
- DEPENDENCIA JUVENIL $((\text{Pob. } <15) / (\text{Pob. de 15 a 64})) \times 100$
- DEPENDENCIA ANCIANA $((\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de 15 a 64})) \times 100$
- ENVEJECIMIENTO $((\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. } <15)) \times 100$
- LONGEVIDAD $((\text{Pob. } > 74) / (\text{Pob. } > 64)) \times 100$
- MATERNIDAD $((\text{Pob. de 0 a 4}) / (\text{Mujeres de 15 a 49})) \times 100$
- TENDENCIA $((\text{Pob. de 0 a 4}) / (\text{Pob. de 5 a 9})) \times 100$
- RENOVACIÓN DE LA POBLACIÓN ACTIVA $((\text{Pob. de 20 a 29}) / (\text{Pob. de 55 a 64})) \times 100$

De los resultados obtenidos, se deduce:

1. El índice de **dependencia**, indica el peso (en términos porcentuales) de la población no activa (niños y mayores) respecto de la población potencialmente activa, por lo que por cada 100 habitantes en edad de trabajar, el 58'60% se encuentran prácticamente fuera del mercado de trabajo, bien por no haber alcanzado el mínimo legal establecido para incorporarse a él, bien por haber cumplido la edad habitual de jubilación. El valor correspondiente a la media nacional resulta del orden del 45'50%, siendo el obtenido para el casco antiguo superior que el del municipio, provincia y comunidad autónoma.
2. El índice de **dependencia juvenil**, tiene un valor similar al anterior, excluyendo los mayores de 65 años, que en el casco antiguo resulta inferior a los obtenidos para el municipio, provincia y comunidad autónoma. Ello indica que si bien la dependencia actualmente es menor, y de aquí las cargas que soportan las familias, al ser inferior la proporción de jóvenes en relación con la población en edad de trabajar, con el transcurso del tiempo descenderá el número de personas que se incorporen al mundo laboral.
3. El índice de **dependencia anciana**, indica el peso de la población potencialmente no activa respecto a la población potencialmente activa. En este caso el correspondiente al casco antiguo resulta netamente superior a los otros valores de referencia, lo que comporta un mayor gravamen en el mantenimiento de las familias.

4. El índice de **envejecimiento**, resulta claramente superior al resto, siendo claramente superior la población de más de 64 años que la inferior a los 15 años, lo que con el transcurso del tiempo si se mantiene la tendencia puede llegar a tener consecuencias graves de sostenibilidad.
5. El índice de **longevidad**, resulta asimismo superior respecto de los otros valores, lo que indica que en este ámbito la esperanza de vida resulta superior.
6. El índice de **maternidad**, resulta inferior a los valores provinciales y de la comunidad autónoma, pero superior al del término, lo que permitirá probablemente un mayor crecimiento de la población para este ámbito.
7. El índice de **tendencia**, refleja el grado de crecimiento a corto plazo, siendo en este caso superior a los otros valores de referencia.
8. Finalmente el índice de **renovación de la población activa**, indica la capacidad de reemplazo de la población en edad potencialmente activa, siendo la del casco antiguo superior a la del término municipal, aun cuando netamente inferior a los valores provinciales o autonómicos.

A nivel global y a la vista de los datos relacionados, se concluye, que de mantenerse la tendencia de los valores reseñados, se producirá un descenso progresivo de la población, pues si bien la edad media actual en el casco antiguo resulta de 46 años (45 años para el término municipal), los índices que indican las posibles tendencias de crecimiento reflejan unos valores que no inducen a prever crecimientos suficientes en relación con el descenso generado por la mortalidad progresiva de la población de mayor edad, pudiéndose generar una “pirámide invertida” como ya se produce en otras poblaciones.

En base a los valores obtenidos para el municipio en relación con el crecimiento vegetativo, se comprueba que desde finales del siglo XX, los valores son permanentemente negativos, siendo para todos los años mayor el número de defunciones que de nacimientos, lo que ratifica la consideración emitida sobre el teórico descenso progresivo de la población.

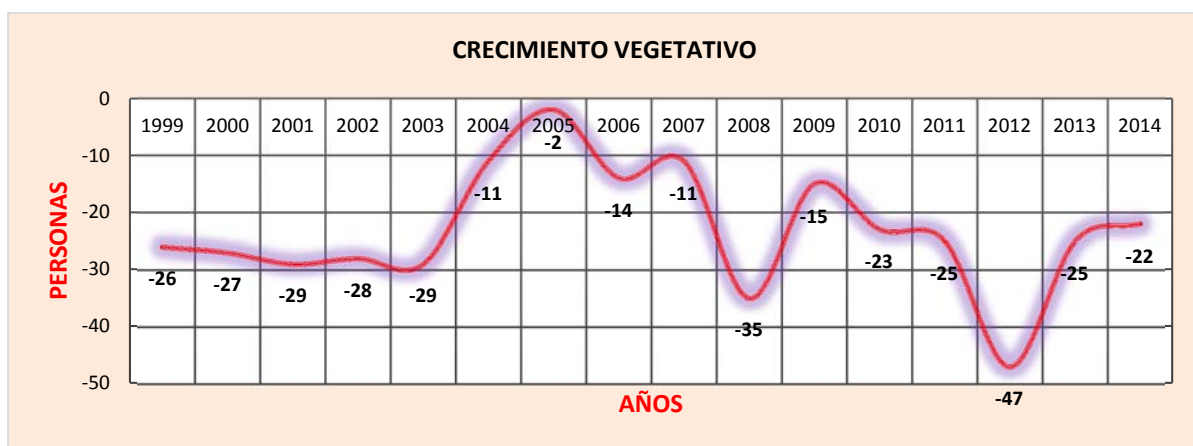


GRÁFICO 5.4.1.h.- CRECIMIENTO VEGETATIVO DE LA POBLACIÓN (elaboración propia a partir de los datos del INE)

Se analiza la estructura de las edades “por calles” en el ámbito del Casco Antiguo, cuyos datos se adjuntan a continuación, siendo la edad media general de 46 años.

CALLE	Media de EDAD	Habitantes
Abadía	54,1	33
Alcoi	36,6	31
Carreret	49,1	27
Colomers	37,8	13
Constitució	47,7	235
Esglessia	19,5	1
Font Nova	39,1	39
Fossar	43,5	11
Galera	48	47
Hort de Joanet	46,8	90
Joan Andrés	71,5	4
Josep Hernández Mira	52,2	22
La Vila	49,4	115
Les Parres	34,5	39
Mare de Deu L'Orto	44,9	149
Maria Dolors Martínez	55,4	8
Nou	42,4	40
Peixcateria	62,7	47
Plaça Nova	40,3	14
Porta del Tibi	50,4	10
Raval	44,8	182
Ricard Ayela	44,9	99
Sant Antoni	42,2	49
Sant Francesc	55,4	26
Sant Pasqual	39,5	13
Sant Vicent	56,4	7

CALLE	Media de EDAD	Habitantes
Santa Anna	36,5	89
Santa Creu	52,7	3
Trinquet	33,1	25
Vall	43,9	115
Vicent Cabrera	56,2	22
TOTAL	45,8	1.605

CUADRO 5.4.1.h.- VALORES MEDIOS DE EDADES DE LA POBLACIÓN POR CALLES (elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento)

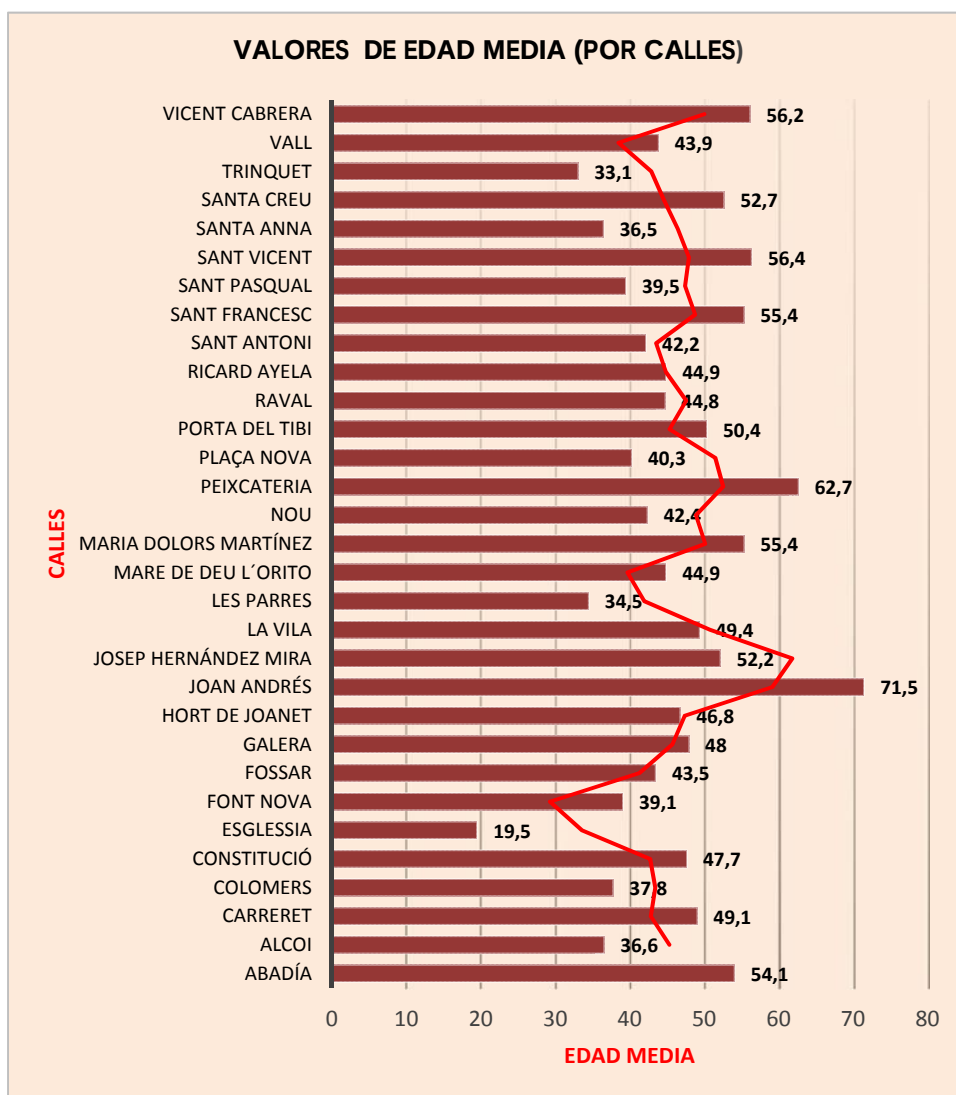


GRÁFICO 5.4.1.h.- VALORES EDAD MEDIA DE LA POBLACIÓN POR CALLES (elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento)

Si efectuamos un “filtrado” por edades de 75 o más años y de 14 años o menos, se obtienen valores indicativo del rango de envejecimiento, siendo las marcadas en rojo las que de

mayor índice, en tanto que las señaladas en verde tienen un mayor potencial de gente joven y por consiguiente mayores posibilidades de regeneración poblacional.

	EDAD		diferencias
CALLE	75+	-14	
Abadía	9	2	7
Carreret	4	2	2
Constitució	41	3	38
Fossar	1	2	-1
Galera	7	28	-21
Hort de Joanet	15	3	12
Joan Andrés	2	4	-2
Josep Hernández Mira	3	1	2
La Vila	18	5	13
Les Parres	3	10	-7
Mare de Deu L'Orto	17	1	16
Maria Dolors Martínez	3	7	-4
Nou	5	11	-6
Peixcateria	19	19	0
Plaça Nova	1	1	0
Raval	25	5	20
Ricard Ayela	12	1	11
Sant Antoni	4	2	2
Sant Francesc	3	25	-22
Sant Pasqual	1	14	-13
Sant Vicent	1	5	-4
Santa Anna	6	20	-14
Trinquet	1	8	-7
Vall	14	15	-1
Vicent Cabrera	5	1	4
TOTALES	220	195	25

CUADRO 5.4.1 i.- VALORES DE EDADES >75 AÑOS Y < 14 AÑOS (elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento)

Se analiza finalmente la situación de la población según el grado de densidades relativas a cada edificio, incluyendo las edificaciones donde no existen habitantes censados, así como las que están ocupadas pero no censadas, siendo la información obtenida a partir de los datos proporcionados por HIDRAGUA correspondientes a los edificios donde hay instalado contador de agua y en servicio, pudiendo con ello verificar las zonas con menores densidades poblacionales o vacías.

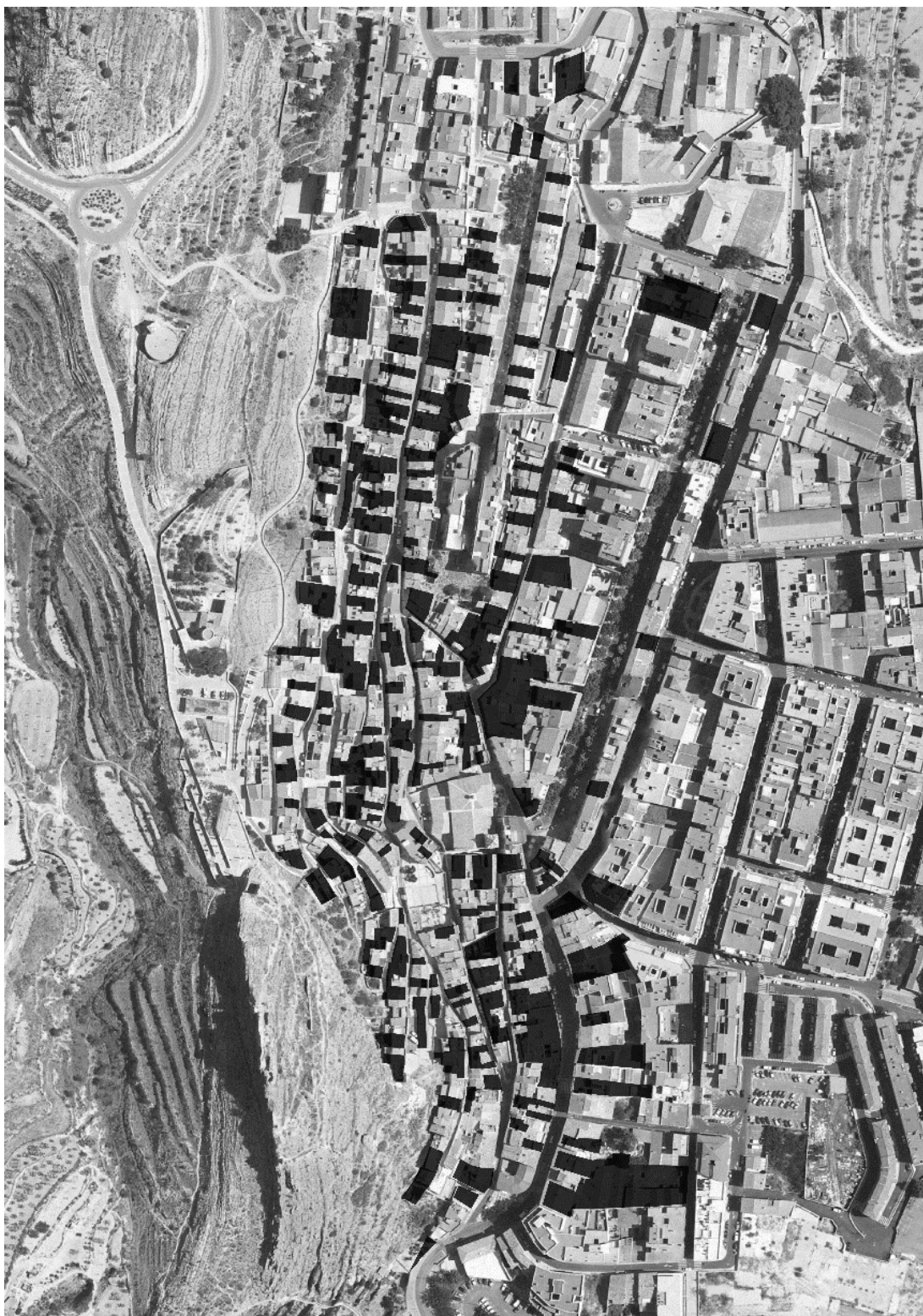


IMAGEN 5.4.1-a: NO CENSADOS Y NO HABITADAS



IMAGEN 5.4.1-b: OCUPADAS NO CENSADAS

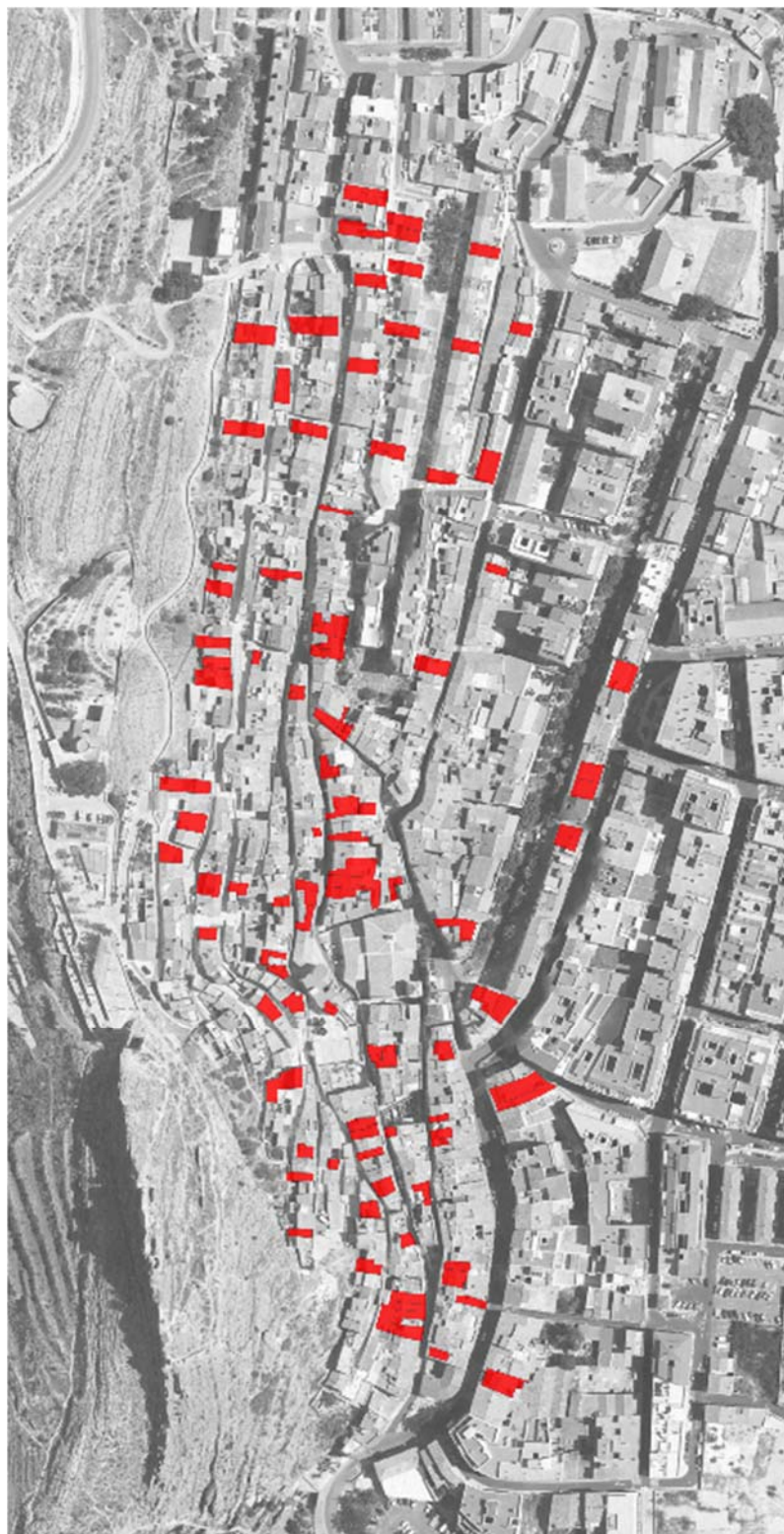


IMAGEN 5.4.1-c: OCUPADAS POR 1 HABITANTE

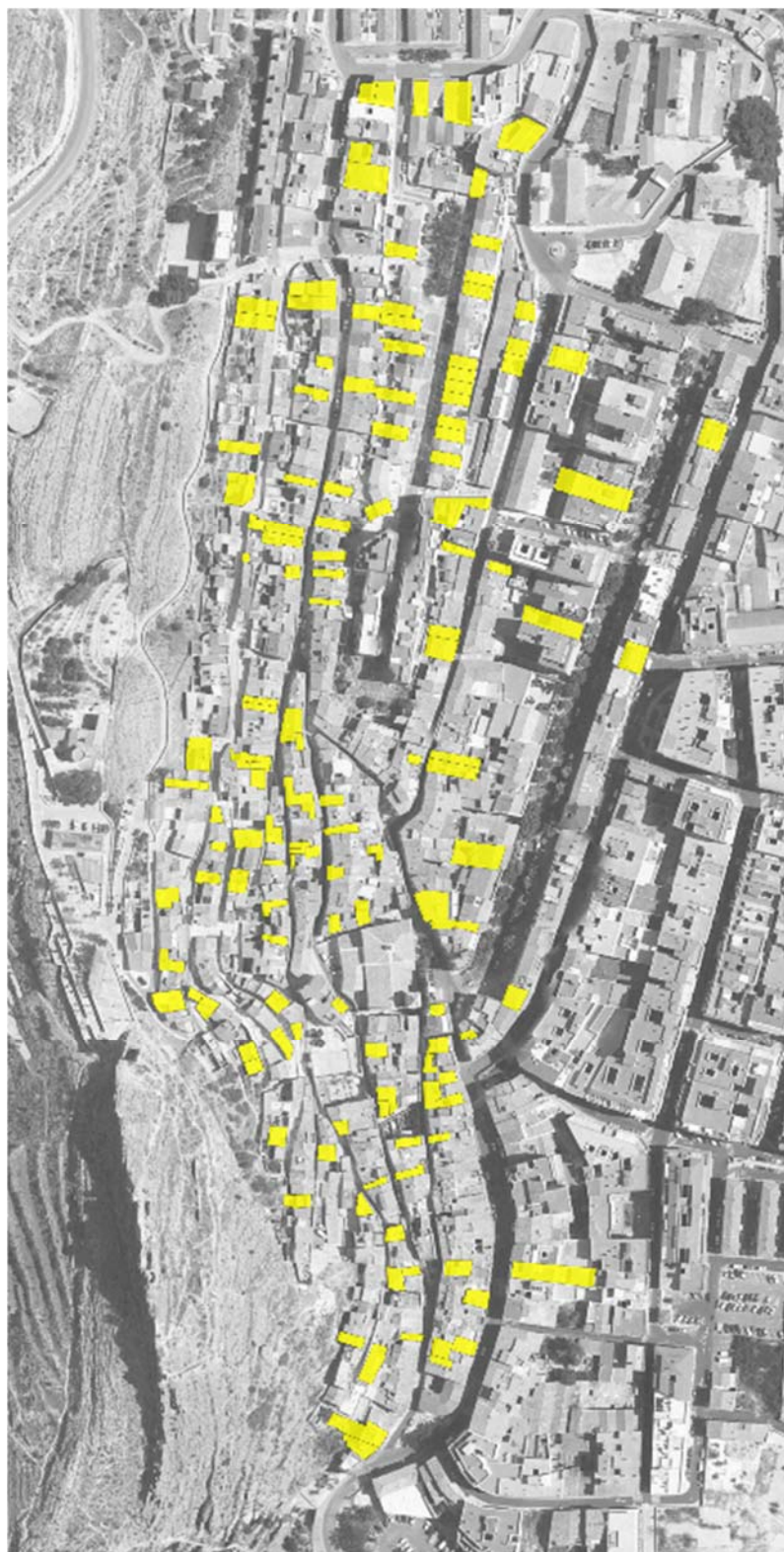


IMAGEN 5.4.1-d: OCUPADAS POR 2-3 HABITANTES



IMAGEN 5.4.1-e: OCUPADAS POR 4-5 HABITANTES



IMAGEN 5.4.1-f: OCUPADAS POR 6-10 HABITANTES



IMAGEN 5.4.1g: OCUPADAS POR 11-20 HABITANTES



IMAGEN 5.4.1 h: OCUPADAS POR MAS DE 20 HABITANTES

A continuación se adjuntan los gráficos correspondientes a la localización de las edificaciones donde no existe población censada y que en muchos casos estarán vacíos, adicionando los que tan solo están ocupados por un habitante, constituyendo en su conjunto lo que se puede denominar “zonas de riesgo de despoblación”.

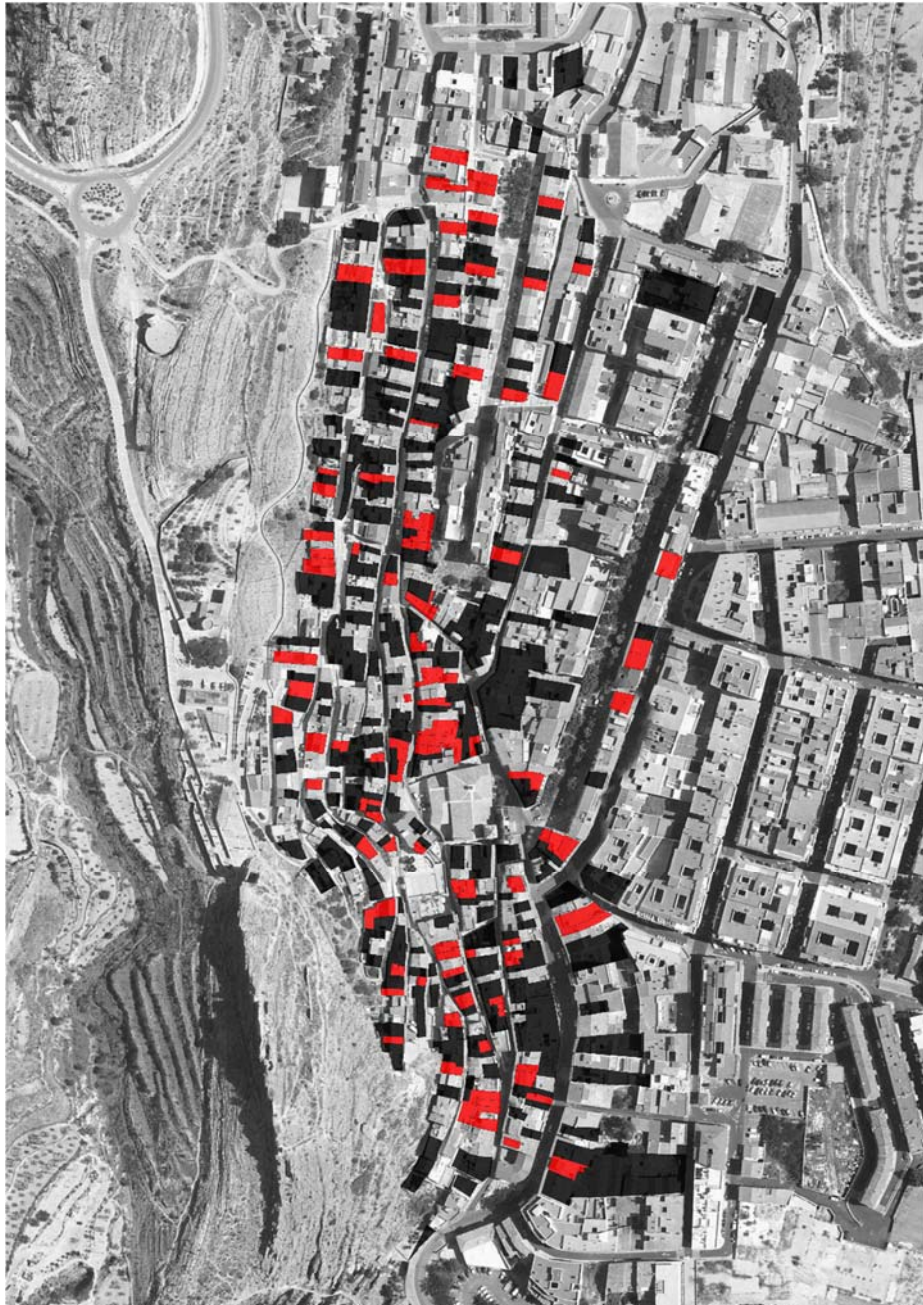


IMAGEN 5.4.1- i: ZONAS DE RIESGO

Finalmente se incluye la imagen, con la totalidad de los diferentes niveles de ocupación.

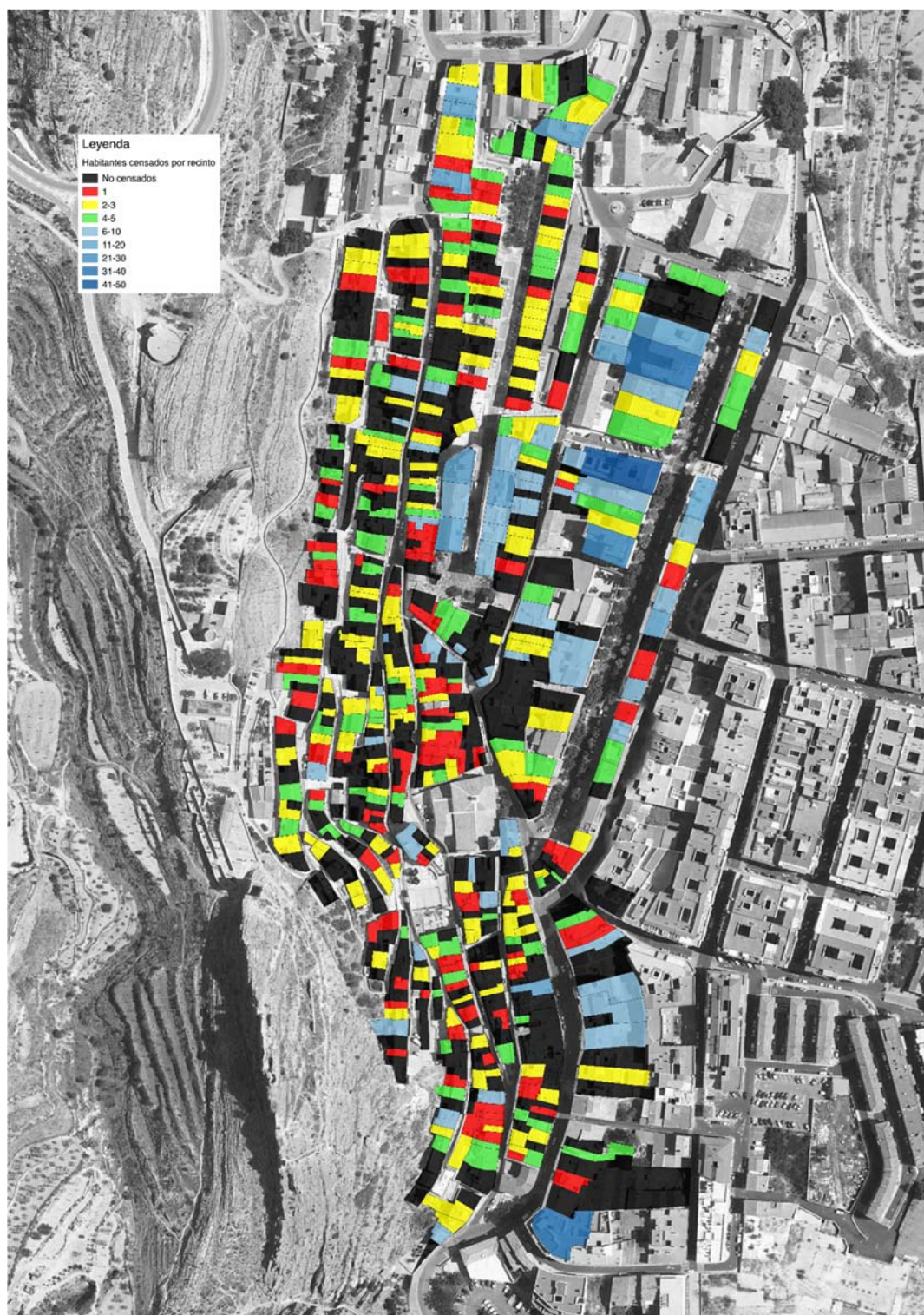


IMAGEN 5.4.1-j: DENSIDADES DE OCUPACIÓN DEL CASCO ANTIGUO
(elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento)

5.4.2 NIVEL DE OCUPACIÓN DE LOS HABITANTES

El nivel de ocupación de los habitantes, se deduce del porcentaje de parados respecto de la población total. A falta de datos relativos al ámbito de estudio, se indican a continuación los valores correspondientes a los parados y su % respecto de la población total.

AÑO	Nº PARADOS	% RESPECTO A POBLACIÓN
2.006	316	4,16%
2.007	318	4,21%
2.008	349	4,61%
2.009	474	6,31%
2.010	466	6,29%
2.011	532	7,16%
2.012	580	7,81%
2.013	614	8,34%
2.014	571	7,90%
2.015	548	7,61%
2.016	486	6,75%

CUADRO 5.4.2 a.- EVOLUCIÓN DEL PARO (elaboración propia a partir de los datos del INE).

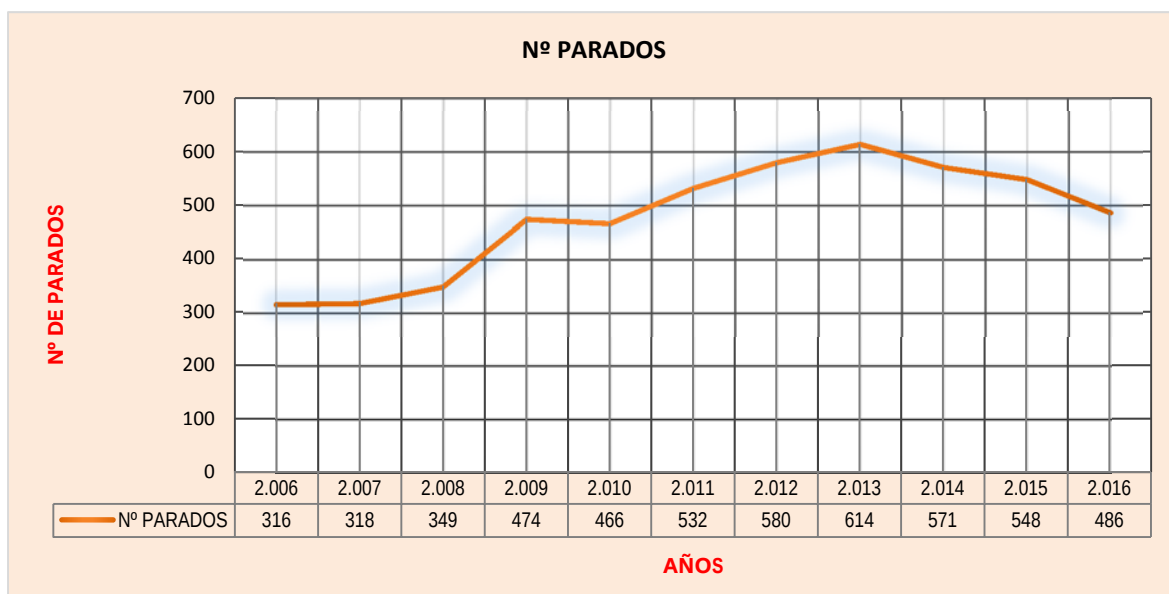


GRÁFICO 5.4.2-a: EVOLUCIÓN DEL PARO EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS

(Elaboración propia a partir de los datos del INE).

Según los valores obtenidos, el % de parados resulta **bajo** en relación con los valores de las tasas nacionales que en 2016 estaban en torno al 18,40 %

5.4.3 ACTIVIDAD COMERCIAL Y SERVICIOS

La actividad comercial que identifica el municipio está íntimamente relacionada con la industria de la fabricación del turrón, caracterizada por la temporalidad de las “campañas de fabricación”, lo que requiere un incremento en la contratación del personal en torno al 350% en las épocas de campaña. Este incremento se produce en los meses anteriores a la navidad, habiendo sido abastecido históricamente por gentes de pueblos vecinos, o por inmigrantes de diversas latitudes en los últimos años.

Inicialmente la industria del turrón tenía carácter eminentemente artesanal, que con la “revolución industrial” y especialmente tras la guerra civil española adquiere su mayor auge.

La relación producción-venta directa se pierde con el tiempo, sustituyéndose la venta directa en el mismo sitio de la fabricación, por una comercialización de mayor alcance hasta su internalización, lo hace que la actividad comercial de la venta del turrón en las zonas de su fabricación primigenia, se difumine progresivamente hasta su casi desaparición en el Casco Antiguo.

La industria del helado es la segunda en importancia, teniendo su origen en los antiguos pozos de nieve de la sierra, siendo igualmente sustituida por una fabricación industrial, lo que al igual que la del turrón rompe con la dualidad producción-venta, perdiéndose de forma progresiva su venta como “producto artesanal autóctono” de venta directa desde el lugar de fabricación.

Si bien históricamente la zona comercial se situó en torno al castillo, progresivamente los comercios se han ido trasladando hacia las zonas más bajas, ocupando preferentemente las calles, avenidas o plazas de mayor dimensión.

Según el documento elaborado para la SOLICITUD DE DECLARACION DE AREA DE REHABILITACIÓN en CENTROS HISTÓRICOS PARA EL CASCO ANTIGUO DE XIXONA, la implantación de actividades dentro del ámbito estudiado, se estructura conforme al siguiente cuadro:

NOMBRE DE CALLE	1	2	3	4	5	6	7
Alcoy		5		17	1	1	1
Arrabal				6			
Hernández Mira		1		16			

NOMBRE DE CALLE	1	2	3	4	5	6	7
Carreret				1			
Constitución	5	9		15	2		
Dr. Ayela					1		
El Vall		2		11	1		
La Villa			1	3			
Maestro Puyo		2					
Nueva				1			
San Francisco					2	2	
Tomas Rodríguez					2		
Vicente Cabrera		1		21	2		

Siendo:

- 1.- Entidades bancarias
- 2.- Bares y cafeterías
- 3.- Hostales
- 4.- Comercios
- 5.- Empresas de 1 a 10 empleados
- 6.- Empresas de 10 a 50 empleados
- 7.- Empresas de 50 a 100 empleados

CUADRO 5.4.3 a.- DISTRIBUCION DE LOCALES COMERCIALES Y DE ACTIVIDAD (documento elaborado para la solicitud de declaración de Área de Rehabilitación en centros históricos para el casco antiguo de Xixona).

Según la toma de datos realizada “in situ” por el equipo redactor del presente documento, para los locales destinados a comercios actualmente existentes en el ámbito del Casco Antiguo, se obtienen los valores siguientes:

CALLE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	TOTAL
ABADIA			1			1						2
ALCOI			7			4					2	13
CARRERET												0
COLOMERS												0
CONSTITUCIÓ			5			2			1		4	12
ESGLESSIA												0
FONT NOVA												0
FOSSAR												0
GALERA												0
HORT DE JOANET												0
JOAN ANDRES												0
JOSEP HERNANDEZ MIRA											1	1
LA VILA			1			1					1	3
LES PARRES												0
MARE DE DEU DE L'ORITO			3								1	4
MARIA DOLORS MARTINEZ												0
NOU												0
PEIXCATERIA											1	1

CALLE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	TOTAL
PLAÇA NOVA												0
PORTA DE TIBI												0
RAVAL			1		1						2	4
RICARD AYELA												0
SANT ANTONI												0
SANT FRANCESC												0
SANT PASQUAL												0
SANT VICENT												0
SANTA ANNA												0
SANTA CREU												0
TRINQUET												0
VALL			8				1				11	20
VICENT CABRERA												0
SUMA	0	0	26	0	1	8	1	0	1	0	23	60

Siendo:

- 1.- Garajes y talleres
- 2.- Almacenes
- 3.- Hostelería
- 4.- Hoteles-hostales
- 5.- Artesanía
- 6.- Administrativo
- 7.- Educativo
- 8.- Cultural.
- 9.- Asistencial.
- 10.- Deportivo.
- 11.- Comercial

CUADRO 5.4.3 b.- DISTRIBUCIÓN DE LOCALES COMERCIALES Y DE ACTIVIDAD (elaboración propia a partir de datos de campo).

La actividad comercial y de servicios se concentra preferentemente en las calles situadas en la parte baja del casco, ya que a partir del eje configurado por las calles Raval, Galera y Abadía hacia arriba, apenas se localizan actividades comerciales, siendo en su mayoría de alimentación y de muy poca superficie.

La escasa dimensión de las calles y sus condiciones topográficas, dificultan la accesibilidad y en gran medida la visibilidad de los comercios que probablemente años atrás se implantaron en las zonas más próximas al Castillo, y que con el tiempo fueron trasladándose hacia zonas más bajas donde las calles son más amplias y con mejores condiciones de accesibilidad.

Es por ello que los bancos, oficinas y entidades administrativas se concentran preferentemente en la avenida de la Constitución, localizándose en esta zona, la práctica totalidad de las existentes en la población, debido tanto a su “centralidad” como a las

características de la calle, posibilidades de aparcamiento y mejores condiciones de accesibilidad para los clientes.

El foco comercial más importante era el Mercado de Abastos (actualmente cerrado y sin servicio), y una vez a la semana, el mercadillo ambulante que se sitúa en la avenida de la Constitución.



IMAGEN 5.4.3.a.- EJEMPLOS DE LOCALES COMERCIALES EMPLAZADOS EN EL CASCO HISTÓRICO

En plano adjunto se localiza la situación de cada uno de locales destinados a actividades comerciales y de servicios:

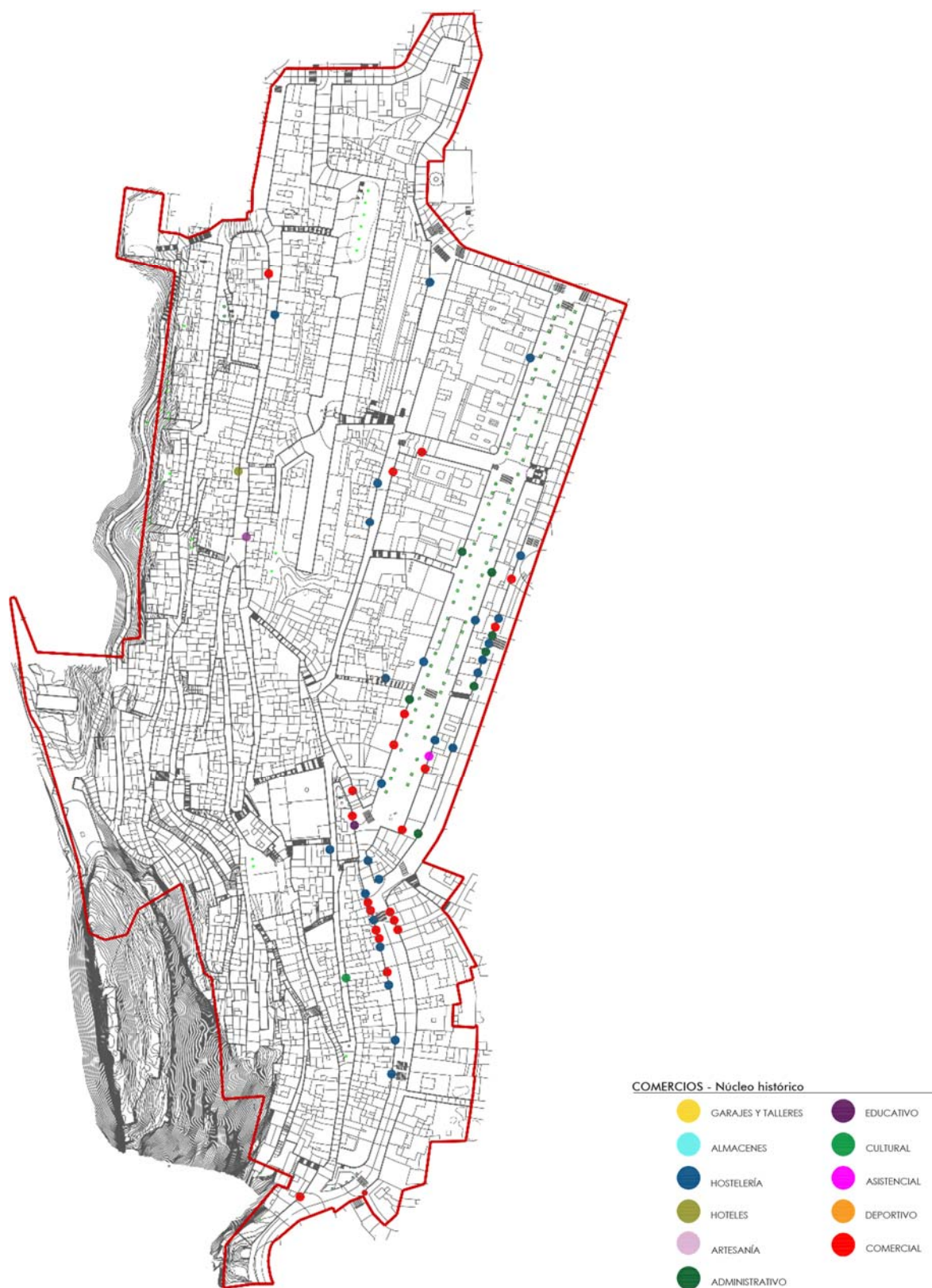


IMAGEN 5.4.3 a: DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LOS COMERCIOS Y SERVICIOS (elaboración propia).

La incidencia de la localización de los comercios y servicios, está relacionada con el **área de influencia** que este ejerce en su entorno, siendo esta *“la zona geográfica dentro de la cual el comercio logra atraer clientes y generar ventas”*; se mide a partir de las frecuencias (o de las probabilidades) de desplazamiento de los residentes de la periferia hacia el centro, cuando éstos aprovechan los servicios que éste ofrece.

La extensión de la zona de influencia para un comercio o servicio en la ciudad resulta variable, dependiendo en cualquier caso de las características del producto que ofrece, siendo diferente en el caso de los comercios o servicios de proximidad, tales como los de abastecimiento, alimentación o servicios directos de carácter asistencial como las farmacias, donde la cuenca de aprovisionamiento se podría establecer en un entorno que abarcaría un área de 300 a 500 m; siendo esta la distancia recorrida a pie entre 5 y 10 minutos.

No obstante, este valor puede variar en función de las características del comercio, así por ejemplo para un supermercado su área es mayor que una pequeña tienda de comestibles (dependiendo también de la intensidad de la competencia o de la especialidad), siendo la capacidad de atracción función inversa de la cantidad de la competencia.

De otra parte, el alcance del ámbito de la zona de influencia, depende de otros factores como la “cuenca de empleo” que genera, y de la posible implantación en su proximidad de centros de atracción de masas o entidades administrativas públicas, donde existe gran cantidad de trabajadores que generan sinergias de consumo en su entorno, lo que incita a la implantación de otras actividades, especialmente relacionadas con la hostelería.

Otros elementos de atracción lo constituyen los centros escolares, agrupaciones culturales y demás locales donde de forma permanente o coyuntural concentran gran cantidad de asistentes.

La fluidez del tráfico, posibilidad de aproximación al local, y la existencia de aparcamientos, constituyen otro de los factores que fomentan la implantación de actividades comerciales o de servicios. A nivel territorial global, el crecimiento de la velocidad de los transportes y la multiplicación de las comunicaciones en red o a larga distancia, al disminuir la importancia relativa de las relaciones de proximidad en contigüidad, han contribuido a variar el concepto de zona de influencia.

Las características de la población, tanto por el grupo de edad como por el poder adquisitivo ejercen asimismo una gran influencia, por cuanto los habitantes de la tercera edad (mayores de 65 años), demandan preferentemente comercios y servicios de carácter

primario (alimentación y asistencial), en tanto que los adultos (de 45 a 64 años) y jóvenes (entre 15 y 24 años), son los consumidores mayoritarios de productos y servicios de carácter complementario (ocio, ropa, electrónica, etc.).

Finalmente, y en relación con la influencia y capacidad de las zonas de actividad comercial y de servicios, conviene considerar la posible demanda turística, al ser la presencia de turistas un segmento de consumidores de gran peso.

Se concluye pues que en el ámbito de estudio, la intensidad de implantación de locales comerciales y de servicios se produce en las zonas más “bajas” de calles “anchas” con un trazado “rectilíneo”, destacando la Avenida de la Constitución y la C/ de Alcoi, como área de alta intensidad, y en menor medida la Calle Mare de Deu de L’Orito; en tanto que llama la atención la escasez (prácticamente nula existencia) de este tipo de locales en la C/ L’Hort de Joanet, de trazado amplio y regular; siendo mínimos los existentes en el resto de las calles de menor dimensión, trazado irregular y topografía accidentada.

5.4.4 LA ESTRUCTURA SOCIAL

Hace 100 años la población xixonenca tenía un carácter propio de una burguesía tradicional, muy arraigada en la tradición, con un alto poder económico, unas clases medias de pequeños propietarios y una clase trabajadora muy fluctuante, en la que el personal fijo mantenía una posición a medio camino entre patronos y eventuales.

La burguesía ocupaba las zonas privilegiadas de la ciudad, donde todavía se conservan casas antiguas con “blasones heráldicos” y otras modernas de alto standing, emplazadas preferentemente en la zona media de la ciudad con mejores accesos, donde se encuentran los edificios más representativos: Las clases medias y de trabajadores fijos ocupaban los nuevos barrios periféricos más alejados del centro urbano, en tanto que los trabajadores eventuales ocupaban las casas vacías del casco antiguo, generalmente en mal estado y con dificultades en la accesibilidad, al estar situadas en zonas con gran pendiente.

Esta dinámica histórica se mantiene en la actualidad, produciéndose en las zonas altas del Casco Antiguo un abandono de su población tradicional, especialmente de la gente más joven. Si bien el problema se vio ligeramente mitigado por las actuaciones de los tres Programas de Renovación Urbana declarados en este ámbito, y que supusieron la rehabilitación de más de 150 viviendas, lo que incentivó el mantenimiento de cierto sector joven de la población.

No obstante, se sigue produciendo un descenso progresivo en la ocupación de ciertas zonas del Casco Antiguo, existiendo excesivos edificios donde se constata la inexistencia de población permanente, siendo el nivel de ocupación del territorio muy bajo en relación con la capacidad de viviendas y su población equivalente deducidas del planeamiento vigente

La población de la zona presenta un claro problema de envejecimiento por la salida de los grupos más jóvenes de la población.

También hay una concentración de los grupos con niveles de rentas más bajas, que no han podido ubicarse en zonas más modernas de la ciudad.

Bajo estas condiciones, las posibilidades de intervención privada en materia de rehabilitación, son más reducidas y si no es bajo el marco de un programa integral, con fuertes subvenciones económicas, resulta prácticamente inabordable para los residentes de la zona.

Según el informe emitido por el Departamento de Servicios Sociales sobre la “situación social del casco antiguo”, se puede considerar que núcleo histórico se caracteriza por tener una **población heterogénea**, donde coexisten los descendientes de los propietarios históricos (fundamentalmente personas mayores que siempre han tenido su residencia allí), con nuevas familias con hijos pequeños que son de Xixona/Jijona y otras que han llegado de otras zonas de España, población extranjera comunitaria y no comunitaria, donde abundan las personas con discapacidad funcional.

A partir de los datos proporcionados por el Ayuntamiento para el Casco Antiguo, en relación con los obtenidos del INE para el Término municipal, se comprueba que en el Casco Antiguo se concentra una mayor proporción de habitantes extranjeros (10,90%) en relación con el correspondiente al término municipal (6,80%).

NACIONALIDAD	Española	Europa	África	América	Asia, Oceanía y apátridas	TOTAL
TERMINO MUNICIPAL	6.715	270	133	80	7	7.205
CASCO ANTIGUO	1.432	113	36	24	0	1.605

CUADRO 5.4.4-a: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR NACIONALIDADES

(Elaboración propia a partir de los datos municipales para el Casco y del INE para el Término).

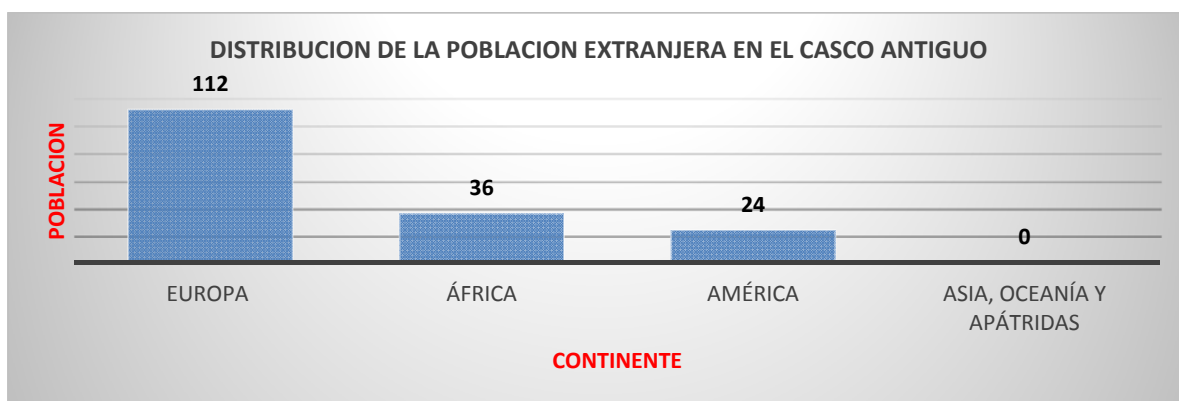


GRAFICO 5.4.4-a: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA POR CONTINENTES
(Elaboración propia a partir de los datos municipales para el Casco).

ORIGEN	HABITANTES	%
ESPAÑA	1.391	89,1%
REINO UNIDO	43	10,9%
MARRUECOS	32	
FINLANDIA	18	
PAISES BAJOS	12	
ITALIA	8	
BULGARIA	7	
ECUADOR	7	
IRLANDA	5	
RUMANIA	5	
ARGELIA	3	
ARGENTINA	3	
BELGICA	3	
CHILE	3	
COLOMBIA	3	
POLOIA	3	
RUSIA	3	
CUBA	2	
FRANCIA	2	
URUGUAY	2	
ALEMANIA	1	
BRASIL	1	
HONDURAS	1	
MAURITANIA	1	
PERU	1	
VENEZUELA	1	

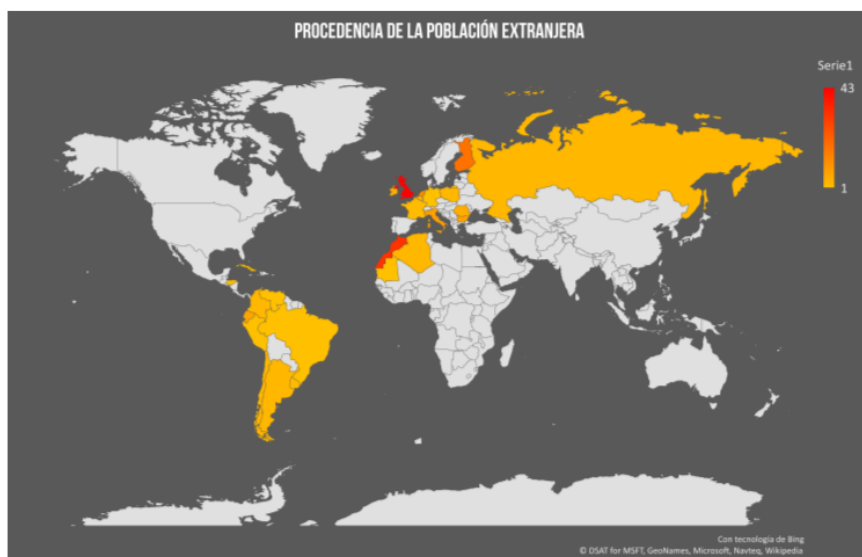


GRAFICO 5.4.4-b: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA EN EL CASCO ANTIGUO
(Elaboración propia a partir de los datos del Ayuntamiento).

Como complemento del anterior, se indican a continuación la distribución en porcentajes de la población extranjera, agrupados por continentes:

- Europa.- 65,32%.
- África.- 20,81%
- América.- 13,87%
- Asia, Oceanía y apátridas.- 0%

Se comprueba que la población procedente del Reino Unido es la de mayor cuantía, seguida de la marroquí y de la finlandesa.

A nivel de servicios sociales **no se considera que exista ninguna zona del municipio** (incluyendo el Casco Antiguo) **que pudiera ser considerada como un barrio de acción preferente** (entendiendo como tal aquel donde existe una gran concentración de vecinos que puedan ser considerados de riesgo o exclusión social).

Uno de los indicadores que se manejan y que también destaca es, que en esta zona los **alquileres son de renta baja**, consecuencia de las características y estado de las viviendas, que en su gran mayoría presentan deficiencias que afectan en ocasiones a las condiciones de habitabilidad.

Las condiciones topográficas de la zona inciden notablemente en el desarrollo de la vida en esta zona, especialmente en la población de tercera edad y en las personas afectadas en su movilidad.

Las **características urbanísticas del casco antiguo resultan un condicionante para la vida de la población que allí reside**, debido fundamentalmente al trazado de sus calles; ya que el acceso a la mismas plantea graves dificultades en lo relativo a las condiciones de accesibilidad para las personas que tienen problemas de movilidad, que necesitan contar con soluciones de aproximación a las viviendas mediante vehículos, lo que requiere disponer de zonas de aparcamiento reservado. Estas condiciones resultan limitadas y en la mayoría de los casos prácticamente imposibles de satisfacer, al no tener las calles un trazado adecuado que permita el paso de transporte público y vehículos de emergencia (sanitarios, bomberos, etc...).



IMAGEN 5.4.4 a.- EJEMPLO DE ZONA DONDE EXISTEN PROBLEMAS DE ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS.

Estas condiciones referentes a la vía pública, se ven **agravadas por las condiciones de las viviendas que se encuentran en esta zona**, generándose serios problemas como consecuencia de la existencia de barreras arquitectónicas en el interior de las mismas que dificultan y ponen en riesgo la permanencia de las personas en sus domicilios; lo que afecta principalmente a las personas mayores, las de movilidad reducida, y familias con hijos de corta edad (de 0 a 3 años).

Los apoyos familias a las personas que residen en esta zona se ven condicionados por los problemas de accesibilidad a la misma, siendo por ello necesario conseguir una mejora en las condiciones de accesibilidad, lo que requiere la eliminación de las barreras arquitectónicas tanto en el espacio público como en el interior de los edificios y de las viviendas.

Las posibilidades de mejora de las condiciones de accesibilidad en los edificios y viviendas, resulta compleja y de difícil solución, debido a las características de las edificaciones por su estructura vertical, y también por sus condiciones de pertenencia de las viviendas, donde existen gran cantidad de viviendas alquiladas o desocupadas (consecuencia en muchos casos de problemas de herencia), lo que conduce a que muchas viviendas se quedan vacías, lo que repercute en una falta de actuaciones de mantenimiento que genera su deterioro progresivo.



IMAGEN 5.4.4 b.- EJEMPLO DE EDIFICIO DONDE RESULTA COMPLEJA LA MEJORA DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS.

De otra parte, la zona carece de espacios para ocio (zonas verdes, zona de juego de niños, etc...).

No se dispone de datos relacionados con el nivel de renta económica al carecer de información que permita su cuantificación, aun cuando si se advierte una diferencia entre zonas dentro del ámbito de estudio, fundado en las intervenciones de carácter social realizadas, donde se constatan las dificultades económicas para hacer las modificaciones necesarias “para superar las barreras arquitectónicas” en las viviendas, que requieren de una inversión que las familias con las que se trabaja no pueden acometer sin ayudas.

En lo referente, al equipamiento y los recursos de la zona del casco antiguo, ésta carece de los recursos y servicios básicos; aunque, dada las dimensiones del municipio, pueden acceder a ellos pero teniendo siempre en cuenta las dificultades de accesibilidad y los problemas que generan las barreras arquitectónicas existentes en la zona, así como la falta de medios y de transporte urbano.

En cualquier caso, se concluye en el informe por el Departamento de Servicios Sociales que la zona está fuertemente condicionada a los problemas de accesibilidad además de las barreras arquitectónicas existentes tanto en el entorno de las viviendas como en el interior de las mismas.

5.5 CONDICIONES EDILICIAS

Se analizan a continuación las condiciones “edilicias” referidas a las edificaciones existentes, en relación a su estado, alturas y grado de ocupación y renovación, al objeto de obtener una visión general de la situación del conjunto.

5.5.1 ESTADO DE LAS EDIFICACIONES

Para la redacción del PLAN MUNICIPAL DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS, elaborado por el departamento Técnico de Gestión y Disciplina en 2012, se realizaron inspecciones del parque inmobiliario en el ámbito del Casco Histórico, estableciendo una clasificación sobre las edificaciones afectadas por algún tipo de patología visible, estructuradas en seis niveles de prioridad, que determinaban tanto el tipo de actuación municipal a realizar, como la urgencia en la tramitación de los consiguientes expedientes.

De manera resumida se establecieron las siguientes conclusiones:

- 1) **Quince** edificios deberán, con toda probabilidad, ser declarados en estado de ruina legal, **tres** de los cuales deberán tener carácter prioritario y se encuadran en el **nivel de prioridad 1**, mientras que los restantes doce, quedarán de **nivel 2**.

Se trata de casos en los que se observa un deterioro generalizado de la edificación, tan aparentemente avanzado que el coste de las reparaciones necesarias para devolverle la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, superaría claramente el límite del deber normal de conservación.

- 2) **Sesenta y tres** edificios deberán ser objeto de algún tipo de intervención parcial de cierta entidad, exigiéndose la presentación del informe de la Inspección Técnica del Edificio (ITE), para determinar el alcance exacto de las actuaciones a realizar. De este grupo, **veintiún** edificios deberán tener carácter prioritario, con **nivel 3**, mientras los restantes **cuarenta y dos** quedarán con nivel 4. Se trata de inmuebles que presentan alguna lesión que podría provocar un riesgo puntual para la seguridad en la vía pública, sin que de momento se aprecie que los daños observados afecten, en principio, al conjunto de su estructura. Sin embargo, su aspecto exterior podría ser un indicio del deterioro de la misma. En los casos de intervención prioritaria, se aprecia peligro de desprendimientos de aleros de

madera y tejas, o de revestimientos de fachada. De forma también generalizada, en estos inmuebles se observan grietas en las fachadas y daños en las cubiertas.

Tres de estos inmuebles están incluidos en el listado de edificios catalogados del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo, con el nivel 3 de protección, y dos de ellos están catalogados, con nivel 2 de protección, lo que aconseja actuar de forma rápida para asegurar su conservación.

- 3) **Treinta y nueve** edificios deberán realizar la ITE (**nivel 5**), pese a que no se observan daños externos previos suficientes para justificar la emisión de órdenes de ejecución de carácter prioritario, pero su aspecto exterior o su historial, hacen presumir que la ITE pondrá de manifiesto la existencia de patologías, no apreciables sin esta inspección más detallada.
- 4) **Ciento dieciséis** edificios deberán ejecutar algún tipo de reparación muy puntual (nivel 6), aunque no se observa urgencia en la realización de la ITE, que en todo caso se deberá ir implantando para ellos y paulatinamente para la práctica totalidad de la edificación del casco antiguo, ya que los inmuebles de menos de 50 años de antigüedad son muy escasos.

Según los estudios realizados, en el año 2015 existen en el Casco Histórico 760 edificaciones, por lo que si consideramos el computo de la totalidad de los edificios con algún tipo de afección en mayor o menor grado o se estima que alcanza la "ruina técnica", la cifra alcanzaría un total de 233 edificios, valor este que supone el **30,65%** del total.

Esta cifra es altamente significativa, por cuanto casi la tercera parte de los edificios requiere de algún tipo de intervención, signo este que le confiere un alto grado de degradación al parque inmobiliario, lo que denota una falta notable en el nivel de conservación.

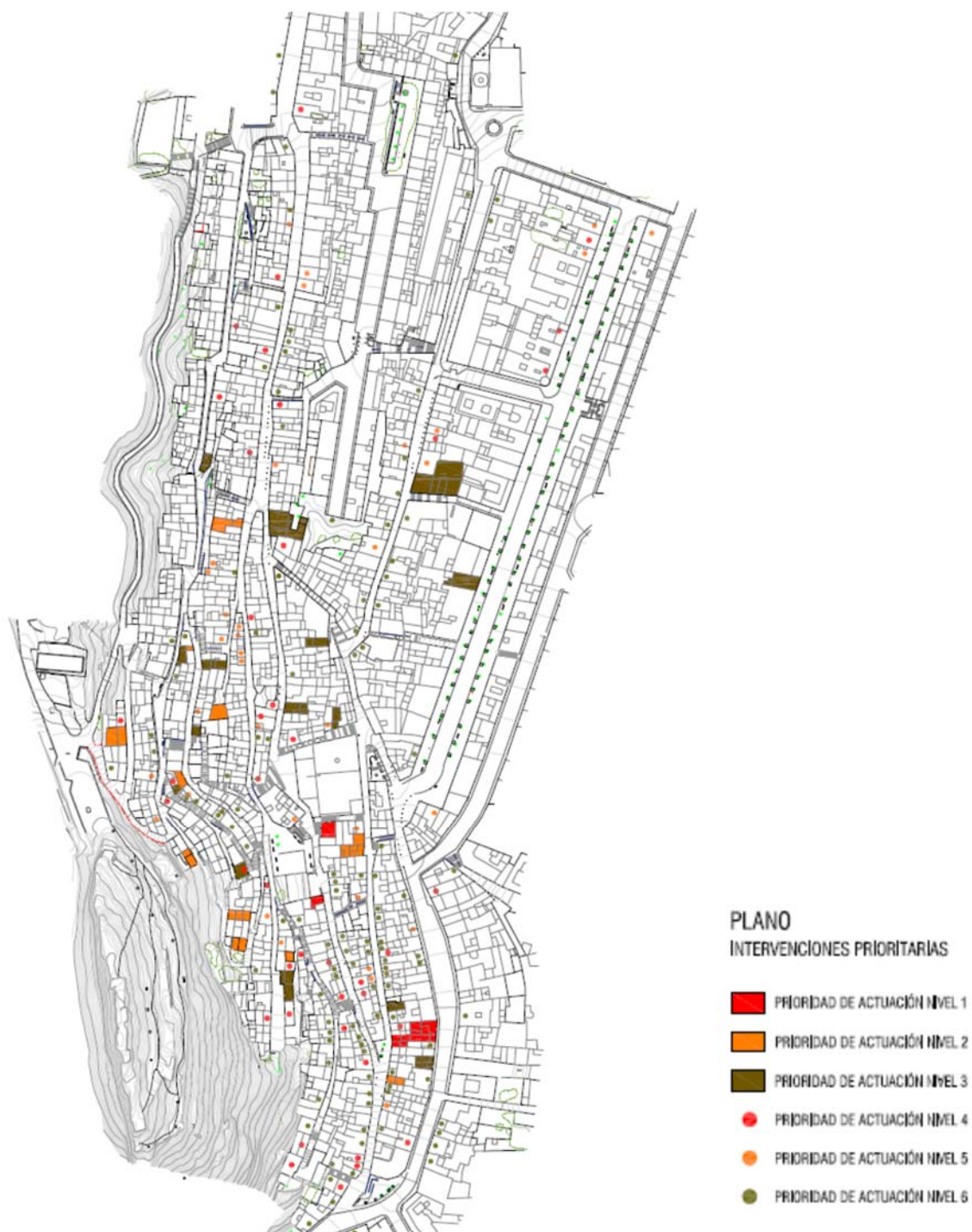


IMAGEN 5.5.1-a: PLANO DE LOCALIZACIÓN DE INTERVENCIONES PRIORITARIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS (2012)

Como consecuencia de la declaración de Área de Rehabilitación, se realizaron numerosas actuaciones privadas de rehabilitación, especialmente entre los años 1999 y 2002, así como importantes inversiones en la mejora de las infraestructuras de la zona que, aunque de forma lenta, se han ido acumulando a lo largo de los años, permitiendo que en

la actualidad, la mayor parte de los espacios públicos del casco antiguo, cuenten con un estándar de calidad de urbanización muy aceptable.

No obstante en la última década, son escasas las **intervenciones de rehabilitación** o reformas integrales que afecten a la edificación en general, siendo más abundantes las licencias de reformas de actuaciones parciales.

De menor intensidad resulta la **renovación de las edificaciones existentes**, ya que en el periodo estudiado, tan solo se han solicitado licencia para la construcción de dos edificios de nueva planta con un total de 11 viviendas en el año 2010, siendo la anterior licencia concedida para la construcción de edificaciones de nueva planta, la de un edificio de 6 viviendas y local en la C/JOSEP HERNÁNDEZ MIRA en el año 2006.

AÑO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
LICENCIAS OBRA MAYOR (Nº VIVIENDAS)				11	0	0	0	0	0	11
LICENCIAS REFORMAS INTEGRALES EN EDIFICIOS			2	1	1	0	0	1	0	5
LICENCIAS REFORMAS EN GENERAL			29	32	44	47	80	51	38	321

CUADRO 5.5.1-a: LICENCIAS DE OBRA MAYOR EN EL PERIODO 2007 A 2015 (elaboración propia a partir de los datos municipales)

A fin de analizar el estado de las edificaciones en el ámbito de estudio se indican a continuación los valores correspondientes al nº de solares sin edificar, a los edificios en estado de ruina y a las edificaciones rehabilitadas, indicando asimismo los edificios de nueva construcción. A partir del nº total de edificios existente, se obtiene por deducción los edificios existentes en los que no se han realizado actuaciones de rehabilitación integral o reformas generales.

ESTADO:	Nº DE UD.	% RESPECTO AL TOTAL
SOLARES (sin construcción)	10	1,32%
EDIFICIOS EN ESTADO DE RUINA	15	1,97%
EDIFICACIONES REHABILITADAS	5	0,66%
NUEVA CONSTRUCCIÓN	2	0,26%
EDIFICACIÓN ORIGINAL	730	96,05%
TOTAL PARCELAS EDIFICABLES	760	100%

CUADRO 5.5.1-b: ESTADO DE LAS EDIFICACIONES (elaboración propia)

En base a los valores obtenidos se concluye que, son mínimas las actuaciones de rehabilitación y escasas las de sustitución por edificaciones de nueva construcción, estando la mayoría de las edificaciones en su estado original, siendo las actuaciones de

rehabilitación de carácter parciales, consistiendo en muchos casos en ligeras intervenciones de reposición de revestimientos y pinturas de fachadas, de escasa calidad.

A partir de los estudios realizados, se obtienen los siguientes valores de ocupación de las parcelas existentes en el ámbito del casco:

ESTADO DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA	Nº	%
OCUPADA POR VIVIENDAS DONDE EXISTE POBLACIÓN CENSADA	423	55,66%
OCUPADA POR VIVIENDAS DONDE EXISTE POBLACIÓN SIN CENSAR	59	7,76%
NO OCUPADOS	268	35,26%
SIN EDIFICAR (o con edificación derribada)	10	1,32%
TOTAL PARCELAS	760	100,00%

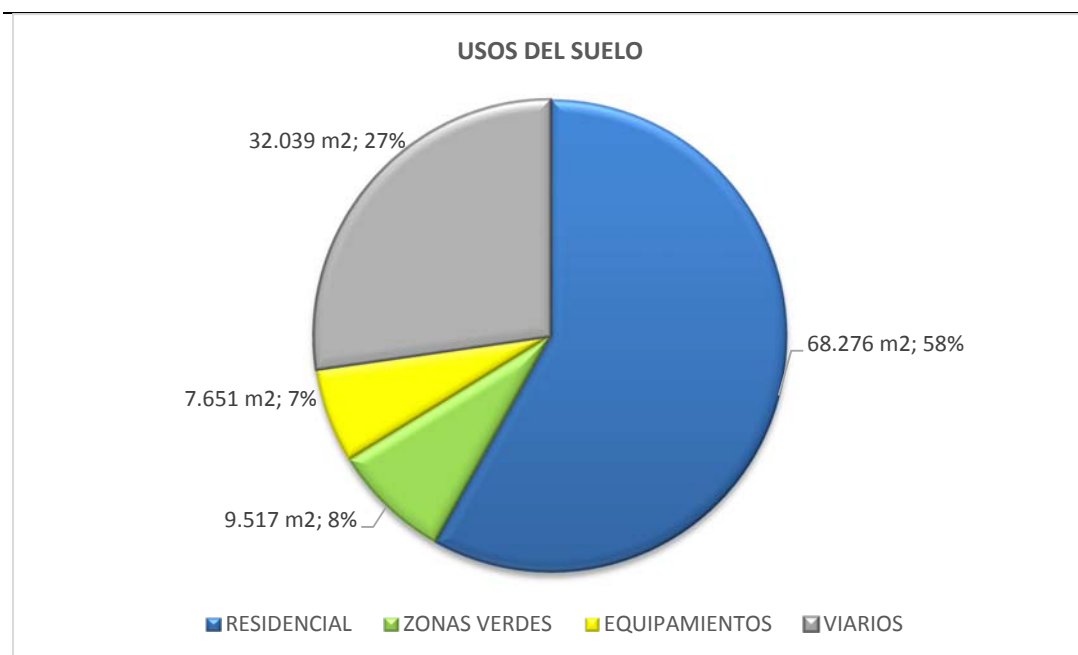
CUADRO 5.5.1-c: ESTADO DE OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS (elaboración propia)

Se comprueba que tan solo el 63,42% de las parcelas construibles para usos residenciales, están total o parcialmente ocupadas por habitantes (censados o no) en tanto que el 36,58% de las parcelas restantes están ocupadas por edificaciones vacías, en ruina o se ha derribado la edificación.

5.5.2 USOS y GRADO DE OCUPACIÓN:

Por aplicación de los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan General vigente, se obtienen los valores de ocupación correspondientes a cada tipo de uso previsto, diferenciando los de carácter lucrativo de los dotacionales:

USOS		SUPERFICIES	%
LUCRATIVOS	RESIDENCIAL	68.276 m2	58,12%
	TERCIARIO	0 m2	0,00%
	INDUSTRIAL	0 m2	0,00%
	SUMA	68.276 m2	58,12%
DOTACIONAL	ZONAS VERDES	9.517 m2	8,10%
	EQUIPAMIENTOS	7.651 m2	6,51%
	VIARIOS	32.039 m2	27,27%
	SUMA	49.207 m2	41,88%
TOTAL CASCO HISTÓRICO		117.483,00	100,00%



CUADRO 5.5.2-a: USOS DEL SUELO y % DE OCUPACIÓN (elaboración propia).

USOS		SUPERFICIES	%
		(m2s)	
LUCRATIVOS	RESIDENCIAL	68.276	58,12%
	TERCIARIO	0	0,00%
	TOTAL	68.276	58,12%
DOTACIONALES	EQUIPAMIENTOS	7.651	6,51%
	ZONAS VERDES	9.517	8,10%
	VIARIOS	20.860	17,76%
	APARCAMIENTOS	11.179	9,52%
	TOTAL	58.107	41,88%
TOTALES		117.483	100,00%

CUADRO 5.5.2-b: SUPERFICIES SEGÚN USOS Y % DE OCUPACIÓN (elaboración propia)

De las superficies previstas de ocupación del suelo, actualmente está ocupado por la **edificación residencial** una superficie de 56.309 m², equivalente al 82,47% del total previsto por el planeamiento, siendo el suelo restante, en su mayor parte, los espacios de borde clasificados pero no construidos.

Los **equipamientos** realmente existentes, tienen una superficie total de 5.485 m², lo que supone el 71,69% de la superficie prevista por el planeamiento, correspondiendo la superficie restante al suelo que está ocupado por edificaciones (en gran parte en estado

ruinoso) o por espacios que no han alcanzado la condición de suelo público y por consiguiente no se pueden destinar a usos dotacionales públicos

Por su parte las zonas verdes realmente configuradas como espacios de uso público tienen una superficie de 6.476 m², equivalentes al 68,05% de las previstas por el planeamiento, estando el resto pendiente alcanzar la condición de suelo público, o bien que aun teniéndolo todavía no ha sido transformado para su destino como zona verde en ninguna de sus categorías.

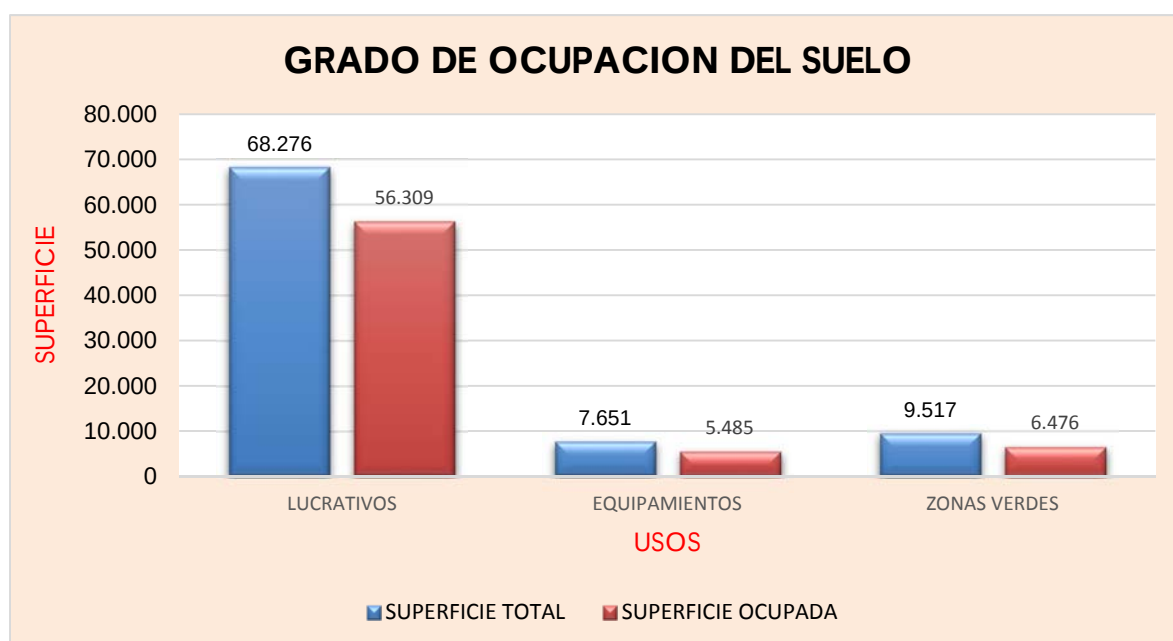


GRÁFICO 5.5.2-a: RELACIÓN ENTRE LAS SUPERFICIES MÁXIMAS OCUPABLES SEGÚN EL PLANEAMIENTO Y LAS REALMENTE OCUPADAS (elaboración propia)

A la vista de los valores expuestos, se concluye que queda pendiente de ocupar una parte de la superficie del suelo calificado por el planeamiento vigente para usos residenciales, debido fundamentalmente a que parte del trazado viario (especialmente en las zonas de borde) no ha sido ejecutado, entre otros motivos por las dificultades que comporta la topografía escarpada del terreno, lo que impide el agotamiento total de la superficie teóricamente calificada para su destino al uso residencial.

Las diferencias entre el suelo calificado por el planeamiento para usos dotacionales (zonas verdes y equipamientos) resultan incluso superiores, debido fundamentalmente a las dificultades en la gestión para su adquisición, dado que no estando incluido en unidad de ejecución alguna se requiere su adquisición directa por el Ayuntamiento o bien su obtención mediante la expropiación del suelo y en algún caso de la edificación existente.

5.5.3 ALTURAS

Se analiza a continuación la relación ente las alturas previstas para las edificaciones por el planeamiento vigente y las alturas reales de las edificaciones existentes.

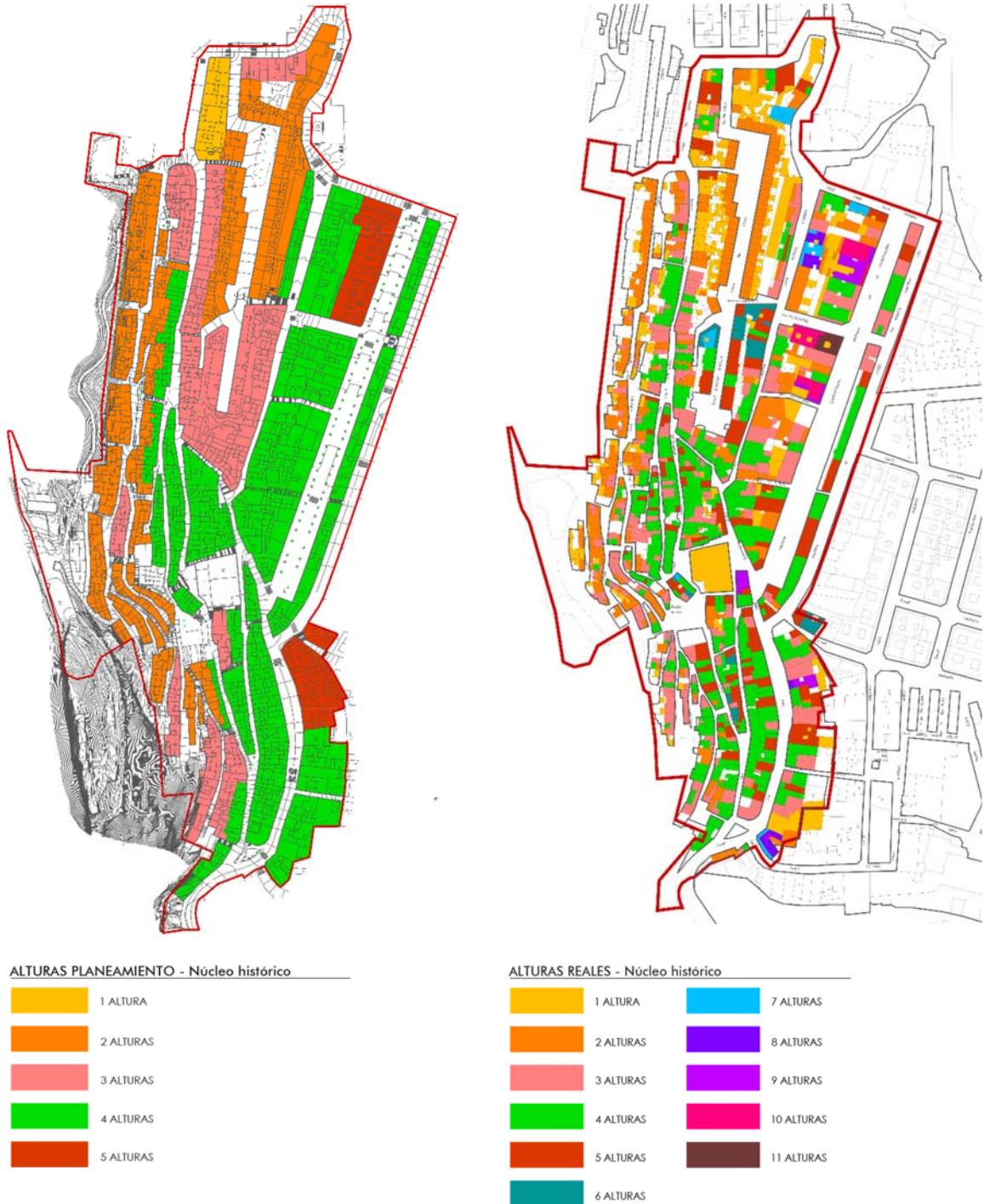


GRAFICO 5.5.3-a: ALTURAS TEÓRICAS PLANEAMIENTO

GRAFICO 5.5.3-b: ALTURAS REALES EXISTENTES

5.5.4 GRADO DE CONSOLIDACIÓN

A partir de las alturas y de la ocupación en planta de los edificios, se han calculado los valores correspondientes a las **superficies construibles** en cada solar (por aplicación de las normas urbanísticas del planeamiento vigente), así como las superficies **construidas estimadas**. Por aplicación de un valor medio de 100 m² por vivienda, se obtiene el nº de viviendas estimado en cada caso.

Las superficies construidas reales **existentes**, se deducen del análisis detallado realizado a partir de los datos del censo aportado por el Ayuntamiento, considerando el nº real de viviendas obtenido.

El número de habitantes se obtiene a partir de la ocupación media real, considerando el cómputo del nº de viviendas y de habitantes en el casco, y que en este caso resulta de 2,26 hab/viv, ligeramente inferior a la media del Término municipal de 2,31 hab/viv.

Por aplicación de los criterios expuestos, se obtienen los valores para el **planeamiento**, los **estimados para el estado actual**, y los **reales** obtenidos del estudio detallado realizado para el Casco Antiguo:

COMPACTACIÓN	S. CONSTRUIDA (m ² t)	Nº VIVIENDAS (Ud)	Nº HABITANTES (Hab)	% COMPACTACIÓN
PLANEAMIENTO	218.029	2.180	4.922	100,00%
ESTIMADO ACTUAL	200.778	2.008	4.532	92,09%
REALES	104.105	1.041	2.350	47,75%

CUADRO 5.5.4-a: RELACIÓN ENTRE LAS SUPERFICIES MÁXIMAS CONSTRUIDAS SEGÚN EL PLANEAMIENTO, LAS ESTIMADAS ACTUALMENTE Y LAS REALES (elaboración propia)

5.5.5 SUPERFICIES DE LOS SOLARES:

Del estudio realizado, se ha obtenido el nº de edificios existentes en el ámbito del casco antiguo, los siguientes datos:

- EDIFICIOS 760
- VIVIENDAS (teóricas estimadas) 1.041
- VIVIENDAS /EDIFICIO 1,37
- SUPERFICIE OCUPADA DE SUELO PARA USOS RESIDENCIALES 67.954 m²

De lo que se deduce que la superficie media de los solares ocupados de 89 m², cifra esta disminuye en las zonas más antiguas, donde los valores medios están en torno a los 30 m².

El tamaño reducido de las parcelas es debido a la antigüedad de la propiedad y las particiones sucesivas consecuentes con las “herencias”

Según consta en el documento elaborado para la “SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN en CENTROS HISTÓRICOS PARA EL CASCO ANTIGUO DE XIXONA, *“en la zona más antigua se concentran las parcelas más pequeñas, menores de 50 m² y con una relación frente - fondo de 1/1 a 1/2. En la zona del Arrabal y la calle Nueva y el Vall, predomina el tipo de parcela gótica, rectangular y profunda, con una relación frente - fondo de 1/3 y superficies entre 50 y 200 m². Las parcelas mayores se concentran en el final de la calle Vicente Cabrera y en la avenida de la Constitución”.*

5.6 CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

5.6.1 ANÁLISIS DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LOS VALORES TEÓRICOS DEL PLANEAMIENTO

Como complemento del análisis urbanístico del ámbito de actuación, y una vez obtenido los datos relativos a la ocupación del suelo, se analiza a continuación el cumplimiento de los estándares urbanísticos, para lo que se toman como referencia los contenidos en la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana [LOTUP].

Las reservas de suelo con destino dotacional, tanto de la red primaria como de la red secundaria, resultan de aplicación en la elaboración de Planes Generales de ordenación y para el desarrollo de sectores de nuevo desarrollo o de reforma interior, lo que no es el caso. No obstante, tienen un valor referencial en cuanto a que su cumplimiento garantiza unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.

Es por ello que su cuantificación otorga un valor objetivo sobre “la calidad urbana” del conjunto del Casco Antiguo, de indudable interés.

Se adoptan como parámetros urbanísticos los obtenidos a partir de la aplicación de la normativa urbanística en el ámbito de estudio, tomando como referencia los valores “de capacidad máxima” prevista:

SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN 117.483 m²

CAPACIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS 2.180 viviendas

CAPACIDAD MÁXIMA DE HABITANTES 4.922 habitantes

En primer lugar, se cuantifica el suelo dotacional calificado por el planeamiento vigente, y el que resulta “computable” al excluir el destinado a usos dotacionales de carácter privado (Parroquia y Casino), y las zonas verdes que aun estando así calificadas por el planeamiento, no cumplen con las condiciones funcionales y dimensionales exigibles por la LOTUP, obteniéndose los siguientes valores:

TIPO	SUPERFICIES (m ²)	S. COMPUTABLES (m ²)
APARCAMIENTO PÚBLICOS.-	11.179	11.179
EQUIPAMIENTOS.-	7.651	6.225
ZONAS VERDES.-	9.517	8.345
TOTAL SUELO DOTACIONAL.-	28.347	25.749

Se calculan asimismo, los valores correspondientes a los coeficientes y a los índices de edificabilidad resultantes, obteniendo los valores siguientes:

EDIF. BRUTA		EDIF. RESIDENCIAL		EDIF. TERCIARIA (1)		EDIF. DOTACIONAL	
EB	IEB	ER	IER	ET	IET	ED	IED
218.029	1,86	218.029	1,86	0	0,00	24.759	0,21

(1) No se cuantifican valores correspondientes a la edificación terciaria admitida por el planeamiento, por cuanto resulta difícil de determinar con precisión

Por aplicación de los criterios establecidos en el “ANEXO IV-ESTÁNDARES URBANÍSTICOS” de la LOTUP, se obtienen las superficies mínimas exigibles de RESERVA DE SUELO DOTACIONAL, correspondiente a los Equipamiento públicos y Zonas Verdes públicas (computables), considerando que la reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos deben superar los 35 m² por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial, de la que un mínimo de 15 m² por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos.

De la aplicación de los criterios expuestos, se obtienen los siguientes valores de superficie mínima destinados a equipamientos y zonas verdes:

	SUPERFICIES (m ²)
EQUIPAMIENTOS	43.606 m ²
ZONAS VERDES	32.704 m ²
TOTAL RESERVA SUELO DOTACIONAL (ZV+EQ)	76.310 m²

Se cuantifican asimismo los valores correspondientes al suelo de reserva destinado a aparcamientos, a razón de un mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante, aplicando un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 m² de reserva de zona de aparcamiento.

TIPO	Nº PLAZAS	SUPERFICIES (m ²)
APARCAMIENTO PRIVADO	2.461	49.217 m ²
APARCAMIENTO PÚBLICO	1.230	24.609 m ²
TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO	3.691	73.826 m²

Finalmente se calculan las reservas de suelo dotacional escolar, conforme a lo establecido en el “Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas”. DOCV 08-07-2014.

VIVIENDAS			HOGARES	POBLACIÓN (prevista)	DEMANDA EDUCATIVA		PUESTOS ESCOLARES
principales	secundarias	vacías			INFANTIL + PRIMARIA	SECUNDARIA+ BACH. /C.F.	[PP.EE]
68,30%	10,41%	16,29%	nº	habitantes	(niños de 3 a 12 años)	(jóvenes de 12 a 18 años)	
1.489	0	355	1.844	4.611	415	277	692

A partir de estos valores, se obtienen los correspondientes a la Demanda Educativa prevista y el nº de líneas equivalente:

2º CICLO INFANTIL + PRIMARIA		SECUNDARIA+BACH. /C.F.		TOTAL DEMANDA EDUCATIVA	TOTALES
DEMANDA EDUCATIVA	Nº DE LÍNEAS	DEMANDA EDUCATIVA	Nº DE LINEAS	[PP.EE]	Nº DE LINEAS
415	2	277	2	692	4

Considerando los Centros educativos situados en el entorno próximo, que darían servicio al ámbito del casco Antiguo, se obtienen los valores correspondientes a las unidades autorizadas por Consellería y al nº de puestos autorizados:

COLLEGI D'EDUCACIÓ INFANTIL I PRIMÀRIA ELOY COLOMA	ED-INFANTIL	PRIMARIA	TOTAL
UNIDADES AUTORIZADAS	3	5	8
PUESTOS AUTORIZADOS	75	125	200

De los datos analizados, se obtienen las necesidades de puestos escolares y los perfiles correspondientes a los Centro educativos necesarios, estableciendo los valores de superficie mínima que deberán disponer los centros, por aplicación de lo dispuesto en la “Orden de 15 de mayo de 1992, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, por la que se aprueban los programas de necesidades de los centros de educación infantil, primaria y secundaria”, siendo la superficie mínima total requerida de 13.000 m².

NECESIDADES RESERVA ZONA ESCOLAR	PERFIL	PPEE	SUPERFICIE (mínima)
2º CICLO INFANTIL + PRIMARIA	6EI+12EP	450	7.000 m ²
SECUNDARIA+BACH. /C.F.	4ESO+4B+2M	320	6.000 m ²

Como resumen del análisis realizado, se indican en el cuadro adjunto, los valores correspondientes al suelo destinado a dotaciones que resultan de la aplicación de los estándares establecidos por la LOTUP, como valor de referencia de la calidad del espacio urbano, los existentes deducidos del planeamiento vigente y el déficit obtenido por la diferencia entre ambos.

TIPO	NECESARIOS	EXISTENTES	DIFERENCIA
RED VIARIA (aparcamientos)	24.609 m ²	11.179 m ²	13.430 m ²
EQUIPAMIENTOS (docentes)	13.000m ²	0 m ²	13.000 m ²
EQUIPAMIENTOS (resto secundarios)	30.606 m ²	6.225 m ²	24.380 m ²
ZONAS VERDES (secundarias)	32.704 m ²	8.345 m ²	24.359 m ²
TOTAL SUELO DOTACIONAL	100.919 m²	25.749 m²	75.170 m²

El valor correspondiente a los aparcamientos es equivalente a 672 plazas, siendo el suelo necesario para destinarlo a dotaciones el 85,90% de la superficie del ámbito delimitado como Casco Antiguo

Los valores obtenidos, se refieren básicamente a las dotaciones secundarias, siendo gran parte de los equipamientos existentes de carácter primario, por lo que además de las superficies calculadas necesarias para el cumplimiento de los estándares de la red secundaria, serían necesaria una superficie de 24.441 m² de zonas verdes de carácter estructural o primario, calculadas a razón de 5 m² por habitante, si bien esta superficie no tendría por qué estar en el ámbito de la actuación.

5.6.2 ANÁLISIS DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LOS VALORES TEÓRICOS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

Se calculan a continuación el cumplimiento de los estándares urbanísticos obtenidos a partir de los valores correspondientes a la **situación actual**, considerando como valores base para la realización de los cálculos los correspondientes a las estimaciones obtenidos tanto en población como en viviendas:

SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN 117.483 m²

CAPACIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS 1.041 viviendas

CAPACIDAD MÁXIMA DE HABITANTES 2.039 habitantes

Se mantienen los valores correspondientes al suelo dotacional “computable” establecido por el planeamiento vigente:

TIPO	SUPERFICIES (m ²)	S. COMPUTABLES (m ²)
APARCAMIENTO PÚBLICOS.-	11.179	11.179
EQUIPAMIENTOS.-	7.651	6.225
ZONAS VERDES.-	9.517	8.345
TOTAL SUELO DOTACIONAL.-	28.347	25.749

Se ajustan los coeficientes y los índices de edificabilidad resultantes, a la realidad existente, obteniendo los valores siguientes:

EDIF. BRUTA		EDIF. RESIDENCIAL		EDIF. TERCIARIA (1)		EDIF. DOTACIONAL	
EB	IEB	ER	IER	ET	IET	ED	IED
104.100	0,89	104.100	0,89	0	0,00	24.759	0,21

(1) No se cuantifican valores correspondientes a la edificación terciaria admitida por el planeamiento, por cuanto resulta difícil de determinar con precisión

De manera similar a lo realizado para el “planeamiento”, y por aplicación de los criterios establecidos en el “ANEXO IV-ESTÁNDARES URBANÍSTICOS” de la LOTUP, se obtienen las superficies mínimas exigibles de RESERVA DE SUELO DOTACIONAL, correspondiente a los Equipamiento públicos y Zonas Verdes públicas (computables), considerando que la reserva de suelo con destino a zonas verdes y equipamientos, ambos públicos deben superar los 35 m² por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial, de la que un mínimo de 15 m² por cada 100 metros cuadrados de techo potencialmente edificable de uso residencial se destinará a zonas verdes públicas. El resto se destinará a equipamientos públicos, obteniendo los valores siguientes:

	SUPERFICIES (m ²)
EQUIPAMIENTOS	20.820 m ²
ZONAS VERDES	15.615 m ²
TOTAL RESERVA SUELO DOTACIONAL (ZV+EQ)	36.435 m²

Se cuantifican igualmente los valores correspondientes al suelo de reserva destinado a aparcamientos, a razón de un mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante, aplicando un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 m² de reserva de zona de aparcamiento.

TIPO	Nº PLAZAS	SUPERFICIES (m ²)
APARCAMIENTO PRIVADO	1.020	20.391 m ²
APARCAMIENTO PÚBLICO	510	10.196 m ²
TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO	1.529	30.587 m²

Finalmente se calculan las reservas de suelo dotacional escolar, conforme a lo establecido en el “Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas”. DOCV 08-07-2014.

VIVIENDAS			HOGARES	POBLACIÓN (prevista)	DEMANDA EDUCATIVA		PUESTOS ESCOLARES
principales	secundarias	vacías			INFANTIL + PRIMARIA	SECUNDARIA+ BACH. /C.F.	[PP.EE]
68,30%	10,41%	16,29%	nº	habitantes	(niños de 3 a 12 años)	(jóvenes de 12 a 18 años)	
711	0	170	881	2.201	198	132	330

A partir de estos valores, se obtienen los correspondientes a la Demanda Educativa prevista y el nº de líneas equivalente:

2º CICLO INFANTIL + PRIMARIA		SECUNDARIA+BACH. /C.F.		TOTAL DEMANDA EDUCATIVA	TOTALES
DEMANDA EDUCATIVA	Nº DE LÍNEAS	DEMANDA EDUCATIVA	Nº DE LÍNEAS	[PP.EE]	Nº DE LÍNEAS
198	1	132	1	330	2

(1) No se alcanza en ninguno de los grupos el valor establecido de 250 puestos escolares por línea

Por lo que, si consideramos que el Centro de educación Infantil y Primaria “Eloy Coloma” (emplazado en los límites del ámbito del Casco Antiguo) dispone de una capacidad de 3EI+5EP ud, con una capacidad de 200 puestos escolares, se dispondría de capacidad suficiente para satisfacer la demanda de puestos escolares para infantil y primaria, aun cuando lógicamente este centro escolar da servicio a un ámbito mayor; por lo que resultaría necesaria la previsible implantación de un nuevo centro que satisfaga las necesidades deducidas de la demanda educativa para 2º CICLO INFANTIL+PRIMARIA DE con las características siguientes:

NECESIDADES RESERVA ZONA ESCOLAR	PERFIL	PPEE	SUPERFICIE (mínima)
2º CICLO INFANTIL + PRIMARIA	3EI+6EP	225	4.500 m ²

Siendo la demanda educativa prevista para SECUNDARIA+BACHILLER/CF de 132 puestos escolares, no se considera necesaria la previsión de un centro específico para satisfacer esta demanda dado que el tipo mínimo contenido en la “Orden de 15 de mayo de 1992, de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, por la que se aprueban los programas de necesidades de los centros de educación infantil, primaria y secundaria”, tendrá una capacidad para 320 puestos escolares y una superficie mínima requerida de 6.000 m².

De manera similar a lo indicado en el punto anterior, se reflejan los valores correspondientes al suelo destinado a dotaciones que resultan de la aplicación de los estándares establecidos por la LOTUP, como valor de referencia de la calidad del espacio urbano, los existentes deducidos del planeamiento vigente y el déficit obtenido por la diferencia entre ambos.

TIPO	NECESARIOS	EXISTENTES	DIFERENCIA
RED VIARIA (aparcamientos)	10.196 m ²	11.179 m ²	-983 m ²
EQUIPAMIENTOS (docentes)	4.500 m ²	0 m ²	4.500 m ²
EQUIPAMIENTOS (resto secundarios)	16.320 m ²	6.225 m ²	10.095 m ²
ZONAS VERDES (secundarias)	15.615 m ²	8.345 m ²	7.270 m ²
TOTAL SUELO DOTACIONAL	46.631 m²	25.749 m²	20.881 m²

Al igual que en análisis anterior, procede aclarar que los valores obtenidos, se refieren básicamente a las dotaciones secundarias, siendo gran parte de los equipamientos existentes de carácter primario, por lo que además de las superficies calculadas necesarias para el cumplimiento de los estándares de la red secundaria, serían necesaria una superficie de 10.196 m² de zonas verdes de carácter estructural o primario, calculadas a razón de 5 m² por habitante, si bien esta superficie no tendría por qué estar en el ámbito de la actuación.

6 MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD.

6.1 METODOLOGÍA

La metodología seguida para la elaboración del presente estudio sobre la movilidad y accesibilidad consta de diferentes fases:

1. En primer lugar, se describen los conceptos básicos de accesibilidad urbana y barreras arquitectónicas
2. Se realiza una interpretación y comparativa de las normativas vigentes sobre accesibilidad en el entorno urbano a nivel estatal, autonómico y municipal.
3. Se realiza un análisis de los itinerarios peatonales, los elementos de urbanización y las limitaciones existentes respecto a la accesibilidad.
4. Finalmente y como consecuencia de análisis efectuado, se establece un diagnóstico para finalmente proponer las estrategias a seguir para obtener la mejora en las condiciones de movilidad, proponiendo algunas líneas de actuación tendentes a solucionar los problemas detectados, y conseguir los objetivos de la accesibilidad urbana requeridos.

6.2 GENERALIDADES

Se puede definir la accesibilidad urbana como “la característica del urbanismo, la edificación, el transporte, de los medios de comunicación o de cualquier servicio que permite a cualquier persona su utilización con la máxima autonomía personal”.

El modelo de desarrollo económico y urbano actual, ha originado un enorme crecimiento en la demanda de la movilidad motorizada y sobretodo en el uso del vehículo privado. Esto ha incentivado modelos de movilidad, en los que la planificación se hace fundamentalmente desde la óptica del vehículo privado y no desde el transporte público ni el peatón. Éste aumento de la motorización privada, provoca paulatinamente una degradación y saturación de la red viaria y de las calles que condiciona, y en gran medida de la accesibilidad. En concreto, los principales condicionantes de este modelo, respecto a las condiciones de accesibilidad, son los siguientes:

- Se ha producido una ruptura de la multifuncionalidad del espacio público a favor de la utilización del vehículo privado con consecuencias como:
 - Reducción de la anchura de las aceras.
 - Transformación de bulevares y espacios peatonales en vías rápidas para vehículos.
 - Ocupación del viario por el coche privado y aumento de los espacios de aparcamientos de vehículos reduciendo los espacios destinados al uso de los peatones.
- Exceso de velocidad y actitud indisciplinada en las vías que condicionan la funcionalidad, comodidad y seguridad de los peatones:
 - Los vehículos circulan demasiado deprisa y es preciso correr para alcanzar la otra orilla al cruzar la calzada, para salvaguardar la integridad física.
 - El diseño y la modalidad de los pasos de peatones no son lo suficientemente seguros, cómodos y funcionales para todos.
- La señalización informativa en la vía pública no es accesible para las personas con discapacidad visual y auditiva.
- El diseño y modalidad de los cruces no contemplan los suficientes rebajes.

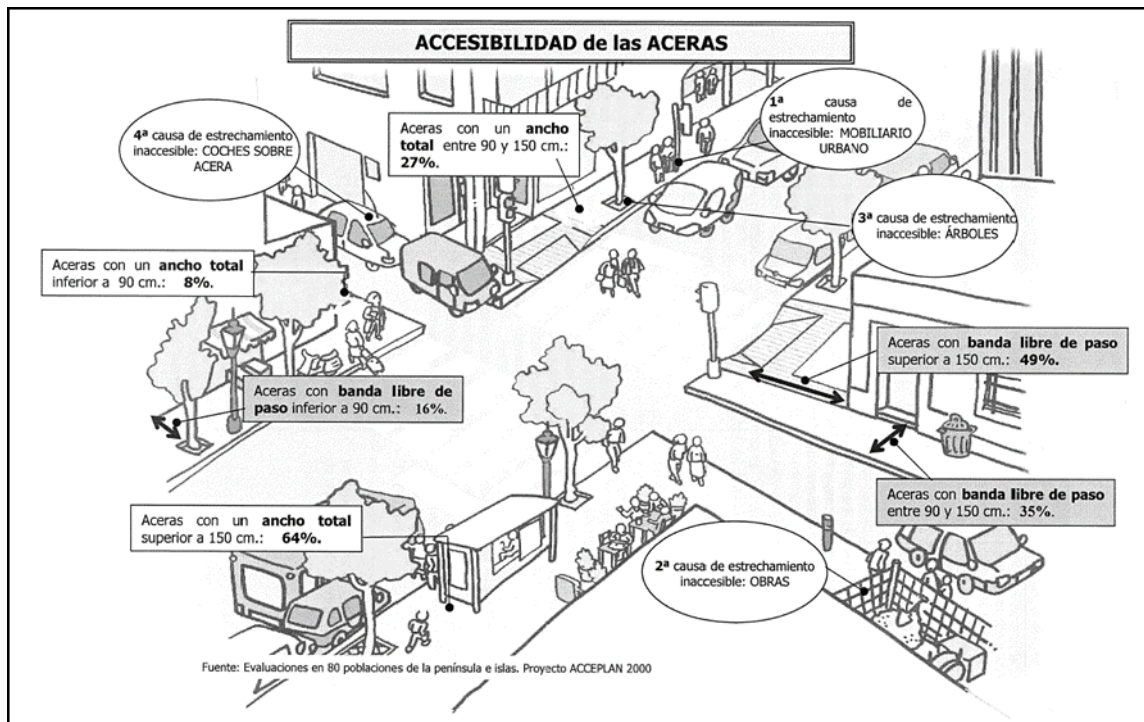


IMAGEN 6.2-A.-INFOGRAFÍA DESCRIPTIVA DE TIPOS DE ACERAS

Una de las consecuencias que de ello se derivan, es la pérdida de la autonomía de los grupos sociales más débiles, como son las personas discapacitadas, los niños y las personas mayores; siendo evidente, que el tráfico y los modelos de movilidad actual, son fuente de una buena parte de los problemas de accesibilidad que se presentan en la ciudad. Por tal motivo, es imprescindible ser conscientes del papel estratégico que tienen las políticas y planes de movilidad en la accesibilidad de la ciudad. Ello debe conducir a un cambio de enfoque en la puesta en marcha de las políticas de movilidad, lo que se requiere una visión centrada en las necesidades del peatón.

Resulta necesario modificar la forma de ordenar los distintos tráficos que se producen en “los cascos urbanos”, lo que requiere analizar las necesidades de desplazamiento y sus consecuencias en relación con los distintos modos de transporte: peatonal, transportes públicos y privados. Estos enfoques deberían implicar conjuntamente a las áreas de urbanismo y tráfico en el ayuntamiento, por lo que sus determinaciones se deberían contener en los instrumentos de planeamiento.

Los orígenes de la movilidad sostenible se pueden remontar a mediados del siglo XX, cuando **Jane Jacobs**, escritora, activista y urbanista, redactó una serie de trabajos respecto a la política urbanística de aquel entonces. En estos documentos defendía las cuestiones humanas de las ciudades frente a los fundamentos económicos, vagamente integradores

y respetuosos con el entorno. Su concepción de la ciudad se basaba en una simbiosis de varios factores e intereses al servicio de una mejor calidad de vida.

La movilidad sostenible debe incluir tanto el transporte de personas como el de bienes, del modo más eficiente y factible posible, sin que ello repercuta en el medio ambiente, debiendo ser capaz de mantenerse por sí misma, sin ayudas del exterior y sin merma de los recursos existentes.

Uno de los puntos críticos que debe vencer cualquier medida propuesta es la reticencia de la ciudadanía a considerar más favorable cualquier medida que beneficie la movilidad a pie u otros modos de transporte más eficientes y sostenibles que el uso del vehículo privado. La experiencia concluye que lo que a corto plazo es “recelo y contrariedad”, a medio plazo se convierte en “beneficioso para la sociedad y fomento del bienestar general”.

La conclusión obtenida de esta actitud es que, primeramente se deben adoptar medidas preliminares para que la ciudadanía no se oponga frontalmente a las restricciones para los conductores, que a medio plazo demuestran su efectividad y beneficio social.

Un aspecto importante es la implicación a la ciudadanía y su cooperación, al ser la población la mayor beneficiada como consecuencia del aumento de la calidad de vida. Para conseguirlo se considerarán los factores siguientes:

- Informar sobre las actuaciones y medidas que se proponen.
- Implantación progresiva de las medidas, a fin de permitir detectar las posibles incidencias y defectos que se generen con su desarrollo y ejecución.
- Evitar imponer medidas que conciten una oposición mayoritaria, sin impedir con ello su futura puesta en valor.
- Promover medios de transporte alternativos menos contaminantes, dando facilidades, promoviendo su uso e incrementando el acceso a los mismos.

El punto de partida de la Movilidad Sostenible se basa en conocer el grado de sostenibilidad de los distintos modos de transporte disponibles para responder a la demanda actual de desplazamientos y dar solución a la distribución urbana de mercancías.

6.3 BARRERAS URBANÍSTICAS

Son aquellas existentes en la vía y espacios libres de uso público, que producen algunos elementos de la urbanización. El mobiliario y otros equipamientos también pueden constituir barreras arquitectónicas urbanísticas.

Las barreras arquitectónicas están constituidas por cualquier impedimento que pueda encontrarse una persona con movilidad reducida u otra limitación, para acceder a las edificaciones o en las zonas urbanizadas de la ciudad. Es por ello, que la accesibilidad tiene influencia en todas las personas, no solo en los discapacitados, ya que cualquier persona puede encontrarse en situaciones de movilidad o comunicación reducida en cualquier etapa de su vida, por lo que las barreras arquitectónicas no están asociadas con la discapacidad, sino que afectan a la movilidad de todas las personas en sus desplazamientos.

Se consideran cuatro grandes colectivos de personas beneficiarias por la supresión de barreras urbanísticas:

- Personas con discapacidades permanentes derivadas de trastorno o alteración de carácter:
 - o **Físico**; como personas en silla de ruedas que tienen limitaciones de desplazamiento por huecos estrechos, escaleras o rampas con una pendiente pronunciada, y dificultad para alcanzar y manejar objetos.
 - o **Sensorial**; como individuos con déficit visual para detectar obstáculos, determinar el seguimiento de itinerarios y obtener información visual; o con déficit auditivo en la captación de información de señales o advertencias acústicas.
 - o **Mental**; como personas con discapacidad intelectual que tienen limitaciones en su capacidad para comprender, aprender y relacionarse.
- Personas mayores que, debido a su avanzada edad, tienen dificultad de desplazamiento por escaleras y pendientes pronunciadas, dificultad de recorrer largos trayectos sin descanso y mayor riesgo de caída, tropiezo o resbalón.
- Personas con discapacidad física o sensorial transitoria, como el uso de muletas o silla de ruedas durante un periodo de tiempo concreto.
- Mujeres embarazadas, personas que llevan un carrito de bebé y personas con exceso de peso.

6.4 NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD URBANA

Puesto que no se dispone de normativa municipal que regule los aspectos urbanísticos en cuanto a accesibilidad, se tendrán en cuenta para el análisis comparativo de las diferentes barreras arquitectónicas - urbanísticas en la zona de estudio, los límites que establece la normativa vigente estatal y autonómica valenciana respectivamente:

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Consell de la Generalitat, en materia de accesibilidad en el medio urbano. (DOGV núm. 4782 de 24 de junio de 2004).

A fin de conocer la incidencia de la normativa expuesta, se analizan y definen los aspectos que figuran en ambas normas respecto a itinerarios peatonales accesibles, rampas y escaleras.

A. ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES.

Según la Orden VIV/561/2010, son itinerarios peatonales accesibles aquellos que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas.

Están formados por una zona libre de obstáculos y salientes llamada: banda libre peatonal, destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas de forma permanente o temporal, entre estas y los vehículos; y una banda de ubicación de mobiliario urbano, donde se sitúan los diferentes elementos de urbanización como pueden ser bancos para el descanso, papeleras y contenedores para el almacenamiento y la recogida de residuos, cabinas telefónicas (si las hubiere), árboles y vegetación varia, etc.

Según se establece en el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010, en las zonas de circulación horizontal, la banda libre peatonal tendrá anchura suficiente para permitir circular con autonomía a los usuarios en silla de ruedas o a quienes llevan un carrito de bebé, siendo el ancho libre mínimo de paso de 1'80 m, permitiéndose en situaciones puntuales un ancho libre de hasta 1'50 m. Estos itinerarios tendrán una altura libre mínima de paso de 2'20 m.

En el caso en el que el itinerario entre dos puntos sea inaccesible, deberá señalizarse un itinerario peatonal alternativo accesible, adoptando las medidas necesarias para que este

no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud en comparación al itinerario original, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

Sin embargo, ambas normativas difieren en las dimensiones mínimas de algunos de estos criterios.

En la Orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de Territorio y Vivienda se clasifican los “itinerarios peatonales” según dos niveles de accesibilidad: adaptado y practicable. El primero se ajusta a los requisitos funcionales y dimensionales para garantizar su utilización autónoma por las personas con discapacidad; mientras que el segundo, aun no ajustándose del todo a esos requisitos, también permite su utilización autónoma.

Un itinerario adaptado será exigido a proyectos y obras de nueva construcción, sin embargo, **para obras de reforma de espacios urbanos consolidados, solo resulta exigible un itinerario practicable.**

A continuación, se comparan las dimensiones mínimas establecidas en cada una de las normativas mencionadas:

	Normativa estatal VIV/561/2010	Normativa Valenciana DOGV 4782 de 24/06/04	
		Itinerario adaptado	Itinerario practicable
Banda libre mínima peatonal	1,80 m	1,50 m	1,20 m
Altura libre mínima de paso	2,20 m	3,00 m	2,20 m
Pendiente Transversal máxima	2 %	2 %	2 %
Pendiente longitudinal máxima	6 %	6 %	8 %

CUADRO 6.4-a: PARÁMETROS MÍNIMOS ESTABLECIDOS PARA LOS ITINERARIOS POR LAS NORMAS SOBRE ACCESIBILIDAD (elaboración propia a partir de los datos contenidos en las normas).

B. RAMPAS Y ESCALERAS.

En un itinerario peatonal accesible se consideran **rampas** los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6 % o desniveles superiores a 20 cm, pudiendo ir acompañadas o no de una escalera alternativa. Cuando existan rellanos para la unión entre los tramos de una rampa tendrán la misma anchura que ésta y una profundidad mínima. En los cambios de dirección y en la unión de tramos de diferente pendiente se colocarán también rellanos de las mismas características. Estas dimensiones se detallan en la siguiente tabla según se detallan en ambas normativas:

	Normativa estatal VIV/561/2010	Normativa Valenciana DOGV 4782 de 24/06/04	
		Itinerario adaptado	Itinerario practicable
Anchura mínima libre de paso	1,80 m	1,80 m	1,20 m
Longitud máxima del tramo	10,00 m	9,00 m	9,00 m
Pendiente longitudinal máx. hasta 3 m	10 %	8 %	10 %
Pendiente longitudinal máx. hasta 10 m	8 %	-	-
Pendiente transversal máxima	2 %	1,5 %	1,5 %
Prof. Mín. de rellano	1,50 m	1,50 m	1,50 m
Prof. mín. rellano en cambio de dirección	1,80 m	1,50 m	1,50 m

CUADRO 6.4- b: PARÁMETROS MÍNIMOS ESTABLECIDOS PARA LAS RAMPAS POR LAS NORMAS SOBRE ACCESIBILIDAD (elaboración propia a partir de los datos contenidos en las normas).

Las **escaleras** deberán ir acompañadas de una rampa y serán preferiblemente de directriz recta.

En el caso de que su directriz sea curva deberán tener una dimensión mínima de huella de 30 cm, contada a 40 cm de la cara interior, según se establece en el artículo 8 del DOGV 4782 de 24/06/04.

Los tramos de las escaleras, independientemente de su directriz, cumplirán los requisitos establecidos en la siguiente tabla:

	Normativa estatal VIV/561/2010	Normativa Valenciana DOGV 4782 de 24/06/04
Anchura mínima libre	1,20 m	1,80 m
Nº mínimo de peldaños	3	3
Nº mínimo de peldaños seguidos	12	10
Huella mínima	30 cm	-
Contrahuella mínima	-	16 cm
Contrahuella máxima	16 cm	17,5 cm

CUADRO 6.4.c: PARÁMETROS MÍNIMOS ESTABLECIDOS PARA LAS ESCALERAS POR LAS NORMAS SOBRE ACCESIBILIDAD (elaboración propia a partir de los datos contenidos en las normas).

Además, cada escalón se señalizará en toda su longitud con una banda de 5 cm de anchura enrasada en la huella y situada a 3 cm del borde, que contrastará en textura y color con el pavimento del escalón.

Los escalones no contarán con bocel, en una misma escalera, las huellas y contrahuellas de todos ellos serán iguales. Asimismo, no se admitirán escaleras exteriores sin tabica.

Se colocarán pasamanos a ambos lados de cada tramo de la rampa y escaleras, lo cuales serán continuos, sin interrupciones en las mesetas intermedias, y se prolongarán 30 cm al principio y al final de la rampa o escaleras, sin invadir un espacio de circulación peatonal.

En rampas de longitud menor de 3 m no es obligatoria la colocación de pasamanos.

El pavimento cumplirá con los requisitos establecidos en los artículos correspondientes de cada normativa. Además se dispondrá de una franja de pavimento táctil señalizador en los extremos de la rampa.

6.5 CONDICIONES PARA LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Genéricamente se entiende por movilidad al conjunto de los desplazamientos que se producen en un entorno físico, tanto de personas como de mercancías; con el objetivo del de “salvar la distancia que nos separa de los lugares donde satisfacer nuestros deseos o necesidades”. Estos desplazamientos se realizan utilizando diversos medios o sistemas de transporte, tanto de carácter motorizado, como el coche o motocicleta, como por transporte público, aun cuando también se realizan andando o en bicicleta.

La accesibilidad es la cualidad de lo que es accesible, permitiendo a todas las personas poder utilizar un objeto, visitar un lugar o acceder a un servicio, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas. La accesibilidad universal, tiene como condición básica y sustancial permitir la participación de todas las personas independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener, por lo que se requiere ampliar el ámbito de acción y reflexión del transporte al desarrollo urbanístico, a la prestación de servicios y al modelo de ciudad.

La accesibilidad es un derecho que impone la posibilidad de una persona a ingresar, transitar y permanecer en un lugar, de manera segura, confortable y autónoma, lo que implica que las barreras de entorno físico deben ser suprimidas.

Por lo que, si el objetivo que quiere garantizarse es el de disponer de accesibilidad a los bienes o servicios, no vale simplemente con ofrecer muchos medios de transporte que alcancen distancias cada vez mayores. Hay que cuestionarse también el espacio físico en el que se desenvuelven los habitantes, sus deseos y necesidades.

6.5.1 EL VEHÍCULO PRIVADO

Actualmente el vehículo privado es el medio mayoritariamente empleado en los desplazamientos a media y larga distancia, configurando la base de la circulación motorizada, y que en el caso de las ciudades ha invadido el espacio peatonal, quedando este en muchos casos reducido a un lugar de paso, constriñéndolo de tal manera que las aceras se han convertido en un “pasillo” estrecho, inhóspito y exclusivamente de tránsito.

El vehículo privado resulta ser, en relación al desplazamiento de una persona durante un kilómetro, el modo de desplazamiento que ocupa más suelo, consume más combustible y además produce más accidentes, contaminación, ruido, intrusión visual o congestión. Asimismo, en situaciones de tráfico congestionado el automóvil pierde su cualidad más representativa en el desplazamiento urbano, la velocidad.

Sin embargo, el automóvil privado continúa teniendo un alto grado de valoración debido a la independencia que supone para su propietario, pero sin ser consciente de los costes de su uso para la sociedad y el entorno, aun cuando sigue siendo imprescindible, ya que el funcionamiento cotidiano de una ciudad no se supliría únicamente con los medios de transporte alternativos.

La presencia del automóvil dentro del ámbito del casco antiguo implica molestias a todos los usuarios y especialmente riesgos de accidentes como consecuencia de las escasas dimensiones de las calles.

Los aspectos a considerar en el análisis de la movilidad urbana con respecto a los vehículos son:

1. Las calzadas no son de uso exclusivo de los vehículos y no tienen prioridad frente a los demás colectivos.
2. Se requiere regular la velocidad dentro del casco antiguo, para dotar a las vías de mayor seguridad.
3. Se requiere la implantación de sistemas novedosos y alternativos en el diseño de las calles, a fin de que la circulación de los vehículos sea más responsable, ya que está demostrado que la señalización oficial no siempre influye en la actitud de los conductores.
4. Resulta indispensable el fomento de una mayor concienciación ciudadana que limite el uso del vehículo privado, lo que repercutiría en una mayor calidad de vida para todos los ciudadanos.

No obstante, no se debe mermar la eficiencia de las vías de comunicación, ya que estas aseguran una mejor integración en la movilidad interna y en la conexión con el exterior.

Se trata de proporcionar a la ciudadanía, alternativas al vehículo privado como medio de desplazamiento básico que sean más sostenibles, eficaces y confortables y, simultáneamente, convencer de que pueden y deben ser usadas en sustitución del vehículo privado, lo que no siempre es aceptado por los ciudadanos.

No obstante, la población es consciente de la gravedad de la contaminación que sobre el medio natural genera este tipo de transporte, lo que sin duda, favorece la comprensión por los ciudadanos de las medidas alternativas a tomar y de su implantación.

6.5.2 EL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS

Con respecto al transporte de mercancías dentro del ámbito urbano, no existen todavía medios alternativos eficaces para la distribución de los productos, que actualmente se realiza mediante furgonetas y camiones de pequeño tamaño.

Para conseguir una situación sostenible en el tráfico urbano de mercancías, no puede limitarse solo a la búsqueda de medios alternativos, sino también a la racionalización de la ordenación de los itinerarios y puntos de entrada o salida de flujo, así como la regulación de la circulación de sus aparcamientos especiales (carga y descarga).

6.5.3 EL PEATÓN

Una de las primigenias soluciones para proteger al peatón constituye el hecho de crear zonas peatonales en los centros urbanos, sumándose así a la preservación de los cascos históricos de las ciudades por parte de las Administraciones.

La peatonalización de la zona centro de las ciudades ha consistido fundamentalmente en restringir el acceso de los vehículos al casco histórico facilitando, de este modo, la actividad comercial existente en la zona, lo que suele conllevar cierta oposición a esta medida por parte de los ciudadanos (incluso de los comerciantes), y no siempre se demuestra el éxito de la actuación.

Se requiere en cualquier caso un análisis de la red de infraestructuras destinadas al peatón, especialmente aquellas que constituyen grandes flujos peatonales. Estas vías se localizan mediante la zonificación de las áreas donde se producen actividades que constituyan focos de interés y de concentración (centros educativos, sanitarios, administrativos, actividades comerciales, de ocio y recreo).

La peatonalización de las calles conlleva ciertos beneficios para los cascos urbanos, pero también repercute negativamente en otros aspectos. Con respecto a los efectos positivos se pueden destacar:

- Disminución de la contaminación ambiental y acústica.
- Reducción del porcentaje de accidentes.
- Incremento de la habitabilidad de las zonas peatonales.
- Mayor accesibilidad.

Por contra, con la peatonalización se generan ciertos inconvenientes:

- Traslado de la problemática y conflictos que genera el tráfico hacia el exterior de las zonas peatonales.
- Cambio de actividades en la zona y posible merma de la diversidad de usos.

Una solución ideal sería la delimitación de una zona central exclusiva para itinerarios peatonales en la que existiera una homogeneidad y continuidad en los trayectos peatonales, donde se cumplan las condiciones de accesibilidad exigibles por la normativa, y que además estuvieran interrelacionadas con otras alternativas de transporte; aun cuando esto no siempre es posible.

6.5.4 TIPOS DE CALLES QUE CONFIGURAN LA RED VIARIA URBANA

El desarrollo urbanístico y el crecimiento del parque automovilístico han hecho que la convivencia entre peatones, vehículos privados, transporte público, motos y bicicletas en las ciudades sea cada vez más compleja. Todos estos elementos necesitan su espacio en la vía urbana. Las administraciones han de distribuir este espacio en función de las necesidades de cada zona, con el objetivo de conseguir una movilidad más racional.

La red vial actual es el marco de todos los modos de transporte y el elemento básico sobre el cual se debe actuar. El concepto clave para asignar el mejor uso a cada vía es la “jerarquización”. El análisis de la red permite establecer una jerarquía de usos del espacio viario que permita la coexistencia entre peatones, coches privados y el resto de transportes.

Las necesidades de cada vía quedan establecidas en función del número de vehículos que circulen, de su entorno y del uso que diariamente le dan los ciudadanos. Así, la red vial de un entorno urbano, dejando a un lado las vías periurbanas que son únicamente para el tráfico motorizado, pueden dividirse básicamente en dos tipos:

TIPOLOGÍAS DE VÍAS EN TRAMA URBANA				
	Tipo	Función	IMD por sentido	Velocidad máxima
VIAS DE ESTAR	Peatonal	Circulación de residentes, servicios y CD	< 1.000 vehículos/día	10 km/h
	Zona de prioridad para peatones	Circulación de destino	< 2.000 vehículos/día	20 km/h
	Zona 30	Circulación de aproximación y/o destino	< 5.000 vehículos/día	30 km/h
VIAS DE PASAR	De prioridad para vehículos (red básica)	Conexión entre zonas i con la red interurbana	En función de la población	30 - 50 km/h

GRAFICO 6.5.4-a: TIPOLOGÍA DE VÍAS URBANAS (FUENTE: CRITERIOS DE MOVILIDAD EN ZONAS URBANAS. RACC)

CLASIFICACIÓN VIÁRIA				
	VÍAS DE PASAR	VÍAS DE ESTAR		
		Peatonales	Con prioridad para los peatones	Zona 30
Anchura entre fachadas	> 7 metros	< 7 metros*	< 7 metros	> 7 metros
Volumen de peatones		Alto o vías incluidas en zonas peatonales	Bajo/Medio	Bajo/Medio
Señalización vertical	 R-301  R-301	 R-102  R-301  R-308	 S-28	 R-301
Limitadores de velocidad y control de acceso	- Semáforo - Rotonda - Desvíos del eje de la trayectoria - Elevaciones en la calzada (excepcional)	- Pilonas de entrada - Mobiliario urbano - Sentidos de circulación concurrentes	- Sentidos de circulación concurrentes - Mobiliario urbano	- Rotondas - Desvío del eje de la trayectoria - Elevaciones en la calzada
Aparcamiento	Si	Excepcional (señalización específica)		Si
Plataforma	Segregación calzada-acera	Única		Segregación calzada-acera
Bicicletas	Segregadas	Velocidad limitada en función del flujo de peatones		Coexistencia

*Todas las de < 7 metros tendrán que ser peatonales, pero su amplitud puede ser superior en caso de existir un intenso flujo de peatones.

GRAFICO 6.5.4-b: CLASIFICACIÓN VIARIA (Fuente: Criterios de movilidad en zonas urbanas. RACC)

A. RED BÁSICA O COMÚNMENTE DENOMINADAS "VÍAS DE PASAR".

Está caracterizada por un importante volumen de circulación y por garantizar la conectividad entre varias zonas de la ciudad.

Las "calles o vías de pasar" tienen que garantizar esta conectividad y la fluidez de la circulación de los vehículos privados y del transporte público, mediante un número mínimo de carriles y una gestión eficaz del tráfico (regulación semafórica, señalización, carriles multiuso, mobiliario urbano...), sin restringir la capacidad de circular de los peatones. Paralelamente, y si se dispone de suficiente espacio, pueden crearse carriles multiuso, con aplicaciones distintas en función de la demanda, como carga y descarga o aparcamiento de residentes.

La velocidad máxima permitida será de 50 km/h. El conjunto de calles para pasar configura la red básica de una ciudad.

B. RED LOCAL O COMÚNMENTE DENOMINADAS “VÍAS DE ESTAR”.

Son aquellas donde debe de priorizarse la figura de los peatones y limitar la presencia de vehículos (pacificación del tráfico). Para ello se dará prioridad en este orden: a la circulación de peatones, a los aparcamientos (regulados y de residentes), al reparto de mercancías (zonas de carga y descarga), a la circulación de bicicletas y, finalmente, al tráfico local de vehículos. En comparación con las vías de la red básica, las calles de la red local tienen una intensidad de tráfico inferior y una amplitud menor entre fachadas.

El límite de velocidad será de 50 km/h, excepto en las:

- **Zonas 30**, con distinción entre el espacio de la acera y la calzada, situados en distinto nivel, y con una velocidad máxima que no puede superar los 30 km/h.
- **Zonas peatonales**, formadas por calles de pavimento único, destinadas de forma prioritaria a los peatones, permiten el acceso a residentes, al reparto de mercancías y a los servicios. Excepcionalmente se puede permitir el paso del transporte público y de las bicicletas. La velocidad máxima permitida debe ser de 20 km/h.

Además de las calles o vías de pasar o de estar, deben distinguirse aquellas vías que conectan las carreteras, autopistas y autovías con la trama urbana y que denominamos “interurbanas colectoras”, o más ampliamente denominadas todas ellas vías periurbanas.

A partir de la definición de las vías, se articula el espacio que corresponde a cada modo de transporte: peatón, vehículo privado, transporte público, motocicletas y bicicletas.

C. ÁREAS DE COEXISTENCIA

Por área de coexistencia se entiende las vías en la que no existe distinción entre la acera y la calzada, siendo el peatón el que tiene prioridad sobre los vehículos motorizados.

Evidentemente su implantación está ligada a zonas residenciales o de alta actividad comercial con velocidad muy reducida (también conocidas como zonas 20). Por tanto, el tráfico de paso será escaso, ya que únicamente circularan residentes, asimismo la proporción de pesados ha de ser irrelevante (únicamente reparto).

Para que la circulación de los vehículos motorizados sea acorde con la filosofía de este tipo de área, el diseño de las calles debe considerar elementos de reducción de velocidad, con

el mobiliario ubicado estratégicamente para impedir una trayectoria recta del vehículo, o el aumento paulatino de velocidad.

6.5.5 EL APARCAMIENTO

El espacio público en la vía es un bien limitado que debería dar respuesta a todas las demandas, usos y necesidades que en él conviven. La gestión del aparcamiento es una pieza clave en una Movilidad Urbana Sostenible. El objetivo principal es regular su disponibilidad y coste a disponer de vados, reducir el aparcamiento en calzada, y aumentar el de fuera de calzada. Con esto se consigue una doble finalidad: obtener más espacio público para el peatón, y que actúe como elemento regulador de la movilidad en vehículo a motor.

Para el análisis sobre el aparcamiento, se ha realizado un inventario de las diferentes tipologías de aparcamientos, agrupadas según la zonificación específica aportada por la oficina técnica municipal referente a la capacidad potencial de estacionamiento del casco antiguo de Xixona.

CALLE	AUTOMÓVILES						MOTOS		TOTAL
	LIBRES	DISCAP	CARGA	AYTO	TOTAL	SUP.	TOTAL	SUP.	SUP.
Torre de les Maçanes	2	0	0	2	4	43,20	0	0	43,20
El Vall	7	0	1	0	8	86,40	7	23,1	109,50
Alcoi	23	2	2	3	30	353,40	0	0	353,40
Marcel Mira	13	0	0	0	13	140,40	0	0	140,40
Constitucio	100	3	3	4	110	1.232,10	13	42,9	1.275,00
Mare de Deu de L'Oríto	24	2	0	0	26	310,20	0	0	310,20
Pescateria	10	0	0	0	10	108,00	0	0	108,00
Hort de Joanet	10	0	0	0	10	108,00	0	0	108,00
RicardAyela	54	0	0	0	54	583,20	4	13,2	596,40
Raval	15	1	1	0	17	198,30	0	0	198,30
Mandola	6	0	0	0	6	64,80	0	0	64,80
Galera	6	1	0	0	7	90,30	0	0	90,30
La Vila	1	1	0	0	2	36,30	0	0	36,30
Trinquet	5	0	0	0	5	54,00	0	0	54,00
TOTAL	276	10	7	9	302	3.408,60	24	79,20	3.487,80
Explanada del Castillo	29	0	0	0	29	313,20	0	0	6.822,90
SUMA EXISTENTES	305	10	7	9	331	3.721,80	24	79,20	10.310,70

UA-8 (prevista)					29	868,00	0	0	868,00
-----------------	--	--	--	--	----	--------	---	---	--------

TOTALES POSIBLES						4.590			11.178,70
------------------	--	--	--	--	--	-------	--	--	-----------

La oferta de aparcamiento se clasifica según:

- Aparcamientos en calzada
- Aparcamiento fuera de calzada

A. APARCAMIENTO EN CALZADA

Siendo el viario público un bien limitado, se requiere determinar el estacionamiento disponible en calzada, diferenciándolo por su tipología y usuarios.

Aparcamiento General

El estacionamiento puede ser de varias clases: en línea, en batería y en oblicuo.

- En línea o cordón.- aquel en que los vehículos están situados unos detrás de otros y de forma paralela al bordillo de la acera.
- En batería.- aquel en que los vehículos están situados unos al costado de otros y de forma perpendicular al bordillo de la acera.
- En oblicuo.- aquel en que los vehículos están situados unos al costado de otros y oblicuamente al bordillo de la acera.

Plazas para personas de Movilidad Reducida

Las plazas de aparcamiento para personas de movilidad reducida, están destinados a usuarios con un grado de discapacidad igual o superior al 33% y/o movilidad reducida. Para poder estacionar en estos puntos, los vehículos deben llevar visible la “Tarjeta de estacionamiento para personas de movilidad reducida”.

Existen dos tipos de plazas:

- Plazas genéricas reservadas, marcadas con el pictograma internacional de minusválido pintado en el suelo y señalización vertical. En ellas pueden estacionar cualquier usuario con movilidad reducida. En caso de que se establezca una limitación de tiempo, el usuario tendrá la obligación de indicar la hora de comienzo del estacionamiento, junto a la tarjeta.



- Plazas personalizadas, estas plazas están marcadas del mismo modo que las plazas genéricas, pero incluyendo en la señalización vertical la matrícula del vehículo al que está asignada, siendo este el único vehículo autorizado.

Aparcamiento de motocicletas

Las zonas delimitadas para el estacionamiento de motocicletas y ciclomotores, son espacios situados en la calzada, señalizados mediante pintura en la calzada.

Zonas de carga y descarga

El espacio destinado a la carga y descarga, está representado habitualmente mediante señalización vertical, en la que se suele indicar el horario y tiempo máximo de estacionamiento y señalización horizontal con líneas amarillas zigzagüeantes en el suelo.

Según la ordenanza municipal de Xixona, pueden hacer uso de este espacio cualquier vehículo destinado al transporte de mercancías, que se encuentre realizando operaciones de carga y descarga. También pueden hacer uso de esta zona vehículos destinados al uso particular, si se encuentran realizando tareas de carga y descarga con carácter no comercial, siempre que el/la conductor/a permanezca en el interior.

Reservados de servicios

Existen en la vía pública varias zonas de estacionamiento reservado, las cuales pueden ser exclusivos a un determinado colectivo, tener un horario definido o limitación de tiempo, como el estacionamiento de ambulancia, para servicios oficiales, paradas de farmacia y servicios religiosos entre otros.

Según la LOTUP, la reserva de plazas de aparcamiento diferenciará entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas, y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante. Se exigirá, como mínimo, 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante.

Por consiguiente las plazas de aparcamiento, en función de la capacidad de habitantes máxima prevista por el planeamiento, deberían ser:

TIPO	Nº PLAZAS	SUPERFICIES (m²)
APARCAMIENTO PRIVADO	2.461	49.217
APARCAMIENTO PÚBLICO	1.230	24.609
TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO	3.691	73.826

Por lo que si consideramos los valores necesarios y existentes se requeriría una superficie adicional de reserva de suelo para aparcamientos en calzada de 13.430 m², equivalente a 672 plazas (considerando un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento, conforme se determina en las “Condiciones funcionales y dimensionales de la red viaria” contenidas en la LOTUP.

No obstante para la situación actual los valores resultan los siguientes:

TIPO	Nº PLAZAS	SUPERFICIES
APARCAMIENTO PRIVADO	1.020	20.391
APARCAMIENTO PÚBLICO	510	10.196
TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO	1.529	30.587

Por lo que en actualmente existe un “superávit” de 983 m², equivalente a 49 plazas, por lo que se considera aceptable la capacidad de aparcamientos existente en calzada para la población actual.

B. APARCAMIENTO FUERA DE CALZADA

Estas zonas de estacionamiento incluyen los aparcamientos situados fuera del viario público, como pueden ser los garajes privados y los solares acondicionados o no para el estacionamiento.

Aparcamiento en solares

En esta tipología de aparcamiento, se incluyen los solares de propiedades municipales o cedidas al ayuntamiento, en los que se permite el aparcamiento, así como solares no urbanizados de titularidad privada. Actualmente no existen aparcamientos de esta tipología en el ámbito del casco histórico. En este caso se considera que existe una previsión adicional de estacionamiento en la UA 8 de 868 m², equivalente a 29 plazas.

Garajes privados

Dentro de esta clasificación se engloban los garajes destinados a vecinos del edificio en el que se encuentran.

No se dispone de datos relativos a los garajes privados, pero las posibilidades de su implantación resultan limitadas como consecuencia de las escasas dimensiones de gran parte de las edificaciones, muchas de ellas con superficies totales de suelo inferiores a los 50 m², por lo que ciertamente se produce un déficit importante en este tipo de estacionamientos.

6.5.6 MOVILIDAD CICLISTA

No existe en el casco urbano, en general, y en la zona del casco antiguo en particular, ninguna zona reservada para bicicletas, lo que ciertamente es debido a las elevadas pendientes, y a las zonas escalonadas, siendo en cualquier caso difícil la implantación de estos carriles.

No obstante, y a los efectos de una previsible implantación en las zonas más llanas, se diferencian dos tipologías de carriles bici: las que incorporan en la sección del vial principal una franja destinada a la bicicleta y las calles peatonales que permiten la circulación de bicicletas.

A pesar de no ser ámbito muy amigable para intentar incentivar la movilidad mediante bicicletas, aun así, se reseñan los criterios que serían de aplicar en el caso de querer habilitar zonas para uso exclusivo de bicicletas.

Los criterios que condicionan la elección de una tipología concreta de vía ciclista están interrelacionados con las posibilidades que ofrece el contexto urbano y viario sobre el que se pretende implantar.

La escasez de espacio es una constante para el trazado de vías ciclistas y siendo las soluciones para la transformación de la sección existente y para dar cabida a la vía ciclista, las siguientes:

1. Ampliación de la sección.
2. Reducción del número de carriles motorizados.
3. Eliminación de un sentido de circulación.
4. Reducción de la anchura de los carriles.
5. Reducción de las franjas de aparcamiento.
6. Transformación del aparcamiento en batería a aparcamiento en línea.
7. Transformación del borde de las aceras.
8. Transformación de espacios libres o zonas verdes.
9. Transformación del entorno viario para el calmado del tráfico que garantice la comodidad y seguridad de los ciclistas.

En caso de que ninguna de las posibilidades permita encontrar una solución satisfactoria, conviene estudiar la posibilidad de definir tramos alternativos para la movilidad ciclista o establecer las condicionantes para poder aplicar una solución en un futuro próximo.

6.6 ANALÍISIS DEL ENTRAMADO VIARIO EXISTENTE EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO.

El casco antiguo de Xixona/Jijona responde a una concepción de ciudad medieval resultado de una morfología muy característica de la época, formado por callejuelas sin alineaciones definidas, con el desarrollado de calles y edificios en las laderas de una montaña dominada por el castillo, cuyo entramado se ha transmitido a través de generaciones hasta la actualidad, mostrando en su trazado las intervenciones puntuales habidas en distintas épocas históricas. Resulta así un legado doblemente rico por su antigüedad y por su expresión de la historia del continuado.

Al casco histórico de Xixona se puede acceder desde carretera C-810 que, a su vez, este vial rodea por el norte y el oeste al casco urbano. También se puede acceder desde el vial que conecta el casco histórico con el castillo de Xixona y por el sur se puede acceder desde la calle Francesc Nicolau Mira Mirelles.

Se pueden distinguir los ejes viarios principales (grafados en color magenta sobre la ortofoto) que estructuran el casco histórico y nacen todos en la CV-810 (eje de color azul en la ortofoto), conformando un trazado de norte a sur a modo de “peine”, teniendo cada uno de ellos a una cota diferente, siguiendo la pendiente de la ladera de la montaña.

De cotas más elevadas a menos elevadas, los ejes principales son: Carrer Nou, Carrer del Raval, Carrer de L.J. Ricard Ayela, Carrer de la Mare de Déu de l’Orito y Av. Constitució.

También existe una gran cantidad de calles secundarias que comunican las calles principales entre sí, de pendiente variable o tramos de escaleras y rampas.

En esta trama urbana se singularizan, calles en fondo de saco y plazas de pequeña envergadura que, en la mayoría de los casos se llega a configurar con poco más de un par de bancos y unos maceteros.

La accesibilidad al ámbito que configura el casco histórico no presenta dificultades relevantes, en tanto que en el interior existen graves problemas de movilidad, debido a las escasas dimensiones de algunos viarios y a las elevadas pendientes en algunos tramos, lo que origina fricciones entre los distintos modos de desplazarse.



GRÁFICO 6.6-a: EJES VIARIOS PRINCIPALES (color magenta); CV-810 (color azul)

Estas condiciones si bien suponen unas deficiencias notables en cuanto a las condiciones de accesibilidad, le otorgan una cierta identidad confiriéndole un atractivo singular.



IMAGEN 6.6-a: CALLES ESCALONADAS Y ESTRECHAS

El casco histórico de Xixona/Jijona se caracteriza por:

- Elevadas pendientes.
- Gran cantidad de tramos de escaleras y rampas que interconectan viales y dan acceso a viviendas.
- Estrechez de los viales, con zonas de coexistencia de vehículo y peatón.

Todas ellas suponen un claro obstáculo para disponer de unas buenas condiciones de movilidad y accesibilidad.

6.7 ANÁLISIS SOBRE LA ACCESIBILIDAD DEL CASCO ANTIGUO

Con el fin de analizar las condiciones de la accesibilidad urbana del casco histórico, se estructuran los tránsitos e itinerarios conforme a dos grupos: **itinerarios peatonales y rampas y escaleras**, tal y como se han descrito, a los que se aplican los criterios deducidos de normativas vigentes sobre accesibilidad urbana.

Se comprueba la existencia de viviendas con una accesibilidad reducida, en las que el acceso a su interior se realiza a través de escaleras, ya sea porque la rasante del viario no se encuentra al mismo nivel del portal de la vivienda o porque la entrada de la casa se encuentra en mitad de un tramo de estas.



IMAGEN 6.7 a: ACCESO A VIVIENDAS A TRAVÉS DE ESCALERAS

1. ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES.

Entre los dos aspectos fundamentales, que condicionan la accesibilidad, referentes a la anchura y altura libres mínima de paso peatonal, se puede decir que no se han encontrado ninguna zona que se localice por debajo los valores mínimos que establecen ambas normativas.

En relación con las pendientes transversales, se ha constatado que cumplen holgadamente los máximos permitidos en ambas normativas, ya que las pendientes transversales que disponen los viales son las mínimas para permitir la evacuación de las aguas pluviales.

En cuanto a las pendientes longitudinales, aunque los límites se sitúan un 6 % para un “itinerario adecuado” y un 8 % para un “itinerario practicable”, hay zonas puntuales donde las pendientes resultan superiores.



IMAGEN 6.7-b: PENDIENTES LONGITUDINALES DE CALLES EXCESIVAS

Independientemente del análisis geométrico de los viarios, también se ha analizado los obstáculos que pudieran existir en la vía pública a lo largo de todo el casco histórico de Xixona, encontrando diversos obstáculos que invaden la banda libre peatonal, que se procede detallar y a aportar fotografías representativas de dichos obstáculos puntuales encontrados:



IMAGEN 6.7-c: PENDIENTES LONGITUDINALES DE CALLES EXCESIVAS Y JARDINERAS QUE OCUPAN ZONAS PEATONALES Y QUE GENERAN OBSTÁCULOS A LOS VIANDANTES.

2. RAMPAS Y ESCALERAS.

Se comprueba la existencia de mayores deficiencias en los tramos de escaleras y rampas existentes en el casco histórico de Xixona, que en algún caso no cumplen con los parámetros exigibles de las normativas vigentes reseñadas.

Se enumeran las deficiencias encontradas, algunas de ellas generalizadas y otras de carácter puntual:

1. Obstáculos en el desembarco de las escaleras.- como se puede apreciar en la imagen, existen obstáculos que limitan una adecuada accesibilidad desde la calle a las escaleras.



IMAGEN 6.7-d: OBSTÁCULOS QUE LIMITAN UNA ADECUADA ACCESIBILIDAD DESDE LA CALLE A LAS ESCALERAS.

2. Irregularidades en todas las dimensiones de los escalones que se encuentran definidas en las normativas, como son las huellas, tabicas y descansillos.



IMAGEN 6.7-e: ESCALONES QUE NO CUMPLEN LAS CONDICIONES EXIGIBLES POR LA NORMATIVA REFERENTES A HUELLAS, TABICAS Y DESCANSILLOS

- Existencia de pendientes longitudinales en los escalones, no admisibles por la normativa.



IMAGEN 6.7-f: PENDIENTES LONGITUDINALES EN ESCALONES. TRAMOS DE PENDIENTES SIN BARANDILLAS

4. Existencia de pendientes longitudinales en los escalones, no admisibles por la normativa, y tramos de escaleras sin barandillas.
5. Además, en ningún escalón de la multitud de tramos de escalera existentes en el casco histórico, se encuentra remarcado con una banda que debe contrastar textura y color con el pavimento del escalón.

7 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN REALIZADAS

7.1 DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL

En el ámbito que configura el Casco Antiguo de Jijona/Xixona, el Plan General delimita unas Unidades de Actuación con el objeto de mejorar la ordenación de determinadas zonas puntuales y obtener a través de la gestión urbanística un incremento de zonas verdes, espacios libres, equipamientos o la ampliación del espacio destinado a viario, a fin de mejorar las condiciones de circulación y accesibilidad.

De entre todas ellas, y dentro del ámbito del estudio o en un entorno próximo, se han desarrollado las que se indican a continuación:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	TIPO	OBJETO	SITUACIÓN	SUPERF.
Nº 2	Remodelación Integral	Mejora de espacios libres	C/ Alicante	1.630 m ²
Nº 5 (1)	Remodelación vial	Equipamiento Comunitario	C/ S. Francisco, C/ Vicent Cabrera	700 m ²
Nº 7	Remodelación Integral	Mejora condiciones viarios	C/ Alcoi, C/ Auxias Carbolnell, C/ de la Sarga	1.509 m ²

(1) Anulada por la M.P. nº 13

7.2 PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA

Según consta en el documento elaborado para la “SOLICITUD DE DECLARACION DE AREA DE REHABILITACIÓN en CENTROS HISTÓRICOS PARA EL CASCO ANTIGUO DE XIXONA”, prácticamente la totalidad del área delimitada ha estado incluida en alguno de los tres Programas de Renovación Urbana declarados por la COPUT, durante la vigencia de los anteriores planes de vivienda, cuyos datos más significativos se indican a continuación:

03/PRU-02/91/083

- Ámbito: Entorno de la C/Vicente Cabrera Casco Antiguo
- Fecha de la declaración: 20 de septiembre de 1.991
- Fecha de la declaración de interés histórico, artístico o ambiental: 21 de septiembre de 1.992

- Fin de vigencia del programa: 31 de diciembre de 1.995

03/PRU-04/91/083

- Ámbito: Entorn del Carrer de la Vall nucli antic
- Fecha de la declaración: 18 de mayo de 1.992
- Fecha de la declaración de interés histórico, artístico o ambiental: 21 de septiembre de 1.992
- Fin de vigencia del programa: 31 de diciembre de 1.995

03/PRU-05/91/083

- Ámbito: Entorn del castell en el nucli antic
- Fecha de la declaración: 18 de mayo de 1.992
- Fecha de la declaración de interés histórico, artístico o ambiental: 21 de septiembre de 1.992
- Fin de vigencia del programa: 31 de diciembre de 1.995

Todos ellos obtuvieron la “Declaración de interés histórico, artístico o ambiental”, obteniendo por ello importantes recursos económicos de la Generalitat Valenciana, lo que unidos a las subvenciones municipales a la rehabilitación que el Ayuntamiento realizó en el año 1994, permitieron actuaciones de rehabilitación de 15 edificaciones en la calle “El Vall”, así como diversas intervenciones en fachadas y cubiertas.

A través de los PRU se realizaron diversas obras que se detallan a continuación:

- a) Rehabilitación de la Sala Polivalente Municipal (Cine de Dalt)
- b) Rehabilitación de cubierta y fachadas de la Iglesia del Convento Franciscano
- c) Pavimentación de la Plaza del Convento
- d) Rehabilitación del Mercado de Abastos
- e) Adecuación parcial de edificio para Centro Ocupacional.
- f) Pavimentación parcial del patio del Colegio Eloy Coloma.
- g) Rehabilitación de la Casa Pósito.
- h) Reformas y mejoras en la Casa Consistorial.
- i) Reforma de la plaza frente a la Casa Pósito.

- j) Reforma de plaza en C/ Capitán Hernández Mira.
- k) Apertura al tráfico rodado de la C/ S^a Cruz.
- l) Reposición de pavimentos en C/ San Antonio y C/ Tomás Domínguez.
- m) Reposición de pavimentos de aceras en C/ Colomers y C/ Dr. Fleming.

8 SUBVENCIONES Y AYUDAS

Al objeto de facilitar la ejecución de las propuestas de “reactivación del casco histórico” formuladas, se sintetizan a continuación una relación (no exhaustiva) de posibles **subvenciones y ayudas** que podrán obtenerse de los diferentes estamentos administrativos.

8.1 PLAN ESTRATÉGICO GENERAL DE SUBVENCIONES DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE ALICANTE

El Plan Estratégico General de Subvenciones articula, entre otros, los siguientes planes:

1. Plan provincial de cooperación a las obras y servicios de competencia municipal, que en caso de estar financiado con fondos estatales se elaborará y aprobará conforme al Real Decreto 835/2003, de 27 de junio, por el que se regula la cooperación económica del Estado a las inversiones de las entidades locales y sus normas de desarrollo, para la realización de obras e inversiones.
2. Plan provincial de infraestructuras y equipamientos urbanos, complementario del anterior en materia de inversiones, clasificado por Áreas o centros gestores.
3. Plan provincial de Cooperación a los servicios de competencia municipal, relativa a las acciones que no suponen, en principio, gastos de inversión.

El Plan Provincial de Cooperación a las Obras y Servicios de Competencia Municipal tiene como objetivo prioritario la financiación de las inversiones necesarias para la efectiva prestación por parte de los municipios de la provincia de los servicios obligatorios determinados en el artículo 26 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, aunque se podrán incluir otras obras y servicios que sean de competencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 de la misma ley (BOE nº 80 de 3 de abril de 1985).

Sus condiciones y presupuesto tienen carácter variable, convocándose anualmente a través del B.O.P.

8.2 PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA

Se desarrollan en el “Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016”, recientemente prorrogado por el *“Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril”*.

Los objetivos del Plan son, en síntesis:

- Adaptar el sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la escasez de recursos disponibles, concentrándolas en dos ejes (fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbanas).
- Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal, de su adecuación para la recogida de residuos y de su debida conservación. Garantizar, asimismo, que los residuos que se generen en las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se gestionen adecuadamente, de conformidad con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los dos elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan se estructura en los siguientes Programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de fomento del parque público de vivienda de alquiler.
4. Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria.
5. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas.
6. Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios.
7. Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

8. Programa de apoyo a la implantación y gestión del Plan.

8.2.1 PROGRAMA DE ACTUACIONES EN EDIFICIOS O VIVIENDAS

A. CONDICIONES:

- a) Estar finalizados antes de 1981.
- b) Que, al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tenga uso residencial de vivienda.
- c) Que, al menos el 70% de las viviendas constituyan el domicilio habitual de sus propietarios o arrendatarios.

Excepcionalmente, se admitirán en este programa edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores:

- a) Presenten graves daños estructurales o de otro tipo, que justifiquen su inclusión en el Programa.
- b) Tengan íntegramente como destino el alquiler, durante, al menos 10 años a contar desde la recepción de la ayuda. La fecha de la recepción de la ayuda se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal extendida en el folio registral de cada una de las fincas que vaya a ser destinada al alquiler. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la devolución de las ayudas obtenidas, con sus correspondientes intereses legales. Esta nota registral podrá ser cancelada a instancia de cualquier titular de un derecho sobre la finca transcurridos 10 años desde su fecha, o mediante el documento que acredite la previa devolución de las ayudas percibidas.

B. OBJETO:

Serán objeto de este programa las actuaciones en los edificios indicados que se dirijan a:

- a) Su conservación (subsanción de deficiencias detectadas en IEE).
- b) La mejora de la calidad y sostenibilidad (mejora de la envolvente, mejora de las instalaciones).
- c) Realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad (instalación de ascensores, eliminación de barreras, etc..).

C. BENEFICIARIOS:

- a) las comunidades de propietarios,
- b) las agrupaciones de comunidades de propietarios,

c) los propietarios únicos de edificios de viviendas.

D. CUANTÍA DE LAS AYUDAS.-

a) La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, 11.000 € por cada vivienda y por cada 100 m² de superficie útil de local (12.100 € cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente), conforme al siguiente desglose:

- 2.000 € para las actuaciones de conservación. En este caso, si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad que resulten subvencionables por este Programa, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.
- 2.000 € para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad, o de 5.000 €, como máximo, si, en cumplimiento de dichas condiciones, se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.
- 4.000 euros para las actuaciones de mejora de la accesibilidad.

Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un **10%** cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, **catalogados** o que cuenten con protección integral en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

b) La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio no podrá superar el 35% del coste subvencionable de la actuación. No obstante y de manera excepcional en el caso de actuaciones para la mejora de la accesibilidad y sólo, en la partida correspondiente a la accesibilidad, se podrá llegar al 50%.

8.2.2 PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS

A. OBJETO.

El programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas tiene como objeto la financiación de la **realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos**, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados.

Estas obras se realizarán con la finalidad de mejorar los tejidos residenciales, y recuperar funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y núcleos rurales.

B. ACTUACIONES SUBVENCIONABLES.

a) La ejecución de obras o trabajos de mantenimiento e intervención en edificios y viviendas, instalaciones fijas, equipamiento propio y elementos comunes, a fin de adecuarlos a la normativa vigente.

b) La ejecución de las siguientes obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano:

1. Obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo.

2. Obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos.

3. Obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.

c) Obras de demolición y edificación de viviendas de nueva construcción. Los nuevos edificios deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

También serán subvencionables:

a) Los costes de los programas de realojo temporal de los ocupantes legales de inmuebles que deban ser desalojados de su vivienda habitual, a consecuencia de la correspondiente actuación.

b) Los gastos de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social de actuaciones subvencionables.

C. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS Y ACTUACIONES OBJETO DEL PROGRAMA.

Para el reconocimiento de las ayudas previstas en este Programa el ámbito y actuación deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) El ámbito de actuación deberá estar delimitado territorialmente por acuerdo de la Administración competente, podrá ser continuo o discontinuo y comprender, al

menos, 100 viviendas. No obstante, en los cascos históricos, en los núcleos rurales, en las actuaciones exclusivamente de renovación urbana y otros supuestos excepcionales, el número mínimo de viviendas podrá ser inferior y se fijará en los Acuerdos de Comisión Bilateral con las Comunidades Autónomas y con las Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) Al menos un 60% de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito de actuación o de la resultante según el planeamiento vigente, deberá tener como destino el uso residencial de vivienda habitual.

Serán prioritarias las que cumplan, por orden, los siguientes requisitos:

a) Que mediante acuerdo de la Administración competente, se haya impuesto esa actuación, derivada de la necesidad de actuar con carácter integrado sobre ámbitos obsoletos o degradados.

b) Que se trate de una actuación de regeneración urbana integrada, entendiendo por tal la que aúne propuestas de regeneración social, económica y ambiental del ámbito de actuación.

c) Que la actuación afecte a ámbitos incluidos en otros declarados conjuntos históricos, o tengan ya expediente incoado al efecto, según la legislación aplicable. En este caso, deberá contar con un plan especial de conservación, protección, rehabilitación, o figura similar establecida por las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, y disponer, al menos, de la aprobación inicial, en el momento de la solicitud.

d) Que la actuación cuente con algún compromiso de cofinanciación de otras Administraciones Públicas.

e) Que la actuación incluya modalidades innovadoras de financiación que garanticen una mayor aportación de fondos privados, sin repercutir directamente sobre los propietarios.

D. BENEFICIARIOS.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del ámbito de actuación, ya sean las propias Administraciones Públicas, los propietarios únicos de edificios de viviendas, las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios y los consorcios y entes asociativos de gestión.

Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada uno.

No podrán obtener financiación quienes se hayan beneficiado, dentro del ámbito de actuación, de las ayudas del programa de rehabilitación edificatoria.

E. CUANTÍA DE LAS AYUDAS.

La cuantía máxima de las ayudas se determinará atendiendo al coste subvencionable de la actuación, que incluirá, en su caso, los costes desglosados según los tipos de actuaciones subvencionables establecidos y no podrá exceder del 35% del coste subvencionable de la actuación.

La cuantía máxima de las ayudas se calculará multiplicando el número de viviendas por las ayudas unitarias establecidas a continuación:

- Hasta 11.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación.
- Hasta 30.000 euros por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.
- Para las actuaciones de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano (obras de urbanización o reurbanización del ámbito), hasta 2.000 euros por cada vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida.

A la cantidad resultante del cálculo anterior, se le añadirán:

- Hasta 4.000 euros anuales, por unidad de convivencia a realojar, durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años, para las actuaciones de realojo temporal.
- Hasta 500 euros por vivienda rehabilitada o construida en sustitución de otra demolida, para financiar el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social.

Las subvenciones de este Programa serán compatibles con cualesquiera otras públicas, siempre y cuando su importe no supere el coste total de la actuación.

8.2.3 PROGRAMA PARA EL FOMENTO DE CIUDADES SOSTENIBLES Y COMPETITIVAS

A. OBJETO:

El objeto de este programa es la financiación de la ejecución de proyectos de especial trascendencia, basados en las líneas estratégicas temáticas que se desarrollan en el apartado siguiente.

Las líneas estratégicas temáticas que definirán los proyectos que podrán ser objeto de convocatoria pública, serán las siguientes, sin perjuicio de que dichas convocatorias puedan perfilarlas:

- a) Mejora de barrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana integrada, en tejidos de bloque contruidos en el periodo comprendido entre 1940 y 1980.
- b) **Centros y cascos históricos:** Actuaciones predominantemente de regeneración en centros históricos urbanos y cascos rurales, incluyendo actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales y otro uso que cuenten con algún grado de protección patrimonial, mejora del espacio público e impulso de la cohesión social y la revitalización económica.
- c) Renovación de áreas funcionalmente obsoletas: Actuaciones sobre tejidos con severas condiciones de obsolescencia funcional e inadecuación desde el punto de vista urbanístico y edificatorio, en los que se proponga su renovación funcional y recualificación con usos mixtos, que incluyan actividades económicas.
- d) Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda: Actuaciones para la erradicación de la vivienda con deficiencias graves en seguridad, salubridad y habitabilidad, ubicada en tejidos de urbanización marginal, acompañadas de programas sociales.
- e) Ecobarrios: Actuaciones predominantemente de regeneración urbana en áreas residenciales en las que destaque el impulso de la sostenibilidad ambiental en los edificios y en los espacios públicos.
- f) Zonas turísticas. Actuaciones de regeneración, esponjamiento y renovación urbanas en zonas turísticas con síntomas de obsolescencia o degradación, sobrecarga urbanística y ambiental o sobreexplotación de recursos y que planteen

una mejora y reconversión de las mismas hacia un modelo turístico más sostenible, competitivo y de mayor calidad.

B. BENEFICIARIOS:

Podrán ser beneficiarios de las ayudas de este programa:

1. las Administraciones Públicas,
2. los propietarios únicos de edificios de viviendas,
3. las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades de propietarios,
4. los consorcios y entes asociativos de gestión.

Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varios beneficiarios, la ayuda se distribuirá en proporción al coste que cada uno de ellos deba soportar.

En ningún caso podrán obtener financiación correspondiente a este programa quienes se hayan beneficiado, dentro del mismo ámbito, de las ayudas de los programas de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas.

C. CUANTÍA DE LAS AYUDAS.

La ayuda consistirá en una subvención para financiar un máximo del **40% del coste subvencionable de la actuación**, sin superar los importes establecidos para cada caso, en el programa de fomento de la regeneración y renovación urbana, por aplicación directa o por asimilación.

8.2.4 AYUDAS PARA LA IMPLANTACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN DEL EDIFICIO

En coherencia con el Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios, contenido en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, anualmente se viene publicando una RESOLUCIÓN, de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por la que se convocan para el cada año las ayudas para el apoyo a la implantación del informe de evaluación del edificio.

A. OBJETO Y CONDICIONES DE LA CONCESIÓN DE LAS AYUDAS

1. Es objeto de estas ayudas la elaboración del informe de evaluación del edificio, que se concederán mediante el procedimiento de concurrencia competitiva.

2. Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios o propietarias únicos de edificios de carácter predominantemente residencial, que hayan realizado el informe de evaluación del edificio, según modelo establecido por la dirección general competente en materia de vivienda y rehabilitación, y estén inscritos en el registro electrónico establecido al efecto por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana.

B. BENEFICIARIOS.

Podrán ser beneficiarios de estas ayudas las comunidades de vecinos, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de carácter predominantemente residencial, que cuenten con el informe de evaluación a que se refiere el artículo anterior antes de que finalice el año 2016¹⁹.

C. CUANTÍA DE LAS AYUDAS

Las ayudas consistirán en una subvención, equivalente a una cantidad máxima de 20 euros por cada una de las viviendas de las que conste el edificio, y una cantidad máxima de 20 euros por cada 100 m² de superficie útil de local, sin que en ningún caso pueda superarse la cantidad de 500 euros, ni el 50% del coste del informe por edificio

¹⁹ 2017 en virtud de la Prorroga

8.3 PROGRAMA DE ACTUACIONES INTEGRALES DE MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

De forma periódica se publican ayudas destinadas a la mejora de las condiciones térmicas de las edificaciones, reseñando a continuación algunas de ellas:

- RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2015, del presidente del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE), por la que se convocan ayudas del Plan Renove de Ventanas 2016, destinadas a la rehabilitación térmica de ventanas en viviendas de la Comunitat Valenciana y la adhesión de comercios y empresas instaladoras.
- RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2015, del presidente del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE), por la que se convocan ayudas del Plan Renove de Calderas Domésticas 2016, destinadas a la sustitución de las calderas actuales por otras de mayor eficiencia energética, y la adhesión de empresas instaladoras.
- RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2016, del presidente del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE), por la que se amplía el presupuesto de la convocatoria de ayudas en materia de energías renovables y biocarburantes, con cargo al presupuesto del ejercicio 2016.

8.4 PLAN RENHATA

Recientemente se ha puesto en marcha el Plan RENHATA 2017, que tiene por objetivo prioritario la renovación de viviendas para mejorar el confort y la calidad de vida de las personas, y para adaptarlas a la normativa actual y, en consecuencia, conseguir viviendas "más seguras".

La operación se divide en dos partes. Por un lado, se atiende, a la reforma de baños y cocinas -en edificios anteriores al año 1996- y obras para garantizar la accesibilidad del inmueble a personas con diversidad funcional, con independencia de la antigüedad del edificio.

En este caso, las obras subvencionadas tendrán que tener un presupuesto mínimo de 2.000 euros y un máximo protegible de 12.000. El porcentaje de la ayuda será de un 35% con un máximo de 4.200 euros por obra.

Por otro lado, se destinan 750.000 euros para aquellas obras destinadas a mejorar la eficiencia energética de las viviendas, a través de la sustitución de calderas domésticas por otras más eficientes energicamente, punto al que se destinarán 200.000 euros, así como con la instalación de nuevas ventanas con aislamiento térmico reforzado. La tramitación de estas ayudas, cuyas bases y orden se publicarán a finales de febrero y principios de marzo respectivamente, se podrá realizar, una vez publicada la convocatoria, por vía telemática a través de la web <http://www.renhata.es/es>.

8.5 VIABILIDAD ECONÓMICA

Conforme se establece en la Ley 8/2013, y al objeto de obtener las ayudas y subvenciones referidas en el apartado anterior, u otras que pudieran establecerse, se requiere la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y que contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior contemplará, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.



NOTA: Rentabilidad de las actuaciones públicas en Vitoria-Gasteiz (4 € en el PIB por cada euro invertido)

9 LOS ACTIVOS URBANOS

Los activos urbanos están constituidos por los elementos físicos y materiales, los ambientales y los socioculturales que caracterizan las poblaciones.

Los elementos físicos lo conforman fundamentalmente los bienes inmuebles, la urbanización y los solares, capaces de generar la promoción de negocios inmobiliarios; lo que conjuntamente con la construcción y rehabilitación de edificios proporcionan un valor referencial de la zona.

La valoración intrínseca de las edificaciones y solares de una zona, se suplementa con la mayor o menor calidad de la urbanización, zonas verdes y equipamientos, tanto de la zona en sí misma como de su entorno. En muchos casos el valor atribuido a un barrio o zona deviene más por su valor ambiental que de las construcciones.

Asimismo, la incidencia de las condiciones socioculturales de un barrio o zona, inciden sobremanera sobre su valoración subjetiva, de manera que el valor del patrimonio inmobiliario, se disminuye por el efecto de un entorno gris, abandonado, inseguro, poco equipado y socialmente marginador.

En el caso de Xixona, los activos urbanos se caracterizan fundamentalmente por su condición de núcleo histórico, conformado por calles generalmente estrechas, de trazado irregular y fuertes pendientes, donde los habitantes otrora han sentido realmente la situación de ser los titulares reales de un espacio de convivencia, donde a falta de “parques” y “zonas de juegos infantiles” los niños podían jugar en la calle.

Espacio fuertemente vinculado a su historia, y a una tradición secular basada en el “turrón” y los “helados”, y desarrollado en torno al castillo donde se encarama la “torre del moro” como hito de referencia.

Estas han sido sus señas de identidad constituyendo el verdadero activo urbano, cuya potenciación servirá como incentivo para generar su revitalización.

Una mirada contemporánea y visionaria de la planificación de nuestras ciudades debiera incluir la gestión, protección y desarrollo de activos urbanos que aseguren que los habitantes de la ciudad sean cada vez más “ricos”, evitando a toda costa que los procesos

de transformación, modos de vida, cambios y/o crecimientos urbanos lleven acompañados un eventual deterioro patrimonial.

Las operaciones inmobiliarias privadas tienen en su origen el objetivo de generar valor en el tiempo, lo que comúnmente se conoce como plusvalía; siendo esta el resultado de una sumatoria de acciones colectivas y no de una decisión individual. Es el entorno, la accesibilidad, la proximidad a servicios, los que condicionan en gran medida el valor de las propiedades.

10 LA GOBERNANZA.

La gobernanza es el proceso de toma de decisiones adoptados por los agentes que están involucrados en alguna causa, actuando de forma coordinada, creando una "red de interacción público-privado-civil" a lo largo del proceso, al objeto de obtener unos resultados viables tanto en el orden económico como de carácter social.

Según se define en la ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE SOSTENIBILIDAD URBANA Y LOCAL (EESUL): *Es la forma de ejercicio del gobierno, en sus distintas escalas, incluyendo las instituciones formales y los acuerdos informales entre los distintos individuos, la sociedad civil, los agentes privados y las instituciones para acomodar o coordinar intereses diversos y potencialmente conflictivos y adoptar alguna acción cooperativa. Se trata en definitiva de una nueva forma de ejercicio del gobierno en la que la coherencia de la acción pública (la definición de problemas, la toma de decisiones y su ejecución) no pasa por la acción aislada de una elite político-administrativa relativamente homogénea y centralizada, sino por la adopción de formas de coordinación entre los distintos niveles y los distintos actores, definiendo un espacio común, movilizando a expertos y agentes de orígenes diversos e implantando modos de responsabilización y de legitimación de las decisiones. Según el Libro de la Gobernanza Europea, sus principios son: apertura, participación, responsabilidad, eficacia y coherencia.*

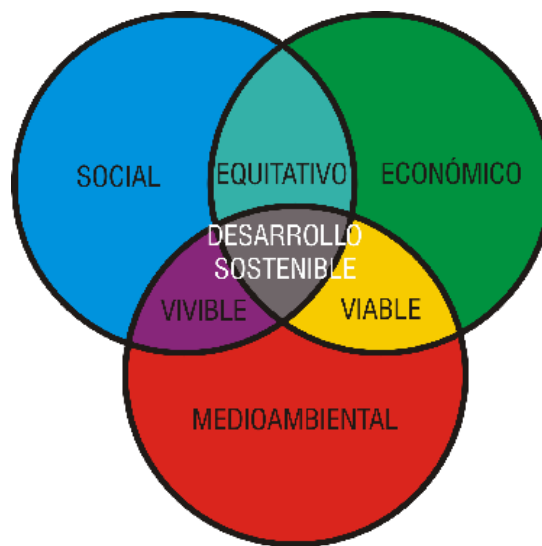
Ello requiere la participación activa de la población, de las instituciones y de los agentes económicos. La participación de la población afectada es el punto clave de un buen gobierno, si bien esta puede ser directa o bien a través de representantes,

La participación requiere información y organización, al objeto de obtener, de una parte una total libertad de expresión, y por otra, una sociedad civil organizada.

El buen gobierno necesita que su marco legal sea justo y que se imponga de forma imparcial, requiriendo de una protección total de los derechos humanos, particularmente aquellos de la minoría.

Para ello resulta imprescindible una total transparencia en las decisiones que se llevan a cabo, de manera que estas se realicen de forma tal que sigan las leyes establecidas y las normas. Implica asimismo que la información estará disponible para cualquier persona afectada por esas decisiones, debiendo ser esta fácilmente comprensible.

En este caso, las actuaciones tendentes a la revitalización del Casco Antiguo de Xixona, deberán estar lideradas por el Ayuntamiento como órgano administrativo principal, otorgando participación suficiente a la población afectada, involucrando así mismo a la Administración autonómica y central en aquellas materias de gestión y financiación de su competencia, e incorporando a otros agentes privados interesados con capacidad de inversión, pudiendo ampliar su ámbito a la participación de otros agentes que permitan la obtención de ayudas de los diferentes entes administrativos y el fomento de la iniciativa privada.



11 LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

11.1 OBJETO

La utilización de procesos de participación pública tiene por objeto basicamente:

- a) Aumentar la transparencia de las actuaciones de la administración en materia de ordenación del territorio y el urbanismo impulsando de forma activa la participación ciudadana a lo largo del proceso de configuración de alternativas.
- b) Obtener información valiosa sobre el las carencias, necesidades y problemática de la zona, aportada por los ciudadanos que de otra forma podría no tenerse en cuenta.

Conforme se establece en la legislación urbanística vigente [LOTUP], *“La elaboración y seguimiento de los instrumentos territoriales y urbanísticos garantizará el derecho de información de los ciudadanos y colectivos con intereses afectados, y fomentará la participación ciudadana en todas sus fases”*.

Aun cuando el presente trabajo no constituye realmente un “instrumento territorial y urbanístico”, si se considera un embrión de los PLANES Y PROYECTOS, que deberán desarrollarse para alcanzar los objetivos de revitalización pretendidos para el Casco Antiguo de Xixona/Jijona, por lo que resulta imprescindible el fomento de la participación pública, especialmente el de las personas interesadas.

Se trata de alcanzar la mayor legitimidad en las decisiones que se adopten respecto a las actuaciones a realizar, por cuanto todas ellas tendrán una elevada repercusión sobre la calidad de vida de los ciudadanos y sobre el desarrollo sostenible del territorio.

11.2 PÚBLICO INTERESADO.

La legislación urbanística vigente define como público interesado, a:

1º Toda persona física o jurídica que tenga la consideración de interesado según la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común.

2º Cualquier persona jurídica sin ánimo de lucro que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que tenga, entre los fines acreditados en sus estatutos, la protección del medio ambiente en general o la de alguno de sus elementos en particular, y que tales fines puedan resultar afectados por el plan o programa de que se trate.*
- b) Que lleve, al menos, un años legalmente constituida y venga ejerciendo, de modo activo, las actividades necesarias para alcanzar los fines previstos en sus estatutos, y esté inscrita en el registro habilitado a tal efecto en la Consellería competente.*
- c) Que según sus estatutos, desarrollen su actividad en un ámbito territorial que resulte afectado por el plan o programa.*

No obstante, en los procesos de participación pública es conveniente diferenciar el tipo de interés y vinculación que tiene un ciudadano o asociación respecto a la cuestión que pretende ser debatida. Por un lado, encontramos aquellos grupos que tienen un interés general vinculado con el concepto de la actuación que se trate y no tiene porqué responder a un fenómeno local, sino temático. Un buen ejemplo lo constituyen las asociaciones vinculadas a la protección ambiental, las cuales pueden declararse interesadas en cualquier propuesta que pudiera tener incidencia sobre el medio ambiente.

Por otro lado, encontraríamos aquellas personas que les afecta, directamente, la actuación o propuesta a implantar, ya sea individualmente o como colectivo (asociación, etc.).

Ambos colectivos tienen el derecho a formar parte del proceso activo de participación pero, sin embargo, no solamente es importante identificar el aspecto de interés, sino también el grado de vinculación y la valoración de la escala de ese interés general. Para entender esta diferencia podemos pensar, por ejemplo, en una actividad contaminadora de la atmósfera. En este caso tanto los colectivos locales como los declarados interesados en defensa del medio ambiente tienen mucho que aportar. Sin embargo, cuando lo que se propone tiene un alcance localista (por ejemplo, una remodelación urbana de un barrio), la opinión fundamental reside únicamente en los vecinos que se verán afectados, con independencia de que intervengan tantas administraciones pudieran verse afectadas con carácter sectorial, en virtud de sus competencias.

Dicho esto, y respecto al tema que nos ocupa, el proceso de participación debe centrarse en los **vecinos**, fundamentalmente. La información debe estar accesible a todo aquél interesado, pero lo razonable es que deba ponderarse la opinión del vecino afectado por encima de cualquier otra aportación de cara a tomar decisiones.

11.3 EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

Respecto al canal de comunicación, hay diversas formas de facilitar la participación ciudadana. Antes de proponer algunas medidas es necesario poner de manifiesto una realidad que acompaña a los procesos participativos sobre los que es necesario intervenir para equilibrar los resultados, ya que de otra forma se estarían sacando conclusiones erróneas que pueden estar muy alejadas de la opinión media de la población afectada: se trata de “la mayoría minoritaria” y los “lobbies”, los cuales se localizan en los extremos de una curva de distribución normal (distribución que reflejaría el grado de aceptación social de una actividad), y no en su posición media o mediana. La dificultad reside en que no hay certeza de que la población asistente a un proceso participativo no se encuentre dentro de esos grupos, por lo que asumir conclusiones por dictamen colegiado de los asistentes supone un riesgo real de malinterpretar resultados. Por otra parte, este fenómeno se acentúa porque aquellos que están de acuerdo con la propuesta presentada, no necesitan ratificarse en ningún acto participativo, así que podemos asumir que podemos encontrarnos, sin saber en qué porcentaje de asistentes, con interesados que se encuentran en los dos extremos de opinión. En cualquiera de los casos, la opinión mayoritaria obtenida a través de estos actos no tiene la certeza de ser la opinión media general del ciudadano.

Para compensar esta desviación (natural), se propone actuar en varios niveles:

- En primer lugar, mediante la consulta y participación activa de los representantes políticos representados en el municipio, en cuanto éstos han sido elegidos democráticamente para defender los intereses de sus respectivos colectivos.
- En segundo lugar, mediante participación directa (mesas de trabajo) con los técnicos municipales delegados en las distintas materias que puedan verse afectadas.
- En tercer lugar, a través de los representantes de las asociaciones vecinales y de interés socioeconómico, donde sería necesario además disponer de un registro fidedigno del grado de representación real de dichos colectivos (población asociada/población total del ámbito).

El primer grupo contribuye a la decisión política y definición de objetivos y estrategias; el segundo, dando forma a dichas decisiones y trasladándolas a situaciones realistas en

función de multitud de variables (económicas, de oportunidad, sociales, etc.); y el tercero, valida o depura, en primera instancia, el resultado de estas mesas de trabajo.

Finalmente, el resultado de este proceso se hace extensivo de forma asamblearia (explicación y capacitación pública) al todo aquél interesado, quien puede aportar sus sugerencias de forma libre y voluntaria para garantizar el acceso a toda la información generada, a su comprensión así como ejercer sus derechos de opinión.

Estableciendo esta jerarquía de trabajo se reducen considerablemente las desviaciones, además de que se toman decisiones colegiadas producto del acuerdo mayoritario de los distintos intereses representados. Luego, la técnica de participación (talleres, mesas de trabajo, etc.), es particular de cada lugar y propuesta, de forma que tiene que confeccionarse “ad hoc” con carácter previo a iniciar el proceso.

Por último, señalar que es necesario que todo este proceso tenga que estar adaptado a un lenguaje coloquial y fácilmente comprensible por el ciudadano.

Participación Ciudadana



11.4 PROPUESTA METODOLOGICA

Se propone como modelo metodológico la utilización de un “análisis estratégico DAFO”, basado en la detección de elementos internos (fortalezas y debilidades) y externos (oportunidades y amenazas) a fin de obtener un diagnóstico sobre las características del territorio analizado y sus posibilidades de reconversión.

El análisis DAFO ayudará a conocer mejor la problemática del Casco Antiguo, interrelacionando la valoración emitida desde diversas ópticas.

Un correcto análisis DAFO debe estar basado en indicadores, por lo que el presente estudio servirá de base para que a partir de las aportaciones de la participación ciudadana se consiga una visión completa sobre la problemática real del Casco Antiguo, sus

posibilidades de revitalización y las estrategias y actuaciones que deberán emprenderse para lograr los objetivos concretos que se establezcan.

En el **análisis interno** se trata de diagnosticar los puntos a favor (fortalezas) o en contra (debilidades) del ámbito del Casco Antiguo que son controlables, tales como su condición de centralidad (fortaleza) o sus dificultades en la accesibilidad (debilidades). El análisis de sus recursos y capacidades ofrece un punto de partida para detectar fortalezas y debilidades. Los recursos a considerar en este caso pueden ser ambientales, sociales, económicos, turísticos o de cualquier otra naturaleza.

A los recursos y capacidades hay que sumarle la labor de la gestión, que por si sola puede ser una fortaleza o una debilidad. Decisiones como la diversificación de actuaciones, la organización interna o la cooperación de los vecinos son elementos que pueden constituir fortalezas o debilidades según la capacidad organizativa de que se disponga y actitudes que se planteen.

En el **análisis externo**, se incorporarán las amenazas y oportunidades, compuestas por aquellas situaciones no controlables que pueden afectar directa o indirectamente a las decisiones adoptadas. Situaciones tales como posibles cambios legislativos con incremento o disminución de ayudas económicas a la rehabilitación o cambios en la Corporación Municipal, pueden incidir notablemente en el proceso de desarrollo de las actuaciones a emprender, por lo que deberán al menos establecer unas condiciones de adaptabilidad a las previsibles amenazas, que permitan adecuar la programación establecida a las condiciones reales que se susciten a lo largo del proceso.

Todas ellas deberán incorporarse en el proceso de participación ciudadana, terminado el cual, y a partir del análisis de los resultados obtenidos, se podrán determinar las estrategias y programar las actuaciones que se estimen adecuadas para lograr de una manera activa y permanente el objetivo de la REVITALIZACIÓN progresiva del ámbito que configura el Casco Antiguo de Xixona/Jijona.

12 DIAGNOSTICO

Tras la formulación del análisis detallado elaborado, se sintetiza a continuación el diagnóstico que se obtiene de cada uno de los aspectos analizados, para lo que se sigue el mismo proceso y secuencia.

12.1 CONDICIONES TERRITORIALES.

A. ÁMBITO TERRITORIAL

El territorio que conforma el “Casco Antiguo de Xixona/Jijona”, se caracteriza por su entidad en relación con actual suelo urbano clasificado por el planeamiento vigente, ocupando casi un 10% de su totalidad; e indefectiblemente por su orografía, de la que se inducen unas condiciones topográficas que condicionan fuertemente su accesibilidad.

B. GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

Las características geológicas y su litología, no suponen condición de gravamen alguno, por cuanto permiten la posibilidad de ejecución de actuaciones urbanísticas o edificaciones sin condicionantes que las impidan o dificulten.

C. CONDICIONES CLIMÁTICAS

Las condiciones climáticas tiene un valor positivo, caracterizándose por la benignidad del clima (la temperatura media está en torno a los 16º), aun cuando existe el riesgo de fuertes aguaceros de carácter puntual, que deben considerarse a los efectos de las redes de recogida de aguas pluviales, al incidir de manera notable la velocidad de recorrido del agua como consecuencia de las fuertes pendientes de algunas calles.

D. CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA

La caracterización paisajística del entramado urbano del casco urbano, viene condicionada por la irregularidad del trazado de muchas de sus calles, la variabilidad en las alturas y la diversidad de formas y el cromatismo. Su conjunto tiene un valor ciertamente positivo, aun cuando el exceso de alturas unido a la escasa dimensión en algunos tramos se contraponen con las necesarias condiciones de habitabilidad y soleamiento exigibles a las viviendas.

Existen “rincones” de indudable encanto, que debieran conservarse, e incluso incentivarse; aun cuando se requiere mejorar las condiciones de accesibilidad para poder disfrutarlos.

Las vistas que se producen en las zonas más altas son uno de los activos urbanos de mayor valor, siendo uno de los elementos a considerar como elemento impulsor de la revitalización pretendida.

E. RIESGOS NATURALES

Conforme al estudio realizado en la valoración de riesgos, no se detectan condiciones de incidencia negativa que afecten al Casco Antiguo, salvo la posible incidencia de las condiciones sísmicas que pudieran afectar sustancialmente a las edificaciones existentes, cuya construcción es anterior a la aplicación de la norma, lo que comporta un nivel de riesgo importante a considerar en las actuaciones de rehabilitación que se propongan.

F. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL

En el ámbito configurado por el Casco Antiguo, existen diversas edificaciones incluidas en el inventario general del patrimonio cultural de la Generalitat Valenciana declaradas BIC o BRL.

Para los Bienes de Interés Cultural, y conforme a lo dispuesto en la LEY 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano²⁰, se requiere la elaboración de **Planes Especiales de Protección** donde se establecerán las normas de protección que desde la esfera urbanística den mejor respuesta a la finalidad de aquellas provisionalmente establecidas en la declaración, regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y especialmente a su entorno de protección.

En general el patrimonio arquitectónico tiene graves problemas de conservación, con algunos edificios declarados en ruina, o con órdenes de ejecución, motivadas por deficiencias de todo tipo. La falta de condiciones de habitabilidad también es bastante frecuente, motivada por la estructura de la propiedad, con parcelas muy estrechas y fragmentadas.

Se requiere la elaboración de un CATALOGO DE PROTECCIONES, que abarque todo el término municipal, en el que se diferenciarán tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje; a estas secciones, se podrán añadir aquellas otras que se estimen convenientes por su presencia significativa en el municipio. Se elaborará una ficha para

²⁰ Modificada de forma reiterada

cada uno de los bienes inventariados con el contenido establecido en el ANEXO VI de la LOTUP.

G. LAS VÍAS PECUARIAS

El ámbito territorial del Casco Antiguo está afectado por tres vías pecuarias, cuya protección urbanística impuesta por la LEY 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana, impone determinadas limitaciones, formando parte de la infraestructura verde, debiendo configurar una “red que articulará todo el territorio y posibilitará un acercamiento entre el casco urbano y el campo”.

Esta condición, resulta relevante, por cuanto los tramos viarios actuales que constituyen parte de las vías pecuarias, deberán adecuarse a las condiciones impuestas por la legislación en la materia, debiéndose integrar como “paseo o alameda” salvo que se proponga la modificación de su trazado, la mutación demanial externa o su desafectación.

12.2 CONDICIONES URBANÍSTICAS

A. PLAN GENERAL

El plan general vigente califica la totalidad del suelo correspondiente al Casco Antiguo como SUELO URBANO, con un uso global RESIDENCIAL y una tipología básica de “EDIFICACIÓN CERRADA”, caracterizada por la disposición de las edificaciones entre medianeras, manteniendo una fachada continua y definiendo una manzana completa. Podrá ser con patio interior accesible a nivel de suelo, o patio interior accesible en el techo de las plantas bajas de las edificaciones a él recayentes, o totalmente compacta, salvo los patios de luces de ventilación necesarios.

El aprovechamiento de cada parcela o solar, se obtiene a partir la superficie ocupable, que con carácter general coincide con la superficie del solar, con un fondo máximo edificable para las plantas altas de 20 m (que afecta exclusivamente a 4 manzanas) al que se aplican el nº de plantas máximo autorizado.

Las alturas previstas oscilan entre las dos plantas (incluida la baja), en las zonas altas más antiguas y 5 plantas en la confluencia de las calles del Vall y Alcoi, Avda. de la Constitución y C/ L´Hort de Joanet

De la aplicación de estos parámetros se obtiene un valor para la densidad de población teórica en el ámbito de estudio correspondiente al Casco Antiguo de 186 viviendas por hectárea, y de **419 habitantes por Ha.**, valor este extraordinariamente alto si se considera que la media de alturas resulta de 3,19 plantas, y por ejemplo Barcelona tiene una densidad del orden de 190 Hab. /Ha, Valencia de 152 Hab. /Ha o Málaga de 81 Hab. /Ha, todas ellas con alturas muy superiores.

Esto es debido a la escaso porcentaje destinado a zonas verdes (5,51%) y a equipamientos (4,67%), siendo la ocupación de la edificación destinada a usos lucrativos del 56,85%, en tanto que el 32,97% se destina a infraestructura viaria.

Siendo el viario de dimensiones generalmente reducidas, el porcentaje destinado al entramado viario resulta relativamente alto, lo que es debido a que las manzanas destinadas a usos residenciales son en muchos casos de dimensiones ínfimas, existiendo un trazado “largo y estrecho” de red viaria que acumula en términos globales una importante superficie.

Según el Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad, el rango la densidad equilibrada estaría entre 220/350 Hab. /Ha., siendo el valor mínimo de 120 Hab. / Ha.

Se concluye por tanto que el planeamiento vigente potencia unas densidades muy superiores a las que se consideran “sostenibles”.

B. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

El Plan Especial de Reforma Interior desarrolla la ordenación detallada del ámbito correspondiente a las “áreas A y B” de la zonificación del suelo urbano zonas delimitado por el Plan General. Contiene asimismo un catálogo de edificaciones protegidas.

Su contenido permite la ejecución de las obras de restauración, rehabilitación o de sustitución de edificaciones, aun cuando resulta complejo en su interpretación, por cuanto se requiere la consulta de diversos planos y documentos para poder determinar las alturas y otras condiciones edificatorias.

La complejidad de la aplicación de la normativa, impide calcular de manera objetiva el grado de capacidad real del planeamiento, habiéndose realizado conforme se ha indicado en el apartado anterior, tomando como base las alturas máximas establecidas en el documento refundido del Plan General, siendo conscientes de que probablemente los resultados obtenidos no se ajustan a la realidad teórica, ya que en muchos casos las alturas se debieran ajustar en función de las de los edificios colindantes.

En cualquier caso, se considera que las alturas previstas y de ahí en grado de compactación y las densidades obtenidas, resultan excesivas, no habiéndose considerado en su formulación otros criterios como los de iluminación y soleamiento de las edificaciones, y menos aún los de paisaje, al no existir normativa alguna que los regulase en la fecha de su elaboración.

Los valores de densidad obtenidos por aplicación de este planeamiento de desarrollo probablemente resulten algo inferiores a los expuestos en el apartado anterior, aun cuando por la magnitud de los valores obtenidos, su posible reducción no altera las conclusiones establecidas respecto del exceso de densidad previsto para el Casco Antiguo.

C. EQUIPAMIENTOS y SERVICIOS

El nivel de equipamientos existente en el ámbito del Casco Histórico es aparentemente elevado, al menos en relación con otras zonas del núcleo urbano. Ello es debido a que el

proceso evolutivo de los municipios se produce históricamente a partir de determinados elementos dotacionales (Ayuntamiento, Iglesias, etc...).

Esta zona tiene un fuerte potencial en relación con el resto del núcleo urbano, fundado en su condición de centralidad, ámbito superficial y capacidad de población, lo que incita a la implantación de determinados servicios públicos y privados, que en las zonas periféricas más alejadas carecería de sentido.

Parte de los equipamientos previstos por el planeamiento, no han adquirido la condición de “públicos”, permaneciendo las edificaciones en su estado original (en algún caso en mal estado o ruinas), pendiente de determinar el uso concreto a que deban destinarse.

Esto último, probablemente sea consecuencia de la falta en el planeamiento vigente, de una figura de “gestión” que facilite su obtención sin tener que acudir al sistema de expropiación.

D. ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES

Tal y como se comprueba en el análisis sobre las zonas verdes previstas por el planeamiento vigente, estas son en general de pequeño tamaño hasta el punto de que gran parte de ellas no alcanzan la superficie mínima exigida por la legislación urbanística (200 m² para áreas de juego).

Las de mayor tamaño están enclavadas en la ladera del castillo, por lo que el uso público resulta muy limitado, debido a las fuertes pendientes existentes, en tanto que la otra zona se superficie superior a 1.000 m², y que por consiguiente puede calificarse como “jardín”, dispone de equipamientos para juego de niños, pero adolece de otros elementos que generen atractivo para su uso público.

Algunas parcelas calificadas como zonas verdes emplazadas especialmente en las zonas más antiguas carecen de las instalaciones propias características de este uso, probablemente al no haber adquirido su condición de suelo público.

12.3 INFRAESTRUCTURAS URBANAS

A. RED VIARIA

La red viaria conforma un entramado complejo de calles que en algunos tramos de las zonas más antiguas son extremadamente estrechas, pudiendo generar problemas de seguridad vial y dificultando el acceso de vehículos prioritarios (bomberos, policía y ambulancias).

Las actuaciones realizadas de reurbanización de una parte importante de los viarios, han supuesto una indudable mejora tanto en las condiciones de homogeneidad del tratamiento empleado como en las calidades de los materiales. El empleo de “plataforma única” resulta ciertamente acertado al otorgar una mayor prelación del peatón, sin que ello impida la circulación del tráfico rodado.

Estas actuaciones han cambiado, en sentido positivo, la imagen de aquellas calles donde se han realizado las intervenciones, configurando zonas donde se combinan pequeños espacios libres con los elementos básicos viarios, coexistiendo en armonía zonas de descanso, arbolado y viario de tránsito, que mejoran el entorno visual y urbano.



IMAGEN 12.3-a: EJEMPLO DE COEXISTENCIA DE VIARIO DE TRANSITO Y ZONA DE DESCANSO CON ARBOLADO.

No obstante, quedan todavía tramos donde no se han realizado actuaciones de renovación, manteniéndose los antiguos pavimentos de hormigón y que cuando resultan coincidentes con los espacios más degradados de las zonas más antiguas del Casco Histórico, inducen a incrementar su imagen de deterioro.



IMAGEN 12.3-b: EJEMPLO DE ZONA DONDE NO SE HAN REALIZADO ACTUACIONES DE RENOVACIÓN.

B. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

En las actuaciones de reurbanización realizadas, se han incluido las de renovación de servicios, entre las que se encuentran la red de agua potable, sustituyendo las conducciones de hierro fundido y fibrocemento obsoletas, por otras nuevas de fundición dúctil o PE.A.

Tras el análisis técnico realizado, se aprecian las deficiencias que se detallan a continuación, que deberán ser adecuadamente subsanadas:

1. Infradimensionamiento de los diámetros de las conducciones existentes, que pueden producir caídas puntuales de presión, por tener un dimensionamiento inferior a las necesarias para “puntas” de consumo, y que actualmente no se

producen al estar el casco histórico con un porcentaje bajo de ocupación, por lo que no se generan problemas graves en el suministro.

2. Infradimensionamiento de los diámetros de los ramales donde hay instalados bocas e hidrantes de incendio, siendo recomendable que se instalen las bocas de incendios en conducciones de diámetro superior a 150 mm, para así garantizar el caudal y la presión necesaria.
3. Se deben evitar las ramificaciones, debiendo crear una red mallada.
4. Existencia de algunos tramos con conducciones de fibrocemento, material que suele ser bastante antiguo y obsoleto, que origina frecuentes averías al estar al final del ciclo de su vida útil.
5. Falta de un sistema de telecontrol, con el que se gestione en tiempo real del servicio de agua. Con este sistema, se hace posible controlar de forma rápida y eficaz tanto las averías como las anomalías detectadas en los puntos de control de calidad del agua servida.

C. RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES

Al igual que acontece con las redes de suministro de agua potable, se han realizado diversas actuaciones de mejora de gran parte de la red, aun cuando se mantienen problemas históricos como son la falta de una red independiente para la evacuación de las aguas pluviales en algunas calles, muy necesaria porque hay zonas con mucha pendiente, junto con otras muy planas como la Avenida de la Constitución.

Tras el análisis técnico realizado, se aprecian las deficiencias que se detallan a continuación, que deberán ser adecuadamente subsanadas:

1. Red de pluviales inexistente en algunos viales, y falta de imbornales en algunos tramos de la red existente.
2. Infradimensionamiento de los diámetros de las conducciones existentes, siendo su dimensionamiento inferior a las necesarias para “puntas” de consumo, y que actualmente no se producen al estar el casco histórico con un porcentaje inferior a su capacidad de ocupación, por lo que no se generan problemas graves en el suministro.

3. Siguen existiendo tramos de conducciones en fibrocemento, material que suele ser bastante antiguo, produciéndose más filtraciones y averías por estar al final del ciclo de su vida útil.
4. La red debería estar controlada mediante un sistema de telecontrol, con el que se controle en tiempo real los niveles de evacuación, pudiendo de esta forma gestionar de una forma rápida y eficaz las averías y anomalías como obstrucciones en la red.

D. RED DE GAS

Considerando que el suministro de gas comporta un aumento en la calidad de los servicios, se requiere ampliar este servicio a la totalidad del ámbito del Casco Histórico.

E. RED DE SUMINISTROS ELÉCTRICOS Y ALUMBRADO PÚBLICO

Como diagnóstico general en relación con las redes de suministros eléctricos, se considera necesaria su renovación integral, al objeto de adecuar sus materiales a la normativa vigente en la materia y conseguir un trazado soterrado en su totalidad.

Se advierte una falta de homogeneidad en los elementos de alumbrado público, existiendo diversos modelos y tipos de luminarias, algunas de ellas de consumo excesivo y que producen contaminación lumínica.



IMAGEN 12.3-c: REDES AÉREAS GRAPADAS A FACHADAS

F. REDES DE TELECOMUNICACIONES

Respecto a las redes de telecomunicaciones y servicios, y como diagnóstico general debe señalarse que resulta preciso proceder a su renovación con el fin de soterrar la totalidad de las acometidas y el trazado principal en la actualidad aéreo, así como considerar la conveniencia de disponer de una conducción adicional para la instalación de una red de fibra óptica como red de telecomunicaciones.

G. SEÑALÉTICA Y MOBILIARIO URBANO

Si bien las calles generalmente están identificadas mediante la identificación de su nombre mediante “carteles” en las fachadas, la señalización vertical y muy especialmente la de orientación, es insuficiente y está mal situada en algunas ocasiones, provocando que el usuario que desconoce el Casco Histórico se “pierda” en el entramado de callejuelas y escaleras para llegar a su destino.

Existen diferente tipologías en la cartelería, que debiera homogeneizarse, a fin de realzar las “señas de identidad del Casco Antiguo”

En cuanto al mobiliario urbano, existe exceso de variedad y algunos se encuentran en estado deficitario; dificultando en algún caso la accesibilidad de los viarios.

12.4 CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS

A. POBLACIÓN Y VIVIENDA

Conforme al estudio realizado tanto para el Término municipal como para el ámbito del “Casco Antiguo”, se comprueba que en los últimos años se produce un descenso progresivo tanto en la población como en el nº de viviendas ocupadas.

La pirámide de edades, tiene una inflexión de “máximos” para la población comprendida entre 50 a 54 años, disminuyendo tanto en el sentido ascendente para las edades superiores, como en sentido descendente para la población de menor edad, siendo los índices demográficos analizados indicativos de un envejecimiento muy alto y unos valores de maternidad muy bajos, siendo el único índice positivo el de “tendencia”, donde se aprecia un cierto crecimiento esperanzador.

En cualquier caso, el diagnóstico general en este tema, es de que si no se rejuvenece la población, en 50 años la pirámide de edades podría ser “invertida”, siendo este un signo inequívoco de una despoblación progresiva, lo que se ratifica con los valores correspondientes al índice vegetativo de los últimos años, que para el conjunto del término municipal es siempre negativo.

El análisis de la ocupación del territorio y las densidades de las viviendas ocupadas por población censada o no, nos permite diagnosticar la existencia de una baja ocupación, pues de los 760 edificios contabilizados, tan solo están ocupados por población censada 423 (55,66%), estando 59 edificios (7,76%) ocupados por habitantes no censados, siendo los 278 restantes (36,58%) edificios desocupados, en ruina o solares.

Resulta significativo que las zonas más deshabitadas coinciden con las más antiguas, de dimensiones más pequeñas y con mayores dificultades en las condiciones de accesibilidad.

B. NIVEL DE OCUPACIÓN DE LOS HABITANTES

El porcentaje de paro es relativamente bajo, pues conforme a los datos analizados, no se alcanza en estos últimos años el 9%, a pesar de la crisis en la que todavía se ven inmersos algunos sectores económicos,

No se dispone de datos relativos al poder adquisitivo, pero se estima que en la Avenida de la Constitución probablemente sea suficientemente aceptable, disminuyendo progresivamente conforme se asciende en la ladera hacia el castillo.

C. ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS

La actividad principal en el ámbito del Casco Antiguo es la residencial, a la que se destina la práctica totalidad de la edificación del recinto, destinándose algunos locales de plantas bajas a otro tipo de actividades comerciales o de oficinas.

Los bancos, oficinas y entidades administrativas se concentran fundamentalmente en la avenida de la Constitución. Localizándose en esta zona, la práctica totalidad de las existentes en la población.

La mayor cuantía de servicios corresponde a los locales comerciales y de hostelería, emplazados en las calles de mayor anchura y tránsito, fundamentalmente en la C/ del Vall y la C/ Alcoi, disminuyendo progresivamente conforme se asciende en altura hasta prácticamente desaparecer (salvo algunos pequeños locales emplazados en la C/ Raval).

Esta circunstancia es producto de varios factores, como la falta de “visibilidad” de los comercios como consecuencia de lo angosto de las calles y trazado sinuoso, la escasa dimensión de las edificaciones, y las dificultades en la accesibilidad, lo que unido a la despoblación progresiva de las edificaciones hacen poco rentable la implantación de comercios o servicios.

El cierre del Mercado de Abastos, donde al menos se instalaba parte del mercadillo ambulante, y que podría actuar como “foco de atracción” agrava aún más la situación de la zona en relación con la actividad comercial, siendo la densidad comercial muy inferior al valor que se estima deseable de 20 locales cada 100 m, alcanzándose tan solo en la Avenida de la Constitución, C/ del Vall y C/ Alcoi.

Según Sistema Municipal de Indicadores de sostenibilidad el ratio deseable resulta de 5 a 7 m² construidos de local de uso no residencial por habitante, por lo que en este caso y en base a la capacidad previsible de ocupación por aplicación de los parámetros del planeamiento vigente debiera de ser superior a 24.609 m², equivalente a 11.28 % de la superficie total construible.

D. ESTRUCTURA SOCIAL

La población en el Casco Antiguo tiene un carácter heterogéneo, coexistiendo los descendientes de los propietarios históricos (fundamentalmente personas mayores que siempre han tenido su residencia allí), con nuevas familias con hijos pequeños que son de Xixona/Jijona y otras que han llegado de otras zonas de España, población extranjera comunitaria y no comunitaria.

Si bien el porcentaje de población extranjera en el Casco Antiguo (10,90%) no es excesivamente alto²¹, si lo es en relación con los valores obtenidos para el conjunto del término municipal (6,80%), aun cuando no parece que ello genere condiciones de marginación social.

En cambio, si resulta relevante la problemática que las condiciones de accesibilidad generan sobre la población, donde abundan las personas con discapacidad funcional que tienen problemas de movilidad, y que necesitan contar con soluciones adecuadas de accesibilidad a las viviendas y en el interior de estas.

Esta problemática no se resuelve fácilmente, pues al margen de las posibles subvenciones y ayudas que se pudieran obtener a través de la administración pública, se requiere una inversión económica por parte de los propietarios que en la mayoría de los casos no resulta posible satisfacer por la falta de recursos económicos.

La situación se complica en las viviendas donde existe una multipropiedad originada por las sucesivas herencias producidas a lo largo del tiempo, que dificulta aún más la aportación prorrateada de los diferentes propietarios, con distintos niveles de renta y normalmente con diferencias notables en cuanto a la necesaria inversión en la mejora de las viviendas de las que tan solo son “cotitulares”.

En estas circunstancias, es habitual que la vivienda se alquile, con lo cual el interés por su mejora disminuye aún más.

²¹ Según datos de INE, la población extranjera en relación con la total nacional supone el 9,52% para 2016

12.5 CONDICIONES EDILICIAS

A. ESTADO DE LAS EDIFICACIONES

Si interrelacionamos los valores deducidos del PLAN MUNICIPAL DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS, elaborado por el departamento Técnico de Gestión y Disciplina en 2012, con los estudios realizados para este trabajo, se concluye que existen en el Casco Histórico 760 edificaciones, estando afectados un total de 233 edificios, equivalente al **30,65%** del total.

Esta cifra coincide aproximadamente con los 278 edificios vacíos, o al menos no ocupados por habitante alguno, y que suponen el **36,58%** de los totales contabilizados; por lo que probablemente exista una correlación entre los edificios con deficiencias de mayor grado identificados en el Plan Municipal de Edificios en 2012 y los que carecen de ocupación.

En cualquier caso los porcentajes de las edificaciones que presentan deficiencias de cierto grado y que requieren algún tipo de intervención, resulta excesivo, siendo el grado de degradación del parque inmobiliario uno de los problemas más graves que deberán abordarse sin dilación.

B. USOS Y GRADOS DE OCUPACIÓN

En cuanto a los usos analizados, y su relación porcentual respecto a la superficie total del ámbito de estudio, se advierte una proporción muy baja de suelo destinado a zonas verdes, siendo los valores de repercusión por habitante teórico para las zonas verdes de 1,93 m²/habitante; valor este muy inferior a los tendenciales deseables, comprendidos en el intervalo 10-15 m²/hab.²²

²² Según parámetros obtenido del SISTEMA MUNICIPAL DE INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

Para los equipamientos se obtiene un valor de 5,03 m²/habitante, que resulta igualmente inferior a los parámetros deducidos de la aplicación de la LOTUP, que debiera ser del orden de los 8,86 m²/habitante; máxime si consideramos que el estándar de valoración se corresponde con los equipamientos zonales o secundarios, siendo gran parte de los existentes de carácter primario.

En cuanto al viario se estima que la superficie destinada a tránsito y aparcamiento, debiera estar en torno a los 29 m² /vivienda, siendo el valor de repercusión de superficie obtenida en relación con las viviendas previstas de 14,69 m². Este desfase se produce bien porque las calles son en general muy estrechas, o porque su superficie resulta insuficiente en relación con la capacidad de viviendas prevista por el planeamiento vigente.

El grado de ocupación del suelo, viene determinado por la superficie realmente construida sobre el suelo calificado, según los diferentes usos en que se ha estructurado, alcanzando el 82,47% del total previsto por el planeamiento para los usos residenciales, por lo que salvo espacios residuales de borde no consolidados el suelo destinado a usos residenciales está prácticamente agotado.

En cambio los equipamientos realmente existentes alcanzan tan solo el 71,69% de la superficie prevista por el planeamiento, lo que ciertamente no parece lógico salvo que, las edificaciones cuyo suelo fue calificado por el planeamiento vigente como equipamiento pero que no han sido transformadas y habilitadas para estos usos, no hayan adquirido su condición de público, lo que denota falta de instrumentos de gestión para obtenerlas preferentemente de forma gratuita.

Por su parte las zonas verdes realmente configuradas como espacios de uso público suponen el 68,05% de las previstas por el planeamiento, siendo esta situación probablemente similar a lo descrito para los equipamientos y la falta de instrumentos de gestión que faciliten su obtención.

C. ALTURAS

El estudio realizado referente a las alturas es claramente significativo, por cuanto si bien el planeamiento vigente no admite más de 5 plantas totales de altura, realmente edificaciones de hasta 11 plantas, sobrepasando en gran medida las máximas previstas.

Esto probablemente ha sido debido a que los planes anteriores al ahora vigente debieron permitirlos.

Ello genera un grave problema, ya que resulta complejo adecuar las edificaciones ya construidas (probablemente con licencia municipal concedida) a las nuevas alturas permitidas.

El análisis de las alturas adecuadas en cada calle o situación, debiera realizarse tomando en cuenta además del aprovechamiento que genera, y la capacidad de población que de este se deduce, otros factores fundados en indicadores sostenibles correspondientes al grado de compacidad Urbana, el equilibrio entre el volumen construido y los espacios libres y de relación, las condiciones de iluminación.

El valor mínimo a considerar en cuanto a la relación entre la altura del edificio (h) y la distancia entre fachadas (d) debiera ser $h/d < 2$ para un mínimo del 50% de los tramos de calle, siendo el valor deseable de $h/d < 1$ para un mínimo del 50% de los tramos de calle.

D. GRADO DE CONSOLIDACIÓN

De los valores obtenidos referentes a la consolidación de las edificaciones donde se estima que en el Casco Antiguo tan solo se alcanza el 47,75 %, de la capacidad total prevista por el planeamiento, se induce la consideración de que o bien el planeamiento tiene una capacidad excesiva e innecesaria de población, o bien las condiciones reales de la zona tienen un escaso atractivo o existe una conflictividad social que impide su ocupación total.

En ambos supuestos se requiere la formulación de una importante reflexión, que deberá interrelacionarse con otras cuestiones que se analizan en el presente documento.

E. SUPERFICIE DE LOS SOLARES

La superficie media obtenida para los solares de la zona de estudio resulta de 89 m², existiendo algunas zonas donde la superficie está en torno a los 30 m². Este rango de valores no permite rentabilizar la promoción de la construcción de nuevas viviendas,

siendo prácticamente imposible cumplir con las condiciones de habitabilidad y accesibilidad exigible exigibles por la normativa vigente.

La micronización de la propiedad del suelo resulta un elemento importante a considerar, por cuanto en muchos casos se requiere la agrupación de varios solares colindantes para poder realizar una construcción de obra nueva que sea mínimamente rentable, lo que normalmente resulta de una enorme complejidad en el caso de tener que realizar gestiones con diversos propietarios (a veces cada propiedad lo conforman múltiples herederos).

12.6 ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

En el estudio realizado para el ámbito del Casco Antiguo, se ha calculado el suelo dotacional (aparcamientos, zonas verdes y equipamientos) que se requieren por aplicación de los parámetros establecidos por la legislación urbanística vigente [LOTUP], obteniéndose unos valores prácticamente imposibles de cumplir, debiéndose destinar el 85,90 % de su superficie para destinarlo a estos usos.

Ello es debido a que los valores obtenidos están directamente relacionados con la capacidad teórica y el aprovechamiento obtenido en base a la aplicación de las normas urbanísticas vigentes.

En el análisis posterior efectuado, tomando en consideración la capacidad de población existente, los valores obtenidos resultan más racionales y de posible cumplimiento, al ser el porcentaje de suelo que debería destinarse a dotaciones el 39,69 %.

Ello conduce a considerar que las densidades atribuidas por el planeamiento resultan ciertamente excesivas, debiéndose obtener un equilibrio entre el aprovechamiento lucrativo y las dotaciones, para la mejora de la calidad de vida en el conjunto del casco.

12.7 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

En el ámbito de estudio se han desarrollado la mayoría de las Unidades de Actuación previstas por el Plan General con el objeto de mejorar la ordenación de determinadas zonas puntuales y obtener a través de la gestión urbanística un incremento de zonas verdes, espacios libres, equipamientos o la ampliación del espacio destinado a viario, estando pendiente de desarrollo la UA 8 (lado sur del Carrer de L'Hort de Joanet) que con una superficie de 842 m², tiene por objeto la obtención de un espacio de aparcamiento.

La intervención puntual mediante unidades de actuación resulta normalmente deseable, máxime cuando la vigente legislación urbanística y estatal fomenta su aplicación como instrumento de gestión.

12.8 PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA

El desarrollo de los Programas de Renovación Urbana, se calificaron como “muy efectivas”, puesto que sin necesidad de realizar un gasto excesivamente importante en la cuantía de las subvenciones, se consiguió que en una misma calle se cambiase de forma significativa su imagen urbana, lo que demuestra que las subvenciones, estratégicamente planteadas, pueden ser un arma útil para conseguir objetivos más concretos en zonas puntuales.

Estas actuaciones despertaron e incentivaron cierta conciencia de rehabilitación, aun cuando la reacción ciudadana tuvo que esperar a comprobar la validez de los resultados.

12.9 MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Con carácter general es de destacar la gran labor que está llevando cabo el Ayuntamiento en la mejora de la accesibilidad peatonal, renovando el pavimento viario y apostando por unas secciones transversales de coexistencia de vehículos y peatones, estando todo al mismo nivel y usando diferentes tipos de colores en el pavimento para delimitar las zonas de rodadas. Este proceso renovador alcanza un porcentaje elevado de la superficie viaria del casco histórico.

Existen, no obstante, algunos tramos viarios pendientes de reurbanizar, habiéndose detectado diversas deficiencias en relación con la existencia de barreras arquitectónicas que impiden o dificultan el tránsito y no cumplen con las condiciones exigibles a los itinerarios. Asimismo se detecta la falta de adecuación a la normativa vigente en las escaleras y rampas existentes, fundamentalmente en las calles trasversales

12.10 ACTIVOS URBANOS

Los activos urbanos en el Casco Antiguo son los propios de su condición de núcleo histórico, estando conformado por calles generalmente estrechas, de trazado irregular y fuertes pendientes, desarrollado en torno al castillo donde la “torre del moro” constituye el hito de referencia.

Si bien estos elementos constituyen las señas de identidad que lo identifican, el deterioro patrimonial y el abandono progresivo por la población originaria, ejerce un efecto negativo sobre la calidad del lugar, al que habría que adicionar las dificultades de accesibilidad.

Se trata de recuperar los activos de carácter positivo que todavía subyacen y se mantienen insescentes, aun cuando ello requiera la implementación de técnicas que aparentemente pudieran parecer drásticas, pero que permitan otorgar una condición de resiliencia y adaptabilidad a las nuevas formas de vida.

Para ello se requiere otorgarle unas señas de identidad que lo identifiquen y permitan su promoción tanto internamente a nivel local, como externamente a nivel nacional o internacional, de manera que resulte atractivo el “vivir en el Casco Antiguo”

Tendrá que ser la administración pública, quien con mayor eficacia debe proporcionar los instrumentos de gestión necesarios para regenerar los activos urbanos que impulsen el desarrollo de los cascos históricos, como es el caso de Xixona.

13 ANÁLISIS DE LA MATRIZ “D.A.F.O.”

Conforme se ha planteado en la metodología establecida para el proceso de participación ciudadana, se ha elaborado por el equipo redactor un análisis DAFO preliminar, basada en la estructura tradicional de esta metodología empleada de forma generalizada en otros estudios realizados para la revitalización de cascos históricos (Zaragoza, Portugalete, etc...).

Este análisis preliminar, contenía una serie de “sugerencias” fundadas en el diagnóstico elaborado, a fin de fomentar su valoración y enjuiciamiento por parte de los técnicos y grupos políticos a los que previamente se había informado, pretendiendo asimismo la aportación de valoraciones adicionales a las emitidas, que actuasen como complemento de las premisas iniciales desde diversas ópticas.

Del conjunto de aportaciones y sugerencias se obtiene la siguiente matriz “DAFO”:

A. ANÁLISIS INTERNO: FORTALEZAS Y DEBILIDADES

FORTALEZAS

1.-	No existen riesgos que impidan el desarrollo urbanístico de la zona. Temperatura ideal
2.-	Trazado irregular de calles con existencia de “rincones con encanto”
3.-	Existen diversos elementos correspondientes al patrimonio arquitectónico y cultural de interés.
4.-	Suelo urbano ordenado, consolidado y con normativa (a diferencia de las nuevas zonas de expansión)
5.-	Alto nivel de servicios básicos (Ayuntamiento, bancos, centros culturales y de ocio)
6.-	Situación privilegiada en cuanto a vistas, que permiten el fomento del turismo
7.-	Alto grado de calles reurbanizadas.
8.-	Población con carácter heterogéneo sin conflictividad social
9.-	Escasa ocupación de viviendas en algunas zonas, lo que facilita la gestión mediante actuaciones integradas o aisladas
10.-	Actuaciones de rehabilitación realizadas con éxito
11.-	Correcto funcionamiento de las calles con plataforma única ejecutadas

FORTALEZAS

12.-	Fuerte arraigo de la población sobre la zona
13.-	Aparente incremento en los valores tendenciales de crecimiento.
14.-	Sobrada “fuerza” de la marca XIXONA a la hora de poner en valor la “rehabilitación de nuestra historia y cultura”, como lo es el Casco Histórico y el Castillo.
15.-	Ausencia de conflictos entre diferentes usos urbanísticos que pudieran perjudicar el mantenimiento del uso residencial tradicional.
16.-	Mantenimiento de un porcentaje muy elevado de arquitectura tradicional, que posibilita la mejora paisajística de muchos entornos mediante intervenciones relativamente sencillas de rehabilitación de la edificación.

DEBILIDADES

1.-	Edificaciones antiguas sin garantías de seguridad estructural frente al sismo, con riesgo de que se produzca el efecto “dominó”
2.-	Trazado irregular de calles, topografía con fuertes pendientes y escasa anchura de las calles que dificultan la movilidad
3.-	Falta de conservación del patrimonio arquitectónico (30,65% de los edificios con deterioros)
4.-	Exceso de densidades teóricas en el casco antiguo
5.-	Déficit de zonas verdes de entidad (1,93 m2/hab.); inferior a los 10/15 m2/hab. Deseables para parques y jardines
6.-	Urbanización obsoleta en algunas zonas
7.-	Problemas por escorrentías superficiales generadas por las aguas pluviales
8.-	Tendidos aéreos de instalaciones en fachadas
9.-	Escasa ocupación de la edificación (36,58% de los edificios vacíos)
10.-	Baja densidad comercial, concentrada en las zonas bajas de calles más anchas
11.-	Dificultades en la accesibilidad en determinadas zonas (tanto en calles como en viviendas)
12.-	Exceso de alturas de los edificios existentes en algunos tramos, que impiden un soleamiento adecuado de las viviendas.
13.-	Solares de dimensiones muy escasas, y distribución compleja de la propiedad.
14.-	Falta de adecuación a la normativa de accesibilidad de algunos tramos viarios.
15.-	Descenso poblacional progresivo.
16.-	Envejecimiento general de la población.
17.-	Falta de una ordenanza específica de “imagen” para el Casco Antiguo, que incluya una IMAGEN DE MARCA aplicable a señalética, mobiliario urbano, itinerarios, jardinería, etc...

DEBILIDADES

18.-	Carencia de ordenanzas específicas para la instalación de comercios en el casco Antiguo
19.-	Escasa dimensión de la parcela mínima edificable
20.-	Necesidad de creación de mayores “accesos” para vehículos desde la zona central, al objeto de general un mayor dinamismo que fomente la entrada y salida del Casco Antiguo.
21.-	Falta de un Catálogo de Protecciones, adaptado a la legislación urbanística y patrimonial vigente, que identifique los valores arquitectónicos de las construcciones, facilitando las decisiones sobre la adopción de las medidas que deben implementarse en cada situación.
22.-	Falta de “servicios públicos” en el ámbito del casco Antiguo.
23.-	Falta de demanda de producto inmobiliario terminado y coste excesivamente alto de las obras de construcción, que conlleva la inviabilidad de cualquier operación inmobiliaria privada de entidad, que no cuente con una subvención pública muy alta
24.-	Ausencia de demanda alternativa, a la de la población tradicional (turismo, emigración) que permitiera mantener la suficiencia actividad rehabilitadora.

B. ANÁLISIS EXTERNO: AMENAZAS Y OPORTUNIDADES

AMENAZAS

1.-	Falta de atractivo generalizado por vivir "en el casco antiguo"
2.-	Dificultades técnicas en las actuaciones de mejora, como consecuencia de la orografía del territorio
3.-	Complejidad para incrementar el suelo destinados a zonas verdes y otras dotaciones, debido al alto grado de ocupación del suelo por construcciones de carácter privado.
4.-	Mayor problemática social en actuaciones que requieran aportaciones económicas de los propietarios.
5.-	Incertidumbre en la obtención de subvenciones y ayudas de las administraciones de rango superior.
6.-	Falta de coordinación entre las asociaciones vecinales y la corporación municipal.
7.-	Carencia de interés por mejorar las condiciones de las edificaciones, debido a la complejidad de la propiedad en algunos edificios
8.-	Falta de estabilidad en el empleo, que impida el crecimiento de la demanda de viviendas
9.-	Inactividad de la administración municipal por motivos económicos
10.-	Lentitud en la obtención de resultados que produzca desanimo
11.-	Falta de coordinación política de las necesidades y demandas referentes al Casco Antiguo, lo que requiere la determinación de unos objetivos unívocos.
12.-	Complejidad de la normativa actual
13.-	Falta de continuidad política en el establecimiento de las acciones para la mejora del casco antiguo, cuya falta de implicación provocará que solo se quedará en "un diagnóstico del problema" y no se abordará de forma continuada su resolución.
14.-	Que el ayuntamiento no aumente sus medios técnicos y humanos, en la medida que lo requiere la gran carga de gestión administrativa necesaria para la puesta en marcha, de forma simultánea, de las distintas medidas de intervención necesarias.
15.-	Que se produzca un desencanto importante de la población, si no se cumplen las expectativas creadas por los procesos iniciados (estudio estratégico, convocatorias de subvenciones, convenio con la Consellería), en caso de que no se pongan en marcha medidas rápidas suficientes, y no se actúe con la necesaria eficacia.
16.-	El deterioro de la edificación tiene un desarrollo exponencial, por lo que, de no atajarse la situación con medidas eficaces y rápidas, el número de edificios afectados por problemas serios de conservación cada vez será mayor y tendrá un incremento más rápido.

OPORTUNIDADES

1.-	Activo urbano de primer orden
2.-	Situación actual de mejora económica generalizada, fin del ciclo de crisis económica
3.-	Fuerte incremento conceptual generalizado por la recuperación de los Cascos Antiguos
4.-	Fin del concepto expansionista de la ciudad, y apuesta por la regeneración de los espacios urbanos consolidados.
5.-	Fomento de actuaciones de regeneración de los Cascos Antiguos, impulsado por las legislaciones generales y urbanísticas.
6.-	Próxima elaboración de Catalogo de protecciones
7.-	Elaboración de Estudio de Paisaje
8.-	Posible modificación del Plan General o Revisión de este que favorezca e impulse las actuaciones de rehabilitación.
9.-	Modificación de ordenanzas que faciliten y fomenten la construcción de nuevas edificaciones o de instalaciones comerciales en el Casco Antiguo.
10.-	Posibilidad de aplicar mecanismos de gestión que favorezcan la posible reconversión de determinadas zonas
11.-	Procedimiento de ejecución sustitutoria, por incumplimiento del deber de conservación
12.-	Promoción de programas de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbana, o de fomento de ciudades sostenibles y competitivas
13.-	Creación de oficina municipal de ayuda al fomento de la regeneración urbana y mejora de la eficiencia energética de las edificaciones.
14.-	Fomento de las actuaciones turísticas
15.-	Capacidad técnica municipal para desarrollar actuaciones de carácter puntual, o dirigir y supervisar trabajos de mayor entidad.
16.-	Posibilidad de desarrollo inmediato de la Unidad de Actuación emplazada al final de la C/ L'Hort de Joanet, prevista en el planeamiento vigente, con lo que se obtendría un incremento en la dotación de aparcamientos públicos, configurándose como el "centro neurálgico" más amplio del Casco Histórico.
17.-	Creación de un "itinerario histórico" de conexión de la Plaça con El Castell, que fomente el tránsito a través del casco, mediante un recorrido vertebrador a través de los elementos más significativos,
18.-	Rehabilitación del "Castell", recuperando los vestigios existentes, consolidando los restos actuales y recuperando los volúmenes que generan la silueta "histórica" de la ciudad.
19.-	Creación de una pasarela visitable que permita disfrutar de las vistas y la visita de los restos del castillo.
20.-	Potenciación del casco Antiguo como elemento diferenciador.
21.-	Concienciación social, y sobre todo política, a nivel municipal, sobre la necesidad de implementar actuaciones potentes que cambien la dinámica de abandono y degradación de la zona.

OPORTUNIDADES

22.-	Previsión de incremento en los próximos años de las ayudas públicas para la rehabilitación, fruto de la apuesta por la regeneración de los espacios urbanos consolidados.
23.-	Se dispone del registro municipal de solares y de la experiencia de municipios como Alzira, que gracias a este instrumento han llevado a cabo políticas eficaces de renovación urbana.

Del resultado obtenido en el proceso de análisis realizado se deducen las directrices y estrategias que se consideran necesarias para alcanzar el objetivo de LA REVITALIZACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE XIXONA.

14 DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.

14.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Se exponen a continuación las consideraciones generales previas al establecimiento de las directrices y estrategias que se proponen a fin de resolver los problemas detectados y alcanzar el objetivo pretendido de la revitalización del casco histórico de Jijona/Xixona.

- 1) La regeneración de la vida urbana es actualmente uno de los temas centrales de la mayoría de las ciudades con cascos antiguos de cierta relevancia, donde se demandan nuevas e innovadoras estrategias de actuación. El factor tiempo se ha convertido en una herramienta decisiva, no solo en el desarrollo y gestión de dichas estrategias, sino también en el diseño y funcionamiento de las correspondientes intervenciones en el espacio público.
- 2) Generalmente la rapidez de evolución de la estructura social es superior a la velocidad con la que se transforma el hábitat urbano para dar respuesta a estos cambios. Ello conduce a situaciones de conflicto que generan la degradación de la vida urbana. Esta degradación se ve acentuada a menudo por la falta de mecanismos de reacción rápida de los organismos municipales para dar respuesta a las nuevas situaciones.
- 3) Durante la época de “bonanza económica”, se ha apostado por la creación de nuevo suelo urbanizado que satisfacía la fuerte demanda de viviendas en entornos de nueva creación, originando a veces la inserción de nuevas ciudades dentro de la ciudad; dando la espalda a la ciudad construida, donde la degradación de la estructura urbana y social de ciertas zonas, se producía a veces de manera galopante.
- 4) En algún caso se ha actuado mediante operaciones urbanísticas de regeneración urbana fundados en la demolición del parque inmobiliario existente, y su sustitución por nuevas edificaciones, sin otra consideración que el rendimiento económico que ello generaba.
- 5) Estas actuaciones se enmarcaban en un contexto eminentemente especulativo, caracterizado por las inversiones de capital privado movido por una fuerte y rápida rentabilidad, apoyado generalmente por inversiones públicas de mejora de los espacios públicos que las incentivaban.

- 6) La crisis económica y financiera, ha paralizado las actividades inversoras privadas, existiendo verdaderos “cementeros” de suelo perfectamente urbanizado sin construcción alguna, a la espera de un cambio económico que permita su activación.
- 7) Este cambio, tardará mucho tiempo en producirse, pues el enorme superávit de viviendas existentes (a nivel del estado español las viviendas vacías tienen una capacidad para albergar 40 millones de habitantes, lo que supone un plazo de tiempo estimado para su ocupación del orden de 45 años).
- 8) Ante esta situación, se requiere la implementación de nuevas técnicas de desarrollo de propuestas alternativas para dar respuestas efectivas a los nuevos retos del momento.
- 9) La regeneración se deberá apoyar en estrategias de “microcirugía” de la estructura urbana, basadas en intervenciones puntuales, que generen sinergias que afecten de manera integral tanto al espacio público como al privado.
- 10) Para ello se requiere la combinación de nuevas herramientas, tales como la participación ciudadana en distintas partes del proceso, con factores como la temporalidad de las intervenciones o incluso su capacidad de mutación a lo largo del tiempo.

14.2 EL ENTORNO URBANO

En relación con el entorno urbano se proponen las siguientes directrices y estrategias:

- 1) Ajustar los umbrales de densidad a valores situados entre los límites establecidos en el Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad (220 a 350 Hab. /Ha), a fin de obtener un equilibrio de las dotaciones en relación con la población a la que realmente tenga que servir.
- 2) Dimensionar adecuadamente las necesidades de suelo dotacional, zonas verdes y espacios públicos, atendiendo a las necesidades de la población real en su ámbito local. Localizando las nuevas reservas de suelo de manera que favorezcan la centralidad y la accesibilidad, articulando entre sí los espacios públicos para conformar redes jerarquizadas.
- 3) Aplicar los mecanismos de gestión que proporciona la legislación vigente para obtener de forma gratuita las dotaciones necesarias de equipamientos y zonas verdes, recuperando los espacios infrautilizados y ocupados actualmente por edificaciones abandonadas, para

acondicionarlos como nuevos espacios públicos; manteniendo, ampliando y mejorando en lo posible la calidad de los existentes.

- 4) Potenciar y favorecer la implantación de usos comerciales y de servicios básicos de proximidad, en las zonas donde actualmente no existen.
- 5) Creación de entornos adecuados para la interacción social y la vida comunitaria, recuperando la calle como espacio público.
- 6) Aumentar la calidad del paisaje urbano, minimizando el impacto que genera el exceso de alturas en relación con las anchuras de las calles.
- 7) Restaurar y proteger el patrimonio histórico existente de mayor valor.
- 8) Realizar actuaciones de regeneración de los espacios urbanos conjuntamente con las de rehabilitación o sustitución de las edificaciones, desarrollando programas para la mejora del parque inmobiliario existente, mediante la implementación de medidas de gestión de las viviendas vacías, medidas de adecuación funcional, medidas de rehabilitación energética, etc.
- 9) Priorizar la intervención sobre los ámbitos que sean más vulnerables, interviniendo mediante políticas integradas de carácter social y urbanístico que mejoren las condiciones de vida de sus habitantes.
- 10) Impulsar el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, al objeto de poner a disposición de los agentes inmobiliarios (públicos y privados) el suelo o las edificaciones sobre los que realizar su actividad.
- 11) Establecer medidas y programas para conservar y mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, eficiencia energética, etc. del parque residencial existente.
- 12) Mejorar la imagen identitaria del casco histórico, homogenizando los elementos de mobiliario urbano, alumbrado público y señalética, debiendo implementarse los criterios de diseño a las tiendas, locales de ocio y restauración, siendo necesario ampliar la información identificativa de cada lugar, especialmente la de los lugares de mayor interés.

14.3 ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD.

En relación con las condiciones de accesibilidad y movilidad, se proponen las siguientes directrices y estrategias:

- 1) Mejorar las condiciones de accesibilidad tanto en la red viaria como en los accesos desde ésta a las edificaciones.
- 2) Proseguir las actuaciones de reurbanización emprendidas por el Ayuntamiento, especialmente en donde se impone la reconfiguración de las calles, transformándolos en “plataforma única” que permita la coexistencia entre el peatón y el tráfico rodado, de manera que sin impedir el acceso y tránsito de vehículos, exista una prevalencia del peatón.
- 3) Las actuaciones de mejora de la red viaria deberán culminarse para todo el ámbito, y en su ejecución deberán contemplarse las normas y condiciones que sobre accesibilidad resultan exigibles. Ello requiere, entre otras consideraciones, habilitar zonas para el acceso y disfrute de las personas discapacitadas de todos los servicios públicos o privados, con las mismas garantías que el resto de ciudadanos, mejorando las condiciones de accesibilidad a las viviendas y a la totalidad de las actividades (ocio, cultura, deporte, empleo, etc.).
- 4) Eliminar aquellos impedimentos que impiden la correcta movilidad urbana de las personas con necesidades especiales, asegurando las mismas garantías y posibilidades de circulación que el resto de la población.
- 5) Desincentivar el uso del vehículo privado a favor del colectivo, regulando el tráfico y las zonas de aparcamiento de vehículos en el interior del núcleo urbano, mediante la limitación de las zonas de aparcamiento para uso exclusivo de residentes.
- 6) Incentivar los desplazamientos a pie, y en aquellas zonas donde las pendientes lo permitan el uso de la bicicleta, reduciendo el protagonismo que tiene el coche y en consecuencia los niveles de contaminación acústica producida por el tráfico motorizado.
- 7) Reducir la producción de contaminantes atmosféricos producidos por los vehículos a motor.

14.4 INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIOS.

En relación con las infraestructuras y redes de servicios, se proponen las siguientes directrices y estrategias:

- 1) Ajustar la red de suministro de agua a las necesidades reales de la población, reduciendo las pérdidas producidas en la red de abastecimiento, mejorando la eficiencia de la misma.
- 2) Completar la red de pluviales en todos los viales incrementando la cantidad de imbornales.
- 3) Ajustar la red de evacuación de aguas residuales a las necesidades reales.
- 4) Promover la reutilización de aguas pluviales.
- 5) Ampliar la red de gas ciudad a la totalidad del Casco Antiguo.
- 6) Eliminar las conducciones aéreas grapadas a fachadas, mediante el soterramiento de la totalidad de las redes de alumbrado, de suministro eléctrico y de telecomunicaciones.
- 7) Establecer un diseño homogéneo y personalizado de los elementos que componen el mobiliario urbano, la señalética y los elementos de alumbrado público que fomenten la creación de unas señas de identidad propias que identifiquen el Casco Antiguo.
- 8) Evitar la contaminación luminosa del cielo nocturno

14.5 AHORRO Y OPTIMIZACIÓN DE ENERGÍA.

En relación con el ahorro y la optimización de la energía, se proponen las siguientes directrices y estrategias:

- 1) Optimizar el consumo de energía tanto pública como privada.
- 2) Contribuir a alcanzar los objetivos marcados por la UE, en materia de energías renovables.
- 3) Introducir criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos.

14.6 LAS EDIFICACIONES.

En relación con las edificaciones existentes, se proponen las siguientes directrices y estrategias:

- 1) Fomentar la rehabilitación de los edificios existentes.
- 2) Establecer mecanismos de gestión para la renovación de los edificios en mal estado o cuyas condiciones tipológicas impidan o dificulten su rehabilitación.
- 3) Potenciar la edificación sostenible (minimizar el consumo energético).
- 4) Restaurar y proteger el patrimonio histórico existente de mayor valor.

15 LÍNEAS DE ACTUACIÓN.

Para alcanzar los objetivos este objetivo se formulan seguidamente las líneas de actuación que en base a las directrices y estrategias planteadas permitirán establecer las PROPUESTAS CONCRETAS DE ACTUACIÓN.

Todas ellas deberán realizarse de manera coordinada, dado que no tendría sentido actuar sobre alguna de ellas sin contemplar los efectos que supondría sobre el conjunto, la no realización de las otras.

En la elaboración del documento del Plan General de 1987, ya se establecía un diagnóstico respecto a la situación del casco antiguo, que se reproduce íntegramente en el apartado 5.2.1 de este documento, y que coincide absolutamente con el que obtiene 30 años después, ya que la situación no ha cambiado, incluso probablemente las condiciones reales de abandono y degradación de las edificaciones se han incrementado.

Podría formularse un nuevo Plan General y volver a decir lo mismo, y dentro de otros 30 años volver a plantearse un nuevo estudio para la REVITALIZACIÓN DEL CASCO ANTIGUO.

Para ello es necesaria una fuerte voluntad política para que conjuntamente con los “vecinos”, se aborden las líneas de actuación que deberán aplicarse; si no se quiere que la degradación de las viviendas y el progresivo abandono del casco se produzca sin haber alcanzado el objetivo que se pretende en relación con la revitalización de la zona más sensible desde el punto de vista histórico y social de los ciudad.

Se requiere para ello, establecer una PLANIFICACIÓN, a fin de que se puedan obtener resultados progresivos a corto, medio y largo plazo.

En los apartados siguientes se proponen algunas actuaciones concretas, que deberán ser consensuadas conforme a los resultados que se obtengan de la participación ciudadana.

Las actuaciones propuestas se estructuran considerando en primer lugar las que tienen un mayor rango, pero requieren un proceso que comporta una mayor temporalidad, bien por su mayor complejidad o porque sus resultados se obtendrán a más largo plazo; se indican a continuación aquellas que no siendo necesario un proceso de desarrollo tan dilatado, requieren en cualquier caso de la elaboración de documentos que impiden su aplicación de manera directa; finalmente, se relacionan las que no requieren de tramitación de documentos complejos y que podrían ser aplicadas con cierta inmediatez, a fin de obtener resultados concretos y directos que otorguen cierto grado de optimismo sobre la validez de su aplicación y efectos sobre la revitalización del casco histórico.

15.1 ACTUACIONES A LARGO PLAZO

15.1.1 MODIFICACIONES EN EL PLANEAMIENTO

El planeamiento es el instrumento marco de carácter jurídico que permitirá que las actuaciones que se propongan adquieran un carácter ejecutivo.

Su formulación se podrá realizar, bien de **manera parcial** actuando sobre el ámbito que configura el casco antiguo, bien mediante la **revisión integral del planeamiento** y su adecuación a la nueva legislación urbanística, o **mediante la homologación a la legislación urbanística vigente del planeamiento actual o de alguno de sus sectores**, tal y como se contempla en la Disposición adicional segunda de la LOTUP, referente a la “innecesaridad de adaptación del planeamiento general”

En el caso de actuar parcialmente sobre el ámbito exclusivo del casco antiguo, se requerirá la tramitación de una modificación puntual u homologación parcial del Plan General en aquellos aspectos que afecten a la ordenación estructural, siendo las correspondientes a la ordenación pormenorizada de competencia municipal, y por consiguiente de mayor agilidad en su tramitación.

Parece recomendable en aras a la eficacia procedimental y mejor aprovechamiento de los recursos económicos municipales, la formulación de una homologación integral del plan general, delimitación del ámbito del suelo correspondiente a la zona **urbanizada núcleo histórico** (ZUR-NH) y desarrollo posterior de la ordenación pormenorizada de su ámbito mediante el Plan General en su fase de ordenación pormenorizada (de aprobación municipal), no siendo estrictamente necesaria la formulación de un nuevo Plan de Reforma Interior.

En cualquier caso, el objetivo de la modificación del planeamiento para esta zona, deberá ser “**la adecuación de la ordenación a las nuevas condiciones que se establezcan en base al cumplimiento de los objetivos planteados**” a fin de mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos que habitan el casco antiguo; fomentando su transformación en una zona donde resulte atractivo vivir, para lo que se deberán establecer **los mecanismos de gestión** que permitan la obtención de los recursos que impulsen la modernización del entorno y de las edificaciones en todo su ámbito.

Ello requiere afrontar de manera contundente la solución de los problemas detectados y analizados a lo largo del documento, entre los que destaca la densidad de habitantes en el ámbito de estudio, donde se superan los 400 habitantes por hectárea; valor este muy superior al rango de densidad equilibrada de 350 habitantes por hectárea como umbral máximo.

Si añadimos, el déficit existente de suelo destinado a zonas verdes y equipamientos, indicativo de la calidad del entorno urbano; se requiere una disminución del aprovechamiento que disminuya las densidades y equilibre las dotaciones.

Con el alto grado de ocupación del suelo, resulta prácticamente imposible obtener suelo para la satisfacer el exigible establecido por los estándares urbanísticos correspondientes a zonas verdes y equipamientos, por lo que su disminución tan solo parece que se pueda obtener mediante la disminución de las alturas.

En el análisis comparativo realizado entre las “alturas oficiales” y las “las alturas reales”, se advierte que existen muchas edificaciones consolidadas que superan ampliamente las previstas por el planeamiento, por lo que la mera disminución de las mismas no producirían un efecto directo sobre el conjunto, ya que no se trata de “derribar” los edificios que incumplan las alturas máximas que establezca en cada momento el planeamiento en vigor, por lo que el objetivo pretendido difícilmente se podrá alcanzar con el mero ajuste “teórico” de las alturas desde el planeamiento.

Ello no obsta, para que se revisen las alturas máximas en cada tramo de calle, fundándose no solo en criterios de preexistencias u otros de carácter urbanístico, sino además, analizar su incidencia desde una visión ambiental y paisajística.

Según los estudios realizados en este documento sobre la ocupación y estado de las viviendas, se detecta que un 36,58% de edificaciones no están ocupadas, a las que, si adicionamos las que tienen una ocupación mínima (de 1 a 3 habitantes), obtendríamos un valor del orden del 65% del total de los edificios existentes; resulta por tanto que el grado de aprovechamiento real es muy bajo.

En la zona más antigua (la situada al suroeste) donde las calles son más estrechas, y con peores condiciones de accesibilidad, existen manzanas con una ocupación de tan solo 2 o 3 edificios, y hasta en algún caso con la totalidad de las edificaciones desocupadas.

Si a esto adicionamos, la escasa superficie de los solares (de dimensiones a veces inferiores a 30 m²), el alto grado de deterioro de las edificaciones, la compleja estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones, donde se entrelazan de forma anárquica

viviendas en distintos solares, resulta obligado reflexionar sobre las escasas posibilidades de éxito en la promoción exclusiva de actuaciones de “rehabilitación” (al menos en algunas zonas del casco); por lo que el proceso de degradación proseguirá inexorablemente si no se inducen otro tipo de acciones, que si bien pueden ser aparentemente “dramáticas”, probablemente sean las únicas posibles que permitan la revitalización del casco antiguo.

Se propone para ello, la transformación de parte del suelo destinado a usos residenciales en las zonas más degradadas en otros usos, o en suelo destinado a usos dotacionales o espacios libres para zonas verdes donde se incentive la convivencia.

Estas transformaciones en la calificación del suelo, deberán realizarse previo análisis detallado de cada manzana, edificio y, si fuera preciso, hasta de las posibles viviendas afectadas; todo ello al objeto de permitir obtener un grado de “esponjamiento” que mejore la imagen del entorno, permita la mejora de las condiciones de accesibilidad, así como las de soleamiento e iluminación del resto de las edificaciones que se mantengan en su entorno.

Ello requiere lógicamente de un estudio detallado, en base al cual se establezcan los usos, alturas y aprovechamientos de la totalidad del ámbito del casco antiguo, aun cuando quizás sería necesario **redelimitar el que actualmente se establece en el PERI**, pues las edificaciones emplazadas entre la Avenida de la Constitución y el carrer d’Alcoi, así como las emplazadas al este del carrer del Vall, debieran de excluirse, por considerar que su configuración y época de construcción poco o nada tienen que ver con la estructura histórica del casco antiguo, salvo el hecho de formar parte de los viarios que limitan su ámbito.

Otra cuestión a contemplar en la previsible modificación del planeamiento es la **gestión**, parte fundamental en el posible éxito de las actuaciones que se realicen. De nada vale redelimitar nuevo suelo para destinarlo a usos diferentes del residencial y especialmente a zonas verdes equipamientos, si no se tiene en cuenta que actualmente está ocupado por edificaciones que podrán estar abandonadas o en estado deleznable, pero que lo cierto y seguro es que son propiedad de ciudadanos que tienen adquirido un aprovechamiento, que tendrá que ser adecuadamente compensado.

Si bien el suelo afectado se puede obtener a partir de las técnicas de tasación del suelo y de la construcción y el pago correspondiente a su valor en metálico, en muchos casos y especialmente si se diera la circunstancia de que la edificación afectada constituye el hogar de residencia del propietario, se pueden producir “desajustes de carácter social” no deseables.

Es por ello, que deben de habilitarse técnicas de compensación que dificulten o impidan la adquisición de una nueva vivienda de sustitución a quien realmente la necesite. Está probado por la experiencia en actuaciones similares, que los valores económicos obtenidos por las técnicas regladas de tasación de viviendas muy antiguas y en estado deficiente nunca son suficientes para permitir la adquisición de una nueva vivienda, por lo que se requiere la implementación de técnicas fundadas tanto en criterios urbanísticos como de carácter social.

La existencia de zonas correspondientes a enclaves industriales tradicionales del Casco Urbano pendientes de desarrollo, ofrecen una condición de oportunidad que puede favorecer la gestión que permita obtener, a partir del oportuno incremento en el aprovechamiento atribuido por el actual planeamiento, la adscripción equilibrada del suelo que se recalificase como dotacional público de forma gratuita, mediante la inclusión del suelo destinado a usos dotacionales en el área reparcelable de la unidad de ejecución.

Esta técnica, comporta necesariamente la modificación del Plan General, por cuanto supone una alteración en los aprovechamientos asignados, pero facilitará la obtención del suelo recalificado, obteniéndose de esta forma de manera gratuita y permitiendo afrontar las compensaciones económicas o por transferencias de aprovechamiento que pudieran darse en el proceso de gestión, sin que ello comporte carga directa del tipo económico para el Ayuntamiento.

15.1.2 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y/O RENOVACIÓN

Al margen de las actuaciones puntuales a realizar de manera individualizada sobre los edificios existentes, se requiere actuar en un contexto general más amplio de todo el espacio público urbano correspondiente al casco Histórico, lo que implica programación necesaria para afrontar la terminación de las actuaciones de **renovación de infraestructuras**, que ya se han efectuado en una zona muy amplia del casco antiguo.

No obstante, estas actuaciones dependerán de la incidencia que genere la nueva ordenación que en términos globales se propone en este estudio bajo estas directrices, pero que deberá materializarse a través del instrumento de ordenación que definitivamente se determine.

Se podrá delimitar el ámbito concreto de un “**programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas**” con el que se puede obtener financiación para la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos.

Otra opción es la formulación de un “**programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas**”, contemplado para actuaciones predominantemente de regeneración en centros históricos urbanos y cascos rurales, incluyendo actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales y otro uso que cuenten con algún grado de protección patrimonial, mejora del espacio público e impulso de la cohesión social y la revitalización económica, para lo que sería necesario disponer del catálogo de protecciones.

15.1.3 ACTUACIONES EN LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Las actuaciones tendentes a la mejora de las redes de infraestructuras y servicios, requieren de la elaboración previa de proyectos técnicos específicos y posterior ejecución de las obras. Los proyectos técnicos se deben desarrollar sobre la base de una reordenación previa adaptada a las condiciones que se deducen del diagnóstico elaborado y en base a las directrices propuestas

Para ello se requiere la elaboración previa de la ordenación mediante el desarrollo de los documentos de modificación del planeamiento expuestos en el apartado anterior; lo que comporta una dilatación en el tiempo, de ahí que se incorporen en el grupo de actuaciones a largo plazo.

No obstante, y al objeto de subsanar adecuadamente las deficiencias detectadas en el análisis realizado sobre las redes de abastecimiento de agua y evacuación de aguas residuales y pluviales, podría elaborarse un PLAN DIRECTOR para las redes de abastecimiento de agua y evacuación de aguas pluviales y fecales, para lo que se requiere determinar con carácter previo **la capacidad máxima de población** que se estime adecuada en términos de sostenibilidad, realizando un estudio técnico con modelización de las redes, en el que se simulen y analice el funcionamiento en base a la propuesta y con ello detectar los puntos críticos de la misma a fin de actuar exclusivamente donde resulte necesario.

Los resultados obtenidos de dicho estudio servirán para la elaboración de los proyectos específicos necesarios para la ejecución de cualquier obra de reurbanización que se realice.

En cada actuación, debería instalarse un sistema de telecontrol, con el que se gestione en tiempo real del servicio de agua y alcantarillado, detectando tanto las averías como las anomalías que se produzcan.

En la red de evacuación de aguas fecales, se sustituirán las conducciones existentes obsoletas e implantando asimismo una instalación de telecontrol.

Se deberá completar la red de pluviales en todos los viales incrementando la cantidad de imbornales.

En términos análogos para las redes de suministro y evacuación de aguas, procede actuar para las instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones, siendo indispensable eliminar el tendido aéreo de las instalaciones en fachada, lo que requiere realizar actuaciones tendentes al soterramiento de este tipo de redes, especialmente cuando se propongan proyectos de reurbanización de tramos de calles, debiéndose incorporar asimismo la previsión de canalizaciones adecuadas a cada tipo de red que permitan la implantación de conducciones y tendidos de transmisión de datos, fibra óptica, etc.; a fin de obtener un servicio integral en todo su ámbito.

15.2 ACTUACIONES A MEDIO PLAZO

15.2.1 PROGRAMA DE PAISAJE

Bien como complemento de las modificaciones en el planeamiento, lo que trasladaría esta actuación a las consideradas como de “largo plazo”, bien como documento de desarrollo del Estudio de Paisaje actualmente en redacción, resulta conveniente la formulación de un Programa de Paisaje para la mejora de la imagen urbana de esta zona, donde se concretarán las medidas, actuaciones y proyectos necesarios para cumplir los objetivos de calidad paisajística que se determinen para el ámbito de estudio, **estableciendo los compromisos temporales, económicos, financieros y administrativos para su consecución.**

Conforme lo dispuesto en la legislación urbanística vigente [LOTUP], la información que deberá contener el programa de paisaje será al menos la siguiente:

a) Identificación de problemas y conflictos paisajísticos que requieran actuaciones para garantizar la preservación, mejora o puesta en valor de paisajes que, por su valor natural, visual, cultural o urbano, o por su estado de degradación, requieren intervenciones específicas e integradas.

b) Delimitación gráfica del ámbito del programa.

c) Definición de los objetivos concretos del programa y de los beneficios económicos, sociales, culturales, paisajísticos, etc., que se espera obtener.

*En general, el objeto de estos programas estará relacionado con la preservación de paisajes de alto valor; la mejora paisajística de áreas degradadas, de **núcleos urbanos**, sus periferias, bordes y accesos, de áreas de actividades económicas, de infraestructuras o de **entornos históricos y arqueológicos**; la puesta en valor del paisaje como recurso turístico; la articulación armónica y adecuada transición entre distintos paisajes; o el fomento de actuaciones de Administraciones locales y entidades privadas en la gestión del paisaje.*

d) Descripción literaria y gráfica de las medidas, actuaciones o proyectos necesarios para garantizar los objetivos definidos.

e) Cronograma global de las actuaciones y coste estimado de las mismas.

f) Estudio económico-financiero que concrete los medios que se comprometerán para la ejecución del programa, las fuentes de financiación y el tipo de gestión, directa o indirecta, prevista.

El programa de paisaje para la mejora de la imagen urbana contendrá la relación de aquellos proyectos y medidas que contribuyan a mejorar la calidad de los espacios urbanos y de su entorno y cuyo objeto, entre otros, será la mejora de:

- La secuencia visual de los accesos al Casco Antiguo.
- La silueta urbana a partir de las características de su línea envolvente, sus hitos sobresalientes, rasgos volumétricos y cromatismo de la edificación, respetando su valor histórico o tradicional.
- La formalización de un borde claro entre la zona edificada del casco urbano y las zonas colindantes.
- La incorporación a la escena urbana y puesta en valor de los elementos naturales e históricos que identifican el núcleo urbano.
- La configuración y conexión de un sistema de espacios públicos abiertos que estructure y conecte viario, espacios libres y equipamientos con recorridos peatonales creando una imagen unitaria y ordenada del casco urbano.
- La seguridad peatonal y la comodidad para el uso de los espacios públicos del núcleo urbano mediante el tratamiento de pavimentos, mobiliario urbano, plantación de árboles y creación de paseos peatonales.

De forma complementaria se establecerán las bases para la formulación de una ordenanza específica para la zona, donde se contemplen:

- a) El tratamiento de los retranqueos y medianeras.
- b) La estética de las fachadas y revestimientos exteriores a aplicar.
- c) La tipología a la que deberán ajustarse la señalización, toldos y cartelería de los establecimientos
- d) Las condiciones de ocupación del espacio público con expositores, terrazas y veladores, y el mobiliario urbano o instalaciones públicas municipales o concesionarios.
- d) Los criterios para los códigos cromáticos a utilizar en función de las características de la arquitectura y su grado de percepción.

e) La Imagen de cubiertas y azoteas, con implantación efectiva de ordenanzas que ordenen las instalaciones y elementos sobre cubierta y eviten construcciones o instalaciones ilegales, evitando la adopción de soluciones inadecuadas paisajística y energéticamente.

Como se puede apreciar, a partir de este documento se da cumplida satisfacción a algunas de las “debilidades”, formuladas referentes (entre otras) a la *falta de una ordenanza específica de “imagen” para el Casco Antiguo, que incluya una IMAGEN DE MARCA aplicable a señalética, mobiliario urbano, itinerarios, jardinería, etc...*, y a la *carencia de ordenanzas específicas para la instalación de comercios en el casco Antiguo*

La relación de los proyectos que desarrollarán el programa, se realizará conforme a un cronograma global de las actuaciones, donde se contemple el coste de las mismas relacionado con la obtención de las fuentes de financiación.

Para ello se deberá realizar un Estudio económico-financiero que concrete los medios que se comprometerán para la ejecución de las actuaciones contenidas en el programa.

El contenido y resultados del Programa de Paisaje, servirá asimismo como base para la elaboración del Catálogo de Protecciones

15.2.2 ESTUDIO SOBRE LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

El casco histórico de Xixona/Jijona, tiene unas condiciones especiales tanto en lo referente a su topografía como en las secciones de los viales, que limitan considerablemente una correcta accesibilidad a los viandantes.

Al margen de los estudios realizados para la formulación del presente documento, se requiere la elaboración de un **estudio específico** relativo al tráfico y movilidad del Casco Histórico, en el que deberán evaluarse y analizar:

- El grado de cobertura de la red viaria.
- La coherencia en la distribución.
- La presencia de deficiencias.
- El grado de conservación.
- La accesibilidad de la red.

Al objeto de promover los medios de transporte más sostenibles, el estudio a realizar, deberá:

- Evaluar la sostenibilidad del modelo actual de movilidad de las personas y de distribución urbana de mercancías, estableciendo unos indicadores capaces de valorarla.
- Decidir qué peso debe darse a cada uno de los medios alternativos al vehículo privado en cada área y tipo de desplazamiento, mediante qué medidas puede conseguirse y qué secuencia de implantación de las mismas puede ser la adecuada a la vista de la situación y recursos del municipio.

Asimismo y al objeto de obtener una mejora sustancial en las condiciones de la accesibilidad en el casco histórico, se requiere:

- Realizar un análisis detallado de las condiciones existente que limitan la accesibilidad en el medio urbano, considerando especialmente las limitaciones de las personas discapacitadas.
- Eliminación o minimización de barreras urbanísticas existentes, proponiendo en su caso las soluciones técnicas que resulten más adecuadas.

En cualquier caso y tal como se dispone en el art. 34. 2b de la LOTUP, referente a la “documentación del plan general estructural”, entre los documentos requeridos para la revisión del Plan General o su Homologación, se requiere entre los documentos de la evaluación ambiental y territorial, la elaboración de un estudio de tráfico, movilidad y transporte.

Por otra parte, según se determina en el art. 10.8 de la Ley 6/2011, de 1 de abril, de la Generalitat, de Movilidad de la Comunidad Valenciana, referente a los “planes municipales de movilidad”, los *ayuntamientos tendrán la obligación de redactar planes de movilidad en aquellos ámbitos concretos de su término municipal con una problemática específica tales como **centros históricos**, zonas de concentración terciaria, estadios deportivos, zonas de turismo, zonas con elevados flujos de compradores o visitantes, zonas acústicamente saturadas y otras zonas con usos determinados como transporte, carga y descarga de mercancías*”.

Resulta pues, que bien como documentación complementaria en la redacción de una Revisión u Homologación del Plan General, o como consecuencia de las especiales condiciones que existen en el “centro histórico”, se debiera realizar un estudio de tráfico y

movilidad con el contenido que se determina en la legislación sectorial vigente señalada en el párrafo anterior.

15.2.3 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y/O RENOVACIÓN

Si bien entre las actuaciones a largo plazo se han incluido la previsible elaboración de un **“programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas”** o bien un **“ programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas”**, que dependerían de la modificación de la ordenación y densidades actuales, por lo que en tanto se formulan y tramitan los documentos de modificación del planeamiento, debieran abordarse las actuaciones programadas que constan en el PLAN MUNICIPAL DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS, que no hayan sido ejecutadas.

Podrían asimismo abordarse pequeñas modificaciones puntuales del Plan general vigente, en aquellos lugares de mayor relevancia, al objeto de obtener resultados eficaces a medio plazo. Estas actuaciones podrían financiarse directamente por el ayuntamiento a partir de sus propios recursos, gestionando las subvenciones que para cada caso resulten posibles solicitar, y actuando conforme a la legislación urbanística vigente mediante programas de actuación por gestión directa o por gestión indirecta mediante empresas mixtas, constituidas para el desarrollo de actuaciones concretas, cuando razones de interés público lo aconsejen.

Las actuaciones descritas, de carácter técnico, que se proponen para impulsar la rehabilitación y renovación del casco antiguo, deberán complementarse con otras de carácter social y económico, que faciliten las actuaciones sobre las edificaciones y favorezcan la implantación de actividades económicas. Para ello debiera modificarse la ordenanza que regula el pago de tasas, disminuyendo en lo posible el gravamen que ello comporta sobre las inversiones necesarias para la creación de nuevos comercios.

15.3 ACTUACIONES A CORTO PLAZO.

15.3.1 MEJORA DE LA MOVILIDAD Y LA ACCESIBILIDAD

Como actuaciones a corto plazo, para conseguir la mejora en la accesibilidad, tomando como referencia las normativas vigentes en la materia, tanto de carácter estatal como la de la Comunidad Autónoma Valenciana, resulta procedente acometer las siguientes actuaciones directas.

- 1) **Actuaciones en viviendas a las que se accede desde el espacio público a través de escaleras.**- mejora y adaptación de los tramos de escaleras existentes a las dimensiones y condicionantes exigibles en las normativas vigentes, en la medida que ello resulte viable técnicamente. En aquellos supuestos de que no resulte posible, se tratará de facilitar el acceso a esas viviendas desde otro punto de los viales colindantes o mediante la instalación rampas, pasarelas o medios mecánicos.
- 2) **Actuaciones en viales con pendientes longitudinales superiores al 8 %.**- señalización de itinerarios alternativos con pendientes más suaves y preferiblemente inferiores al 6 %.
- 3) **Obstáculos en la vía pública que limitan o impiden una adecuada accesibilidad, como bolardos y jardineras.**- supresión de los bolardos y reubicación de las jardineras a lugares que no entorpezcan los itinerarios peatonales.
- 4) **Escaleras y rampas.**-
 - Colocación de barandillas en aquellos tramos de rampas y escaleras que carezcan de ellas.
 - Adaptación de los escalones a la normativa vigente:
 - o Huellas y tabicas.
 - o Pendientes en los escalones.
 - o Homogenización de escalones en un mismo tramo de escalera, tanto en dimensiones como en texturas.

- o Colocación de una banda en la “huella” de cada escalón que debe contrastar textura y color con el pavimento del escalón.

- En aquellos itinerarios de mayor tránsito, podrían disponerse de medios mecánicos, que faciliten la accesibilidad, sustituyendo tramos de escaleras por escaleras o rampas metálicas.

(Esta medida ya está instalada en multitud de cascos históricos como son en el de Vitoria-Gazteiz, Eibar, San Juan de Aznalfarache (Sevilla), etc.)



- Señalización de las calles que son de “tráfico coexistente”, tanto de vehículos a motor, bicicletas y peatones.
- Indicación de los itinerarios accesibles, mediante la instalación de carteles con información con el callejero del casco histórico, mostrando los puntos de interés del casco histórico, para mejor información de las personas con movilidad reducida.
- Instalación en edificios, lugares públicos y nombres de calles, carteles indicadores en braille al alcance de las manos, de manera que se facilite la localización a los discapacitados invidentes.

(Esta medida ya se encuentra implantada y con gran aceptación en otro municipio como Molina de Segura (Murcia)).



- 5) Ampliación de las áreas de coexistencia en las que no existe distinción entre la acera y la calzada.- siendo el peatón quien tenga prioridad sobre los vehículos motorizados.
- 6) Limitar las zonas de para uso exclusivo de residentes.
- 7) Implantar una línea de Minibuses eléctricos de máx. 30 plazas (p.e. Gulliver de “Tecnobus”) que conecten el centro urbano con la periferia, que facilite el acceso al núcleo histórico, limitando la utilización del vehículo privado en su interior



IMAGEN 15.3 a.-MICROBÚS ELÉCTRICO

(Fuente: <http://www.tecnobus.it/home/es>)

- 8) **Cualquier otra.-** que fomente o suponga una mejora de la accesibilidad sin merma de la calidad ambiental perseguida, al objeto de revitalizar el Casco Antiguo, donde se plantee una prevalencia del peatón frente al tráfico rodado, sin que ello comporte su exclusión total.

15.3.2 ELABORACIÓN DEL CATALOGO DE PROTECCIONES

Se requiere, la formulación de un Catálogo de Protecciones, que deberá desarrollarse conforme a lo dispuesto en la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana [LOTUP], en el que en consideración a lo dispuesto en la LEY 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, el NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL, deberá ser incluido con la calificación de bienes inmuebles de relevancia local y se inscribirán en la sección 2ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

Estos bienes y su normativa de protección formarán parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal, que se desarrollará conforme a los criterios de planificación establecidos para las correspondientes categorías de bienes de interés cultural, si bien su elaboración podrá realizarse previamente a la elaboración de la Revisión u Homologación del Plan, lo que permitirá disponer de un documento que con carácter inequívoco de respuesta a las previsibles actuaciones sobre las construcciones de mayor valor arquitectónico de la zona .

15.3.3 SEÑALÉTICA Y MOBILIARIO URBANO

A fin de mejorar la “imagen urbana” y potenciar el casco Antiguo como elemento diferenciador, configurando una personalidad propia que la identifique, se proponen las actuaciones directas que se exponen a continuación:

- 1) **Señalética.**- creación de un diseño propio que identifique el Casco y realce sus señas de identidad, debiéndose realizar un estudio sobre los diferentes tipos de señales, características y dimensiones en relación con su contenido y posición, para que mediante la ordenanza correspondiente se imponga en la utilización de todos los locales públicos, pudiéndose establecer las condiciones correspondientes para obtener una señalización urbana igualitaria mediante el uso de un lenguaje visual no discriminatorio en la iconografía que sirva de base a la señalización urbana. Los diseños tendrán en cuenta la perspectiva de género, debiendo utilizar los mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.
- 2) **Mobiliario urbano.**- homogeneización y diseño personalizado para el Casco Antiguo, lo que producirá un efecto positivo en la obtención de unas señas de identidad propia, debiendo analizarse de manera detallada mediante estudio específico, las características y posición de cada uno de los elementos, a fin que no impidan ni dificulten el tránsito de los vehículos prioritarios y afecten a las condiciones de accesibilidad.

15.3.4 ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y/O RENOVACIÓN

A fin de fomentar las actuaciones de rehabilitación de las edificaciones existentes de manera inmediata, se proponen las actuaciones siguientes:

- 1) **Desarrollo de las zonas verdes de titularidad pública.**- en aquellas parcelas calificadas como zonas verdes o espacios públicos que hayan adquirido la condición de suelo público.
- 2) **Desarrollo de la Unidad de Actuación nº 8,** que no requiere de una modificación del planeamiento, obteniendo a partir de ella un incremento del nº de plazas de aparcamiento soterradas que mejorarían las condiciones de accesibilidad a la zona, así como un espacio libre en superficie; y fundamentalmente una mejora indudable en la imagen del casco antiguo.

Esta actuación resulta compleja y se funda en la aplicación de una gestión de carácter expropiatorio, donde la totalidad del esfuerzo económico recaería exclusivamente en las

arcas municipales; existe la posibilidad de invertir esta condición, lo que requeriría la necesaria ampliación del ámbito, su reordenación mediante Estudio de Detalle y la delimitación de una unidad de actuación integrada para su gestión, a fin de obtener además de plazas de aparcamiento, locales para uso terciarios, y edificaciones residenciales que permitan reubicar en la misma zona a los propietarios afectados.

Esta alternativa, lógicamente requiere un proceso más largo para su desarrollo aun cuando sus efectos podrían ser determinantes y directos en la reconfiguración que se pretende para la imagen del casco antiguo.

- 3) Exigencia con carácter general PARA LA TOTALIDAD DE LOS EDIFICIOS de la presentación de los **Informes de Evaluación del Edificio**, conforme se determinan en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (o norma que lo sustituya), al objeto de determinar de forma concreta las edificaciones que puedan ser rehabilitadas, diferenciándolas de aquellas que no resulte viable técnica o económicamente su rehabilitación, a las que se exigirá su renovación .
- 4) Estas actuaciones deberán llevarse a cabo mediante la aplicación de la ORDENANZA REGULADORA DE LA CONSERVACIÓN Y DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS, conforme a la programación contemplada en esta, donde se determinan las diferentes fases para la implantación de la exigencia de elaboración de las inspecciones, pudiéndose realizar directamente por el Ayuntamiento, o establecer un plazo determinado para que las presenten los propietarios. En cualquier caso sería deseable la colaboración municipal en el trámite y gestión de las subvenciones y ayudas.

Estas actuaciones suelen derivar en muchos casos en la necesaria emisión o dictado de “órdenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención y expropiación de los inmuebles que incumplan estas órdenes, conforme lo dispuesto en el art. 182 de la LOTUP.

Las obligaciones del ayuntamiento en relación a las órdenes de ejecución requieren, entre otras la adopción de las medidas necesarias para ejercer, en su caso, la tutela y defensa de los intereses de las personas inquilinas. En el caso de su incumplimiento injustificado (dentro del plazo señalado no superior a seis meses), se procederá:

- a la ejecución subsidiaria a costa del obligado,
- a la imposición de hasta 10 multas coercitivas

- o a la convocatoria del de procedimiento de ejecución sustitutoria, en los términos establecidos para los programas de actuación aislada en sustitución del propietario por incumplimiento del deber de edificar.

Asimismo, en caso de incumplimiento por el propietario del deber de rehabilitar, cualquier interesado podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 185 y 186 de la LOTUP, para la elaboración y desarrollo de un “PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA EN SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO”.

- 5) Tal y como se contiene en las aportaciones correspondientes a las “oportunidades” realizadas de forma complementaria a las formuladas por el equipo redactor, resulta fundamental el impulso del REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICIOS A REHABILITAR, en el que se incluirán los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación forzosa en vigor, que permitirá *poner a disposición de los agentes inmobiliarios (públicos o privados) el suelo o las edificaciones sobre los que realizar su actividad*”.
- 6) Otra actuación que podrá realizarse a corto plazo es la “intervención sobre solares existentes” que hayan incumplido el deber de edificar dentro de los plazos previstos en el planeamiento y como máximo en el plazo de seis años desde que fuera posible su edificación a instancias de particular, conforme lo dispuesto en el art. 179 de la LOTUP.
- 7) Este tipo de actuaciones, requiere un amplio y complejo proceso administrativo, para lo que será necesaria la ampliación de los medios técnicos y humanos que actualmente dispone la oficina técnica, siendo en la mayoría de los casos de carácter impopular, por lo que resulta necesario de un amplio consenso entre todos los grupos políticos que configuran la Corporación Municipal y una concienciación general sobre este tipo de actuaciones y su legalidad.

15.3.5 ACTUACIONES PARA LA REDUCCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN

A fin de mitigar los efectos previsibles sobre el medio ambiente, tomando en consideración el cambio climático, se proponen las actuaciones siguientes:

- 1) Aplicación en el IMPUESTO MUNICIPAL SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA, de una bonificación por bajo consumo y emisión de contaminantes a los vehículos turismos de nueva matriculación eléctricos y aquellos que no superen la tasa de 160 gramos x km de emisión de CO₂, según la calificación de eficiencia energética, que le corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 837/2002, de 2 de agosto, por el que se adapta

el derecho interno español a la Directiva Europea 1999/94/CE, lo que redundará en una disminución de la contaminación atmosféricas y acústica producidos por los vehículos a motor.

- 2) Establecimiento en el IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI) de una bonificación, aplicada en función de la Clase Energética de eficiencia obtenida para cada edificio, a partir de la Certificación Energética; primando en mayor grado a los que hayan obtenido la clase A y disminuyendo progresivamente hasta la clase G.

Con ello se pretende incentivar la mejora de la eficiencia energética de los edificios, fomentando la rehabilitación de los energéticamente menos eficientes, para lo que se requiere, en caso de aspirar a la obtención de posibles ayudas o subvenciones, elaborar el IEE que a su vez contiene la certificación energética y el análisis de las condiciones de accesibilidad.

15.4 ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

Además de las líneas de actuación propuestas, se podrán emprender otras actuaciones complementarias, que tendrán como base y fundamento la labor educativa y de fomento del “casco antiguo”, donde se incentive y promocionen sus valores, relanzando sus señas de identidad.

A tal efecto, se proponen algunas actividades que deberán completarse en el proceso de participación ciudadana:

- Talleres pedagógicos.
- Visitas guiadas específicas
- Cursos de oficios tradicionales
- Promociones y publicaciones
- Investigación sobre el patrimonio
- Convenio de Colaboración con la Escuela de Arquitectura de Alicante.

16 CONCLUSIONES DERIVADAS DEL ESTUDIO

16.1 GENERALES

Se expresan a continuación las consideraciones generales correspondientes a las conclusiones que se deducen del estudio realizado, siendo en muchos casos reflexiones del autor del trabajo, que se exponen al considerarlas de interés para conocimiento de todas las partes implicadas.

- 1) Tal y como se manifiesta en la Estrategia Española de Sostenibilidad Urbana y Local, en la ciudad consolidada se superponen varias dinámicas al mismo tiempo, con resultados no siempre predecibles ni controlables a corto o medio plazo.
- 2) En los intentos de revitalización de los cascos antiguos se producen a veces contrastes entre los procesos, no siempre inducidos, de terciarización de determinadas zonas, y el envejecimiento, abandono y marginalización de otras, a lo que se suman intensas dinámicas de gentrificación o elitización, de tematización y conversión en espacios representativos de la ‘marca ciudad’, que coexisten ahora con el asentamiento de inmigrantes extranjeros en los espacios vacantes que les deja el selectivo mercado inmobiliario local.
- 3) En el caso de Xixona/Jijona, no se ha producido la “clásica terciarización”, donde parte de los edificios destinados a viviendas se reconvierten en lugares de ocio y esparcimiento de cierto carácter folclórico, que producen generalmente problemas de convivencia entre los vecinos y los propietarios y usuarios de este tipo de establecimientos; ya que normalmente suelen ir acompañados del uso, a veces masivo, de los espacios públicos, generando molestias a quien reside.
- 4) No obstante, no se excluye la posibilidad de transformación puntual o zonal de determinadas zonas donde se potencie una determinada “tematización”, destinándose a otros usos diferentes de los residenciales, aun cuando estas debieran quedar adecuadamente delimitadas, en evitación de interacciones no deseables con las zonas de carácter residencial.
- 5) La revitalización de los cascos antiguos, normalmente se asocia a la mejora de los pavimentos, infraestructura viaria o la simple renovación de fachadas, estando demostrado que estas actuaciones son normalmente necesarias pero no suficientes.
- 6) Se requiere resolver los problemas estructurales provocados por la progresiva erosión de la calidad urbana objetiva (congestión, contaminación, ruido, invasión por el coche,

inseguridad ciudadana, etc.), las carencias funcionales (falta de zonas verdes, centros docentes, deportivos y equipamientos de proximidad) y la obsolescencia del parque residencial (inadecuación tipológica, deterioro constructivo, falta de instalaciones, problemas de accesibilidad, etc.); y sobre todo la compleja problemática social de algunas de estas zonas (envejecimiento, concentración de población marginal y/o de inmigrantes, etc.) que es imprescindible abordar para su revitalización desde un punto de vista integral.

- 7) Ello requiere actuar en una doble vertiente, en primer lugar mediante actuaciones de carácter urbanístico, desarrollando instrumentos de planeamiento donde se establezcan los mecanismos que permitan mejorar la dotación de equipamientos locales y zonas verdes en la ciudad, favoreciendo su esponjamiento mediante la recalificación parcial de las zonas más degradadas y de menor ocupación, a fin de recuperar espacios infrautilizados para acondicionarlos como nuevos espacios públicos y mantener, ampliar y mejorar en lo posible la calidad de los existentes.
- 8) En su formulación y desarrollo, deberán considerarse la aplicación de nuevos conceptos complementarios fundados en estudios donde se contemplen, entre otros, las condiciones de bienestar humano en función del “grado de confort” derivado de los diferentes estadios de diseño del hábitat humano que constituyen las viviendas, y entre los que son fundamentales la repercusión de las condiciones de soleamiento de las edificaciones.
- 9) En segundo lugar, pero por ello no menos importante, se requiere de una acción social a partir de una gestión municipal que dirija mediante un nuevo modelo de gobernanza las acciones a emprender para conseguir una posición de equilibrio entre “la técnica urbanística” (que suele pecar de cierta dosis de utopía) y las “necesidades reales” de sus habitantes, con una perspectiva suficientemente amplia sobre el modelo futuro del territorio que configura el casco antiguo.
- 10) En el proceso de intervención regenerativa de los tejidos urbanos, se debe actuar de forma articulada y planificada (no puntual o dispersamente) sobre un área concreta, debiéndose aplicar un conjunto de programas coordinados mediante los cuales se intervendrá no sólo desde punto de vista físico (sobre las viviendas, los edificios, el espacio público, el viario, los equipamientos, etc.) o ambiental, sino también desde la perspectiva económica y social (planes de empleo, formación, programas sociales, integración de inmigrantes, asistencia, etc.).
- 11) Resulta importante resaltar, que el proceso de revitalización requiere de una adecuada programación, que deberá estar fundada en la obtención de objetivos a corto, medio y largo plazo, conforme se han estructurado las actuaciones propuestas.

- 12) Las actuaciones fundadas en “modificaciones de planes”, si bien resultan necesarias, necesitan normalmente de un largo proceso de formulación, tramitación y gestión, por lo que para reconocer sus posibles efectos hay que esperar mucho tiempo, lo que suele producir cierta desazón en los estímulos que en los procesos de inicio se suscitan.
- 13) El desarrollo de actuaciones como las ya previstas en el planeamiento vigente, como es el desarrollo de la Unidad de Actuación nº 8, que no requieren de una modificación del planeamiento, deberían ser emprendidas, no tanto para obtener un número determinado de plazas de aparcamiento, sino como base matriz para actuaciones complementarias a desarrollar a medio plazo en su entorno, a fin de reconfigurar un espacio profundamente degradado y en donde se mejoren, entre otras, las condiciones de accesibilidad, siendo aconsejable pasar del sistema de expropiación propuesto en el plan a un sistema de gestión por reparcelación.
- 14) La condición de urbanizador podrá ser asumida, en ejercicio directo de sus competencias, por el ayuntamiento o por entidades instrumentales que se creen al efecto, en régimen de gestión directa o bien asignarse a los propietarios del suelo del ámbito de la actuación; en y en caso de ausencia de gestión directa por la administración y de gestión por los propietarios, la condición de urbanizador podría atribuirse, en régimen de gestión indirecta, a un particular o empresa mixta.
- 15) La incorporación de nuevos equipamientos públicos, entendiendo como tales al conjunto de espacios o edificaciones destinados a proveer a los ciudadanos prestaciones o servicios públicos de carácter formativo, cultural sanitario, deportivo o de bienestar social, y cuya cobertura ha de ser garantizada por las administraciones públicas, está demostrado que generan sinergias absolutamente positivas en los procesos de revitalización de los cascos antiguos.
- 16) Todo ello se expone a fin de lograr el objetivo fundamental de conseguir un casco histórico rejuvenecido y renovado, activo y ocupado, adecuado a las demandas del presente y respetando la trama del pasado, que constituya el lugar central del área urbana del municipio siguiendo los principios de un desarrollo sostenible.
- 17) Dicho objetivo exige habilitar los medios necesarios para dar respuesta inmediata, y coordinada entre todos los agentes implicados, de forma que se favorezca la aparición de las mayores sinergias posibles.

16.2 CONDICIONES DE OPORTUNIDAD

Se sintetizan a continuación las condiciones de oportunidad de mayor relevancia de entre las relacionadas en la matriz DAFO, que en virtud de la situación actual permiten abordar actuaciones para la revitalización del casco histórico con garantías de éxito:

- 1) Situación económica general de relanzamiento de la economía, por el que se espera la superación de la crisis sufrida estos últimos años.
- 2) Estallido de la burbuja inmobiliaria, por la que se priorizaba la creación de suelo de nueva creación frente a la rehabilitación de las zonas de asentamientos históricos, fundada en la mayor rentabilidad económica de este tipo de actuaciones.
- 3) Cobertura legislativa de apoyo a las actuaciones de rehabilitación Urbana, tanto las de carácter estatal [Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana], como la autonómica [LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana].
- 4) Firme voluntad política de actuar en el Casco Antiguo, reflejada en el documento “ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE INTEGRADO. XIXONA 2020”.
- 5) Continúas subvenciones y ayudas, por parte de la administración central y autonómica, para la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas.
- 6) Existencia de diversos documentos elaborados por el ayuntamiento para la mejora y rehabilitación del Casco Antiguo, así como un Plan de Conservación de Edificios, lo que permite una actuación inmediata y progresiva sobre las edificaciones que lo requieran.
- 7) Capacidad suficientemente acreditada de los Servicios Técnicos municipales, para la formulación y desarrollo de actuaciones de carácter técnico tendentes a la mejora del entorno urbano y la rehabilitación de edificaciones, aun cuando se requiere reforzar el servicio, para poder afrontar la carga administrativa y técnica que se requiere; existiendo como alternativa la creación de oficina municipal de ayuda al fomento de la regeneración urbana y mejora de la eficiencia energética de las edificaciones, de carácter autónomo.

16.3 PROGRAMACIÓN

De manera esquemática se exponen a continuación la relación de las directrices establecidas en coherencia con las actuaciones propuestas y su programación:

A. EN RELACIÓN CON EL ENTORNO URBANO

DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS	ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN
Ajuste de umbrales de densidades	Modificación del Planeamiento	LARGO PLAZO
Dimensionado de necesidades de suelo dotacional, zonas verdes y espacios públicos	Modificación del Planeamiento	LARGO PLAZO
Modificación de mecanismos de gestión para la obtención gratuita de las dotaciones	Modificación del Planeamiento	LARGO PLAZO
Potenciación de la implantación de usos comerciales y de servicios básicos de proximidad	Modificación del Planeamiento	LARGO PLAZO
	Minoración de tasas para la implantación de comercios en la zona	CORTO PLAZO
Creación de entornos adecuados para la interacción social y la vida comunitaria	Modificación de Planeamiento	LARGO PLAZO
	Desarrollo de zonas verdes en parcelas de titularidad pública	CORTO PLAZO
Aumentar la calidad del paisaje urbano, potenciando las señas de identidad	Programas de Paisaje	MEDIO PLAZO
	Actuaciones puntuales en zonas estratégicas	CORTO PLAZO
	Ordenanza reguladora de señalética y mobiliario urbano	CORTO PLAZO
Restaurar y proteger el patrimonio histórico existente de mayor valor	Catálogo de Protecciones	CORTO PLAZO
	Actuaciones puntuales en edificaciones de mayor valor histórico (castillo)	MEDIO PLAZO
Regeneración de los espacios urbanos conjuntamente con las de rehabilitación o sustitución de las edificaciones	Desarrollo de la UA-8 (sin modificar)	CORTO PLAZO
	Desarrollo de la UA-8 (modificada)	MEDIO PLAZO
Intervención sobre los ámbitos más vulnerables, degradados o deshabitados.	Ayudas a la mejora de las condiciones de accesibilidad a viviendas discapacitados	CORTO PLAZO
	Rehabilitación de viviendas con mayor grado de degradación	CORTO PLAZO
	Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas	MEDIO PLAZO
	Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas	LARGO PLAZO
Impulso del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar	Ampliación de los medios técnicos y humanos	CORTO PLAZO

DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS	ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN
Establecimiento de medidas y programas para conservar y mejorar las condiciones de las viviendas	Ayudas a la elaboración del IEE exigible a los edificios de mayor antigüedad	CORTO PLAZO
	Bonificación progresiva en el IBI en función de la Certificación Energética	CORTO PLAZO

B. EN RELACIÓN CON LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS	ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN
Mejora de las condiciones de accesibilidad y habilitación de zonas para el acceso y disfrute de las personas discapacitadas de todos los servicios públicos o privados, eliminando aquellos impedimentos que limitan la correcta movilidad urbana de las personas con necesidades especiales	Mejora y adaptación de los tramos de escaleras existentes a las dimensiones y condicionantes exigibles en las normativas vigentes	CORTO PLAZO
	Actuaciones en viales con pendientes longitudinales superiores al 8 %, señalizando los itinerarios alternativos con pendientes más suaves	CORTO PLAZO
	Supresión de bolardos que limitan o impidan una adecuada accesibilidad, reubicando las jardineras a lugares que no entorpezcan los itinerarios peatonales	CORTO PLAZO
	Colocación de barandillas en aquellos tramos de rampas y escaleras que carezcan de ellas, adaptando el peldañado a la normativa vigente	CORTO PLAZO
	En aquellos itinerarios de mayor tránsito, disponer medios mecánicos, que faciliten la accesibilidad, sustituyendo tramos de escaleras por escaleras o rampas metálicas	MEDIO PLAZO
Continuar con la ejecución de las actuaciones de reurbanización	Elaboración de proyectos de urbanización de desarrollo parcial de las zonas pendientes de reurbanizar	LARGO PLAZO
Desincentivar el uso del vehículo privado a favor del colectivo	Implantación de línea de Minibuses eléctricos de que conecten el centro urbano con la periferia.	CORTO PLAZO
Regular el tráfico y las zonas de aparcamiento de vehículos en el interior del núcleo urbano,	Limitación de zonas de aparcamiento para uso exclusivo de residentes.	CORTO PLAZO
	Creación de aparcamientos de borde disuasorios que permitan la aproximación al centro desde la periferia	CORTO PLAZO
Reducir la producción de contaminantes atmosféricos producidos por los vehículos a motor	Aplicación en el IMPUESTO MUNICIPAL SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA, de una bonificación por bajo consumo y emisión de contaminantes.	CORTO PLAZO

DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS	ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN
Incentivar los desplazamientos a pie, y en aquellas zonas donde las pendientes lo permitan el uso de la bicicleta,	Señalización de itinerarios accesibles	CORTO PLAZO
	Ampliación de áreas de coexistencia, donde el peatón tenga preferencia en el tránsito.	MEDIO PLAZO

C. EN RELACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS	ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN
Ajuste de la red de suministro de agua a las necesidades reales de la población y mejora de las instalaciones obsoletas.	Elaboración de un Plan Director de la red de suministro de agua.	CORTO PLAZO
	Renovación de las redes obsoletas. Implantación de instalación de telecontrol.	MEDIO PLAZO
Completar la red de pluviales en todos los viales incrementando la cantidad de imbornales y promoviendo la reutilización de las aguas pluviales	Elaboración de un Plan Director de la red de evacuación de aguas pluviales, donde se contemple la reutilización de las aguas pluviales.	CORTO PLAZO
	Ampliación de la red de aguas pluviales.	MEDIO PLAZO
Ajuste de la red de evacuación de aguas residuales a las necesidades reales, y mejora de las instalaciones obsoletas.	Elaboración de un Plan Director de la red de evacuación de aguas residuales.	CORTO PLAZO
	Sustitución de conducciones existentes obsoletas. Implantación de instalación de telecontrol.	MEDIO PLAZO
Mejora de las instalaciones de suministro de gas	Ampliación de la red de gas ciudad a la totalidad del Casco Antiguo	MEDIO PLAZO
Eliminación de las conducciones aéreas grapadas a fachadas.	Formulación de ordenanza que regule la eliminación progresiva de las redes aéreas	CORTO PLAZO
	Soterramiento progresivo de las redes de alumbrado, suministro eléctrico y de telecomunicaciones.	MEDIO PLAZO
Homogeneizar y personalizar los elementos que componen el mobiliario urbano, la señalética y los elementos de alumbrado público que fomenten la creación de unas señas de identidad propias que identifiquen el Casco Antiguo	Concurso de ideas	CORTO PLAZO
	Reposición progresiva de señales, elementos de alumbrado público y mobiliario	MEDIO PLAZO
Evitar la contaminación luminosa del cielo nocturno.	Sustitución progresiva de farolas por otras de mayor eficacia, menor consumo y que no generen contaminación lumínica	MEDIO PLAZO

D. MEJORA DEL AHORRO Y OPTIMIZACIÓN DE LA ENERGÍA

DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS	ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN
Optimizar el consumo de energía tanto pública como privada, contribuyendo a alcanzar los objetivos marcados por la UE, en materia de energías renovables.	Establecimiento en el IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI) de una bonificación, aplicada en función de la Clase Energética de eficiencia obtenida para cada edificio a partir de la Certificación Energética	CORTO PLAZO
	Mejora de las instalaciones y envolventes de los edificios públicos existentes o a rehabilitar, sustituyendo las actuales por otras de energía renovable.	MEDIO PLAZO
Introducir criterios bioclimáticos y de calidad ambiental (confort térmico, ruido, contaminación, etc.) en el diseño de las zonas verdes y los espacios públicos.	Auto-abastecimiento energético de las zonas verdes de mayor entidad mediante la implantación de placas fotovoltaicas que generen la energía necesaria para satisfacer sus necesidades	MEDIO PLAZO

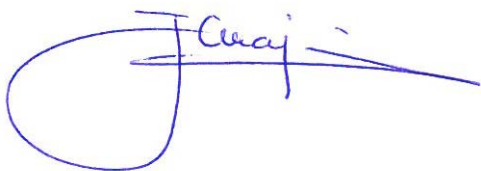
E. MEJORA DE LA CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS	ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN
Fomentar la rehabilitación de los edificios existentes.	Creación de oficina de información y asesoramiento para la obtención de las ayudas que cada año se ofrecen por la aplicación del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas.	CORTO PLAZO
Establecer mecanismos de gestión para la renovación de los edificios en mal estado o cuyas condiciones tipológicas impidan o dificulten su rehabilitación.	Fomento del desarrollo de programas de actuación aislada en sustitución del propietario.	MEDIO PLAZO
	Aplicación de la legislación vigente en la materia referente a las transferencias de aprovechamiento urbanístico	LARGO PLAZO
Potenciar la edificación sostenible, con el fin de minimizar el consumo energético.	Bonificación progresiva en el IBI en función de la Certificación Energética	CORTO PLAZO
Restaurar y proteger el patrimonio histórico existente de mayor valor.	Elaboración del catálogo de Protecciones	CORTO PLAZO
	Creación de un "itinerario histórico" de conexión de la Plaça con El Castell, que fomente el tránsito a través del casco, mediante un recorrido vertebrador a través de los elementos más significativos,	CORTO PLAZO
	Creación de una pasarela visitable que permita disfrutar de las vistas y la visita de los restos del castillo.	MEDIO PLAZO

DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS	ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN
	Rehabilitación del "Castell", recuperando los vestigios existentes, consolidando los restos actuales y recuperando los volúmenes que generan la silueta "histórica" de la ciudad.	LARGO PLAZO

La programación propuesta para las actuaciones previstas, deberá ajustarse a los medios económicos que para cada actuación se asigne, conforme a las condiciones presupuestarias y ayudas obtenidas de entidades administrativas de rango superior.

Alicante, septiembre de 2017²³



**JUAN
CARLOS|
MAJAN|
GOMEZ**

Firmado digitalmente por JUAN CARLOS|MAJAN|GOMEZ
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=JUAN CARLOS|MAJAN|GOMEZ,
serialNumber=21371009F,
givenName=JUAN CARLOS,
sn=MAJAN GOMEZ,
ou=Ciudadanos, o=ACCV, c=ES
Fecha: 2018.02.23 08:47:21
+01'00'

Fdo.: Juan Carlos MAJÁN GÓMEZ, arquitecto director del equipo redactor

²³ DOCUMENTO INICIAL ELABORADO EN FEBRERO DE 2017

17 RESULTADOS OBTENIDOS A PARTIR DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tal y como se establece en el documento redactado, resulta necesaria la participación ciudadana en el proceso de elaboración de las conclusiones referentes a las actuaciones a realizar para la “revitalización del Casco Histórico de Jijona/Xixona”, por cuanto como consecuencia de algunas de las “aportaciones” realizadas, se requiere añadir, corregir o modificar los criterios contenidos en el documento referente tanto al diagnóstico como a las directrices y estrategias que se plantean inicialmente y por ende a las actuaciones que se proponen para alcanzar el objetivo pretendido.

17.1 EL PROCESO

Como regla general, la utilización de procesos de participación pública tiene por objeto básicamente:

- c) Aumentar la transparencia de las actuaciones de la administración en materia de ordenación del territorio y el urbanismo impulsando de forma activa la participación ciudadana a lo largo del proceso de configuración de alternativas.
- d) Obtener información valiosa sobre las carencias, necesidades y problemática de la zona, aportada por los ciudadanos que de otra forma podría no tenerse en cuenta.

Se trata asimismo de alcanzar la mayor legitimidad en las decisiones que se adopten respecto a las actuaciones a realizar, por cuanto todas ellas tendrán una elevada repercusión sobre la calidad de vida de los ciudadanos y sobre el desarrollo sostenible del territorio.

Conforme al proceso propuesto, se establecieron las actuaciones a realizar en el proceso de participación ciudadana en varios niveles:

- En primer lugar, mediante la consulta y participación activa de los representantes políticos representados en el municipio, en cuanto éstos han sido elegidos democráticamente para defender los intereses de sus respectivos colectivos.
- En segundo lugar, mediante participación directa (mesas de trabajo) con los técnicos municipales delegados en las distintas materias que puedan verse afectadas.
- En tercer lugar, a través de los representantes de las asociaciones vecinales y de interés socioeconómico, donde sería necesario además disponer de un registro fidedigno del grado de representación real de dichos colectivos (población asociada/población total del ámbito).

La participación de los representantes políticos municipales, en su condición de “gestores públicos de la voluntad ciudadana”, constituye la base fundamental de cualquier actuación de ámbito municipal, por cuanto éstos han sido elegidos democráticamente para defender los intereses de sus respectivos colectivos.

De igual rango, por su mayor conocimiento del territorio y de la problemática social, resulta la participación de los diversos técnicos delegados en las distintas materias que puedan verse afectadas.

Por cuestiones de operatividad, finalmente se realizó una única sesión, celebrada a las 9:30 h el día 5 de mayo de 2017 en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial, en la que participaron tanto los representantes políticos como los técnicos, y en la que tras exponer y debatir las conclusiones deducidas del documento, se entregó una propuesta preliminar del contenido de la “matriz DAFO”, a fin de que por los técnicos municipales y los representantes de los grupos políticos emitieran las consideraciones que estimasen oportunas en orden a su contenido.

A partir de las aportaciones del Arquitecto municipal especialmente y de las presentadas por dos de los representantes de los grupos políticos, se adecuaron los contenidos aportados a la matriz DAFO formulada inicialmente.

Del conjunto de aportaciones y sugerencias, adicionadas a las formuladas inicialmente, se obtuvo la siguiente matriz “DAFO”:

A. ANÁLISIS INTERNO: FORTALEZAS Y DEBILIDADES

FORTALEZAS

1.-	No existen riesgos que impidan el desarrollo urbanístico de la zona. Temperatura ideal
2.-	Trazado irregular de calles con existencia de “rincones con encanto”
3.-	Existen diversos elementos correspondientes al patrimonio arquitectónico y cultural de interés.
4.-	Suelo urbano ordenado, consolidado y con normativa (a diferencia de las nuevas zonas de expansión)
5.-	Alto nivel de servicios básicos (Ayuntamiento, bancos, centros culturales y de ocio)
6.-	Situación privilegiada en cuanto a vistas, que permiten el fomento del turismo
7.-	Alto grado de calles reurbanizadas.

FORTALEZAS

8.-	Población con carácter heterogéneo sin conflictividad social
9.-	Escasa ocupación de viviendas en algunas zonas, lo que facilita la gestión mediante actuaciones integradas o aisladas
10.-	Actuaciones de rehabilitación realizadas con éxito
11.-	Correcto funcionamiento de las calles con plataforma única ejecutadas
12.-	Fuerte arraigo de la población sobre la zona
13.-	Aparente incremento en los valores tendenciales de crecimiento.
14.-	Sobrada "fuerza" de la marca XIXONA a la hora de poner en valor la "rehabilitación de nuestra historia y cultura", como lo es el Casco Histórico y el Castillo.
15.-	Ausencia de conflictos entre diferentes usos urbanísticos que pudieran perjudicar el mantenimiento del uso residencial tradicional.
16.-	Mantenimiento de un porcentaje muy elevado de arquitectura tradicional, que posibilita la mejora paisajística de muchos entornos mediante intervenciones relativamente sencillas de rehabilitación de la edificación.

DEBILIDADES

1.-	Edificaciones antiguas sin garantías de seguridad estructural frente al sismo, con riesgo de que se produzca el efecto "dominó"
2.-	Trazado irregular de calles, topografía con fuertes pendientes y escasa anchura de las calles que dificultan la movilidad
3.-	Falta de conservación del patrimonio arquitectónico (30,65% de los edificios con deterioros)
4.-	Exceso de densidades teóricas en el casco antiguo
5.-	Déficit de zonas verdes de entidad (1,93 m2/hab.); inferior a los 10/15 m2/hab. Deseables para parques y jardines
6.-	Urbanización obsoleta en algunas zonas
7.-	Problemas por escorrentías superficiales generadas por las aguas pluviales
8.-	Tendidos aéreos de instalaciones en fachadas

DEBILIDADES

9.-	Escasa ocupación de la edificación (36,58% de los edificios vacíos)
10.-	Baja densidad comercial, concentrada en las zonas bajas de calles más anchas
11.-	Dificultades en la accesibilidad en determinadas zonas (tanto en calles como en viviendas)
12.-	Exceso de alturas de los edificios existentes en algunos tramos, que impiden un soleamiento adecuado de las viviendas.
13.-	Solares de dimensiones muy escasas, y distribución compleja de la propiedad.
14.-	Falta de adecuación a la normativa de accesibilidad de algunos tramos viarios.
15.-	Descenso poblacional progresivo.
16.-	Envejecimiento general de la población.
17.-	Falta de una ordenanza específica de “imagen” para el Casco Antiguo, que incluya una IMAGEN DE MARCA aplicable a señalética, mobiliario urbano, itinerarios, jardinería, etc...
18.-	Carencia de ordenanzas específicas para la instalación de comercios en el casco Antiguo
19.-	Escasa dimensión de la parcela mínima edificable
20.-	Necesidad de creación de mayores “accesos” para vehículos desde la zona central, al objeto de general un mayor dinamismo que fomente la entrada y salida del Casco Antiguo.
21.-	Falta de un Catálogo de Protecciones, adaptado a la legislación urbanística y patrimonial vigente, que identifique los valores arquitectónicos de las construcciones, facilitando las decisiones sobre la adopción de las medidas que deben implementarse en cada situación.
22.-	Falta de “servicios públicos” en el ámbito del casco Antiguo.
23.-	Falta de demanda de producto inmobiliario terminado y coste excesivamente alto de las obras de construcción, que conlleva la inviabilidad de cualquier operación inmobiliaria privada de entidad, que no cuente con una subvención pública muy alta
24.-	Ausencia de demanda alternativa, a la de la población tradicional (turismo, emigración) que permitiera mantener la suficiencia actividad rehabilitadora.

B. ANÁLISIS EXTERNO: AMENAZAS Y OPORTUNIDADES

AMENAZAS

1.-	Falta de atractivo generalizado por vivir “en el casco antiguo”
2.-	Dificultades técnicas en las actuaciones de mejora, como consecuencia de la orografía del territorio
3.-	Complejidad para incrementar el suelo destinados a zonas verdes y otras dotaciones, debido al alto grado de ocupación del suelo por construcciones de carácter privado.
4.-	Mayor problemática social en actuaciones que requieran aportaciones económicas de los propietarios.
5.-	Incertidumbre en la obtención de subvenciones y ayudas de las administraciones de rango superior.
6.-	Falta de coordinación entre las asociaciones vecinales y la corporación municipal.
7.-	Carencia de interés por mejorar las condiciones de las edificaciones, debido a la complejidad de la propiedad en algunos edificios
8.-	Falta de estabilidad en el empleo, que impida el crecimiento de la demanda de viviendas
9.-	Inactividad de la administración municipal por motivos económicos
10.-	Lentitud en la obtención de resultados que produzca desanimo
11.-	Falta de coordinación política de las necesidades y demandas referentes al Casco Antiguo, lo que requiere la determinación de unos objetivos unívocos.
12.-	Complejidad de la normativa actual
13.-	Falta de continuidad política en el establecimiento de las acciones para la mejora del casco antiguo, cuya falta de implicación provocará que solo se quedará en “un diagnóstico del problema” y no se abordará de forma continuada su resolución.
14.-	Que el ayuntamiento no aumente sus medios técnicos y humanos, en la medida que lo requiere la gran carga de gestión administrativa necesaria para la puesta en marcha, de forma simultánea, de las distintas medidas de intervención necesarias.
15.-	Que se produzca un desencanto importante de la población, si no se cumplen las expectativas creadas por los procesos iniciados (estudio estratégico, convocatorias de subvenciones, convenio con la Consellería), en caso de que no se pongan en marcha medidas rápidas suficientes, y no se actúe con la necesaria eficacia.
16.-	El deterioro de la edificación tiene un desarrollo exponencial, por lo que, de no atajarse la situación con medidas eficaces y rápidas, el número de edificios afectados por problemas serios de conservación cada vez será mayor y tendrá un incremento más rápido.

OPORTUNIDADES

1.-	Activo urbano de primer orden
2.-	Situación actual de mejora económica generalizada, fin del ciclo de crisis económica
3.-	Fuerte incremento conceptual generalizado por la recuperación de los Cascos Antiguos
4.-	Fin del concepto expansionista de la ciudad, y apuesta por la regeneración de los espacios urbanos consolidados.
5.-	Fomento de actuaciones de regeneración de los Cascos Antiguos, impulsado por las legislaciones generales y urbanísticas.
6.-	Próxima elaboración de Catalogo de protecciones
7.-	Elaboración de Estudio de Paisaje
8.-	Posible modificación del Plan General o Revisión de este que favorezca e impulse las actuaciones de rehabilitación.
9.-	Modificación de ordenanzas que faciliten y fomenten la construcción de nuevas edificaciones o de instalaciones comerciales en el Casco Antiguo.
10.-	Posibilidad de aplicar mecanismos de gestión que favorezcan la posible reconversión de determinadas zonas
11.-	Procedimiento de ejecución sustitutoria, por incumplimiento del deber de conservación
12.-	Promoción de programas de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbana, o de fomento de ciudades sostenibles y competitivas
13.-	Creación de oficina municipal de ayuda al fomento de la regeneración urbana y mejora de la eficiencia energética de las edificaciones.
14.-	Fomento de las actuaciones turísticas
15.-	Capacidad técnica municipal para desarrollar actuaciones de carácter puntual, o dirigir y supervisar trabajos de mayor entidad.
16.-	Posibilidad de desarrollo inmediato de la Unidad de Actuación emplazada al final de la C/ L'Hort de Joanet, prevista en el planeamiento vigente, con lo que se obtendría un incremento en la dotación de aparcamientos públicos, configurándose como el "centro neurálgico" más amplio del Casco Histórico.

OPORTUNIDADES

17.-	Creación de un “itinerario histórico” de conexión de la Plaça con El Castell, que fomente el tránsito a través del casco, mediante un recorrido vertebrador a través de los elementos más significativos,
18.-	Rehabilitación del “Castell”, recuperando los vestigios existentes, consolidando los restos actuales y recuperando los volúmenes que generan la silueta “histórica” de la ciudad.
19.-	Creación de una pasarela visitable que permita disfrutar de las vistas y la visita de los restos del castillo.
20.-	Potenciación del casco Antiguo como elemento diferenciador.
21.-	Concienciación social, y sobre todo política, a nivel municipal, sobre la necesidad de implementar actuaciones potentes que cambien la dinámica de abandono y degradación de la zona.
22.-	Previsión de incremento en los próximos años de las ayudas públicas para la rehabilitación, fruto de la apuesta por la regeneración de los espacios urbanos consolidados.
23.-	Se dispone del registro municipal de solares y de la experiencia de municipios como Alzira, que gracias a este instrumento han llevado a cabo políticas eficaces de renovación urbana.

Del resultado obtenido en el proceso de análisis realizado se dedujeron **las conclusiones**, que con carácter “provisional” se consideran necesarias para alcanzar el objetivo principal, que no es otro que LA REVITALIZACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE XIXONA.

17.2 APORTACIONES DEL PÚBLICO EN GENERAL

En este caso, dado que la peculiaridad de asunto se enmarca en un ámbito territorial concreto, la opinión fundamental, reside básicamente en los vecinos que se verán afectados, con independencia de que intervengan otros ciudadanos interesados por la mejora de la ciudad o agrupaciones que pudieran verse asimismo afectadas con carácter sectorial, en virtud de sus competencias.

Para obtener la opinión de los ciudadanos residentes del Casco Antiguo, se propuso como técnica más sencilla la “exposición pública del contenido y resultados obtenidos del trabajo elaborado y la presentación de un CUESTIONARIO”; en este, se incluían algunas de “propuestas de actuación” contenidas en el documento, para su valoración

Este método sencillo, pero eficaz, permite conocer mejor la problemática del Casco Antiguo, ya que del análisis de las diversas actuaciones que se contienen en la encuesta, se obtienen unos resultados que permiten valorar el interés por las técnicas a emplear para su revitalización desde diversas ópticas, al ser las propuestas de orden muy diverso y en algún caso dispar.

17.3 CUESTIONARIO

Se indica a continuación el contenido del cuestionario, al objeto de que quede constancia de lo solicitado, emitiendo posteriormente las conclusiones que el equipo redactor deduce de las aportaciones ciudadanas.

17.3.1 OBJETO DEL CUESTIONARIO.

El cuestionario que se presenta a la ciudadanía, tiene por objeto conocer el grado de interés que tienen los ciudadanos sobre algunas de las posibles actuaciones que podrían realizarse como fomento de la reactivación del casco histórico de Xixona/Jijona.

Su resultado servirá para que en base a las conclusiones inicialmente deducidas del estudio elaborado y considerando el resultado de las aportaciones de los ciudadanos, se formulen las directrices definitivas que servirán para que, la Corporación Municipal pueda establecer el programa de actuaciones progresivas que se estime necesario para alcanzar el objetivo de conseguir un casco histórico rejuvenecido y renovado, activo y ocupado, adecuado a las demandas del presente y respetando la trama del pasado, y que en cualquier caso resulte atractivo para vivir, otorgándole unas señas de identidad que lo identifique.

17.3.2 FORMA DE CUMPLIMENTARLO

La forma de cumplimentar el cuestionario es muy sencilla, pues tan solo se requiere que marque con una **X** las casillas de valoración que se adjuntan a cada cuestión, con el siguiente significado:

TDS: Estoy totalmente en desacuerdo con dicha afirmación.

DS: Estoy en desacuerdo

IND: Me es indiferente | No sabe/No contesta

DA: Estoy de acuerdo.

TDA: Totalmente de acuerdo con lo reflejado en dicha afirmación.

Ud. Tendrá que marcar con una “X” una única respuesta.

Ejemplo:

Individuo 1:

Me gustaría que España ganara el próximo mundial de futbol	TDS	DS	IND	DA	TDA
--	-----	----	-----	----	-----

En este caso la respuesta refleja “estar completamente de acuerdo” con dicha afirmación.

Individuo 2:

Me gustaría que España ganara el próximo mundial de futbol	TDS	DS	IND	DA	TDA
--	-----	----	-----	----	-----

En este caso la respuesta refleja "indiferencia" con dicha afirmación (me da lo mismo que gane, o no, o bien no sé nada de fútbol y no sé qué respuesta sería la adecuada).

17.3.3 DATOS PERSONALES:

A continuación, se le solicita que cumplimente el siguiente recuadro con sus datos personales. Estos datos no serán cedidos en ningún caso a terceros y su función es la de recabar datos estadísticos para facilitar la interpretación de resultados.

No cumplimente las casillas coloreadas en GRIS, y por favor, escriba siempre en MAYÚSCULAS

Código de cuestionario:				
Nombre y Apellidos:				
Sexo (M o V)			Año de nacimiento:	
Dirección:				
e-mail:				

17.3.4 PROPUESTA DE ACTUACIONES y VALORACIÓN

1.-	La rehabilitación del “Castell”, recuperando los vestigios existentes, consolidando los restos actuales y recuperando los volúmenes que generan la silueta “histórica” de la ciudad	TDS	DS	IND	DA	TDA
2.-	La recuperación de algunas manzanas o zonas del casco medieval para el uso público, manteniendo el trazado irregular de sus calles.	TDS	DS	IND	DA	TDA
3.-	La creación de una pasarela visitable que permita disfrutar de las vistas y la visita de los restos del castillo.	TDS	DS	IND	DA	TDA
4.-	La creación de un “itinerario histórico” de conexión de la Plaça con El Castell, que fomente el tránsito a través del casco, mediante un recorrido vertebrador a través de los elementos más significativos.	TDS	DS	IND	DA	TDA
5.-	El fomento de actuaciones turísticas, mediante la creación espacios para la promoción de eventos en la zona del Castell (conciertos, ferias, etc...)	TDS	DS	IND	DA	TDA
6.-	La implantación de cafetería y zonas de juego, u otras zonas de ocio o recreo, en la zona rehabilitada del castillo o en sus proximidades, como fomento de su utilización.	TDS	DS	IND	DA	TDA
7.-	La integración de una nueva edificación emblemática que se configure como hito y sirva de atractivo para el casco (museo, sala de conciertos, etc...)	TDS	DS	IND	DA	TDA
8.-	La eliminación de instalaciones vistas en fachadas (tendido de cables, etc...)	TDS	DS	IND	DA	TDA
9.-	La homogeneización de los modelos de instalaciones de alumbrado (farolas), mobiliario urbano (bancos, maceteros, bolardos), señalética (nombres de calles...), que otorgue al casco una identidad propia.	TDS	DS	IND	DA	TDA
10.-	La reordenación del tráfico, peatonalizando algunas calles, con restricción del tránsito de vehículos motorizados.	TDS	DS	IND	DA	TDA
11.-	La mejora puntual de las condiciones de accesibilidad de los tramos viarios (barandillas, escaleras, colocación de rampas...)	TDS	DS	IND	DA	TDA
12.-	La instalación en las zonas de mayor tránsito de elementos mecánicos en zonas con problemas de accesibilidad (ascensores, escaleras o rampas mecánicas)	TDS	DS	IND	DA	TDA
13.-	La imposición legal de la obligación de demoler las edificaciones en ruina y la rehabilitación de los edificios en mal estado.	TDS	DS	IND	DA	TDA
14.-	La promoción de nuevas viviendas, o la imposición de rehabilitación de las existentes para su destino al alquiler a precio tasado.	TDS	DS	IND	DA	TDA
15.-	La rehabilitación de edificios por agentes externos (no propietarios), aplicando la técnica del “cambio de obra”.	TDS	DS	IND	DA	TDA
16.-	La permuta del suelo que ocupan las edificaciones en mal estado para su transformación en zonas verdes o equipamientos necesarios.	TDS	DS	IND	DA	TDA
17.-	La compensación económica del valor de las edificaciones en mal estado para su transformación en zonas verdes o equipamientos necesarios	TDS	DS	IND	DA	TDA
18.-	La actuación en áreas concretas donde se eliminen parte de las edificaciones en peor estado o con escasa ocupación, sustituyéndose parcialmente por nuevas viviendas, y completándose por zonas comerciales, aparcamientos o espacios libres.	TDS	DS	IND	DA	TDA
19.-	La aplicación de incentivos para la implantación de nuevos comercios.	TDS	DS	IND	DA	TDA
20.-	La conexión del casco con el resto del municipio mediante transporte público especial (por ejemplo minibús eléctrico)	TDS	DS	IND	DA	TDA
21.-	Creación de un centro donde intervengan las asociaciones vecinales y el ayuntamiento, que coordine las actuaciones de renovación y rehabilitación de edificios, ayudando a la tramitación de las subvenciones para rehabilitar las viviendas o edificios.	TDS	DS	IND	DA	TDA

OBSERVACIONES.-

A continuación, se le facilita un apartado para que exprese cualquier observación que considere oportuna. Este espacio está pensado para que pueda informar al equipo redactor del trabajo sobre cualquier aspecto que pueda contribuir a corregir, modificar o ampliar el diagnóstico realizado, así como aquellas ideas o propuestas que sean de especial interés para Ud.

RECUERDE.-

Puede entregar este cuestionario durante la presentación, depositarlo en el buzón habilitado en el Ayuntamiento o enviarlo por correo electrónico a la siguiente dirección: info@xixona.es

17.3.5 EXPOSICIÓN DE LOS TRABAJOS

Con fecha dos de noviembre de 2017, se efectuó la presentación de los trabajos realizados en el local municipal del “Teatret”, para lo que los representantes del equipo redactor expusieron una “síntesis” del contenido del mismo.

Para facilitar su comprensión, se prepararon unas “diapositivas” con las imágenes y los datos de mayor relevancia, suscitando a su terminación un coloquio donde algunos ciudadanos, plantearon diversas cuestiones relacionadas con la problemática del Casco Antiguo.

Finalmente, se aportaron copias del cuestionario a los asistentes, disponiendo de las necesarias para quien lo solicitase, así como de la posibilidad de acceso al documento y del cuestionario a través de la página Web del Ayuntamiento, otorgando el plazo de un mes para la presentación del cuestionario una vez cumplimentado en el registro municipal o telemáticamente.

17.3.6 CUESTIONARIOS CUMPLIMENTADOS APORTADOS

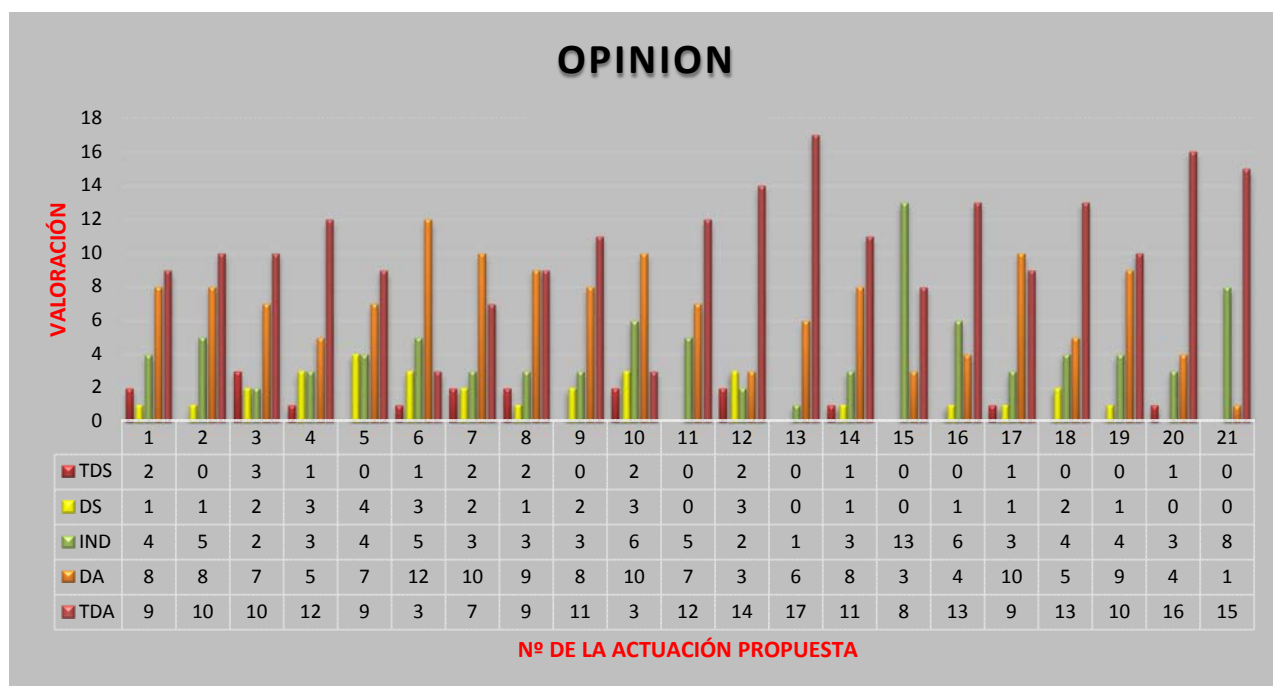
Transcurrido el periodo de información pública, se presentaron 20 cuestionarios cumplimentados por registro y 4 de forma telemática, por lo que no podrán ser tenidos en cuenta como resultado concluyente, al no resultar significativo, pero sí de inestimable valor participativo, y cuyo contenido se analiza seguidamente.

En primer lugar, se sintetizan en el cuadro adjunto las valoraciones de OPINIÓN formuladas por los participantes para cada una de las propuestas, incorporando en la columna IND (indiferente), las respuestas correspondientes a las actuaciones propuestas NO CONTESTADAS, cuyo valor equivale desde el punto de vista de identificar tendencias a “no sabe, no contesta” o directamente le resulta indiferente.

nº	ACTUACIÓN PROPUESTA	OPINIÓN				
		TDS	DS	IND	DA	TDA
1.-	La rehabilitación del “Castell”, recuperando los vestigios existentes, consolidando los restos actuales y recuperando los volúmenes que generan la silueta “histórica” de la ciudad	2	1	4	8	9
2.-	La recuperación de algunas manzanas o zonas del casco medieval para el uso público, manteniendo el trazado irregular de sus calles.	0	1	5	8	10
3.-	La creación de una pasarela visitable que permita disfrutar de las vistas y la visita de los restos del castillo.	3	2	2	7	10

nº	ACTUACIÓN PROPUESTA	OPINIÓN				
		TDS	DS	IND	DA	TDA
4.-	La creación de un "itinerario histórico" de conexión de la Plaça con El Castell, que fomente el tránsito a través del casco, mediante un recorrido vertebrador a través de los elementos más significativos.	1	3	3	5	12
5.-	El fomento de actuaciones turísticas, mediante la creación espacios para la promoción de eventos en la zona del Castell (conciertos, ferias, etc...)	0	4	4	7	9
6.-	La implantación de cafetería y zonas de juego, u otras zonas de ocio o recreo, en la zona rehabilitada del castillo o en sus proximidades, como fomento de su utilización.	1	3	5	12	3
7.-	La integración de una nueva edificación emblemática que se configure como hito y sirva de atractivo para el casco (museo, sala de conciertos, etc...)	2	2	3	10	7
8.-	La eliminación de instalaciones vistas en fachadas (tendido de cables, etc...)	2	1	3	9	9
9.-	La homogeneización de los modelos de instalaciones de alumbrado (farolas), mobiliario urbano (banco, maceteros, bolardos), señalética (nombres de calles...), que otorgue al casco una identidad propia.	0	2	3	8	11
10.-	La reordenación del tráfico, peatonalizando algunas calles, con restricción del tránsito de vehículos motorizados.	2	3	6	10	3
11.-	La mejora puntual de las condiciones de accesibilidad de los tramos viarios (barandillas, escaleras, colocación de rampas...)	0	0	5	7	12
12.-	La instalación en las zonas de mayor tránsito de elementos mecánicos en zonas con problemas de accesibilidad (ascensores, escaleras o rampas mecánicas)	2	3	2	3	14
13.-	La imposición legal de la obligación de demoler las edificaciones en ruina y la rehabilitación de los edificios en mal estado.	0	0	1	6	17
14.-	La promoción de nuevas viviendas, o la imposición de rehabilitación de las existentes para su destino al alquiler a precio tasado.	1	1	3	8	11
15.-	La rehabilitación de edificios por agentes externos (no propietarios), aplicando la técnica del "cambio de obra".	0	0	13	3	8
16.-	La permuta del suelo que ocupan las edificaciones en mal estado para su transformación en zonas verdes o equipamientos necesarios.	0	1	6	4	13
17.-	La compensación económica del valor de las edificaciones en mal estado para su transformación en zonas verdes o equipamientos necesarios	1	1	3	10	9
18.-	La actuación en áreas concretas donde se eliminen parte de las edificaciones en peor estado o con escasa ocupación, sustituyéndose parcialmente por nuevas viviendas, y completándose por zonas comerciales, aparcamientos o espacios libres.	0	2	4	5	13
19.-	La aplicación de incentivos para la implantación de nuevos comercios.	0	1	4	9	10
20.-	La conexión del casco con el resto del municipio mediante transporte público especial (por ejemplo minibus eléctrico)	1	0	3	4	16
21.-	Creación de un centro donde intervengan las asociaciones vecinales y el ayuntamiento, que coordine las actuaciones de renovación y rehabilitación de edificios, ayudando a la tramitación de las subvenciones para rehabilitar las viviendas o edificios.	0	0	8	1	15

Como resultado de las valoraciones obtenidas se obtiene el gráfico siguiente:



A fin de valorar la TENDENCIA relativa de cada una de las actuaciones propuestas, se agrupan los valores correspondientes a TDS y DS (-), que conjuntamente tienen una condición de RECHAZO o en cualquier caso “negativa”, siendo las incluidas en el grupo (x) las correspondientes a la columna (IND) correspondientes a actuaciones que probablemente no generan ni interés ni tampoco “repudia” en tanto que los DA y TDA se agrupan como valoración (+) de ACEPTACIÓN.

nº	ACTUACIÓN PROPUESTA	TENDENCIA		
		-	x	+
1.-	La rehabilitación del “Castell”, recuperando los vestigios existentes, consolidando los restos actuales y recuperando los volúmenes que generan la silueta “histórica” de la ciudad	3	4	17
2.-	La recuperación de algunas manzanas o zonas del casco medieval para el uso público, manteniendo el trazado irregular de sus calles.	1	5	18
3.-	La creación de una pasarela visitable que permita disfrutar de las vistas y la visita de los restos del castillo.	5	2	17
4.-	La creación de un “itinerario histórico” de conexión de la Plaça con El Castell, que fomente el tránsito a través del casco, mediante un recorrido vertebrador a través de los elementos más significativos.	4	3	17
5.-	El fomento de actuaciones turísticas, mediante la creación espacios para la promoción de eventos en la zona del Castell (conciertos, ferias, etc...)	4	4	16
6.-	La implantación de cafetería y zonas de juego, u otras zonas de ocio o recreo, en la zona rehabilitada del castillo o en sus proximidades, como fomento de su utilización.	4	5	15
7.-	La integración de una nueva edificación emblemática que se configure como hito y sirva de atractivo para el casco (museo, sala de conciertos, etc...)	4	3	17
8.-	La eliminación de instalaciones vistas en fachadas (tendido de cables, etc...)	3	3	18

nº	ACTUACIÓN PROPUESTA	TENDENCIA		
		-	x	+
9.-	La homogeneización de los modelos de instalaciones de alumbrado (farolas), mobiliario urbano (banco, maceteros, bolardos), señalética (nombres de calles...), que otorgue al casco una identidad propia.	2	3	19
10.-	La reordenación del tráfico, peatonalizando algunas calles, con restricción del tránsito de vehículos motorizados.	5	6	13
11.-	La mejora puntual de las condiciones de accesibilidad de los tramos viarios (barandillas, escaleras, colocación de rampas...)	0	5	19
12.-	La instalación en las zonas de mayor tránsito de elementos mecánicos en zonas con problemas de accesibilidad (ascensores, escaleras o rampas mecánicas)	5	2	17
13.-	La imposición legal de la obligación de demoler las edificaciones en ruina y la rehabilitación de los edificios en mal estado.	0	1	23
14.-	La promoción de nuevas viviendas, o la imposición de rehabilitación de las existentes para su destino al alquiler a precio tasado.	2	3	19
15.-	La rehabilitación de edificios por agentes externos (no propietarios), aplicando la técnica del "cambio de obra".	0	13	11
16.-	La permuta del suelo que ocupan las edificaciones en mal estado para su transformación en zonas verdes o equipamientos necesarios.	1	6	17
17.-	La compensación económica del valor de las edificaciones en mal estado para su transformación en zonas verdes o equipamientos necesarios	2	3	19
18.-	La actuación en áreas concretas donde se eliminan parte de las edificaciones en peor estado o con escasa ocupación, sustituyéndose parcialmente por nuevas viviendas, y completándose por zonas comerciales, aparcamientos o espacios libres.	2	4	18
19.-	La aplicación de incentivos para la implantación de nuevos comercios.	1	4	19
20.-	La conexión del casco con el resto del municipio mediante transporte público especial (por ejemplo minibus eléctrico)	1	3	20
21.-	Creación de un centro donde intervengan las asociaciones vecinales y el ayuntamiento, que coordine las actuaciones de renovación y rehabilitación de edificios, ayudando a la tramitación de las subvenciones para rehabilitar las viviendas o edificios.	0	8	16

De los resultados obtenidos de las TENDENCIAS, se obtiene el gráfico siguiente:



Finalmente, se calcula un valor PONDERADO, considerando que los valores extremos de rechazo (TDS) o de interés (TDA) adquieren un mayor peso relativo respecto a posiciones más moderadas, de forma que se multiplica por un valor de 3 (x3) a cada extremo y se descartan las posiciones intermedias (IND). El valor final de ponderación (P) es la diferencia entre el valor (P+) de tendencia positiva y el correspondiente a (P-) de tendencia negativa. El objetivo de introducir un valor de ponderación de extremos permite identificar prioridades cuando se compara con los resultados de tendencia normales (sin ponderar). Los resultados se reflejan en la tabla siguiente:

nº	ACTUACIÓN PROPUESTA	PONDERADO		
		P-	P+	P
1.-	La rehabilitación del "Castell", recuperando los vestigios existentes, consolidando los restos actuales y recuperando los volúmenes que generan la silueta "histórica" de la ciudad	7	35	28
2.-	La recuperación de algunas manzanas o zonas del casco medieval para el uso público, manteniendo el trazado irregular de sus calles.	1	38	37
3.-	La creación de una pasarela visitable que permita disfrutar de las vistas y la visita de los restos del castillo.	11	37	26
4.-	La creación de un "itinerario histórico" de conexión de la Plaça con El Castell, que fomente el tránsito a través del casco, mediante un recorrido vertebrador a través de los elementos más significativos.	6	41	35
5.-	El fomento de actuaciones turísticas, mediante la creación espacios para la promoción de eventos en la zona del Castell (conciertos, ferias, etc...)	4	34	30
6.-	La implantación de cafetería y zonas de juego, u otras zonas de ocio o recreo, en la zona rehabilitada del castillo o en sus proximidades, como fomento de su utilización.	6	21	15
7.-	La integración de una nueva edificación emblemática que se configure como hito y sirva de atractivo para el casco (museo, sala de conciertos, etc...)	8	31	23
8.-	La eliminación de instalaciones vistas en fachadas (tendido de cables, etc...)	7	36	29
9.-	La homogeneización de los modelos de instalaciones de alumbrado (farolas), mobiliario urbano (banco, maceteros, bolardos), señalética (nombres de calles...), que otorgue al casco una identidad propia.	2	41	39
10.-	La reordenación del tráfico, peatonalizando algunas calles, con restricción del tránsito de vehículos motorizados.	9	19	10
11.-	La mejora puntual de las condiciones de accesibilidad de los tramos viarios (barandillas, escaleras, colocación de rampas...)	0	43	43
12.-	La instalación en las zonas de mayor tránsito de elementos mecánicos en zonas con problemas de accesibilidad (ascensores, escaleras o rampas mecánicas)	9	45	36
13.-	La imposición legal de la obligación de demoler las edificaciones en ruina y la rehabilitación de los edificios en mal estado.	0	57	57
14.-	La promoción de nuevas viviendas, o la imposición de rehabilitación de las existentes para su destino al alquiler a precio tasado.	4	41	37
15.-	La rehabilitación de edificios por agentes externos (no propietarios), aplicando la técnica del "cambio de obra".	0	27	27

nº	ACTUACIÓN PROPUESTA	PONDERADO		
		P-	P+	P
16.-	La permuta del suelo que ocupan las edificaciones en mal estado para su transformación en zonas verdes o equipamientos necesarios.	1	43	42
17.-	La compensación económica del valor de las edificaciones en mal estado para su transformación en zonas verdes o equipamientos necesarios	4	37	33
18.-	La actuación en áreas concretas donde se eliminen parte de las edificaciones en peor estado o con escasa ocupación, sustituyéndose parcialmente por nuevas viviendas, y completándose por zonas comerciales, aparcamientos o espacios libres.	2	44	42
19.-	La aplicación de incentivos para la implantación de nuevos comercios.	1	39	38
20.-	La conexión del casco con el resto del municipio mediante transporte público especial (por ejemplo minibus eléctrico)	3	52	49
21.-	Creación de un centro donde intervengan las asociaciones vecinales y el ayuntamiento, que coordine las actuaciones de renovación y rehabilitación de edificios, ayudando a la tramitación de las subvenciones para rehabilitar las viviendas o edificios.	0	46	46

De los resultados obtenidos de las PONDERACIONES DE LOS VALORES, se obtiene el gráfico siguiente:



En virtud de los valores contenidos en las tablas anteriores se deducen inicialmente las conclusiones siguientes:

- Desde un punto de vista global las actuaciones que presentan un mayor **valor de ponderación positiva** y por consiguiente un mayor interés resultan:

13.- La imposición legal de la obligación de demoler las edificaciones en ruina y la rehabilitación de los edificios en mal estado. (N= 23 | P=57)

Claramente la tendencia denota un interés porque se resuelva, el que probablemente sea el mayor problema del casco antiguo, que es el estado deficiente de muchas edificaciones, lo que afecta no solo a la seguridad de los edificios en mal estado, sino también a las edificaciones colindantes. Probablemente, la mayor ponderación atribuida a las “intervenciones”, no será de ningún propietario que tenga su edificio en situación de ruina, por lo que no resultan afectados por la imposición legal de demolición, pero si se interesan por que se resuelva con “carácter prioritario” la situación actual que genera el abandono de los edificios.

20.- La conexión del casco con el resto del municipio mediante transporte público especial (por ejemplo, minibús eléctrico). (**N=20** | **P=49**)

En segundo lugar, aparece como actuación a considerar, la conexión mediante transporte público del casco con el resto del municipio, lo que induce a pensar que bien pudiera ser una actuación directa que si bien no resolverá el problema global del tráfico de la zona, disminuirá el uso del transporte privado y en consecuencia el déficit de aparcamientos denunciado por algunos ciudadanos.

21.- Creación de un centro donde intervengan las asociaciones vecinales y el ayuntamiento, que coordine las actuaciones de renovación y rehabilitación de edificios, ayudando a la tramitación de las subvenciones para rehabilitar las viviendas o edificios. (**N= 16** | **P=46**)

Las actuaciones de rehabilitación a emprender por los particulares, son costosas y a veces su tramitación es compleja, lo que requiere el “apoyo” de la administración para afrontarlas, siendo la creación de un “centro” especializado uno de las actuaciones más reclamadas. Sin embargo, los valores de tendencia normales reflejan un menor apoyo a esta proposición, donde se ha obtenido el mayor de posiciones intermedias (IND), por lo que no es concluyente y pueden presentarse otras opciones más equilibradas. Por ejemplo, aquellas que presenten valores normales de 19 y que reflejen el mayor valor ponderado, en este caso, 43 (afirmación número 11: *La mejora puntual de las condiciones de accesibilidad de los tramos viarios (barandillas, escaleras, colocación de rampas...)*)

2. Por el contrario las actuaciones que han generado un menor interés y por consiguiente presentan un menor valor de ponderación han resultado, las siguientes:

10.- La reordenación del tráfico, peatonalizando algunas calles, con restricción del tránsito de vehículos motorizados. (**N=13** | **P=10**)

El menor interés mostrado por esta actuación, lleva a pensar que a pesar de las “quejas” referentes a la falta de aparcamiento, los habitantes de la zona se resisten a la peatonalización de algunas calles, probablemente porque piensan que no van a poder acceder a sus viviendas con “su coche”.

6.- La implantación de cafetería y zonas de juego, u otras zonas de ocio o recreo, en la zona rehabilitada del castillo o en sus proximidades, como fomento de su utilización. (**N=15** | **P=15**)

El menor interés mostrado por este tipo de actuaciones, tiene normalmente mucho que ver con el rechazo de la población residente a la “terciarización” de la zona, circunstancia esta que se ha producido en muchos cascos antiguos donde la proliferación de bares, cafeterías o pubs, generan unos problemas acústicos, de seguridad o de higiene, que se quieren evitar a toda costa, tratando de salvaguardar el espíritu de “barrio tranquilo”, por lo que cualquier actuación que se plantee en este sentido deberá ser cuidadosamente analizada tanto en su localización como en la incidencia que ella pudiera generar.

7.- La integración de una nueva edificación emblemática que se configure como hito y sirva de atractivo para el casco (museo, sala de conciertos, etc...) (**N=17** | **P=23**).

Esta propuesta, si bien plantea una “ponderación” baja en relación con el resto, no tiene una condición de rechazo importante, teniendo un valor alto de “indiferencia”. Curiosamente actuaciones similares son reclamadas en las propuestas particulares presentadas por los ciudadanos en las aportaciones adicionales presentadas, por lo que cualquier actuación de este tipo que se proponga debiera ser previamente explicada, analizada y consensuada con la ciudadanía.

3. Resulta asimismo de interés, resaltar los valores INDIFERENTES más relevantes, que son los que no presentan seguridad (ni tendencia positiva o negativa) o bien directamente "no les interesa", y que en algún caso sea consecuencia de una defectuosa exposición, por lo que sirve para identificar aquellas que pueden haber causado alguna dificultad de comprensión, y que por consiguiente su incidencia resulta de difícil ponderación:

15.- La rehabilitación de edificios por agentes externos (no propietarios), aplicando la técnica del "cambio de obra".

Esta actuación resulta probablemente de interpretación compleja para la mayoría de los ciudadanos, por lo que es normal que haya resultado la de mayor indiferencia, lo que no excluye su realización, siempre y cuando se realice una mayor información sobre los efectos que de su aplicación resultará.

16.- La permuta del suelo que ocupan las edificaciones en mal estado para su transformación en zonas verdes o equipamientos necesarios.

Al igual que la anterior esta propuesta resulta probablemente de difícil comprensión, pues tampoco se aclara "como se realizaría", por lo que si bien no genera rechazo importante, tiene uno de los índices mayores de indiferencia.

4. A continuación se evalúa el resultado obtenido de las valoraciones de los ciudadanos, agrupando en grupos homogéneos las diferentes actuaciones propuestas, y complementando el juicio crítico con las aportaciones particulares adicionadas:

- A. Las actuaciones 1, 2, 3, y 4, cuyo contenido se indica a continuación, se enmarcan en el grupo correspondientes a "**actuaciones de ordenación general y mejora de los elementos históricos de mayor relevancia**".

1.- La rehabilitación del "Castell", recuperando los vestigios existentes, consolidando los restos actuales y recuperando los volúmenes que generan la silueta "histórica" de la ciudad. (N17/ P 28)

2.- La recuperación de algunas manzanas o zonas del casco medieval para el uso público, manteniendo el trazado irregular de sus calles. (N18/P 37)

3.- La creación de una pasarela visitable que permita disfrutar de las vistas y la visita de los restos del castillo. (N17/ P 26)

4.- La creación de un "itinerario histórico" de conexión de la Plaça con El Castell, que fomente el tránsito a través del casco, mediante un recorrido vertebrador a través de los elementos más significativos. (N17/P 35)

De entre ellas, la de mayor aceptación es la que propone "*La recuperación de algunas manzanas o zonas del casco medieval para el uso público, manteniendo el trazado irregular de sus calles*".

Ello denota, un mayor interés en la posibilidad de reordenación del conjunto, que la que se suscita con posibles actuaciones puntuales en el "Castell", la creación de "pasarelas" o la configuración de "itinerarios históricos" que fomenten el tránsito por el casco.

No obstante, y en atención a las observaciones adicionales aportadas, se deduce que existe cierto interés en la "creación de un itinerario accesible desde las zonas céntricas a las más inaccesibles",

especialmente si se fomentan las “visitas guiadas para los vecinos de Xixona”. En algún caso se incide en que, si bien existe una gran diferencia entre las zonas altas del casco y las más bajas próximas a la Avenida de la Constitución, *no se quiere que el casco antiguo se revitalice para ser visitado, sino para el uso y disfrute exclusivo de sus habitantes”, rechazando cualquier actuación que imponga mayor dimensión a las calles.*

B. Las actuaciones 5, 6 y 7, cuyo contenido se indica a continuación, se enmarcan en el grupo correspondientes a “**actuaciones de fomento de las actividades en el casco antiguo**”.

5.- *El fomento de actuaciones turísticas, mediante la creación espacios para la promoción de eventos en la zona del Castell (conciertos, ferias, etc...).* **(N16 / P 30)**

6.- *La implantación de cafetería y zonas de juego, u otras zonas de ocio o recreo, en la zona rehabilitada del castillo o en sus proximidades, como fomento de su utilización.* **(N15 / P 15)**

7.- *La integración de una nueva edificación emblemática que se configure como hito y sirva de atractivo para el casco (museo, sala de conciertos, etc.)* **(N17 / P 23)**

La valoración global de este grupo de propuestas, resulta inferior a la del grupo anterior, lo que denota un cierto interés sobre la posibilidad de creación de actividades que fomenten la utilización del “Castell” como foco turístico de atracción, aun cuando existe cierto rechazo a la implantación de cafeterías, zonas de juego o a la implantación de alguna edificación emblemática que actúe como hito de referencia.

Sin embargo, de las sugerencias aportadas adicionalmente, se infiere de forma ciertamente relevante el fomento de la implantación de actividades diversas, tales como:

- Implantar de nuevo el mercado medieval en el Castillo,
- Incentivar actividades lúdico deportivas en el Casco Antiguo (proyección de películas)
- Instalar un museo en el antiguo mercado.
- Habilitar alguna casa como Hotel Rural.
- Actividades navideñas (Belén).
- Exposiciones relacionadas con el turrón.
- Instalación de un museo en el casco antiguo.
- Instalación de un cine de verano en el castillo o en alguna plaza.
- Actividades culturales en verano, en la plaza del Castillo (teatro, cine, conciertos).
- Habilitar alguna casa rehabilitada como Museo (cosas típicas del pueblo, museo festero, etc...).
- Habilitar alguna vivienda como hotel o casa rural.
- Implantar actividades deportivas, y en general fomentar actividades para jóvenes en la zona del castillo.

En algún caso las aportaciones son de carácter genérico incitando a la “mayor protección del entorno y de los espacios naturales para atraer el turismo”

- C. Las actuaciones 8 y 9, cuyo contenido se indica a continuación, se enmarcan en el grupo correspondientes a “**actuaciones de mejora de la imagen del casco antiguo**”.

8.- La eliminación de instalaciones vistas en fachadas (tendido de cables, etc...) (N18 / P 29)

9.- La homogeneización de los modelos de instalaciones de alumbrado (farolas), mobiliario urbano (banco, maceteros, bolardos), señalética (nombres de calles...), que otorgue al casco una identidad propia. (N19 / P 39)

En la valoración de estas actuaciones destaca la correspondiente a la “homogeneización de las instalaciones y mobiliario urbano” frente a “la retirada de cables en fachadas”, que inclusive genera cierto grado de rechazo relativo.

En las aportaciones adicionales no se propone actuación alguna para mejora de la imagen, lo que denota cierta aquiescencia sobre las condiciones actuales del casco, proponiendo en algún caso que no se derriben las viviendas, actuando exclusivamente en rehabilitaciones donde se mantenga la fachada.

- D. Las actuaciones 10 y 20, cuyo contenido se indica a continuación, se enmarcan en el grupo correspondientes a “**actuaciones relacionadas con el tráfico**”.

10.- La reordenación del tráfico, peatonalizando algunas calles, con restricción del tránsito de vehículos motorizados. (N13 / P 10)

20.- La conexión del casco con el resto del municipio mediante transporte público especial (por ejemplo minibus eléctrico). (N20 / P 49)

De los resultados obtenidos se deduce que la actuación propuesta de “reordenación del tráfico y peatonalización”, es la de **menor** aceptación de entre las propuestas, pues o se rechaza, o si se admite se hace con matices; por el contrario la propuesta de creación de un transporte especial que conecte el casco con el resto de municipio es la segunda que tiene un **mayor** valor de aceptación.

Son muchas las observaciones referentes al problema del tráfico, fundamentalmente la falta de aparcamientos. En algún caso, estas se refieren a actuaciones puntuales de ordenación del tráfico, como es el caso de la que propone “una sola dirección desde el castillo a la “cuesta mandola”, así como la reforma de las calles S. Antonio, calle Nueva y Travesía del Moro Traidor, o la de “permitir el acceso de vehículos desde el castillo a la C/ San Antonio. En otros casos se propone que todas las calles tengan un sentido único, aun cuando existen excepciones de quienes plantean que las calles mantengan la doble dirección (como “toda la vida”) y entre los vecinos se “apañan”.

En relación con la peatonalización de algunas calles, se admite como solución aceptable, siempre y cuando se permita el paso y acceso para los residentes, así como para los vehículos prioritarios y de reparto.

En cuanto a los aparcamientos, se manifiesta de forma reiterada el déficit existente en el casco antiguo, proponiendo la sustitución de edificaciones ruinosas para su utilización como

aparcamientos, y en algún caso recordando la “promesa municipal” de habilitar un aparcamiento público en l’ Hort de Joanet.

En relación con las características de los viarios, llama la atención las críticas sobre los materiales empleados en las actuaciones de rehabilitación, en las que se han empleado como pavimentos “materiales porosos” que permiten el drenaje del agua, lo que afecta a las edificaciones colindantes.

Finalmente, se apuntan propuestas singulares, que se recogen en este documento en orden a su originalidad, y que podrían ser igualmente incentivo para la mejora de las condiciones de vida, tales como la “creación de puntos de recarga para coches eléctricos”; que además del interés que pudiera suscitar como elemento novedoso, tiene un componente de sostenibilidad ambiental nada desdeñable.

- E. Las actuaciones 11 y 12, cuyo contenido se indica a continuación, se enmarcan en el grupo correspondientes a “**actuaciones relacionadas con la accesibilidad**”.

11.- La mejora puntual de las condiciones de accesibilidad de los tramos viarios (barandillas, escaleras, colocación de rampas...). **(N19 / P 43)**

12.- La instalación en las zonas de mayor tránsito de elementos mecánicos en zonas con problemas de accesibilidad (ascensores, escaleras o rampas mecánicas). **(N17 / P 36)**

La valoración conjunta global de este grupo es alta, priorizando las actuaciones puntuales de mejora en la accesibilidad, frente a la implantación de elementos singulares mecánicos, si bien se reseñan algunas actuaciones conocidas por los ciudadanos, como elementos de valoración de interés (se plantea el ejemplo de Guetaria), o propuestas concretas como la de “*facilitar los accesos con escaleras mecánicas, especialmente en las del antiguo mercado*”.

Se apuntan asimismo algunas actuaciones puntuales como *el arreglo de las escaleras de “el moro traidor”*, y otras de carácter genérico relativo a la mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la colocación de “*barandillas, pasarelas, ascensores y hasta funiculares*”. Esta última, si bien pudiera considerarse de carácter “banal” como una opción utópica, podría constituir un elemento de atracción singular que se constituiría en “hito de referencia” de identidad municipal (algunas grandes ciudades se identifican con norias, torres de telecomunicación, museos, etc.).

- F. Las actuaciones 13, 14 y 15, cuyo contenido se indica a continuación, se enmarcan en el grupo correspondientes a “**actuaciones relacionadas con la conservación y rehabilitación de los edificios**”.

13.- La imposición legal de la obligación de demoler las edificaciones en ruina y la rehabilitación de los edificios en mal estado. **(N23 / P 57)**

14.- La promoción de nuevas viviendas, o la imposición de rehabilitación de las existentes para su destino al alquiler a precio tasado. **(N19 / P 37)**

15.- La rehabilitación de edificios por agentes externos (no propietarios), aplicando la técnica del “cambio de obra”. **(N11 / P 27)**

La valoración en este caso resulta ciertamente dispar, siendo el interés sobre las actuaciones tendentes a la “imposición de las normativas legales referentes a la obligación de demolición de las

edificaciones en estado ruinoso y la rehabilitación de los edificios en mal estado”, la que **mayor valoración alcanza**, estando prácticamente en el 100% de las respuestas que están de *acuerdo o totalmente de acuerdo* con la actuación (excluyendo las no contestadas).

Esta aseveración se manifiesta con rotundidad en las aportaciones adicionales al cuestionario general, reiterando la necesidad de:

- *Reformar las casas en mal estado,*
- *Imponer las condiciones legales de demolición,*
- *Actuar sobre las casas abandonadas o en ruina, incluso sin compensación económica a quienes las abandonen.*
- *Imposición legal de obligación o rehabilitación, por el efecto que produce el estado ruinoso de un edificio sobre los colindantes.*
- *Muchas viviendas en ruinas.*
- *No dejar solares vacíos durante mucho tiempo, que dan imagen "caótica de destrucción"*
- *Hacer cumplir la ordenanza de Rehabilitación e Inspección Técnica de Edificios, como instrumento sancionador que promuevan la conservación de edificios.*
- *Creación de brigada municipal que elimine riesgos inminentes*

En relación con las actuaciones para *la promoción de nuevas viviendas, o la imposición de rehabilitación de las existentes para su destino al alquiler a precio tasado*, si bien la aceptación es notable, tal y como se ha comentado anteriormente, es posible que el concepto básico referido al “alquiler” no haya sido apercibido con rotundidad, ya que algunas de las aportaciones adicionales referidas a este apartado, hacen referencias exclusiva a las condiciones de rehabilitación, pero nada dicen en relación con el alquiler.

Finalmente, y en lo relativo a la valoración sobre la actuación tendente a la *rehabilitación de edificios por agentes externos (no propietarios), aplicando la técnica del “cambio de obra*, tiene la **valoración más baja** otorgada, no alcanzando siquiera el 50%. Esta situación probablemente sea debida a la dificultad que entraña el conocimiento popular del concepto de “agente externo” e inclusive de la técnica del “cambio de obra”, que si bien es muy conocida en el mundo de la construcción, probablemente no lo sea para el público en general, siendo esta una de las cuestiones que debieran haberse explicado en la sesión de exposición de los trabajos.

- G. Las actuaciones 16, 17 y 18, cuyo contenido se indica a continuación, se enmarcan en el grupo correspondientes a **“actuaciones relacionadas con las dotaciones (zonas verdes y equipamientos)”**.

16.- *La permuta del suelo que ocupan las edificaciones en mal estado para su transformación en zonas verdes o equipamientos necesarios. (N17/ P 42)*

17.- *La compensación económica del valor de las edificaciones en mal estado para su transformación en zonas verdes o equipamientos necesarios. (N19 / P 33)*

18.- La actuación en áreas concretas donde se eliminen parte de las edificaciones en peor estado o con escasa ocupación, sustituyéndose parcialmente por nuevas viviendas, y completándose por zonas comerciales, aparcamientos o espacios libres. **(N19 / P 42)**

La valoración global de este grupo, está en un nivel alto de aceptación, superior en cualquier caso al 75% que están de acuerdo o totalmente de acuerdo.

Se reivindican de forma reiterada la necesidad de aumentar “las zonas verdes, parques y aparcamientos”, pero no se reclaman específicamente la necesidad de mayores equipamientos, salvo los apuntados de espacios deportivos y actividades culturales (museos).

Como consideración especial referente a los espacios públicos, las mayores reivindicaciones se centran en la **falta de limpieza en calles** y zonas verdes. Se incide especialmente en las molestias producidas por los excrementos de animales, reclamando mayor vigilancia policial, e inclusive mediante la colocación de “cámaras” y la creación de espacios habilitados para “parques de perros”. Se reseñan algunas zonas concretas de mayor relevancia como es el caso de L’Hort de Joanet, o la travesía del moro traidor, donde se reclaman actuaciones de conservación y limpieza.

- H. La actuación 19, cuyo contenido se indica a continuación, constituye la única planteada referente al **“fomento de la implantación de nuevos comercios”**.

19.-La aplicación de incentivos para la implantación de nuevos comercios. **(N19/P 38)**

La valoración global de esta, se puede considerar asimismo de un nivel alto de aceptación, no aportándose sugerencias adicionales concretas al respecto.

- I. Finalmente la actuación 21, cuyo contenido se indica a continuación, se refiere a la valoración de las posibles actuaciones relacionadas con **“la gestión”**.

21.- Creación de un centro donde intervengan las asociaciones vecinales y el ayuntamiento, que coordine las actuaciones de renovación y rehabilitación de edificios, ayudando a la tramitación de las subvenciones para rehabilitar las viviendas o edificios. **(N16/P 46)**

El grado de aceptación de esta propuesta es el tercero de mayor valor de ponderación, no habiendo recibido ningún rechazo. De la lectura de las propuestas adicionales aportadas por los ciudadanos, se deduce que existe una enorme inquietud referente a la tramitación, gestión de subvenciones y ayudas, especialmente para los jóvenes, reclamando asimismo:

- *Facilidad en la gestión y tramitación de las obras de reforma.*
- *Disminución de tasas para minimizar el difícil gravamen que supone para algunas familias las obras de rehabilitación.*
- *Facilidades y ayudas para adquirir o alquilar viviendas.*
- *Subvenciones para los jóvenes, para reformar o comprar viviendas.*
- *Creación de un listado de técnicos para asesoramiento, elaboración del IEE, presupuestos de obras y tramitación de Licencias.*

Al margen de las propuestas analizadas, en las sugerencias adicionales se contienen algunas observaciones de índole particular o de especial insidia sobre algún otro ciudadano que no se recogen por no tener valor informativo en el objeto de análisis.

Asimismo se indica, en relación con las observaciones adjuntas al cuestionario E-03, entre las que se indican que: *“No entiendo la política restrictiva del Ayuntamiento, mientras que la ley dice que la obligación de la ITE es solo para municipios de más de 25.000 habitantes y cada 10 años, aquí se hace una ordenanza obligando a todos los edificios y cada 5 años”*

A tal efecto, conviene aclarar que el IEE se regula en el art. 29 ²⁴ del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que entre otras consideraciones dispone:

“1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

En términos similares se establece en la legislación urbanística valenciana, en concreto en el art. 180 de la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, según el cual

“1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”.

*2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años y los de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda deberán promover, **al menos cada diez años**, la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente, para:*

a) Evaluar su estado de conservación; en el informe se consignarán los resultados de la inspección, que al menos describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas; asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

²⁴ Texto modificado como consecuencia de la anulación parcial de determinados preceptos por Sentencia TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605.

b) De acuerdo con la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dicho informe incluirá la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido al efecto para la misma por la normativa vigente.

3. La eficacia del certificado exige remitir copia del mismo al ayuntamiento.

A su vez, el ayuntamiento remitirá una copia del certificado, legitimada por el secretario del ayuntamiento, para su depósito en el registro de la propiedad.

4. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones. Si estas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

En ningún caso, en la legislación vigente se hace mención al nº de habitantes del municipio en la obligatoriedad de disponer del Informe de Evaluación del Edificio, siendo el plazo máximo para su renovación de 10 años, salvo que las Ordenanzas municipales establezcan otro inferior, lo que a juicio de este técnico sería deseable, al menos en lo que se refiere a la seguridad estructural.

A tal efecto, procede reseñar que, al margen de la importancia que tiene la emisión del IEE, como medida cautelar para conocimiento del estado de los edificios, especialmente en materia de seguridad estructural tanto para el inmueble como para sus colindantes, su emisión resulta requisito previo para poder acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética.

17.4 CONCLUSIONES RELATIVAS A LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

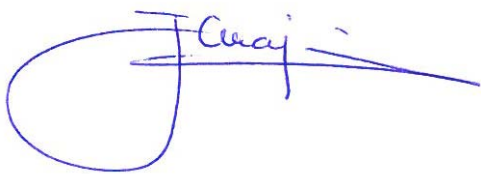
Analizado el contenido de los cuestionarios cumplimentados en el proceso de participación ciudadana, y de las sugerencias adicionales, que libremente se aportan, se consideran de relevancia las conclusiones siguientes:

1. El proceso de “participación ciudadana” ha sido ciertamente escasa, estimándose en un 2,56% de la población del casco (equivalente al 3,37% de la población censada) , siendo 20 los participantes que viven en el “casco antiguo”, 3 los que viven fuera del ámbito de estudio y 1 que no se identifica; no obstante, y a pesar de que los resultados obtenidos no tengan un valor estadístico que permitan establecer márgenes cuantificables de error, para lo que se debiera haber obtenido una participación mínima de al menos 44 encuestas contestadas para un error de $\pm 10\%$, se considera que las valoraciones aportadas si tienen un valor significativo, por cuanto se constata que las conclusiones alcanzadas en el documento técnico elaborado, se ratifican en su contenido básico.

2. Procede, no obstante, puntualizar algunas cuestiones relativas a las propuestas de actuación que en el documento se plantean de un modo más técnico y teórico, y que a la vista de los resultados obtenidos y especialmente de las sugerencias aportadas por los ciudadanos se concretan de manera puntual y eficaz:
- a) La mayor preocupación de los vecinos, al margen de cuestiones de limpieza, resulta la existencia de muchas viviendas en ruinas, lo que en muchos casos comporta un riesgo para las edificaciones colindantes. Es por ello que las actuaciones a emprender con carácter prioritario sería conocer de manera concreta el estado de la totalidad de las edificaciones, lo que se consigue mediante el conocimiento de los resultados derivados de la elaboración de los IEE-CV; a partir de los cuales los servicios técnicos podrán elaborar un “mapa de riesgos”, cuantificando y ponderando la incidencia, tanto en orden técnico como económico.
 - b) La elaboración de la base de datos obtenida y grafiada, permitiría analizar la previsible recuperación de suelo para su posible transformación en suelo público, facilitando la labor de cualquier fórmula de reordenación del territorio mediante actuaciones puntuales modificativas del plan general, así como la delimitación de sectores para el desarrollo de planes de reforma interior, y de las unidades de ejecución necesarias para su gestión. Serviría asimismo para “impulsar” el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, al objeto de poner a disposición de los agentes inmobiliarios (públicos y privados) el suelo o las edificaciones sobre los que realizar su actividad.
 - c) Los solares que se generen como consecuencia de la necesaria demolición de las edificaciones que se encuentre en condición legal de ruina, podrían destinarse a usos provisionales de aparcamiento o zonas públicas que fomenten la convivencia entre vecinos, aun cuando legalmente no alcancen la condición de “zonas verdes”. La configuración orográfica del territorio, permite el aprovechamiento lucrativo de los solares en las calles de nivel inferior, y del uso público a nivel superior, configurando “un complejo inmobiliario”, pudiéndose invertir el orden de la titularidad en algunos casos.
 - d) Esta última solución permitiría alcanzar acuerdos con los propietarios, de manera que en el supuesto de declaración de ruina, a cambio del otorgamiento del aprovechamiento que dispone el solar para el Ayuntamiento o para un agente externo, el propietario dispondría de una parte de la nueva construcción sin que ello le genere inversión económica alguna.

- e) De manera análoga se puede proceder en el supuesto de la inscripción en el registro como “edificio a rehabilitar”.
 - f) En cualquier caso se trata de impulsar actuaciones puntuales de rehabilitación o de renovación de las edificaciones, con carácter inmediato y progresivo, a fin de que los ciudadanos adviertan la disposición municipal a atender sus reivindicaciones.
 - g) Otras sugerencias en las que se reinciden de manera sistemática es la mejora de las condiciones de accesibilidad, entre las que se incluyen la implantación de escaleras mecánicas o ascensores, cuya propuesta se contenía entre las formuladas, y que no tan solo no han sido rechazadas, sino que por el contrario son sugeridas de manera directa por algunos ciudadanos. Este tipo de actuaciones resulta posible realizar en algún caso de manera inmediata, y en otros de forma diferida en coordinación con actuaciones de reedificación para usos públicos, en los que pueden implantarse técnicas de conexión entre calles a través de los edificios públicos.
 - h) Finalmente reiterar, que se aportan algunas soluciones originales como la creación de puntos de recarga para coches eléctricos, que igualmente se pueden implantar en edificios o lugares públicos, o la más aparentemente “estrambótica” de implantar un “funicular” que conectase el castillo con la zona alomada emplazada hacia el este, salvando el río en la zona donde se emplaza el parque de “El Través”; lógicamente esta actuación requiere de un estudio detallado de su viabilidad de implantación tanto en orden técnico como económico.
3. En cualquier caso será la Corporación Municipal, asesorada por sus técnicos quien, con su superior criterio, establecerá las directrices definitivas y las actuaciones a realizar.

Alicante, 2 de enero de 2018



**JUAN
CARLOS|
MAJAN|
GOMEZ**

Firmado digitalmente por JUAN CARLOS|MAJAN|GOMEZ
Nombre de reconocimiento (DN): cn=JUAN CARLOS|MAJAN|GOMEZ, serialNumber=21371009F, givenName=JUAN CARLOS, sn=MAJAN GOMEZ, ou=Ciudadanos, o=ACCV, c=ES
Fecha: 2018.02.23 08:48:10 +01'00'

Fdo.: Juan Carlos MAJÁN GÓMEZ, arquitecto director del equipo redactor

18 CONCLUSIONES FINALES

Como síntesis de las conclusiones generales deducidas del análisis que de manera pormenorizada se contiene en el documento elaborado, complementadas con las aportaciones recibidas de la Corporación Municipal y de sus técnicos, así como del resultado de la participación ciudadana, se formulan a continuación las conclusiones finales siguientes:

1. EL PARQUE INMOBILIARIO.-

- La mayor problemática que se suscita y por consiguiente el mayor reto a afrontar con cierta inmediatez es la intervención sobre el parque inmobiliario existente mediante **actuaciones de rehabilitación, de regeneración y renovación urbanas**, y con carácter prioritario sobre las edificaciones en mal estado, especialmente las que se encuentran en situación de ruina, que generan situaciones de riesgo tanto para los viandantes como para las edificaciones colindantes, cuyos propietarios ven limitadas sus previsibles actuaciones de “rehabilitación” por la incidencia que las deficiencias de seguridad estructural o de estanqueidad generan sobre estos edificios.
- La imposición de la elaboración de los IEE-CV, por aplicación de la legislación vigente resulta absolutamente necesaria, pues a partir de ella se pueden obtener mediante su sistematización los datos necesarios para conocer de forma precisa el estado de las edificaciones de la práctica totalidad del Casco Histórico, pudiendo establecerse a partir de su análisis “las estrategias locales de regeneración urbana”.
- En enero de 2018, han sido publicadas por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio las “Directrices para el DESARROLLO DE ESTRATEGIAS DE REGENERACIÓN URBANA para municipios de la Comunidad Valenciana”, de las que se adjunta un nuevo ANEXO en el que sintetiza su contenido y se recogen los datos obtenidos del visor de espacios urbanos [VEUS] relativos a los ámbitos de “vulnerabilidad” delimitados. Para su desarrollo, se requiere un conocimiento preciso del estado de las edificaciones a partir de los IEE-CV, lo que ratifica la necesidad de su elaboración como base de partida para proceder a emprender actuaciones de regeneración urbana de forma sistemática y ordenada.

2. ACCESIBILIDAD.-

- Los problemas de accesibilidad, consecuentes con las condiciones topográficas y el trazado de las calles, requieren asimismo de intervenciones importantes, tanto de carácter inmediato, como es la adecuación a la normativa vigente de las escaleras,

instalación de barandillas, etc., como de carácter integral, mediante la incorporación de elementos mecánicos que faciliten el acceso desde las zonas más bajas y de mayor centralidad a las zonas más elevadas emplazadas en proximidad a la plataforma del castillo.

- La actuación de mayor relevancia a considerar, debiera ser la determinación de una ruta que enlace las zonas “más bajas” (Avda. Constitución- C/ Josep Hernández Mira) hasta las “más elevadas” (C/ del Castell o sus inmediaciones), donde se mejoren sustancialmente las condiciones de accesibilidad configurando un **itinerario accesible**, que fomente el tránsito a través del casco antiguo.

3. EL TRÁFICO.-

- La problemática del tráfico se interrelaciona con las condiciones de accesibilidad, pues los flujos de tráfico que se generan deben conciliar la posibilidad de acceso mediante vehículos motorizados y la prevalencia del peatón, sin olvidar la necesidad de aparcamientos demandada por los habitantes del casco.
- La solución a este problema resulta de difícil solución, debiendo ser abordada de manera integral y progresiva, siendo necesario realizar un estudio de tráfico y movilidad en el que se analicen de manera detallada las caracterización de cada calle, las posibilidades de aparcamiento (tanto en viario público como a nivel privado) y la posible la implantación de un transporte público que de manera genérica se propone en este documento, y que a la vista de los resultados de la participación ciudadana parece que ha tenido una buena acogida por parte de los residentes, requiriéndose un análisis más detallado sobre el previsible itinerario que resulte posible en función del tipo de vehículos a utilizar y su rentabilidad.

4. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.-

- El proceso emprendido por el Ayuntamiento de mejora de las infraestructuras urbanas, tanto del viario como de las instalaciones de suministro de agua y saneamiento, deberán continuarse mediante la formulación de una programación de actuaciones integradas, fundadas en los previsible recursos económicos que conforme a los presupuestos municipales y posibles ayudas a obtener se establezca. En la cuantificación de los costes a repercutir se deberán contemplar las actuaciones referentes a la posible reutilización de las aguas pluviales, la eliminación de los tendidos aéreos de las instalaciones existentes en fachadas y la incorporación de redes de servicio público de mejora de las comunicaciones telemáticas, tanto públicas como privadas.

5. LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO Y LA MEJORA DE LA IMAGEN.-

- Resulta necesario la elaboración de un CATALOGO DE PROTECCIONES, adaptado a la legislación urbanística vigente, en el que además de identificar las condiciones concretas que deberán imponerse a las edificaciones que resulten merecedoras de algún tipo de protección, deberán formularse para el conjunto del casco las ordenanzas específicas a aplicar a todas las edificaciones del casco histórico, tanto en orden a su rehabilitación o restauración como a las de nueva construcción por reposición de aquellas que deban demolerse como consecuencia de su situación de ruina. En cualquier caso se requiere determinar los criterios tendentes a una homogeneización en las condiciones estéticas del conjunto, a fin de fortalecer una imagen identitaria del conjunto tanto de las edificaciones como de su entorno.
- En las actuaciones de reurbanización se deberán aplicar criterios homogéneos de utilización de los elementos de mobiliario urbano y señalética que refuercen las señas de identidad del casco como “conjunto reconocible”.

6. ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO.-

- El planeamiento urbanístico es el instrumento de carácter ejecutivo en el que se establecen los criterios de ocupación del territorio, densidades, tipologías y demás normativa que regula las actuaciones urbanísticas y su incidencia ambiental en el ámbito de su desarrollo. Tiene por ello el mayor rango de efectividad sobre cualquier actuación que se pretenda realizar a fin de modificar las condiciones actuales de ordenación que conforme al análisis efectuado se requieren para alcanzar la “revitalización del casco histórico”.
- La formulación de un nuevo plan general, su revisión u homologación a la nueva legislación urbanística, e inclusive la elaboración de diversas modificaciones puntuales que tengan por objeto la reforma interior de alguna zona, son siempre actuaciones complejas y a veces de plazo indeterminado. No obstante, resultan necesarias, por lo indicado en el párrafo anterior, lo que implica que por la Corporación Municipal se determine el proceso a seguir en orden a la nueva planificación de la totalidad del casco histórico o de alguna de sus partes.
- En cualquier actuación que se pretenda, se necesita alcanzar un conocimiento detallado del estado de las edificaciones, por lo que la exigencia de la emisión de los IEE se convierte en necesidad. En el documento elaborado se han identificado gráficamente la localización y la intensidad de ocupación de las edificaciones, dato este de gran relevancia, y que conjuntamente con el conocimiento preciso del estado

de las edificaciones permitirá conocer las zonas donde se pueden realizar actuaciones de “esponjamiento”, en las que se sustituyan las edificaciones de usos residencial no ocupadas o en situación de ruina por espacios públicos de diversa índole (zonas verdes, equipamientos, aparcamientos, etc.), permitiendo asimismo la incorporación de elementos que faciliten las condiciones de accesibilidad.

- Ello requiere la implementación de las técnicas de gestión que permitan el justo reparto de beneficios y cargas, para lo que se deberá tener en consideración las posibles afecciones que se generen y afecten a las familias más desfavorecidas, a las que no sea posible imponer carga alguna de carácter económico, debiendo aplicar criterios de permuta de intercambio de equidad económica y alto contenido social. La revitalización del casco no tendría sentido, si ello se consigue mediante la “expulsión de sus moradores” en contra de su voluntad, como ha acontecido en otras actuaciones realizadas con aparente gran éxito urbanístico pero de total fracaso en su valoración social.

Con esta síntesis sobre las conclusiones, se ha tratado de simplificar el contenido de un documento complejo, aun cuando estas sean el resultado simplificado de un conjunto de cuestiones analizadas, de cuyo diagnóstico se han deducido una serie directrices y estrategias, que deberán considerarse de manera global e integrada, pues entre todos ellos existe una interrelación donde se superponen varias dinámicas al mismo tiempo, con resultados no siempre predecibles ni controlables a corto o medio plazo.

La implementación de un nuevo modelo de gobernanza, donde interactúen de forma coordinada técnicos especialistas, políticos y ciudadanos, es la base para alcanzar de manera satisfactoria los objetivos de revitalización del casco histórico, por lo que la creación de una plataforma que integre a todas las partes implicadas en la toma de decisiones resulta necesaria para que establecer una programación donde se incardinan las soluciones técnicas, la financiación económica y los intereses de los ciudadanos, y sobre todo para llevar un seguimiento preciso sobre su evolución.

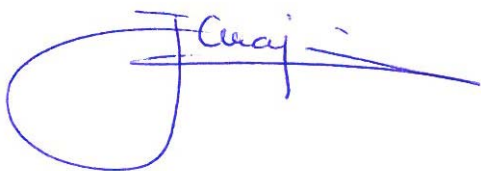
El presente documento, constituye un “paso más” de las acciones emprendidas a partir de la formulación de la ESTRATEGIA TERRITORIAL DE XIXONA, para el desarrollo urbano sostenible, centrándose en este caso en el “casco antiguo”, del que se ha elaborado un DIAGNÓSTICO, se han formulado unas DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS, y en base a estas se ha propuesto una “batería” de posibles ACTUACIONES a corto, medio o largo plazo.

El proceso emprendido no acaba aquí, debiendo sistematizarse el proceso para su de desarrollo y seguimiento, donde se coordinen las actuaciones propuestas, con los recursos económicos que necesariamente se requieren.

La aplicación de la metodología contenida en publicación por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio del documento para la elaboración de las “Directrices para el desarrollo de ESTRATEGIAS DE REGENERACIÓN URBANA [ERU], para municipios de la Comunidad Valenciana, permitirá completar los valores necesarios para sistematizar de forma homogénea la programación y seguimiento de las actuaciones propuestas.

Esto último no comporta necesariamente la paralización o el alargamiento innecesario del proceso de intervención, por cuanto se han propuesto diversas actuaciones a emprender de manera inmediata que mejoren las condiciones actuales, siendo deseable acometer alguna actuación integrada de cierto rango que genere “ilusión” entre los vecinos y se invierta el proceso de abandono, recuperando el interés por “vivir en el casco”, que a fin de cuentas es el principal objetivo que se pretende alcanzar.

Alicante, febrero de 2018²⁵



**JUAN
CARLOS|
MAJAN|
GOMEZ**

Firmado digitalmente por JUAN CARLOS|MAJAN|GOMEZ
Nombre de reconocimiento (DN): cn=JUAN CARLOS|MAJAN|GOMEZ,
serialNumber=21371009F,
givenName=JUAN CARLOS,
sn=MAJAN GOMEZ,
ou=Ciudadanos, o=ACCV, c=ES
Fecha: 2018.02.23 08:48:40 +01'00'

Fdo.: Juan Carlos MAJÁN GÓMEZ, arquitecto director del equipo redactor

²⁵ DOCUMENTO INICIAL ELABORADO EN FEBRERO DE 2017

ANEJO 1.- DIRECTRICES PARA EL DESARROLLO DE LAS ESTRATEGIAS DE REGENERACIÓN URBANA PARA LOS MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA [ERU´s]

En enero de 2018, se ha publicado por la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio el documento para la elaboración de las “Directrices para el desarrollo de ESTRATEGIAS DE REGENERACIÓN URBANA [ERU], para municipios de la Comunidad Valenciana, a partir del cual se pretende *“promover pueblos y ciudades, social y ambientalmente, sostenibles con el objetivo de proporcionar vivienda adecuada para todos y todas”*.

A partir de este se propone considerar la incorporación a la regeneración urbana como una aproximación global y verdaderamente integrada, para promover PRINCIPIOS DE EQUILIBRIO, COMPLEJIDAD (necesarios) y EFICIENCIA SOSTENIBLE en la práctica de una “regeneración urbana integrada”, destacando el papel de la urbanización como motor de la pobreza para alcanzar el OBJETIVO 11 del Desarrollo Sostenible (ODS) aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en 2015, que es “Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” .

En el documento se sistematizan conceptos y se marcan las directrices fundamentales para la formulación e instrumentalización del desarrollo de una Estrategia de Regeneración Urbana [ERU]. En él se establecen cuatro fases o etapas para el proceso de su desarrollo. Cada fase incluye un conjunto de herramientas que los gobiernos locales pueden utilizar para diseñar sistemáticamente un proceso de regeneración:

- Etapa A.- actuaciones preliminares: Identificación de los problemas.
- Etapa B.- análisis integrado
- Etapa C.- diagnóstico y resultados
- Etapa D.- plan de Implementación

Para cada fase o etapa, se incluyen instrucciones para su elaboración, incluyendo FICHAS modelo a cumplimentar, a fin de sistematizar y homogeneizar los procesos.

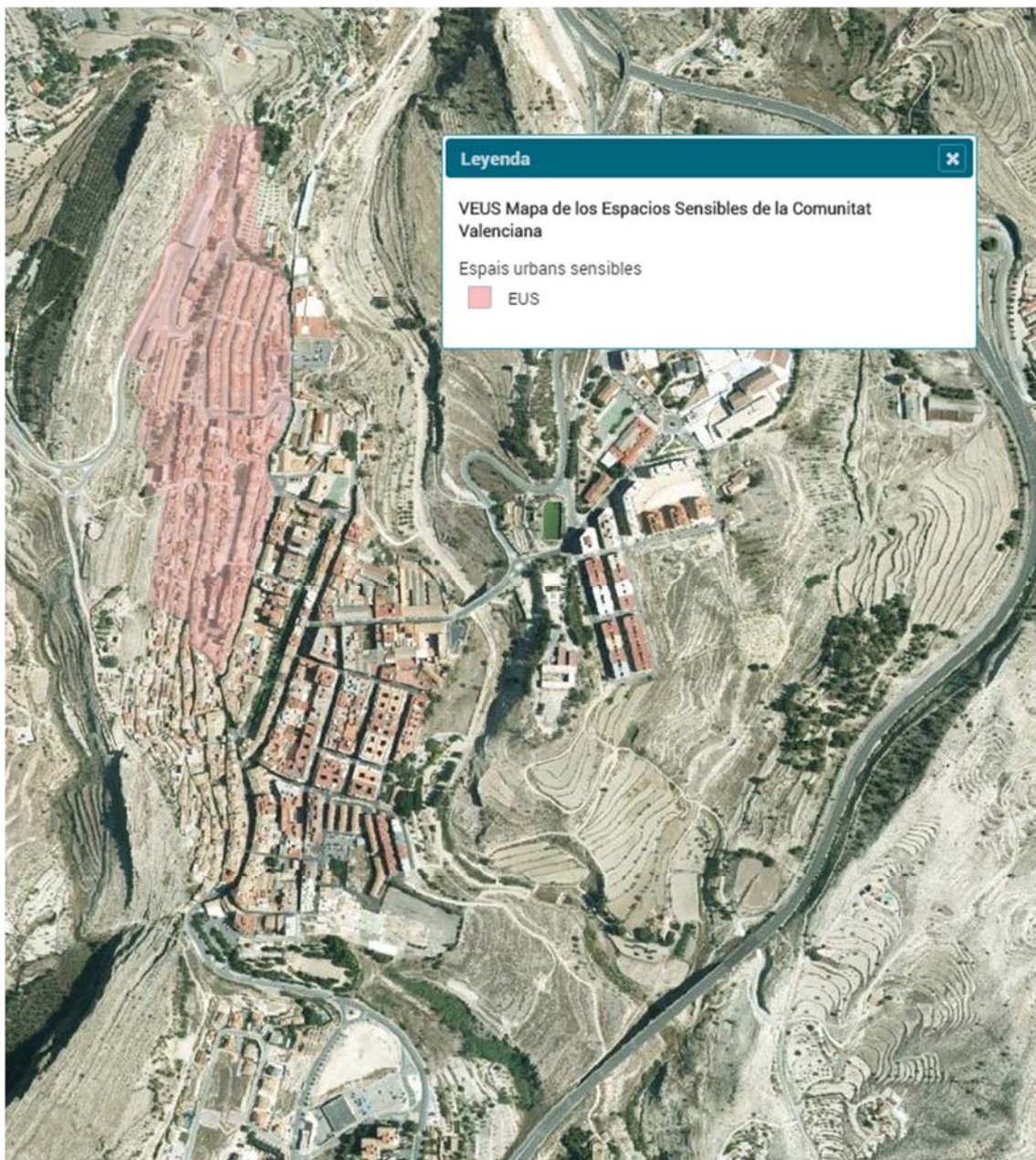
En su conjunto la metodología propuesta es similar a la empleada en el presente trabajo, incidiendo en el análisis integrado de la mayoría de los criterios aquí empleados, requiriendo la ampliación de la toma concreta de datos referente al estado de las edificaciones obtenido a

partir de las IEE-CV, a fin de poder analizar de forma precisa los tipos de actuaciones a realizar y su control sistemático de manera integrada.

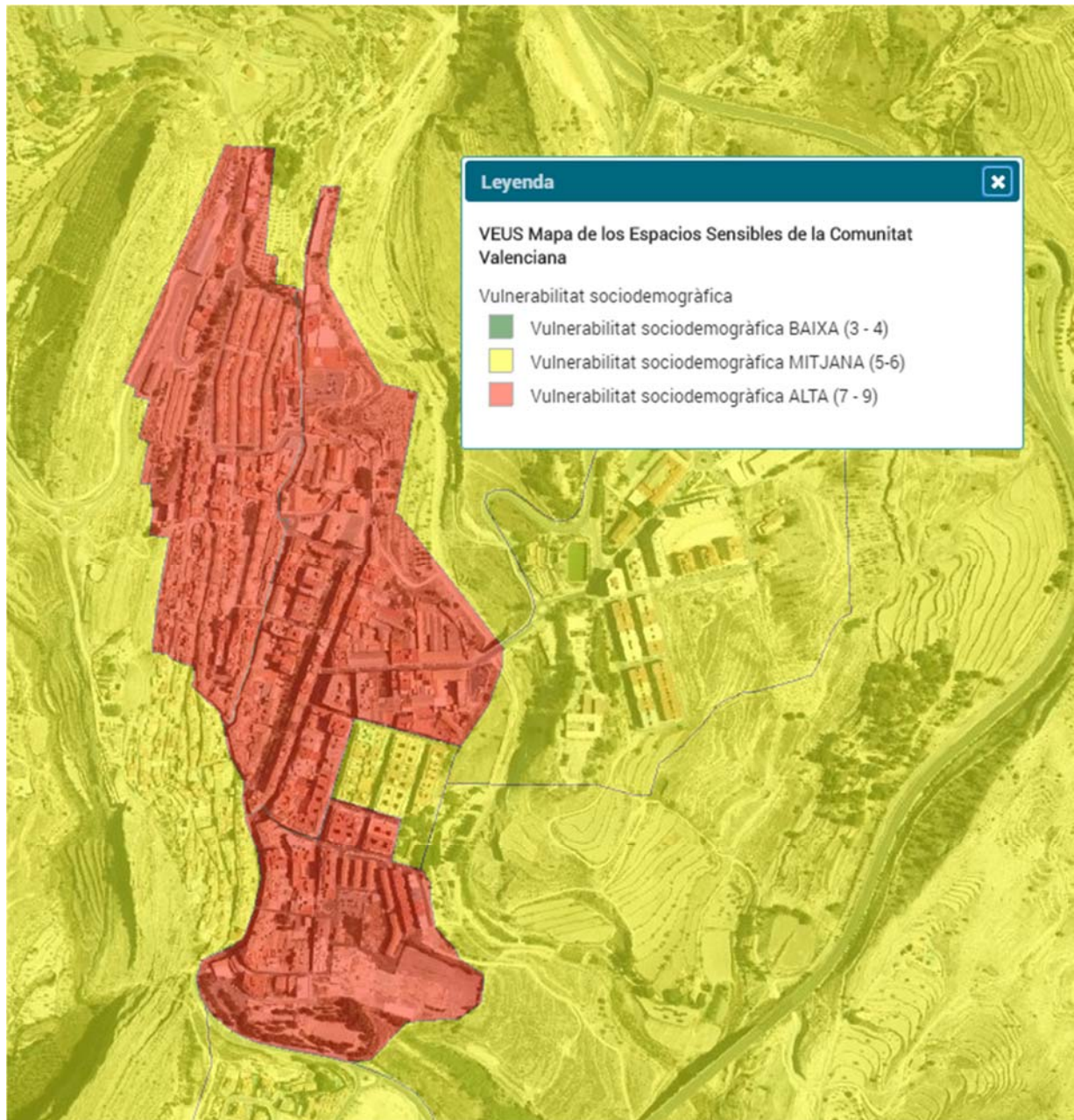
La información se recoge en el VISOR DE ESPACIOS URBANOS, a partir del que se obtienen valores cuantificables en términos analíticos que determinan los niveles de vulnerabilidad, y que para el caso de Xixona/ Jijona se adjuntan a continuación.

RESULTADOS VISOR CARTOGRÁFICO "VEUS"

ESPACIOS URBANOS SENSIBLES



VULNERABILIDAD SOCIODEMOGRÁFICA



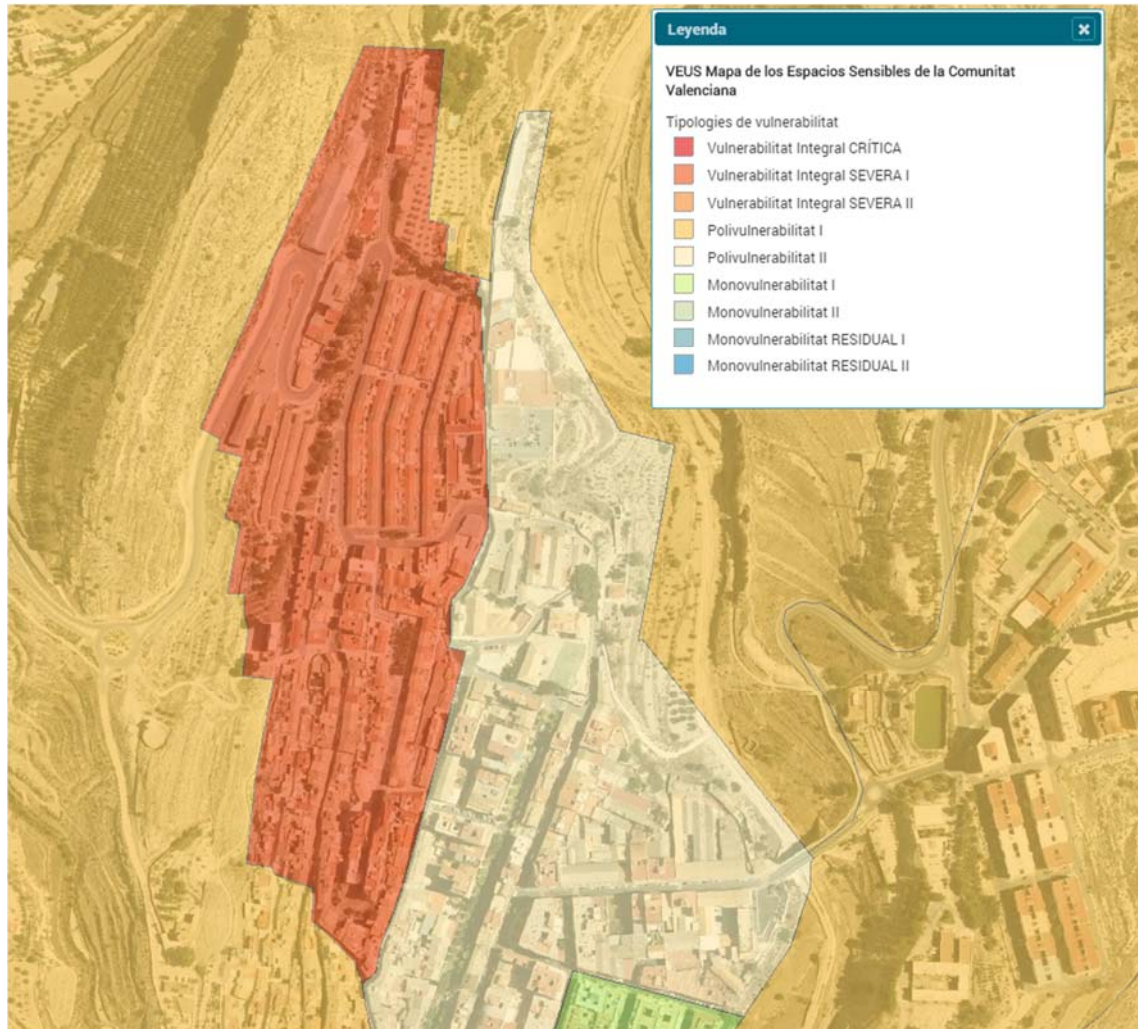
VULNERABILIDAD SOCIOECONÓMICA



VULNERABILIDAD RESIDENCIAL



TIPOLOGÍAS VULNERABILIDAD

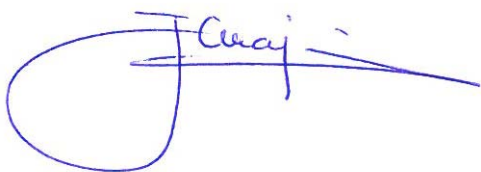


El análisis integrado se formaliza a partir de un ANÁLISIS D.A.F.O. (empleado asimismo en este documento), formulando para cada necesidad detectada una FICHA DE RESULTADOS REPLICABLE, y estableciendo para cada actuación a definir el PLAN DE IMPLEMENTACIÓN, en el que se identifica y describe la actuación, se determinan los objetivos y resultados esperados (en relación con los temas prioritarios de la Agenda Urbana EU, se identifican los beneficiarios y la perspectiva de género, se establece la metodología y los recursos previstos para su desarrollo y seguimiento, incluyendo un cronograma de los presupuestos e inversiones previstas, así como las fuentes de financiación. Finalmente se incorporan los indicadores de evaluación para su seguimiento, incluyendo el proceso participativo, el resumen de actividades, las conclusiones y las principales relaciones con el DAFO.

El proceso metodológico propuesto por la Consellería, si bien es similar al empleado en este trabajo, tiene como gran virtud, la sistematización de la información mediante su incorporación a FICHAS homogéneas, por lo que probablemente resulte preceptivo para la obtención de determinadas ayudas y subvenciones.

Asimismo, se considera de gran interés el establecimiento de parámetros indicadores de evaluación para su seguimiento, lo que permitirá de manera continuada verificar el cumplimiento de los objetivos planteados, probablemente con mayor eficacia que otros procedimientos empleados como el "PROYECTO VALUO", en el que están incluidos los municipios de Valencia, Alicante, Calvià, Sevilla, Palma de Mallorca Toulouse y Coimbra. El proyecto VALUO se funda preferentemente en la "evolución del mercado inmobiliario en zonas de intervención pública en centros históricos", estimando que ello comporta una visión parcial de los efectos obtenidos con las actuaciones realizadas.

Alicante, febrero de 2018²⁶



**JUAN
CARLOS|
MAJAN|
GOMEZ**

Firmado digitalmente por JUAN
CARLOS|MAJAN|GOMEZ
Nombre de reconocimiento
(DN): cn=JUAN CARLOS|
MAJAN|GOMEZ,
serialNumber=21371009F,
givenName=JUAN CARLOS,
sn=MAJAN GOMEZ,
ou=Ciudadanos, o=ACCV, c=ES
Fecha: 2018.02.23 08:49:24
+01'00'

Fdo.: Juan Carlos MAJÁN GÓMEZ, arquitecto director del equipo redactor

²⁶ DOCUMENTO INICIAL ELABORADO EN FEBRERO DE 2017

ANEJO 2.- BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN QUE HA SERVIDO DE BASE PARA LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO

BIBLIOGRAFÍA DE LA QUE SE HAN OBTENIDO LOS DATOS Y APUNTES CONTENIDOS EN LA “RESEÑA HISTÓRICA”

- EL ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE XIXONA (2013), autor José BERNABÉ RUIZ.
- PÁGINA WEB del Consejo Regulador de Jijona y Turrón de Alicante
- TRABAJO DE INVESTIGACIÓN realizado por Violeta Martínez publicado en el blogs.ua.es
- INFORME REFERENTE A LAS ESTRUCTURAS HALLADAS EN EL EDIFICIO SITUADO EN EL CARRER DE EL VALL Nº 28 DE XIXONA TRAS SU DEMOLICIÓN, Y SU POSIBLE VINCULACIÓN AL SISTEMA DE MURALLAS DE LA CIUDAD, autores Jaime M. GINER MARTINEZ y José Ramón ORTEGA PÉREZ.
- L´ORDENACIÓ DEL TERRITORI EN LA VALL DE XIXONA, autor Miguel LOUIS CERECEDA, arquitecto.
- INFORME SOBRE EL CASTILLO DE LA “TORRE GROSA”, emitido por Rafael PÉREZ JIMÉNEZ, arquitecto de la Excm. Diputación de Alicante
- OBRAS PUBLICAS EN LA XIXONA DE 1786, crónica de Bernardo GARRIGÓN SIRVENT (Cronista Oficial de Xixona)
- XIXONA II (publicación en el diario Información) de Bernardo GARRIGÓN SIRVENT (Cronista Oficial de Xixona)
- ORIGEN DE LA “PLAÇA” (una crónica a través de los documentos), de José BERNABÉ RUIZ)
- LOS LÍMITES SIMBÓLICOS, HOMBRES DE LA FOIA DE CASTALLA Y VALL DE XIXONA” (Instituto de Estudios Alicantinos, 1984), autor José Luis BERNABEU RICO

DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (Juan FERRER MARSALL, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos)
- TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANISTICAS y PLANOS ADAPTADOS A CARTOGRAFÍA DIGITAL (febrero de 2016). Departamento Técnico de Gestión y Disciplina.

- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO-1990 (Miguel LOUIS CERECEDA, arquitecto). Texto refundido de ordenanzas reguladoras 2010 (Departamento Técnico de Gestión y Disciplina).

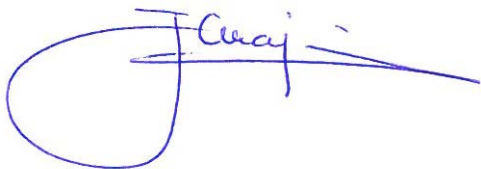
INFORMACIÓN SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

- Página web de la Conselleria de Educación, investigación, Cultura y Deporte (<http://www.ceice.gva.es/web/patrimonio-cultural-y-museos/brl>)

OTROS DOCUMENTOS

- SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE ÁREA DE REHABILITACIÓN en CENTROS HISTÓRICOS PARA EL CASCO ANTIGUO DE XIXONA, elaborado por la Oficina Técnica, Intervención, Servicios Sociales y Servicios de Estadística, y suscrito por D. Angel VAILLO OLIVERAS arquitecto municipal.
- PLAN MUNICIPAL DE CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS, elaborado por el departamento Técnico de Gestión y Disciplina, y suscrito por el Arquitecto Jefe D. Angel VAILLO OLIVERAS (2012).
- INFORME SOBRE LA SITUACIÓN SOCIAL DEL CASCO ANTIGUO, emitido por el departamento de servicios sociales (2016).
- ESTRATEGIA TERRITORIAL DE XIXONA-ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE INTEGRADO, XIXONA 2020
- ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE SOSTENIBILIDAD URBANA Y LOCAL (EESUL), Diciembre 2009. (Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino)
- SISTEMA MUNICIPAL DE INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD, noviembre 2010 (Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino)

Alicante, septiembre de 2017²⁷.



**JUAN
CARLOS|
MAJAN|
GOMEZ**

Firmado digitalmente por JUAN CARLOS|MAJAN|GOMEZ
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=JUAN CARLOS|MAJAN|GOMEZ,
serialNumber=21371009F,
givenName=JUAN CARLOS,
sn=MAJAN GOMEZ,
ou=Ciudadanos, o=ACCV, c=ES
Fecha: 2018.02.23 08:50:05 +01'00'

Fdo.: Juan Carlos MAJÁN GÓMEZ, arquitecto director del equipo redactor

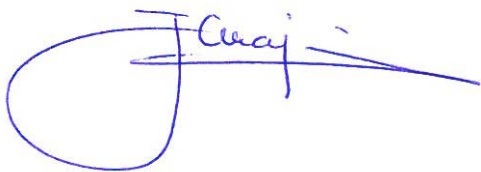
²⁷ DOCUMENTO INICIAL ELABORADO EN FEBRERO DE 2017

ANEJO 3.- EQUIPO REDACTOR

El presente documento ha sido elaborado por el equipo formado por los técnicos siguientes:

- Juan Carlos MAJÁN GÓMEZ, arquitecto-urbanista
- Adrián ROCHE SANCHEZ, arquitecto
- Javier JEREZ ESCOLANO, licenciado en Ciencias Ambientales.
- Pedro J. GARCÍA MARTINEZ, Ingeniero Técnico de Obras Públicas.

Alicante, septiembre de 2017²⁸



JUAN
CARLOS|
MAJAN|
GOMEZ

Firmado digitalmente por
JUAN CARLOS|MAJAN|GOMEZ
Nombre de reconocimiento
(DN): cn=JUAN CARLOS|
MAJAN|GOMEZ,
serialNumber=21371009F,
givenName=JUAN CARLOS,
sn=MAJAN GOMEZ,
ou=Ciudadanos, o=ACCV,
c=ES
Fecha: 2018.02.23 08:50:37
+01'00'

Fdo.: Juan Carlos MAJÁN GÓMEZ, arquitecto director del equipo redactor

²⁸ DOCUMENTO INICIAL ELABORADO EN FEBRERO DE 2017