Universitat Oberta de Catalunya

uoc.edu

Trabajo final de Máster

FACTORES CLAVE QUE INCIDEN EN LA PERMANENCIA O ABANDONO DE LA POBLACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE ORIHUELA

Estudiante:

Gonzalo Ortuño Sáez

Director/a:

Gabriela Vachino

Máster universitario de Ciudad y urbanismo

Fecha: julio de 2022

Creative Commons

Esta obra está sujeta a la siguiente licencia CC BY-SA 4.0

RESUMEN

El presente trabajo de investigación identifica y evalúa las problemáticas que impactan en la pérdida de población y actividad en el Casco Histórico de Orihuela. Se selecciona una batería de problemáticas que potencialmente pueden aflorar en el caso de estudio, a través de las enumeradas y analizadas en diversas investigaciones previas genéricas sobre los cascos históricos españoles, y concretamente de la Comunidad Valenciana. Para identificar aquellas problemáticas que impactan en la pérdida de población en el caso de estudio, se realiza una revisión bibliográfica en diferentes fuentes y se diseña una familia de indicadores cuantitativos y cualitativos que, empleados de forma conjunta, permitan identificar y evaluar la gravedad de las problemáticas, siendo clave la percepción de estas problemáticas por los agentes involucrados.

La principal conclusión del trabajo consiste en que la recuperación de la población en el Casco Histórico de Orihuela se enfrenta a una costelación de problemáticas multidimensionales, que presentan características muy heterogéneas en su distribución espacial dentro del mismo Casco Histórico. Las problemáticas dominantes según la percepción de la muestra encuestada son las problemáticas de inseguridad, marginalidad, degradación del entorno urbano y la movilidad. Además, se identifican problemáticas que manifiestan actores como una sobreprotección del patrimonio edificatorio, que en numerosas ocasiones hacen poco atractivas económicamente las actuaciones aisladas de rehabilitación.

PALABRAS CLAVE:

Casco Histórico; Regeneración Urbana; Indicadores Urbanos; Orihuela (Alicante)

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN **1**

Contexto territorial *2*

PROBLEMÁTICA **4**

Justificación y Objetivos de la investigación *8*

MARCO TEÓRICO **12**

DEFINICIÓN DE CASCO HISTÓRICO 12

TENDENCIAS URBANÍSTICAS EN LOS CASCOS HISTÓRICOS 13

¿QUÉ SIGNIFICA DÉFICIT FUNCIONAL EN LOS CASCOS HISTÓRICOS? 15

CUANTIFICACIÓN DEL GRADO DE SATISFACCIÓN DE LA CALIDAD DE VIDA EN EL CASCO HISTÓRICO Y EN LA ZONA DE ENSANCHE 18

Encuesta sobre la percepción de la "Calidad de Vida" *20*

Indicadores urbanos *21*

MARCO METODOLÓGICO **25**

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN 25

POBLACIÓN Y MUESTRA 30

ESTRATEGIA METODOLÓGICA DE LA INVESTIGACIÓN 35

TÉCNICAS E INSTRUMENTOS A EMPLEAR: RESULTADOS ESPERADOS 36

Técnica: Indicador Urbano. Desagregación vivienda y población por vivienda. *41*

Caracterización de la vivienda: 41

Desagregación de la población 42

Técnica: índices para la Valoración de Problemáticas *43*

Técnicas: Encuesta *50*

Características de la Encuesta 52

Técnicas: Entrevistas *55*

DESARROLLO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN **56**

DELIMITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE ORIHUELA EN OPOSICIÓN AL CASCO URBANO 56

Zonificación 57

CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA 59

Población Residente *59*

Edad de la Población *64*

Población Extranjera *68*

Caracterización Económica *70*

Marginalidad/Vulnerabilidad *72*

CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA 74

Tamaño Medio *74*
Estado de conservación de las edificaciones *74*
Precio de la Vivienda *83*
CARACTERIZACIÓN DE LOS USOS 87
Uso Comercial *88*
Uso Ocio-Hostelero *90*
Uso Oficinas *91*
Uso Deportivo *92*
Uso Almacén -Garaje *93*
Dotacional *94*
MOVILIDAD 100
Red Viaria *100*
Aparcamiento en Viario Público *103*
ENCUESTA: CONDICIONES CALIDAD DE VIDA EN ORIHUELA.RESULTADOS DE LA ENCUESTA. 107
Parámetros que inciden en la calidad de vida en el Barrio de Residencia *107*
Bloque Q11 107
Bloque Q12 109
Bloque Q13 112
Capacidad de atracción del CH de Orihuela 114
Evaluación de la percepción en función de la edad. 119
Encuesta: Conclusiones *120*
ENTREVISTAS 121
El Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela *123*
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS. **128**
Despoblamiento del CH de Orihuela *128*
Movilidad/Accesibilidad *128*
Vivienda *129*
Actividad Terciaria *131*
Servicios Urbanos - Dotacional *131*
Inseguridad Ciudadana *131*
Sobreprotección normativa del patrimonio edificado. *132*
Índices de Valoración cuantitativa de las problemáticas *132*
Clasificación de las subzonas del CH de Orihuela *138*
Capacidad del Casco Histórico de Orihuela para atraer o mantener población *139*
CONCLUSIONES **142**
RECOMENDACIONES LINEAS DE INVESTIGACIÓN Y ACCIÓN **149**

CONSIDERACIONES FINALES **150**

ANEXO I : CUESTIONARIO-ENCUESTA **157**

ANEXO II : RESULTADOS DE LA ENCUESTA **165**

Bloque Q11. De forma general valore el grado de satisfacción en relación a los siguientes conceptos en su lugar de residencia-Barrio: *166*

1.- Nivel de Accesibilidad del viario público para el peatón y personas con movilidad reducida. 166

2.- Limpieza del viario público 166

3.-Estado de las calles y edificios en su barrio 166

4.- Cercanía a transporte público 167

5.- Calidad del transporte público 168

6.-Disponibilidad de aparcamiento en la vía pública 168

7.- Nivel de ruido en el entorno urbano 169

Bloque Q12. De forma general valore el grado de satisfacción en relación a los siguientes conceptos en su lugar de residencia-Barrio: *169*

1.- Considera el barrio donde se localiza su residencia como un entorno seguro? 169

2.-Considera la ciudad donde se localiza su residencia como un entorno seguro? 169

Desviación de la respuesta de seguridad del barrio de residencia respecto a la pregunta de seguridad respecto a la ciudad en conjunto. Q12.1-Q12.2 170

3.- Cree que es fácil encontrar una vivienda a precio razonable en el barrio donde reside? 171

4.- Cree que es fácil encontrar un empleo la ciudad donde reside? 171

Bloque Q13. De forma general valore el grado de satisfacción en relación a los siguientes conceptos en el entorno de su lugar de residencia-Barrio *171*

1.-Cercanía a Centros Educativos 171

2.-Cercanía a Centro de Salud 172

3.-Cercanía a instalaciones deportivas 173

4.-Calidad de las instalaciones deportivas más cercana 173

5.-Cercanía a parques y zonas verdes 174

6.-Calidad de parques y zonas verdes más cercanas 174

7.-Disponibilidad de tiendas/comercios de productos básicos en el barrio 175

Bloque Q37. En el caso de que tuviese la oportunidad de establecer su residencia habitual en el casco histórico de Orihuela en unas condiciones habitacionales y económicas razonables. ¿En qué grado valora los siguientes factores como un problema para establecer su residencia en el Casco Histórico de Orihuela? *175*

1.-Problemas de movilidad/Déficit Aparcamiento 175

4.-Inseguridad ciudadana 177

5.-Degradación física del entorno 177

ANEXO III: VISOR DE ESPACIOS URBANOS SENSIBLES DE LA COMUNITAT VALENCIANA **178**

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Localización del casco histórico de Orihuela en el término municipal de de Orihuela. Delimitación del Casco Histórico y Casco Urbano. 3
Ilustración 2. Evolución de la población en el término municipal de Orihuela. Fuente: INE 7
Ilustración 3. Árbol de causas y efectos identificados inicialmente. 11
Ilustración 4. Problemáticas en los cascos históricos españoles, excluidas derivadas de población y estructura social (Martinez, 2001) 16
Ilustración 5. Parámetros evaluados en la encuesta de "calidad de vida" en 75 ciudades europeas (EUROSTAT, 2010) 18
Ilustración 6. Propuesta de Hugony & Roca Cladera (2008) para la selección de factores que influyen en la conservación de cascos históricos 23
Ilustración 7. Porcentaje de población por sección entre 18 y 65 años en el Casco Urbano de Orihuela en 2.021. 31
Ilustración 8. Relación entre muestra y población según (Murray y Larry, 2005) con nivel confianza del 95% y error muestral del 5%. 33
Ilustración 9. Esquema de fuentes de información y principales instrumentos empleados por temáticas. 40
Ilustración 10. Clasificación de bienes inmuebles. Fuente: D.G. Catastro 41
Ilustración 11. Figura de desagregación desde secciones censales a edificios. Fuente: (Mora-García & Marti-Ciriquian, 2015) 42
Ilustración 12. Esquema del proceso de cálculo de desagregación de la población. Fuente: (Santos Preciado, 2015) 43
Ilustración 13. Esquema problemáticas enumeradas por Martinez (2001). Fuente: Elaboración propia 45
Ilustración 14. Código QR de la encuesta en la plataforma web 51
Ilustración 15. Número de encuestas realizadas por zona (Q9) y género (Q5) 52
Ilustración 16. Georeferenciación de la residencia de los encuestados que han proporcionado dicha información. 53
Ilustración 17. Distribución de densidad de la edad de las personas encuestadas por género en el Casco Urbano y CH de Orihuela. 54
Ilustración 18. Distribución de la edad de las personas encuestadas por género y lugar de residencia. 54
Ilustración 19. Delimitación del Casco Histórico en relación con el Casco Urbano de Orihuela. 57
Ilustración 20. Zonificación del Casco Urbano e Histórico de Orihuela a efectos de análisis. 58
Ilustración 21. Población y Densidad de población (Pob/ha). Fuente: Elaboración propia con datos del Padrón de INE 59
Ilustración 22. Desagregación de población del padrón por zonas catastrales. Fuente: elaboración propia en base a datos de población del INE y vivienda de D.G. Catastro 60
Ilustración 23- Distribución de Habitantes por manzana frente al número de viviendas en la misma. Fuente: Elaboración propia en base a datos de INE y D.G. Catastro 61

Ilustración 24.Población residente por vivienda agregado por manzana. Elaboración propia en base a datos de INE y D.G. Catastro 62
Ilustración 25. Edad media de la población por secciones. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE. 64
Ilustración 26. Gráfico Edad media por sección en el T.T.M.M. de Orihuela 65
Ilustración 27.Edad media por género y sección en el Casco Urbano de Orihuela. Fuente: elaboración propia en base a datos del INE. 65
Ilustración 28. Porcentaje de población con edad superior a 65 años. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE 66
Ilustración 29. Porcentaje de población con edad inferior a 18 años. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE. 67
Ilustración 30. Distribución porcentual de población por nacionalidad. Casco Histórico de Orihuela frente resto del Casco Urbano Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE. 68
Ilustración 31. Porcentaje de Población Extranjera por sección. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE. 69
Ilustración 32. Renta Media Neta por Persona por Distrito y Secciones Electoral. Representación casos Casco Histórico Orihuela. Elaboración propia en base a datos INE 70
Ilustración 33. Renta Media por Persona. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE. 71
Ilustración 34. Distribución de los ingresos por sexo, por distrito y sección en relación al valor mediana del municipio. Elaboración propia en base a datos del INE 72
Ilustración 35. VEUS. Vulnerabilidad Socioeconómica. Fuente: Visor Cartográfico ICV 73
Ilustración 36. Distribución estadística del tamaño medio de vivienda por edificio. Fuente: Elaboración propia en base a datos alfanuméricos de la D.G. de Catastro 74
Ilustración 37. Estado de mantenimiento de la edificación en el casco histórico de Orihuela 75
Ilustración 38. Estado de mantenimiento de las edificaciones en el casco histórico de orihuela. Fuente: Elaboracion propia en base a datos de (Ballester, Nieto, & Ortuño, 2018) 76
Ilustración 39. Estado de mantenimiento de las edificaciones en el casco histórico de orihuela por zonas. Fuente: Elaboracion propia en base a datos de (Ballester, Nieto, & Ortuño, 2018) 77
Ilustración 40. Edificación en la calle Mayor Ramón y Cajal. Subzona CH-2 del CH de Orihuela. 77
Ilustración 41. Distribución estadística de la antigüedad de las edificaciones por subzonas. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro 78
Ilustración 42. Antigüedad frente a su antigüedad efectiva del parque de viviendas en el CH de Orihuela. Fuente: Elaboración propia en base a datos alfanumericos de D.G. Catastro 78
Ilustración 43. Distribución de antigüedad efectiva de las edificaciones en las distintas zonas del Casco Urbano de Orihuela 79
Ilustración 44. Distribución de la antigüedad de las edificaciones residenciales por zonas. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro 80

Ilustración 45. Número de viviendas por caso y por zona en el CH. Fuente: elaboración propia en base a datos de Catastro ____ *81*
Ilustración 46. Número de viviendas por caso y por zona en el Ensanche. Fuente: elaboración propia en base a datos de Catastro. ____ *81*
Ilustración 47. Número de viviendas por caso y por zona en los Rabales. Fuente: elaboración propia en base a datos de Catastro ____ *81*
Ilustración 48. Antigüedad efectiva de las edificaciones. Fuente: Elaboración propia según datos alfanuméricos de la D.G. de Catastro ____ *82*
Ilustración 49. Localización de testigos obtenidos. ____ *83*
Ilustración 50. Precio unitario (€/m2) por testigo frente a precio unitario medio por subzona ____ *84*
Ilustración 51. Valores promedio de precio unitario de techo de vivienda por zonas. ____ *85*
Ilustración 52. Precio de la vivienda frente a superficie de techo construido. ____ *85*
Ilustración 53. Precio frente a superficie construida por subzonas y Precio Unitario frente a antigüedad de la edificación ____ *86*
Ilustración 54. Distribución por usos del techo construido por zonas. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro ____ *87*
Ilustración 55.Distribución por usos del techo construido por subzonas en el CH. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro ____ *87*
Ilustración 56.Distribución por usos del techo construido por subzonas en el Ensanche. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro ____ *88*
Ilustración 57. Distribución por usos del techo construido por subzonas en los Rabales. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro ____ *88*
Ilustración 58. Mapa de calor del uso comercial. Fuente: elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro ____ *89*
Ilustración 59. Mapa de calor del uso ocio-hostelero. Fuente: elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro ____ *90*
Ilustración 60. Mapa de calor del uso Oficinas. Fuente: elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro ____ *91*
Ilustración 61.Mapa de calor del uso deportivo. Fuente: elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro ____ *92*
Ilustración 62.Mapa de calor del uso almacén-garaje. Fuente: elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro ____ *93*
Ilustración 63. Distribución de usos dotacionales en el Casco Urbano de Orihuela. Fuente: Elaboración propia en base a P.G.M.O.U. de Orihuela y revisión in situ ____ *94*
Ilustración 64. Isócronas dotacionales Administrativos. Fuente: Elaboración propia. ____ *96*
Ilustración 65. Distribución de isócronas de acceso peatonal para los centros de educación primaria (todos vs públicos) ____ *97*

Ilustración 66. isócronas desplazamiento a pie de centros educación secundaria. 97
Ilustración 67. Isócronas de acceso a pie a parques y jardines. 98
Ilustración 68. Isócronas de acceso peatonal a sedes de las fuerzas de seguridad. 99
Ilustración 69. Jerarquia Viaria en el CU de Orihuela. Fuente: Borrador PMUS de Orihuela 2020 101
Ilustración 70. Anchura insuficiente de las aceras en la subzona CH-1. en entorno reurbanizado en la década de 2010. 102
Ilustración 71. Intensidad de tráfico motorizado en hora punta. FUENTE: Adaptación del Borrador PMUS Orihuela 2020 102
Ilustración 72. Calle Mayor Ramón y Cajal. Eje peatonal principal de la subzona CH-2 del CH de Orihuela. 103
Ilustración 73. Inventario de aparcamiento en vía pública. Fuente: Borrador de PMUS de Orihuela 2022. 104
Ilustración 74. Disponibilidad de aparcamiento en vía pública. Fuente: Borrador PMUS Orihuela 2022 104
Ilustración 75. Parkings en la zona de influencia del CH de Orihuela: Fuente: Adaptación del Borrador de PMUS de Orihuela 2022 105
Ilustración 76. Ocupación del aparcamiento público. Fuente: Borrador PMUS Orihuela 2022 106
Ilustración 77. Resultado agregado de la encuesta para el bloque Q11. Fuente: Plataforma questionpro.com 107
Ilustración 78.Distribución estadística de los resultados del bloque Q11 de la encuesta realizada, agregada por zonas de residencia. 108
Ilustración 79. Diferencias en la percepción/respuesta a las preguntas del bloque Q11 según género. 109
Ilustración 80. Resultado agregado de la encuesta para el bloque Q12. Fuente: Plataforma www.questionpro.com 109
Ilustración 81. Distribución estadística de los resultados del bloque Q12 de la encuesta realizada, agregada por zonas de residencia. 110
Ilustración 82. Diferencias en la percepción/respuesta a las preguntas del bloque Q12 según género. 111
Ilustración 83. Comparativa de las respuestas sobre seguridad en el barrio en relación a la seguridad en la ciudad. 112
Ilustración 84. Distribución estadística de los resultados del bloque Q12 de la encuesta realizada, agregada por zonas de residencia. 113
Ilustración 85. Diferencias en la percepción/respuesta a las preguntas del bloque Q13 según género. 114
Ilustración 86. Resultado agregado de la encuesta para el bloque Q37. Fuente: Plataforma www.questionpro.com 115
Ilustración 87. Distribución de respuestas agregadas para los principales problemas identificados. Fuente: Plataforma questionpro.com 116
Ilustración 88. Valoración de la problemática de Inseguridad Ciudadana a la hora de decidir establecer su residencia en el CH según lugar residencia actual y género. 117

Ilustración 89.Valoración de la problemática de Degradación del entorno urbano a la hora de decidir establecer su residencia en el CH según lugar residencia actual y género ____ *117*
Ilustración 90. Resultados del bloque Q37 sobre la capacidad de atracción del lugar de residencia del CH de Orihuela ____ *118*
Ilustración 91. Diferencias en la percepción/respuesta a las preguntas del bloque Q37 según género. ____ *118*
Ilustración 92. Variación de las respuestas en el bloque Q37 en función de la edad en el rango 20 a 50 años ____ *119*
Ilustración 93. Limite Plan Especial Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela ____ *124*
Ilustración 94. PEOPCHO-Plano de Ordenación. Altimetría ____ *125*
Ilustración 95. Superposición de las zonas especiales de protección en el entorno de elementos Bien de Interés Cultural y Bien de Relevancia Local, frente al estado de la edificación. Fuente: Elaboración Propia ____ *126*
Ilustración 96. Apuntalado de fachada en el CH de Orihuela. ____ *127*
Ilustración 97. Informes de evaluación del edificio en el visor de cartografía del ICV. Señalizadas con una "U" aquellas con actuaciones urgentes por acometer, el resto en verde. ____ *130*
Ilustración 98. Clasificación de las subzonas del CH de Orihuela según la clasificación de LEVY, J. P. en "Centres villes en mutation", citada en (Martinez E. , 2001) ____ *138*
Ilustración 99. Número de motivos alegados para rechazar el trasladar residencia a CH de Orihuela ____ *139*
Ilustración 100. Resultado bloque Q37 de la encuesta por género y zona de residencia actual. ____ *141*
Ilustración 101.Adaptación de la ilustración 97, según la percepción personal del autor de la zonificación según clasificación de Levy, J.P. citado en Martinez, E. (2001). ____ *144*
Ilustración 102. Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana en el Casco Urbano de Orihuela. Vulneralibilidad Integral ____ *179*
Ilustración 103. Factores empleados en el cálculo de los diferentes índices de vulnerabilidad ____ *180*
Ilustración 104. VEUS. Vulnerabilidad residencial ____ *182*
Ilustración 105. VEUS. Vulnerabilidad Socioeconómica ____ *183*
Ilustración 106 VEUS. Vulnerabilidad Sociodemográfica ____ *183*

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Metro cuadrado de techo residencial por habitante por subzona. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE y D.G. Catastro ____ *63*
Tabla 2. Número de edificaciones por clase de estado de mantenimiento en las diferentes zonas del Casco Urbano de Orihuela ____ *80*
Tabla 3. Bloque Q11. Desviación de la puntuación media en el CU respecto CH. Valores positivos CH>CU. *108*
Tabla 4. Bloque Q12. Desviación de la puntuación media en el CU respecto CH. Valores positivos CH>CU. *110*
Tabla 5. Bloque Q13. Desviación de la puntuación media en el CU respecto CH. Valores positivos CH>CU. *113*
Tabla 6. Matriz de valoración de problemáticas por Bloques Generales ____ *133*
Tabla 7. Matriz de valoración de problemáticas Población y estructura social ____ *134*
Tabla 8. Matriz de valoración de problemáticas Usos del Suelo ____ *135*
Tabla 9. Matriz de valoración de problemáticas Edificación y vivienda ____ *136*
Tabla 10. Matriz de valoración de problemáticas Estructura urbana ____ *137*
Tabla 11.Matriz de valoración de problemáticas Tráfico ____ *137*
Tabla 12. Resultados de los índices de vulnerabilidad en las distintas secciones del Casco Histórico de Orihuela ____ *181*

LISTA DE ACRONIMOS:

CH. Casco Histórico
CU:. Casco Urbano
ITE. Informe Técnico del Edificio
PEOPCHO:. Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela
PGMOU:. Plan General Municipal de Ordenación Urbana
PMUS. Plan de Movilidad Urbana Sostenible
TRLOTUP. Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje
VEUS. Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana, Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana
7

INTRODUCCIÓN

El presente Trabajo de investigación se enmarca en el tema de la Evolución de la población en los CH (Centros Históricos) de ciudades medianas, y en las políticas de regeneración integral de la ciudad consolidada, en concreto en la regeneración de cascos históricos. Pretende explorar las problemáticas que acontecen en el CH (Casco Histórico) de Orihuela que han producido una constante pérdida de población y de actividad durante décadas.

El trabajo se estructura en 5 partes. La primera parte <<Problemática>> justifica la pertinencia y relevancia del estudio, así mismo se definen los objetivos de esta investigación.

La segunda parte consiste en el <<Marco Teórico>>, donde desde una perspectiva teórica se analiza la problemática de perdida de población en los cascos históricos y se definen los conceptos clave en el análisis que se acometerá más adelante. Esta parte orbita en torno a los conceptos de “calidad de vida” y “pérdida funcional del entorno urbano”.

La tercera parte <<Marco Metodológico>> define los procedimientos seguidos para realizar la investigación, define tanto los indicadores urbanos empleados, la metodología para realizar encuestas y entrevistas entre otros.

La parte cuarta <<Desarrollo del Trabajo de investigación>> expone los resultados obtenidos en cada una de las fases expuestas en la metodología- Comprende la delimitación del Casco Histórico, su zonificación, la caracterización socioeconómica, caracterización de la vivienda, caracterización de los usos en el suelo urbano, caracterización de la movilidad y accesibilidad en el medio urbano, así como los resultados de la encuesta y entrevistas realizadas.

Bajo el título de <<Análisis e interpretación de los resultados>> se interpretan los indicadores y resultados expuestos en la parte de “Desarrollo del trabajo de investigación”. Se identifica y evalúa las problemáticas que impactan en la pérdida de población y actividad en el CH de Orihuela, resultado de la aplicación de los indicadores definidos previamente.

Se finaliza el trabajo de investigación con el título <<Actuaciones futuras y nuevas líneas de investigación>> donde se realiza una revisión de los objetivos planteados y se plantean a la vista de los resultados obtenidos posibles líneas de investigación en relación a la problemática planteada.

Se incorporan tres anexos, en el primero se incorpora una copia del cuestionario planteado en la encuesta, en el segundo se muestra estadísticamente los resultados de ésta y finalmente, en el tercer anexo se presenta los indicadores del VEUS (Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana)

Contexto territorial

El municipio de Orihuela se sitúa al sur de la provincia de Alicante (España), se trata de uno de los municipios con mayor extensión de la comunidad Valenciana (384 km2) y contaba en 2.021 con una población de 78.940 hab. El término municipal de Orihuela abarcaba en el siglo XV una importante proporción de la superficie de la provincia de Alicante, en la actualidad presenta un término discontinuo fruto de sucesivas segregaciones municipales.

La distribución de la población empadronada del municipio se divide aproximadamente por partes iguales entre:

- el Casco Urbano,
- la zona Costera
- numerosas pedanías de carácter rural y pequeño tamaño (de media 3.000 hab) diseminadas por el municipio.

El casco urbano, así como numerosas pedanías, se sitúan en la vega del rio Segura, una de las huertas tradicionales más ricas de Europa. El carácter rural y sobre todo las infraestructuras hidráulicas tradicionales (los primeros sistemas de riego datan del siglo X) han estructurado y condicionado el crecimiento de los núcleos de población y de la infraestructura de transporte, especialmente la red de nivel local. Las pedanías son 22 núcleos diseminados con carácter rural de reducido tamaño, la pedanía con mayor población tiene 3.500 hab, siendo el tamaño medio de las pedanías de 1.000 hab. En el municipio son numerosas las viviendas en suelo no urbanizable, ya sea en diseminados o de forma muy importante en agrupaciones de viviendas entorno a veredas y caminos.

Por otro lado, Orihuela Costa nació a finales de los sesenta como zona turística de ocupación temporal veraniega, ha tenido un crecimiento en superficie vertiginoso, transformándose en las últimas décadas hacia una ocupación turístico-residencial permanente. Los datos de consumo de agua potable indican que la zona costera reside una población estacionaria de 35.000 hab-eq., muy superior a la población empadronada, y llega a más de 70.000 hab-eq en época estival (Molina Palacios & Ortuño Sáez, 2022).

En el caso de Orihuela, la ciudad propia u oficial se corresponde con lo que en la actualidad se denomina casco urbano de Orihuela, se trata del desarrollo urbano a lo largo del tiempo de la ciudad histórica amurallada y los rabales extramuros, así como el posterior desarrollo del ensanche. Atendiendo a la definición que hace el INE de “Entidad singular de población”, como “*aquella área habitable del término municipal, habitada o excepcionalmente deshabitada, claramente diferenciada dentro del mismo, y que es conocida por una denominación específica que la identifica sin posibilidad de confusión*”, observamos como

históricamente la configuración del casco urbano de Orihuela presentaba una serie de entidades de población que orbitaban alrededor de ésta, estructurados principalmente por el sistema viario. Al ir creciendo el casco urbano de Orihuela, éste ha ido entrando en contacto con estas entidades de población fusionándose y haciendo un continuo urbanizado; aunque presentan un carácter diferenciado, tanto en densidad de población como en las características de urbanización. Además, alrededor del casco urbano se encuentran diversos continuos urbanos lineales que se estructuran a lo largo de caminos y veredas, produciendo prolongaciones urbanas que conectan el casco urbano con entidades de población diferenciadas y que, a pesar de esa conexión, no consideramos integradas en la aglomeración urbana de la ciudad de Orihuela (Ortuño Sáez, 2020).

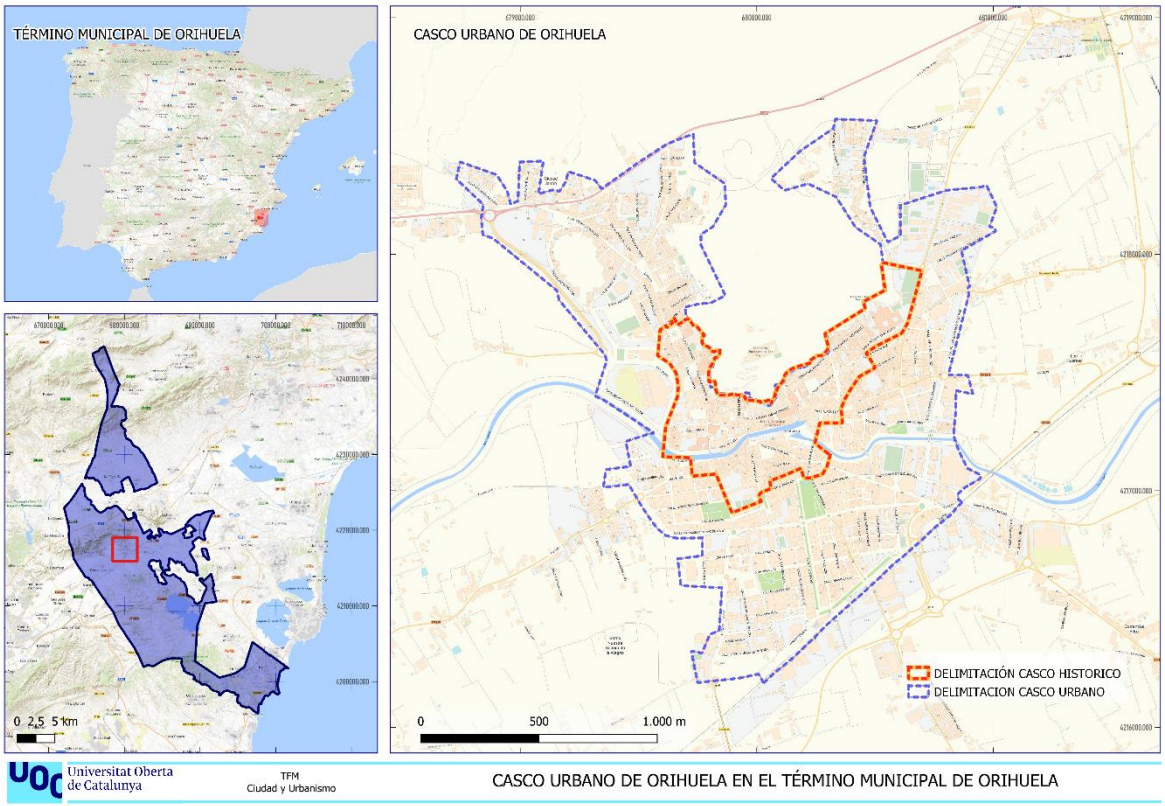


Ilustración 1. Localización del casco histórico de Orihuela en el término municipal de de Orihuela. Delimitación del Casco Histórico y Casco Urbano.

PROBLEMÁTICA

La dispersión de la urbanización, también llamada “sprawl” es un fenómeno que se da inicialmente en EEUU desde la segunda mitad del siglo XX, vinculada a la generalización del automóvil, y que se ha ido expandiendo a Europa y finalmente por todo el globo, incluso en el sur global (ARELLANO & ROCA, 2010). Este modelo tuvo como referente inicial el “Garden City”, y supone la “descentralización gradual de la actividad económica, no sólo de la industria, sino también de los servicios e incluso las actividades terciarias más desarrolladas” (Arellano Ramos & Roca Cladera, 2015). El fenómeno de pérdida de población de las ciudades se da en prácticamente toda Europa, algunos (Haase A. , Bernt, Großmann, & Mykhnenko, 2016) exponen en diferentes casos de Europa del Este, Italia y Gran Bretaña, fenómenos de pérdida de población de las ciudades históricas, a las que denomina “Srinking cities”, exponiendo un modelo muy complejo con multitud de causas interrelacionadas y que no son generalizables para la mayoría de las ciudades. Las principales causas que exponen los autores van desde la reestructuración y degradación económica, cambios sociológicos con acusado descenso en la fertilidad, desarrollo desigual del territorio, cambios en la división del trabajo y globalización, la aparición de la “exópolis” o las “Edge cities”, entre otros. Sin embargo, otros autores arrojan un análisis de la pérdida de población de los cascos históricos en ciudades europeas como Riga, debido a una “pérdida en la habitabilidad” de estos entornos, entendida como una pérdida o defecto funcional del entorno de los cascos históricos frente a otras zonas de las ciudades (Treija, Bratuskins, & Barvika, 2020). Tal como expone Dematteis (1996), en Europa, la ciudad mediterránea tradicional “*se caracteriza por su compacidad y por la neta separación entre paisaje urbano y paisaje rural. Este fenómeno no depende sólo de motivos de defensa sino, más en general, del hecho que la sociedad urbana -la civitas- ha marcado durante milenios su distinción de la rural también en términos físicos, concentrándose en la urbs*” (pag 18). Es en el siglo XX, con una expansión incontrolada de las grandes ciudades mediterráneas cuando se adopta en éstas el modelo *“funcional anglosajón de las periferias dormitorio, manteniendo sin embargo la tipología formal de la vivienda en altura y, por consiguiente, la gran densidad edilicia y demográfica de los viejos centros”* (pag 20), sin perjuicio de que se haya producido posteriormente crecimientos de ocupación extensiva de suelo con muy bajas densidades de población. El proceso de urbanización de las ciudades europeas occidentales sufre un cambio considerable a partir de finales de los años sesenta. *“no sólo los núcleos centrales de las grandes ciudades comienzan a perder población, sino que también las “coronas” suburbanas comienzan a ralentizar su crecimiento hasta el extremo que, hacia los*

años setenta, en muchos grandes sistemas urbanos tanto los núcleos como las coronas entran en una fase de desurbanización, presentando pérdidas conjuntas de población" (pag. 21). En el modelo de ciudad mediterránea tradicional se desarrolla en torno al centro histórico. Según la Carta de Quito de 1977 los Cascos Históricos se define como "todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo." (UNESCO/PNUD, 1977). Son aquellos espacios resultado de las dinámica de creación/destrucción de la ciudad a lo largo de su historia, evidenciando una mezcla de estilos, con diversidad de usos y tipologías constructivas, y en muchos casos, un conjunto monumental y patrimonial que hacen a cada ciudad ser única y diferente. Martinez E. (2001) identifica la pérdida de población como una de las características más acusadas de todos los centros históricos en España, y analizaba ésta en relación con diversas variables que caracterizan los cascos históricos, entre las que encontramos la morfología, la tipología y la funcionalidad. El autor identifica a la función remanente del casco histórico en el contexto de cada ciudad, concretamente si el centro histórico mantiene importancia funcional para el resto de la ciudad, como una variable determinante en relación con la forma en la que se produce pérdida de población. Por un lado, el autor presenta la pérdida de población en ciudades españolas entre la década de los 70 y 90 en las que el centro histórico mantiene una importante funcionalidad para el resto del municipio, como ciudad antigua de Vitoria con pérdidas del 32,11 % de su población, Toledo del 32 % o Madrid el 24,10 %. Por otro lado, en ciudades en el que el centro histórico ha perdido relevancia funcional respecto el resto de la ciudad, como por ejemplo Alicante, entre 1969 y 1980 perdió más del 58 % de su población (Martinez E. , 2001). Otro ejemplo que presenta el autor de esta tipología funcional es el caso de Valencia, en la que la "Ciutat Vella ha perdido entre 1991- 1996 un 11 % de residentes"…"pero entre 1940-1991 perdió el 75 % de sus efectivos". Así mismo, muestra que en todos los casos este vaciamiento demográfico viene acompañado de un progresivo envejecimiento de la población residente en el centro histórico. Martinez E. (2001) agrupa las problemáticas tipo en los cascos históricos españoles en 5 grandes grupos: Población y estructura social: Pérdida de efectivos, Expulsión de grupos sociales, Procesos de invasión-sucesión, Envejecimiento, Segregación de áreas y exclusión social, Aburguesamiento o gentrificación, etc.; Usos del suelo: Escasez de zonas verdes, Déficit dotacional, Equipamientos estandarizados, Equipamientos de función metropolitana no local, Terciarización selectiva, Pérdida de vitalidad funcional, etc.; Edificación y vivienda: Inadecuación a nuevos usos y formas familiares, Obsolescencia, vejez y degradación, Alto número de viviendas vacías, Viviendas en estado de ruina, etc.; Estructura urbana: Tejido

urbano inadecuado y poco esponjoso, Forma y tamaño del parcelario, Variaciones del precio del suelo, etc.; Trafico: Problemas de aparcamiento, Congestión, Polución y contaminación acústica, Difícil equilibrio entre tránsito peatonal y motorizado El mismo autor aporta numerosas problemáticas, pero no es capaz de proporcionar una relación causa-efecto de las mismas, entre otras cosas porque, tal como él mismo indica, una de las principales características de los cascos históricos es su heterogeneidad, hay zonas deterioradas y otras atractivas y recuperables donde se han llevado a cabo operaciones de renovación selectiva, por lo que parece imposible determinar de forma generalista para el universo de cascos históricos españoles las relaciones entre problemáticas y las causalidades que las relacionen, en el caso de que las haya. De forma genérica, Martinez E. (2001) indica que *"El mal estado de conservación de los edificios, la inadecuación de su tejido urbano para el uso automovilístico, la ausencia de dotaciones (escuelas, ambulatorios, comercios, zonas verdes) y la falta de condiciones higiénicas elementales explica que la población, sobre todo los jóvenes, prefiera trasladarse a las viviendas modernas*", o que *"En muchos casos la instalación de actividades de ocio nocturno" -en los cascos históricos- "provocan una conflictividad importante"* (pág. 95). Pero también aporta problemáticas concretas como el caso del casco histórico de la ciudad de Alicante, donde *"el 67 % de las viviendas requieren reformas sobre todo de refuerzo de estructuras. Y los propietarios o no tienen medios, o no están dispuestos a invertir en su mejora, lo que es en parte comprensible por la falta de expectativas."* (pág. 95). Esta problemática es generalizable en la mayor parte de cascos históricos y se agrava debido a una corriente generalizada por la que -según el autor- "*La oferta de vivienda de nueva planta se ha concentrado en la periferia tanto por parte de la administración pública como por parte de los agentes privados. Es más fácil su construcción industrializada y son mayores los beneficios. Sin duda operan modelos culturales muy precisos en el consumo de vivienda. Por un lado, lo viejo es despreciado mientras que lo nuevo, que se asocia a la idea de progreso, es siempre bueno"* (pág. 96). Encontramos en Gaja Diaz F. (2001) un interesante análisis de las actuaciones urbanísticas llevadas a cabo entre las décadas de los 80 y 90 en diferentes cascos históricos de la Comunidad Valencia, en el que se dedica un capítulo al casco histórico de Orihuela denominado "Orihuela: El extremo deterioro de un conjunto monumental", en el cual se indicaba que en el año 2.000 *"en el centro histórico moran 2.120 hab. – el 4,17% de un total de 50.724-, sobre una superficie de 60592 m2s -el 2,87% de las 208,97 Ha. Calificadas como suelo urbano-."*, siendo significativo señalar que *"la población actual ha descendido desde unos 6.000 hab. en la década de los 60, y desde un máximo histórico de unos 20.000 hab."* (pág. 159)

Desde que se produjo esta publicación, y a pesar de que, tal como se muestra en la anterior gráfica, los datos del padrón continuo del (Instituto Nacional de Estadística, 2022) muestran un importante crecimiento de la población en el municipio de Orihuela desde la década de 1990, pasando de 50.724 hab. en 1996 a 78.940 hab. en 2021, la evolución de la población en el casco histórico de la ciudad de Orihuela ha seguido sufrido una constante regresión.

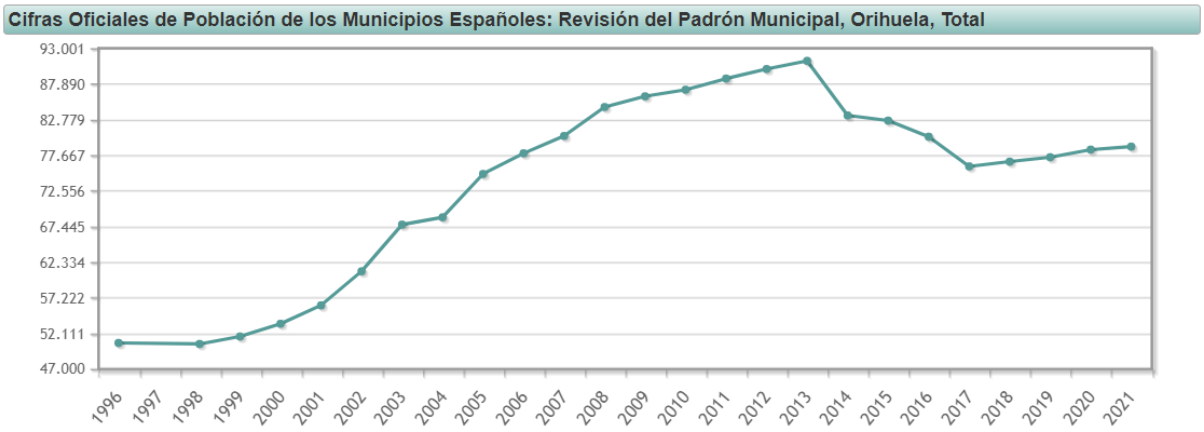


Ilustración 2. Evolución de la población en el término municipal de Orihuela. Fuente: INE

Según los datos del padrón continuo del INE la población en el casco histórico de Orihuela se ha reducido un 7,8 % desde 2.005 hasta la actualidad. Entre las causas que se identifican del alarmante y extremo grado de deterioro del casco histórico de Orihuela destaca la existencia de una fuerte oferta inmobiliaria alternativa, fuera del casco antiguo y la indisciplina urbanística más que notable, que ha calado en la población y que ha sido transmitido "*todo dueño de una tahúlla de tierra se considera propietario de un solar edificable"* (pág. 160), esto hace muy difícil conseguir que la implantación de actuaciones en el Casco Antiguo resulten atractivas, ya que naturalmente, el nivel de regulación es muy alto (Gaja Diaz F. , 2001). A pesar de que existe una intensa demanda de vivienda en el núcleo urbano de Orihuela, *"las condiciones del Conjunto Histórico no lo hacen atractivo en comparación con otras alternativas urbanas, donde la oferta es relativamente mejor." Produciéndose una "vampirización"* o "*parasitación*" del casco antiguo por parte de los nuevos desarrollos urbanos, los cuales crecen a expensas de vaciar la ciudad histórica (Gaja Diaz, 2001). No ofrece duda alguna para Gaja Diaz (2001) que el factor determinante en este círculo vicioso en el que se enmarca la degradación del Conjunto Histórico de Orihuela estriba en el orden social. Ya que la entrada de población marginada en las áreas deprimidas ha alcanzado proporciones considerables, por lo que según las palabras del autor *"sin integración social, sin mejora de las condiciones de vida de la población residente, sin*

aportes demográficos que eviten la conformación de un gueto, no habrá ninguna posibilidad de recuperación arquitectónica, física de este magnífico conjunto urbano." (pág. 162)

Justificación y Objetivos de la investigación

La histórica progresión de pérdida de población, actividad y del degradación física del entorno urbano en el Casco Histórico de Orihuela ha motivado históricamente actuaciones que han tratado revertir esta situación, sin que se obtuviesen resultados esperados, sino que en ocasiones han podido ser contraproducentes, así lo expone Ponce Herrero (2018), quién indica que el Casco Histórico de Orihuela se vió muy afectado por la renovación impulsada por los primeros PGMOU (Plantes Generales Municipales de Ordenación Urbana) y que las estrategias desarrolladas sobre el centro histórico a partir del PEOPCHO (Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela), en plena dinámica de abandono de las clases sociales que los construyeron, favoreció la "*aparición de nuevos residentes, algunos de segmentos sociales muy desfavorecidos y de otras etnias y culturas, en proceso auspiciado por una larga estrategia de puesta en valor de la renta urbana de las grandes fincas de la Iglesia y la aristocracia local"* (pág. 184).

Las políticas de regeneración acometidas desde la década de los noventa, se orientaron hacia la producción de rentas urbanas, produciéndose una *"rehabilitación selectiva junto a renovación masiva, apoyadas en las inversiones públicas en equipamientos para crear nuevas centralidades, que propician una recuperación aristocrática y tradicionalista, con una concepción muy sesgada de los paisajes históricos"* (pág. 183). Según Ponce Herrero (2018) la recuperación del centro histórico se orientó más hacia el negocio inmobiliario que hacia la rehabilitación de un espacio social.

A la vista de la evolución de las problemáticas en el CH (Casco Histórico) de Orihuela, y que las políticas de regeneración acometidas en el pasado no han tenido los efectos esperados, surge en la actualidad la urgente necesidad de definir estrategias y nuevas políticas de regeneración para el CH de Orihuela.

Las políticas urbanas, a pesar de algunas tendencias globalizadoras, no pueden tratarse como teorías universales reproducibles a gran escala. Deben nacer del análisis del lugar, de las interrelaciones con otros lugares, de los sistemas que se involucran y de las diferentes conexiones entre ellos, generando un análisis integral, incorporando la visión de todos los agentes involucrados, los diferentes grupos sociales -ya que el resultado de las políticas urbanas suele ser relativo, variable según el punto de vista- Ribera Fumaz R. , De la ciudad a la urbanización: maneras de entender el urbanismo global, 2018). La movilidad de las

políticas urbanas requiere de *"la movilización de conocimiento entre distintos lugares",* para ello "*ha de existir un caso de éxito de políticas, modelo o aplicación de conocimiento urbano".* Estos modelos al variar el contexto en el que se aplican en su transferencia a otras geografías *"chocan con una realidad diferente cuando se implementan en otras ciudades…requiriéndose en su implementación una adaptación al contexto local"* (Ribera Fumaz R. , 2018). Esta transferencia y adaptación de políticas de regeneración de cascos históricos al caso de Orihuela, va más allá del objeto de esta investigación, pero si podemos extraer algunas líneas de actuación de políticas de regeneración aplicadas en casos de éxito en la regeneración de Cascos Históricos de ciudades europeas y latinoamericanas. Borja (2013) remarca de las actuaciones acometidas en importantes ciudades de Europa y Latinoamérica en las que *"Los objetivos y criterios utilizados en las actuaciones son bastante comunes: rehabilitar más que renovar; mantener los principales elementos físicos y socioculturales que son los que dan identidad al lugar; preservar a la población residente y mejorar sus condiciones de vida sin excluir a nuevos grupos de población; mejorar las infraestructuras básicas y la accesibilidad y la movilidad; promover actividades y equipamientos que hagan estas zonas más atractivas e integradoras; potenciar su función económica que incluye siempre el turismo; evitar la hiperespecialización sea la museificación, la función administrativa u otra forma de monofuncionalidad; hacer del centro un lugar de convivencia y heterogeneidad, alteridad y tolerancia"* (pág. 13). A pesar de estas líneas maestras extraídas de casos internacionales, la eficacia de las actuaciones y especialmente la eficiencia de los recursos invertidos en el diseño de políticas de regeneración del Casco Histórico de Orihuela, pasan por conocer con el mayor grado de definición posible las problemáticas que acontecen en el entorno objeto de estudio, sus causas y efectos. Este es el objetivo de esta investigación, desarrollar un conocimiento previo de las problemáticas para poder desarrollar en fases posteriores políticas de regeneración con la mayor probabilidad de éxito posible.

Siguiendo la estructura de investigación planteada por Arias (2012), surge la siguiente formulación del problema que trata de resolver esta investigación, que se fundamenta en resolver la siguiente pregunta <<¿Cuáles son los factores clave que inciden en la permanencia o abandono de la población del casco histórico de la ciudad de Orihuela en el año 2.022? y ¿Cuáles son los factores clave en la población foránea que limitan la decisión de establecer su residencia en el casco histórico de Orihuela?>>

Para dar respuesta a esta pregunta, se plantea el siguiente **Objetivo general:**

- Evaluar los factores que promueven la permanencia o abandono de la población del casco histórico de la ciudad de Orihuela en el año 2.022

Que se trata de definir mediante los siguientes **Objetivos Específicos**:

- Identificar los factores que inciden en la permanencia o abandono de la población del casco histórico de la ciudad de Orihuela
- Comparar la oferta de vivienda y servicios en el Conjunto Histórico frente a alternativas urbanas del ensanche
- Describir la opinión de usuarios y actores clave sobre las principales problemáticas que perciben como causa de la degradación del casco histórico de Orihuela y que motivan su permanencia/migración del mismo.
- Analizar la distribución geoespacial de los factores urbanísticos y sociales que pueden influir en la percepción de "calidad de vida" de la población en el casco histórico de Orihuela y compararla con otros sectores de la ciudad.

Para ello, se tratará de encontrar evidencias empíricas y contrastar la percepción subjetiva de la ciudadanía que amparen las afirmaciones de Gaja Diaz (2001) en relación con:

1. Si las condiciones del CH de Orihuela no son atractivas en comparación con otras alternativas urbanas, lo que ha producido una parasitación del CH por parte de nuevos desarrollos urbanos.

2. Si realmente el problema de orden social que acontece en el CH de Orihuela, tales como la marginalización, deficientes condiciones de vida de la población residente, ausencia de aportes demográficos que eviten la conformación de un gueto, impiden la recuperación arquitectónica y física del magnífico conjunto urbano que conforma el CH.

En el estadio inicial del planteamiento de esta investigación surge el siguiente árbol de causas y efectos asociados a la problemática a analizar.

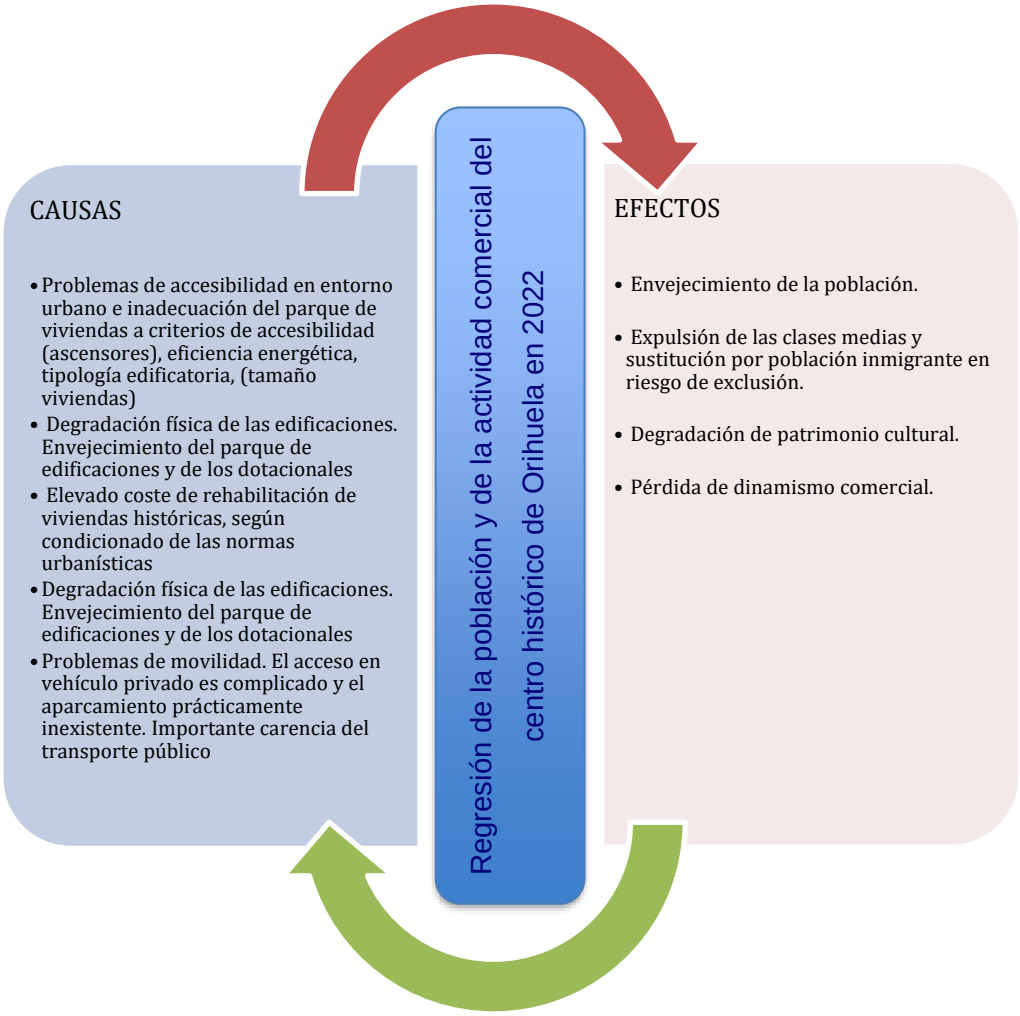


Ilustración 3. Árbol de causas y efectos identificados inicialmente.

MARCO TEÓRICO

Vivimos en un mundo cada vez más urbanizado, más de la mitad de la población mundial se aglutina en las ciudades y se espera a que llegue hasta el 60% en la década de 2030. Este crecimiento del suelo urbanización, muchas veces incontrolado, ha dado como resultado un número creciente de habitantes en barrios pobres, infraestructuras y servicios inadecuados y sobrecargados (Objetivos de desarrollo sostenible, 2022). Pero la evolución de lo urbanizado y su distribución es compleja y heterogénea, mientras la superficie urbanizada crece a ritmos sin precedentes, observamos cómo algunos de estos elementos urbanos con grandes valores culturales, sociales, arquitectónicos e históricos -los cascos históricos de las ciudades- entran en declive.

Definición de casco Histórico

En relación con la ciudad heredada autores como Belil (2020) cataloga como ciudad histórica al conjunto de la ciudad heredada, incluyendo a la ciudad de los ensanches y avenidas del siglo XIX como la de los barrios obreros y de las fábricas de los siglos XIX e inicios del XX, además de la tradicional ciudad medieval o romana como la ciudad barroca. La ciudad histórica es la ciudad del poder, religioso y político-militar, del capitalismo mercantil que hizo del intercambio el fundamento de la vida urbana.

Debemos diferenciar el concepto de Casco Histórico frente al de Ciudad Histórica heredada. Según la Carta de Quito de 1977 los Cascos Históricos se define como "*todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo.*" (UNESCO/PNUD, QUITO, Ecuador, 1977). Otros autores definen el Centro Histórico como aquellos tejidos urbanos cuya característica esencial es haber sido producidos antes de la plena consolidación de la revolución industrial, también llamada "Ciudad Preindustrial" (Gaja Diaz F. , 2001). Son espacios resultado de la superposición de actuaciones de creación y destrucción de la ciudad a lo largo de su historia, resultando en un espacio diverso tanto en la trama urbana, diversidad de usos y tipologías constructivas, estilos, y en muchos casos atesora un conjunto monumental y patrimonial que hacen a cada ciudad ser única y diferente. Cabe plantearse si la paulatina mutación de la ciudad puede considerarse una ruptura del concepto de casco histórico. Pero si bien, las actuaciones puntuales suponen una alteración del entorno urbano, solo consideraremos que la mutación es tal que deja de ser casco

histórico transformándose en casco urbano cuando la transformación sea planificada a través de Planes de Reforma Interior, en los que se produce un cambio de la trama urbana histórica por otra moderna.

Tendencias Urbanísticas en los cascos Históricos

Los Centros Históricos, al igual que el resto de la ciudad, son sistemas dinámicos que evolucionan en el tiempo. Diversidad de dinámicas afectan a sus edificaciones, patrimonio monumental, población, actividades económicas y sus funciones urbanas. Entre los procesos más documentados en la literatura técnica relación con la evolución de los cascos históricos encontramos la despoblación, la gentrificación y terciarización, la reorientación económica o turistificación (Troitiño Vinuesa, 1999). Son fenómenos que se dan recurrentemente en los cascos históricos por toda la geografía española. (Escudero Gomez, Ruiz-Apilánez, & Solis Trapero, 2019). La terciarización supone una elevada especialización en el sector servicios de la economía, normalmente asociado a una atracción turística. El término 'turistificación' se explica el proceso de cambio de las funciones urbanas derivadas del desarrollo de la actividad turística. La desertización hace referencia, principalmente, a la pérdida de población de los centros históricos y el abandono derivado de algunos inmuebles e incluso calles de los centros históricos. La gentrificación es un proceso global que ha supuesto la sustitución parcial de los residentes de los centros históricos por nuevos habitantes de rentas mayores con una subida de los precios inmobiliarios, propiedad y alquiler, y una readaptación de los comercios, equipamientos y servicios a sus expectativas y gustos (Escudero Gomez, Ruiz-Apilánez, & Solis Trapero, 2019).

La pérdida de población es una de las problemáticas más recurrentes de todos los centros históricos en España (Martinez E. , 2001), y se observan dinámicas similares en toda Europa. Las diferentes administraciones han tratado de impulsar políticas de rehabilitación de los cascos históricos desde finales de los años 60, en los que comenzaron a aparecer diversos movimientos encaminados a proteger los cascos históricos, inicialmente y en gran medida adoptando posturas proteccionistas en cuanto al patrimonio arquitectónico. Las políticas de rehabilitación han sufrido una evolución progresiva desde la erradicación de la infravivienda hasta la mejora de espacios públicos e intervención en el parque residencial. (Ureta Muñoz, Fernández-Valderrama, & Martín-Mariscal, 2018). Pero para que sean efectivas las políticas contra la despoblación hay que tener en cuenta que las ciudades son organismos vivos, y su perpetuación debe ser compatible con las necesidades presentes de la sociedad que las

habita. Algunos autores identifican una causalidad de la pérdida de población de los cascos históricos en ciudades europeas con una “pérdida en la habitabilidad” de estos entornos, vista como una pérdida o defecto funcional del entorno de los cascos históricos frente a otras zonas de las ciudades (Haase A. , Bernt, Großmann, & Mykhnenko, 2016). Piccinato y Guardia (2006) ponen de manifiesto que la renovación de los centros históricos debe fundamentarse en convertirlos en efectivamente habitables, y propone dos principios rectores para ser efectivas: la participación activa de los habitantes de la ciudad y el mantenimiento de los residentes y de las actividades locales, tal como referencia Escudero Gomez, Ruiz-Apilánez y Solis Trapero (2019).

La rehabilitación de espacios degradados en las ciudades españolas ha sufrido una evolución progresiva desde la erradicación de la infravivienda hasta la mejora de espacios públicos y actuaciones en el parque edificatorio. Las administraciones han tenido que ampliar el concepto de regeneración urbana, incluyendo no solo aspectos edificatorios, sino también sociales y ambientales. (Ureta Muñoz, Fernández-Valderrama, & Martín-Mariscal, 2018)

Conceptos como rehabilitación, renovación, regeneración urbana, son empleados a menudo indiferentemente, pero tienen matices dignos de diferenciar. La renovación urbana, tiene su origen en el siglo XIX, entre las estrategias del Barón Haussman y las políticas higienistas en busca de salubridad para las Ciudades europeas, las renovaciones propugnan la adaptación del centro histórico a las nuevas funciones y actividades, suponiendo la destrucción de la trama urbana (IRAEGUI CUENTAS, 2015). Restauración se enmarca en la dotación de nuevas estructuras a un barrio o a una zona mediante demolición y liberación del suelo en el que asentar nuevas infraestructuras o equipamientos. Este tipo de actuación suele llevar asociada procesos expropiatorios para liberar suelo, una concentración parcelaria para hacer más rentables las operaciones inmobiliarias y reordenación de usos. Los usos son modificados por otros más intensivos, y suele producirse una expulsión de la población tradicional por otra de mayor categoría social. Estos procesos inciden fuertemente en la terciarización y gentrificación de las zonas afectadas (Martinez E. , 2001).
La Comisión Europea define la rehabilitación de áreas urbanas como la *“mejora de tejidos residenciales en el medio urbano a través del conjunto de actuaciones necesarias para la rehabilitación de sus edificios y viviendas; la participación ciudadana; obras de urbanización, reorganización y accesibilidad universal y establecimiento de redes de agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables, acciones acompañadas de la renovación integral de barrios que precisen actuaciones de: demolición y sustitución de los*

edificios, urbanización o reorganización del área, la creación de dotaciones y equipamientos y la mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos" (Ureta Muñoz, Fernández-Valderrama, & Martín-Mariscal, 2018). Esta definición aportada por la Comisión Europea se alinea con lo que se entiende por rehabilitación integral, que tiene objetivos similares a la renovación en cuanto a los aspectos funcionales, pero respeta el entorno urbanístico-arquitectónico y el medio social. La Declaración de Toledo (2010) y el Impulso a la Regeneración Urbana Integrada (2022), proponen una definición para la Regeneración Urbana Integrada *"como un proceso planificado que ha de trascender los ámbitos y enfoques parciales hasta ahora habituales para abordar la ciudad como totalidad funcional y sus partes como componentes del organismo urbano, con el objetivo de desarrollar plenamente y de equilibrar la complejidad y diversidad de las estructuras sociales, productivas y urbanas, impulsando al mismo tiempo una mayor ecoeficiencia ambiental"* (pág. 3).

Podemos entender que la regeneración urbana alude a las actuaciones que no afectan directamente al entorno físico, sino que están relacionados con aspectos económicos, sociales y ambientales.

¿Qué significa déficit funcional en los cascos históricos?

Tal como se exponía con anterioridad, diversos autores como Haase A. , Bernt, Großmann, & Mykhnenko (2016) o Piccinato y Guardia (2006) entre otros, ponen de manifiesto una causalidad entre la pérdida de población de los cascos históricos en ciudades europeas con una "pérdida en la habitabilidad" o pérdida funcional. Pero ¿Qué debemos entender por funcionalidad?

Martinez E. (2001) describe las problemáticas tipo en los cascos históricos españoles, sin proporcionar una relación causa-efecto de estas, entre otras cosas porque, tal como él mismo indica, una de las principales características de los cascos históricos *"es su heterogeneidad"* y probablemente las causalidades varíen de un caso a otro. Entre estas problemáticas encontramos diversas brechas en la funcionalidad:

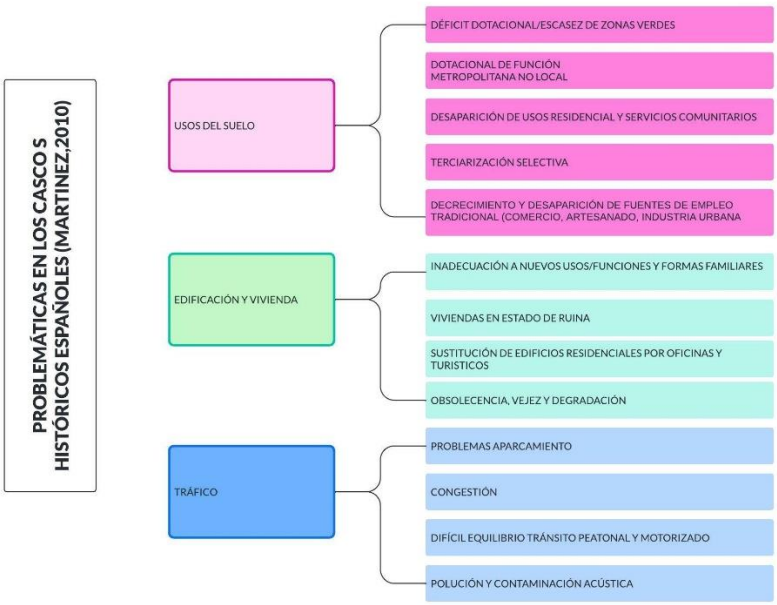


Ilustración 4. Problemáticas en los cascos históricos españoles, excluidas derivadas de población y estructura social (Martinez, 2001)

Entre las problemáticas enmarcadas por Martinez E. (2001) en la categoría de Población y estructura social: Pérdida de efectivos, Expulsión de grupos sociales, Procesos de invasión-sucesión, Envejecimiento, Segregación de áreas y exclusión social, Aburguesamiento o gentrificación, etc. Gran parte de ellas tendrán una causalidad significativa con los déficits funcionales. De forma genérica indica que *"El mal estado de conservación de los edificios, la inadecuación de su tejido urbano para el uso automovilístico, la ausencia de dotaciones (escuelas, ambulatorios, comercios, zonas verdes) y la falta de condiciones higiénicas elementales explica que la población, sobre todo los jóvenes, prefiera trasladarse a las viviendas modernas"*, o que *"En muchos casos la instalación de actividades de ocio nocturno" -en los cascos históricos- "provocan una conflictividad importante"* (pág. 95).

Hugony y Roca Cladera (2008) en relación con las políticas de rehabilitación de cascos históricos reconocen que *"la necesidad de mantener en uso los centros históricos como lugar de residencia y no sólo de representación implica la revisión de los criterios de intervención tradicionales, orientados a la búsqueda de la unidad estilística e historicista del centro histórico, para la formulación y adaptación de nuevos criterios capaces de integrar las necesidades de adaptación funcional del patrimonio urbano a las exigencias de calidad de vida actuales."* (pág. 223)

En este contexto, la funcionalidad no debe entenderse solo como una oferta razonable y adecuada de servicios públicos, de elementos tradicionalmente urbanísticos como elementos dotacionales, condiciones de accesibilidad y salubridad del casco histórico, uso

del suelo, edificación y tráfico, tal como hemos indicado anteriormente, sino que debe entenderse como un concepto más amplio que podemos asimilar a “calidad de vida”. Sin duda, una adecuada oferta de servicios públicos se correlaciona con el concepto de “calidad de vida”, pero incluye mucho más. Para poder evaluar qué conceptos pueden integrarse en el marco de “calidad de vida” podemos atender a las estadísticas producidas por Eurostat (2010) en las que evalúa la “calidad de vida” en 75 ciudades europeas. Su marco metodológico expone los principales conceptos evaluados para determinar un índice que represente un equivalente al concepto. Es cierto que el peso o ponderación de cada uno de estos conceptos en lo que se integra en el concepto de “calidad de vida” es subjetivo, para lo que una persona puede asignar un peso muy elevado en su personal valoración de “calidad de vida”, no tiene por qué serlo igual para otra. Al margen de esta variabilidad o subjetividad en los pesos o ponderaciones, debe integrarse todos los conceptos indicados por Eurostat, sin perjuicio de que puedan incorporarse otros.

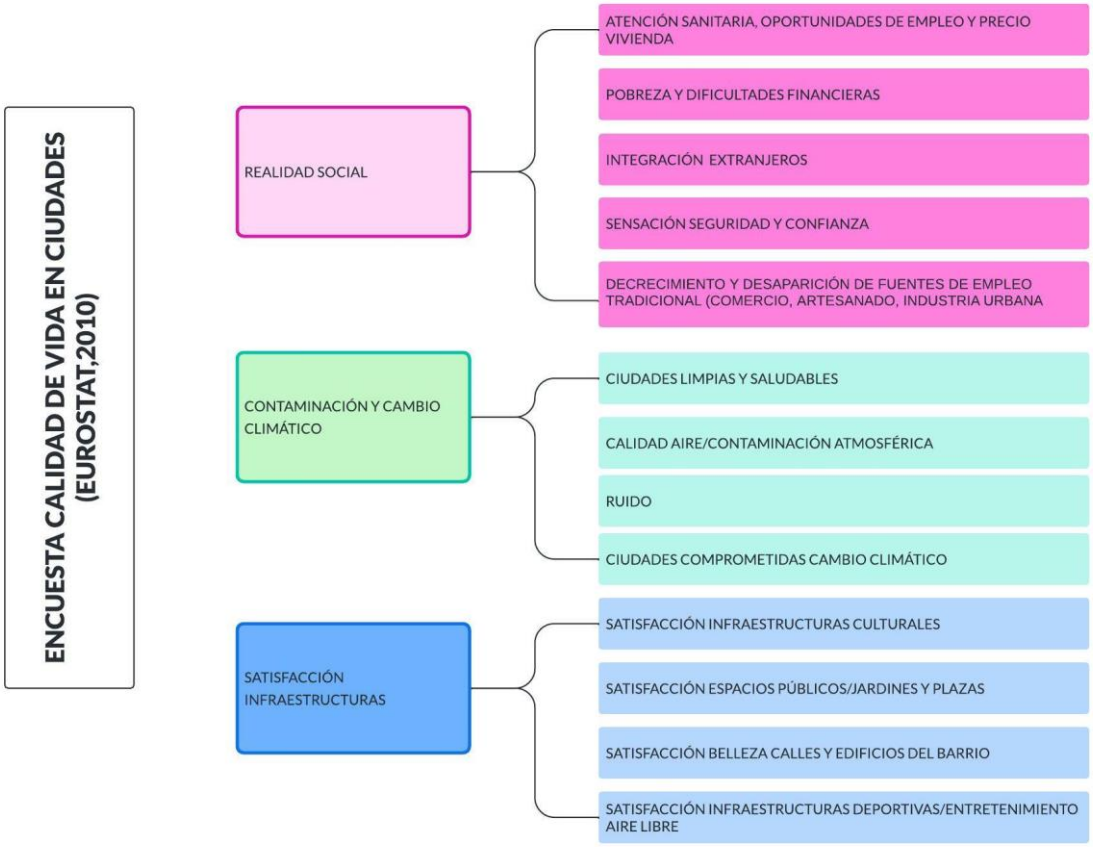


Ilustración 5. Parámetros evaluados en la encuesta de "calidad de vida" en 75 ciudades europeas (EUROSTAT, 2010)

Cuantificación del grado de satisfacción de la calidad de vida en el casco histórico y en la zona de ensanche

Antes de nada, debemos atender a la definición del concepto "calidad de vida", Leva (2005) indica que, como propósito superior de todas las políticas públicas, la "calidad de vida" se asocia *"a la satisfacción del conjunto de necesidades que se relacionan con la existencia y bienestar de los ciudadanos. La disponibilidad y acceso de la población a los satisfactores es lo que va a permitir cubrir los requerimientos de los individuos, grupos sociales y comunidades respecto a un determinado componente de necesidad."* Por su parte, Leva (2005) propone que la definición de calidad de vida urbana *"debería contener como mínimo: en primer lugar, debe destacarse su carácter histórico geográfico, dinámico y multidimensional; en segundo lugar, el carácter holístico que le es propio, es decir, la resultante de los factores objetivos y subjetivos que condicionan el bienestar de las personas en un determinado medio ambiente; y en tercer lugar el carácter "social" de la construcción de la calidad de vida*" (pág. 18).

Las diferentes nociones de calidad de vida se dividen en dos grupos, calidad de vida subjetiva: es lo bueno de la vida para cada individuo, tal como cada persona evalúa cómo ve las cosas y sus propios sentimientos (evaluada e interpretada desde los propios sujetos). La calidad de vida objetiva se refiere a cómo la vida del individuo es evaluada por el mundo exterior, en relación la cultura en la que vive la población y suele basarse en indicadores

sociales. La calidad de vida objetiva revela la capacidad de las personas para adaptarse a los valores de la cultura en la cual se encuentra inmersa (Celemin, Mikkelsen, & Velázquez, 2015)

Abalerón (1998) identifica dos visiones del concepto de “calidad de vida” en el territorio, la primera, confiere al término una visión cuantificable, relacionada con una disponibilidad de bienes y servicios que permita la satisfacción de sus necesidades de cualquier orden. La segunda, presenta un carácter cualitativo y completamente subjetivo, relacionado con la percepción personal ante diferentes dimensiones de la vida, en general, y de aquellos bienes y servicios, en particular. Esta doble visión del concepto hará que existan diferentes aproximaciones a la hora de cuantificar el grado de satisfacción del sujeto en relación con la “calidad de vida”.

Tal como pone de manifiesto Celemin, Mikkelsen, y Velázquez (2015), la aproximación objetiva es la más usual y se sostiene mayoritariamente por medio de indicadores sociales, que pueden obtenerse de censos y estadísticas. En las aproximaciones subjetivas se trata de colectar datos primarios, encuestas sociales desagregadas a nivel de los individuos y focalizadas respecto de su valorización y el comportamiento de los sujetos. Además, pone de manifiesto la necesidad de complementar métodos y técnicas, combinando el empleo de indicadores objetivos, de técnicas estadísticas y de escalas macrogeográficas, puede ser complejizado a nivel microsocial, donde lo vivido, la relación sujeto-lugar, las prácticas espaciales (lo subjetivo) ofrecen nuevas respuestas a las problemáticas socioterritoriales en investigación. Se plantea pues la necesidad de complementar las valoraciones objetivas del concepto “calidad de vida” con aproximaciones subjetivas.

Celemin, Mikkelsen y Velázquez (2015) concluye que los estudios de calidad de vida se basaron en indicadores objetivos y subjetivos, con escasa interacción entre ambos formatos, con el tiempo los indicadores objetivos fueron agrupados en índices sintéticos que permitieron obtener un conocimiento más amplio de las condiciones de vida de la población. A su vez, proponía integrar en los índices no solo indicadores objetivos, sino también subjetivos.

Encuesta sobre la percepción de la “Calidad de Vida”

La valoración subjetiva de la calidad de vida puede verse condicionada sustancialmente por factores psicológicos individuales, pudiendo alterar los patrones de respuesta en los estudios de la calidad de vida subjetiva, dependiendo del estado civil, la educación, la edad, los ingresos, la etnia y la geografía (Celemin, Mikkelsen, & Velázquez, 2015)

Debemos tener en consideración el carácter subjetivo de la valoración del concepto de “calidad de vida”, no solo en relación con los pesos que cada persona da los distintos imponentes que la integran, sino también de la propia relación de conceptos que la integran. A pesar de la subjetividad en la propia definición del concepto de calidad de vida, podemos asumir cierta homogeneidad en un ámbito geográfico, y asumir por el teorema central del límite que si disponemos de suficientes muestras podemos analizar los resultados mediante el análisis de la varianza de las medias.

Existen numerosas encuestas que tratan de sondear el nivel de la “calidad de vida” en entornos urbanos, destacando por su metodología y permanencia en el tiempo la desarrollada desde 2010 por Eurostat (2010) titulada “Encuesta de opinión sobre la calidad de vida en las ciudades europeas” elaborada en los años 2007, 2010, 2013 y 2016.

El instituto nacional de estadística español incluye entre sus trabajos programados los *“Indicadores de Calidad de Vida”* contemplando una medición multidimensional de la calidad de vida agrupados en 9 dimensiones y desagregados según características individuales (sexo, edad, tipo de hogar, nivel de renta, nivel de educación, nacionalidad, grado de urbanización) y ámbito geográfico (INE, 2022). El estudio incluye las dimensiones:

1. Condiciones materiales de vida
2. Trabajo
3. Salud
4. Educación
5. Ocio y relaciones sociales
6. Seguridad física y personal
7. Gobernanza y derechos básicos
8. Entorno y medioambiente
9. Experiencia general de la vida

El medioambiente y la sostenibilidad son un pilar fundamental que repercute directamente en la calidad de vida, ya que no solo afectan a la salud y al bienestar de las personas en la actualidad, sino que condicionan radicalmente ésta a largo plazo.

Según (INE, 2022), siguiendo el Informe Stiglitz-Sen-Fitoussi los indicadores para medir la calidad de vida deben seguir varios principios:

- Medir resultados, no medir los procesos intermedios que no reflejan el impacto directo y los resultados en las personas
- Recoger datos basados en observaciones individuales, no en agregados
- Medir desigualdades a través de estadísticos de distribución en lugar de valores medios
- Reflejar desigualdades en diferentes grupos de población (edad, nacionalidad, nivel de educación, nivel de renta, tipo de hogar, grado de urbanización).

En cuanto a la metodología de encuestación, estudios como “Eficacia de las encuestas por Internet: un estudio preliminar” de Diaz de Rada (2010) muestran que pese a pequeñas variaciones las encuestas realizadas por internet arrojan resultados similares a las recabadas presencialmente. A pesar de esto, es necesario siempre complementar las encuestas realizadas con medios electrónicos con encuestas presenciales para llegar algunos sectores de la población que puedan tener limitado acceso a las nuevas tecnologías: especialmente la población de mayor edad.

Indicadores urbanos

Desde los años 50 del siglo pasado se han desarrollado numerosos grupos de indicadores con la intención de cuantificar variables relacionadas con la calidad de vida y sostenibilidad en los entornos urbanos. A partir de los años 90, durante el proceso de preparación de “Hábitat II” se desarrolló el “Programa de Indicadores Urbanos” con el objeto de cuantificar los efectos que tenías las políticas urbanas adoptadas sobre las ciudades. La Comisión Europea, el Parlamento Europeo, el Club de Roma, la OCDE y la WWF organizaron la conferencia “Más allá del PIB” con el objeto de definir cuáles eran los indicadores más apropiados para medir el progreso y apoyar la toma de decisiones.

Pender, Dunne, y Convery (2000) hacen una revisión de la literatura existente sobre la génesis y evolución de indicadores urbanos de diversas naturalezas adoptados históricamente en la evaluación de políticas sectoriales en campos como demografía urbana, transporte, calidad ambiental, entorno construido, etc. Remarca las directrices marcadas por la OCDE los indicadores deben desempeñar tres funciones principales: Simplificación, reducir el número de variables y medidas requeridas para presentar la situación o condición; Cuantificación, debe sintetizar una condición o situación que puede ser analizada con mayor

desarrollo; y Comunicación, debe proporcionar un mensaje fácil de interpretar en el contexto del mensaje y quién va a interpretarlo.

Según (Leva, 2005) entre los indicadores e índices de calidad de vida urbana debe distinguirse entre *Descriptores urbanos,* parámetros o variables que reflejan cuantitativamente una determinada realidad urbana sea física, económica o social; y *Satisfactores, "los satisfactores es lo que va a permitir cubrir los requerimientos de los individuos, grupos sociales y comunidades respecto a determinados componentes de necesidad"*, siendo el balance entre los satisfactores deseados y los obtenidos lo que realmente indicará el grado de satisfacción de cada componente de necesidad involucrado en el concepto de calidad de vida. Por su parte, Celemin, Mikkelsen, & Velázquez (2015) exponen que para obtener una visión integral de la calidad de vida es "*necesario considerar diferentes indicadores: es así como el conjunto de datos, variables y/o indicadores pueden ser convertidos en un índice mediante una función matemática que los sintetiza*", y distinguen los indicadores simples de los índices (indicadores sintéticos). Los indicadores simples resultan de la combinación de uno, dos o más datos y, a su vez, estos indicadores son convertidos en un índice mediante una función matemática que los sintetiza. Los índices simplifican, a través de modelos matemáticos, los atributos y pesos de múltiples variables, con la intención de proporcionar una explicación más amplia de un concepto a analizar. Son esenciales para que los tomadores de decisión puedan evaluar la realidad al momento de implementar planes de acción (Celemin, Mikkelsen, & Velázquez, 2015).

El trabajo de Celemin, Mikkelsen, & Velázquez (2015) realiza una labor de recopilación de diferentes indicadores empleados a diferentes escalas geográficas, en campos como economía, salud, educación o medio ambiente. Destaca entre otros el Índice de Desarrollo Humano elaborado en la década de los noventa del siglo XX por el economista paquistaní Mahbub ul Haq y aplicado por el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) e inspirado en parte en los preceptos del premio Nobel Amartya Sen. Este indice se basa en el Producto Bruto Interno (PBI) per capita, la esperanza de vida y la educación en los países. El Physical Quality-of-Life Index (PQLI, Índice de Calidad de Vida Física), resultado de promediar la tasa de alfabetismo, la mortalidad infantil y la esperanza de vida a la edad de un año. Por su parte está el Índice de calidad de Vida elaborado por la Economic Intelligence Unit, en el cual se relacionan resultados de encuestas subjetivas de satisfacción con la vida con factores objetivos determinantes de la calidad de vida.

Según Leva (2005), los sistemas de indicadores *"no se satisfacen con seleccionar una o más variables descriptivas de un fenómeno como mecanismo de síntesis de la información*

necesaria para tomar decisiones, sino que fusionan la información contenida en varias de ellas en una sola expresión numérica" (pág. 36), resultado de la adición ponderada, según el procedimiento que se elija, de diversas unidades de medida. Un índice urbano posee las mismas características que el indicador, pero su carácter social es aún más acentuado, dada la aleatoriedad que rodea todo proceso de ponderación.

Los indicadores deben abarcar la totalidad de la experiencia de la vida. Cada dominio incorporado a los indicadores debe cubrir una parte sustancial de la construcción de la calidad de vida y debe ser un instrumento genérico que tenga relevancia para la mayoría de las personas, teniendo la posibilidad de medir las dimensiones objetivas y subjetivas (Celemin, Mikkelsen, & Velázquez, 2015).

Por otra parte, Hemphill, Berry, & McGreal (2004) establecen 4 pasos para desarrollar un sistema de indicadores para la ciudad histórica: "Conceptual consolidation", clarificación del concepto "conservación de los centros históricos"; "Analytical structuring", definición de los factores que influyen en la conservación de los centros históricos; "Indicator identification", Identificación, selección y desarrollo de los indicadores; "Index creation" estructuración de los indicadores en un número reducido de valores de referencia.

Conservación del PHU		***Democratización y participación social***	
NF	Reconocimiento del patrimonio histórico urbano (PHU)	MF	Participación y organización de la población en el ámbito institucional
MF	Calidad del PHU	MF	Perfil y permanencia de la población
MF	Nivel de conocimiento del PHU para la formulación de juicios de autenticidad	Cs	Grado de compromiso con el patrimonio cultural de la población
NF	Nivel de habitabilidad del Patrimonio edificado	MF	Participación de la población en la gestión del CH
MF	Permanencia de vinculación entre el paisaje cultural o natural y el CH	Cs	Participación de instituciones: museos, archivos, bibliotecas y otras
Vertebración urbana y territorial		***Implementación cultural***	
SI	Equipamiento para la calidad de vida en el CH	NF	Implicación de la población en actividades culturales
NF	Atractividad del CH: Accesibilidad, movilidad y capacidad de regeneración física.	MF	Acciones tomadas para la difusión y promoción del patrimonio
NF	Función nodal de infraestructuras territoriales	MF	Nivel de turismo en el centro histórico
MF	Planes y acciones para la promoción social	MF	Actividades relacionadas con arte, cultura e innovación en los centros histórico
NF	Diversidad de actividades económicas en CH	Cs	Fomento de equipamientos culturales
Cs	Adecuación de las redes y servicios: agua, saneamiento, energía, sistema vial y otros	MF	Permanencia del rasgo cultural del paisaje histórico urbano
		MF	Acciones tomadas para la sensibilización en los valores del patrimonio mediante la educación
Gestión urbana y territorial			
Cs	Efectividad de la normativa de protección y planificación	MF	Pluralidad de usos del espacio público
MF	Control ciudadano de la gestión	MF	Inversión privada en la regeneración y conservación del CH
MF	Operatividad de órganos de aplicación de las normas e instrumentos técnicos y administrativos	MF	Régimen de propiedad y del valor del suelo
MF	Pluralidad de usos del patrimonio edificado	MF	Control de la contaminación visual, acústica y atmosférica

Modificación respecto a las formulaciones de ACS: MF: modificación en la formulación; NF: nuevo factor; SI: simplificación en la formulación; Cs: ninguna modificación.

Ilustración 6. Propuesta de Hugony & Roca Cladera (2008) para la selección de factores que influyen en la conservación de cascos históricos

Empleando esta metodología Hugony & Roca Cladera (2008), en la relación con problemas urbanos identificados en los cascos históricos españoles por Martinez E. (2001), establecen 5 dimensiones en la conservación de los centros históricos:

-Gestión urbana y territorial.

-Gobernanza y participación ciudadana e interinstitucional

-Implementación cultural,

-Vertebración con el sistema urbano y territorial

-Conservación del patrimonio histórico urbano.

Se remarca entre los factores introducidos el “Nivel de habitabilidad del patrimonio edificado”, entendido como las condiciones de habitabilidad exigibles a los edificios, especialmente los destinados a uso residencial, y la mejora de las condiciones de confort y accesibilidad del patrimonio construido de los centros históricos como factores determinantes para conseguir la permanencia de la población en los centros históricos y evitar de esta manera los procesos de abandono (Hugony & Roca Cladera, 2008).

Los resultados de la experimentación permitirán, según Hugony & Roca Cladera (2008), ajustar la definición de los indicadores y a la vez proporcionar los primeros datos para seguir con la investigación en tres líneas principales. Toma en esta fase de ajuste de los pesos que conforman el sistema de índices un papel crucial la comparación de los modelos de encuestación descritos anteriormente con los resultados proporcionados por los índices.

MARCO METODOLÓGICO

Diseño de la investigación

Existe una oposición en dos grandes movimientos en cuanto a la forma de afrontar la ciencia social. Por un lado, existe quienes la entienden como una reproducción del modo de hacer de la ciencias puras -lo que se engloba en el paradigma cuantitativo-, frente a otros que piensan que las ciencias sociales tienen particularidades que requieren de enfoques y métodos alternativos -paradigma cualitativo-(Rico de Alonso, Carlos Alonso, Rodriguez, Diaz, & Castillo, 2002).

El paradigma cuantitativo emplea un modelo lógico-deductivo basado en métodos de medición basados en el experimento y la estadística, y presume en el orden social un orden natural, busca causas, probar hipótesis, en definitiva, busca generalizar para establecer leyes de carácter universales. Sin embargo, el paradigma cualitativo presume un orden poco previsible, *"busca más comprender que explicar, parte ya no de teorías formales sino de conceptos orientadores"*, recopilando información subjetiva en forma de opiniones y testimonios. A través de interpretaciones acepta la subjetividad de los actores, involucrando deliberadamente el contexto, centrándose en la particularidad de un fenómeno y no en su generalización (Rico de Alonso, Carlos Alonso, Rodriguez, Diaz, & Castillo, 2002). Sin embargo, Cook & Reichardt (1986), abogan por emplear un método mixto que se adecúe a las necesidades de la investigación, y afirma que quedarse en uno de los dos paradigmas es un error, ya que no son incompatibles entre sí, y resalta los beneficios potenciales del empleo conjunto de los métodos cualitativos y cuantitativos. Afirma que *"empleados en conjunto"* (el modelo cuantitativo y cualitativo) *"y con el mismo propósito, los dos tipos de métodos pueden vigorizarse mutuamente para brindarnos percepciones que ninguno de los dos podría conseguir por separado"*. Dado que los métodos cuantitativos y cualitativos tienen con frecuencia sesgos diferentes, será posible emplear a cada uno para someter al otro a comprobación y aprender de él (Cook & Reichardt, 1986)

Cuando tratamos de responder a la pregunta <<¿Cuáles son los factores clave que inciden en la permanencia o abandono de la población del casco histórico de la ciudad de Orihuela en el año 2.022? y ¿Cuáles son los factores clave en la población foránea que limitan la decisión de establecer su residencia en el casco histórico de Orihuela?>> estamos enfrentándonos a una realidad social que posee tanto dimensiones cuantitativas como cualitativas, y siguiendo a Cook & Reichardt (1986), en vez de enfrentar los métodos

cuantitativos y cualitativos, trataremos de emplearlos complementariamente y obtener sinergias al usar conjuntamente ambos métodos.

La formulación del problema <<¿Cuáles son los factores clave que inciden en la permanencia o abandono de la población del casco histórico de la ciudad de Orihuela en el año 2.022 ?>>, requiere evaluar la variable población en un sistema cerrado, ello supone que, si atendemos a la condición de continuidad de la variable, podremos definir su estado con los flujos de entrada-salida y con las variaciones internas nacimiento-defunción. Aunque este segundo término tiene un papel nada despreciable en una población significativamente envejecida, nos centraremos en estudiar el primer binomio: flujos de entrada-salida de población en el casco histórico de Orihuela en la actualidad. Por lo tanto, centraremos el análisis exclusivamente a la búsqueda de los factores que hacen a la población residente en el casco histórico permanecer en su lugar de residencia o cambiar ésta a otros entornos del municipio de Orihuela, o fuera de él. Y también, en cuanto a la población que vive fuera del casco histórico de Orihuela, plantearnos cuáles son los factores clave que limitan que tomen la decisión de establecer su residencia en el casco histórico de Orihuela, por eso incluimos la cuestión <<¿Cuáles son los factores clave en la población foránea que limitan la decisión de establecer su residencia en el casco histórico de Orihuela?>>

Para poder responder a estas preguntas debemos analizar qué motivaciones hacen a una persona establecer su vivienda en un lugar y otro. Comprender el comportamiento y la toma de decisiones del consumidor en la compra de una vivienda o en la decisión de establecerse en un lugar por medio de una renta de un inmueble no es una cuestión baladí, Garcia-Badell Delibes (2014) analiza según las teorías económicas tradiciones el comportamiento y la toma de decisiones en la compra de una vivienda. Para la mayoría de la población, la compra de una vivienda es estratégica, aunque se hace con escasa frecuencia, compromete el presupuesto del consumidor a muy largo plazo. Estas teorías contemplan al individuo con gran implicación en la compra, por lo que tratará de conseguir toda la información posible para emitir un juicio razonado y lógico para tomar una decisión tan transcendental para su vida.

Sin embargo, las implicaciones que acarrea la elección de una vivienda, su inmóvilidad, heterogeneidad y su largo plazo de vida, hace que sea un producto muy complejo de racionalizar. Además, la vivienda es un producto que materializa el ideal de vida de cada consumidor, y en su compra se proyecta aspiraciones subjetivas. Tal como expone Garcia-Badell Delibes (2014) frente a problemas tan complejos como la adquisición de una vivienda, es necesario simplificar y, en ese sentido, la “Teoría Prospectiva” describe una serie de

principios que los consumidores aplican sistemáticamente en sus decisiones, y que en ocasiones lleva a comportamientos irracionales. El consumidor suele recurrir a herramientas para simplificar las decisiones y actuar -a veces irracionalmente-.

Según Garcia-Badell & Blanco (2016), un comprador racional consideraría todas las viviendas en venta, valoraría todos los aspectos de todas esas opciones (localización, luz, inmediaciones, distribución de la vivienda, etc) y compararía todos esos aspectos entre sí, con relación al presupuesto, e incluso en relación con el coste de oportunidad frente a otras necesidades. La economía conductual considera que aspectos subjetivos como la valoración de una experiencia o una valoración subjetiva puede tener tanto peso como las valoraciones alrededor del precio. En el caso de la vivienda los consumidores pueden en determinados productos y marcas ser mucho más sensibles a variaciones respecto a aspectos cualitativos que a aspectos cuantitativos: *"No es por lo tanto extraño distinguir entre un aspecto más mecánico y otro más psicológico a la hora de estudiar la influencia que las referencias previas tienen sobre nuestros juicios"* (Guillermo & Blanco, 2016, pág. 115)

La teoría de los precios hedónicos define el precio global de un producto como una función dependiente de cada uno de los componentes que lo integran, *"el método propuesto por la Teoría de los Precios Hedónicos permite comprobar la importancia que dan los compradores a los distintos atributos de una casa en contextos o "sub-mercados" bien definidos"* (Guillermo & Blanco, 2016, pág. 117). El autor presenta dos estudios realizados en España que introducen algunas componentes o variables dependientes para definir el precio de la vivienda, entre las que destacan:

-Índice de Calidades, compuesto por las características de la solería, la carpintería exterior, la cocina y las reformas realizadas.

-Índice Arquitectónico interno definido en función de la antigüedad del edificio, la disponibilidad de ascensor o la existencia de terraza.

-Índice de Anejos, si tiene o no tiene garaje y trastero.

-Índice Arquitectónico externo, según la disponibilidad de determinados servicios (piscina, pista de tenis, jardines,…)

-Índice de Ubicación, definido en base al barrio donde se ubica el edificio y el nivel de renta de la zona.

-Distancia: distancia del municipio, distrito o barrio al centro de la ciudad o lugar de trabajo

-Entorno: situación en el municipio, distrito o barrio.

-Interior: vivienda interior

-Planta: número de planta

-etc.

La Teoría de los Precios Hedónicos presenta ciertas carencias: no explica cómo valoran los consumidores los distintos atributos de una casa durante el proceso de búsqueda, ni la medida en que estos atributos varían durante el proceso de compra (durante el proceso de compra estos atributos se van ajustando en función de la demanda disponible). En realidad, los pesos que se asignan a cada componente no son lineales, y además van referidos a la experiencia previa del consumidor, éstos se comparan con algún punto previo de referencia, *"De esta forma, la vivienda de origen no sería sólo un poderoso "ancla" a la hora de decidir el precio a pagar en una futura casa, sino que condicionaría también la valoración que se hace de todos esos otros aspectos cualitativos de las opciones consideradas."* (Guillermo & Blanco, 2016, pág. 119). Además, la ponderación de las componentes que integran la formulación de la toma de decisión también va variando conforme vamos descubriendo alternativas de compra, fijando nuevas referencias en base a la oferta disponible.

Esto nos lleva a concluir que a la hora de analizar la disposición de la población que reside en un cierto sector "A" de la ciudad a establecer su residencia en otro sector "B", lo hacen en referencia a una valoración de las condiciones disponibles en el entorno "B" referidas en base a las condiciones disponibles en el entorno "A". Por lo tanto, dentro de la gran variabilidad personal que encontramos en la asignación de los pesos atribuidos a cada componente de la decisión de cambiar el lugar de residencia que corresponde a motivos personales, subyace una variabilidad de grupo correspondiente a la zona de origen, la cual viene condicionada por las condiciones del entorno en donde residen originalmente.

Este fenómeno nos hace prever que cuando analicemos las respuestas de las personas foráneas al casco histórico de Orihuela a la pregunta de qué factores son claves a la hora de decidir si establecerían su residencia en el CH de Orihuela, la respuesta vendrá condicionada significativamente por su lugar de residencia actual. Por lo que, el "lugar de residencia actual" se deberá introducir como variable independiente en los análisis de la información recabada.

A la vista de este análisis de la conducta del consumidor a la hora de adquirir una vivienda, el estudio que nos ocupa solamente nos centraremos en las componentes de la decisión que definen el precio de compra de una vivienda (o de forma equivalente: componentes en la toma de la decisión de establecerse en un lugar) que afectan al entorno en el que se emplaza la vivienda (si es el casco histórico de Orihuela, del ensanche o cualquier otro), para poder compararlos entre sí. Sin duda este planteamiento tiene limitaciones importantes,

porque tal como se indicaba anteriormente, las valoraciones de los consumidores en relación con la decisión de comprar una vivienda u otra son subjetivas, los criterios heterogéneos y los pesos atribuidos a cada factor no tienen por qué ser lineales, dado que vienen referidas en cada persona a su experiencia previa. Es lo que denomina Garcia-Badell el "ancla" o referencia de valoración. La no linealidad de los pesos atribuidos a los diferentes componentes o factores integrados en la función de valoración se dejan apreciar claramente al acercarnos en alguno de los factores a parámetros de rechazo, en los que independientemente de la valoración del resto de factores, este factor de rechazo hace contemplar la compra como inviable.

Al centraremos en este estudio únicamente en aquellos factores asociados a la toma de decisión de establecer el lugar de residencia en un entorno, prescindiendo de los factores propios de la vivienda, equivale a adoptar la suposición inicialmente que pueden encontrarse viviendas que satisfagan las necesidades habitacionales de una unidad familiar en cualquier entorno del municipio, es una hipótesis que deberemos comprobar con carácter previo, se realizará en el apartado de "Caracterización de la Vivienda". Encontramos en el desarrollo de esta investigación un problema derivado con la breve ventana temporal en el que se desarrolla, en el que apenas se tendrá acceso a la oferta de vivienda en el entorno analizado que este dada de alta en portales inmobiliarios durante el plazo en el que se realice el estudio (aproximadamente un mes), por lo que probablemente se podrá realizar una caracterización incompleta de la oferta global de vivienda en el CH y CU (Casco Urbano) de Orihuela.

Las condiciones que se valoran en relación con el entorno en la compra de una vivienda o en el arrendamiento de un inmueble para establecer la residencia de una unidad de familiar presenta una correlación directa con lo que se definió en el marco teórico como "calidad de vida" e incluso con otros conceptos muy generales como la "sostenibilidad" del medio urbano. Estos conceptos integrados en "calidad de vida" incluyen (y exceden en muchos casos) todos los componentes físicos, económicos y sociales relativos al entorno del lugar de residencia que se valora por parte de un ciudadano a la hora de establecer su lugar de residencia.

Población y muestra

Los autores Rico de Alonso, Carlos Alonso, Rodriguez, Diaz, & Castillo (2002), definen a la población como el punto central del proceso investigador, ya que allí se encuentra el fenómeno o la situación que se va a estudiar, es decir es el "objeto de estudio".

En este proceso de investigación inicialmente podríamos pensar que la población está comprendida por los habitantes del casco histórico de Orihuela, y sería así si únicamente estudiásemos los fenómenos demográficos que se dan en el interior del sistema, nacimientos-decesos y las salidas de población hacia otras zonas. En un casco histórico tan degradado, donde la población del casco histórico ya ha salido prácticamente del entorno, Gaja Diaz F. (2001) estimaba que *"la población actual ha descendido desde unos 6.000 hab. en la década de los 60, y desde un máximo histórico de unos 20.000 hab." (pág. 159),* las políticas de regeneración no pueden limitarse a evitar el éxodo de la población remanente, sino que deben conseguir generar movimientos de población exógena que establezca su residencia en el CH de Orihuela, para revertir el proceso de despoblación. Por lo tanto, la población del estudio debe incluir también a toda aquella población susceptible de establecerse en el CH de Orihuela, sea cual sea su lugar de residencia, ya sea por motivos laborales, culturales, etc.

La población a analizar comprende aquellas personas que tienen la necesidad o posibilidad de buscar una nueva residencia, aproximaremos la población excluyendo de la misma a la población menor de 18 años y mayores de 65. En el casco urbano de Orihuela hay 25.163 personas empadronadas con edad entre 18 y 65 años, de las cuales 4.342 residen en el Casco Histórico.

Se ha tratado de acotar esa población indeterminada con el objetivo de hacer llegar los métodos cualitativos previstos en este diseño de investigación a la siguiente población (por supuesto de forma incompleta):

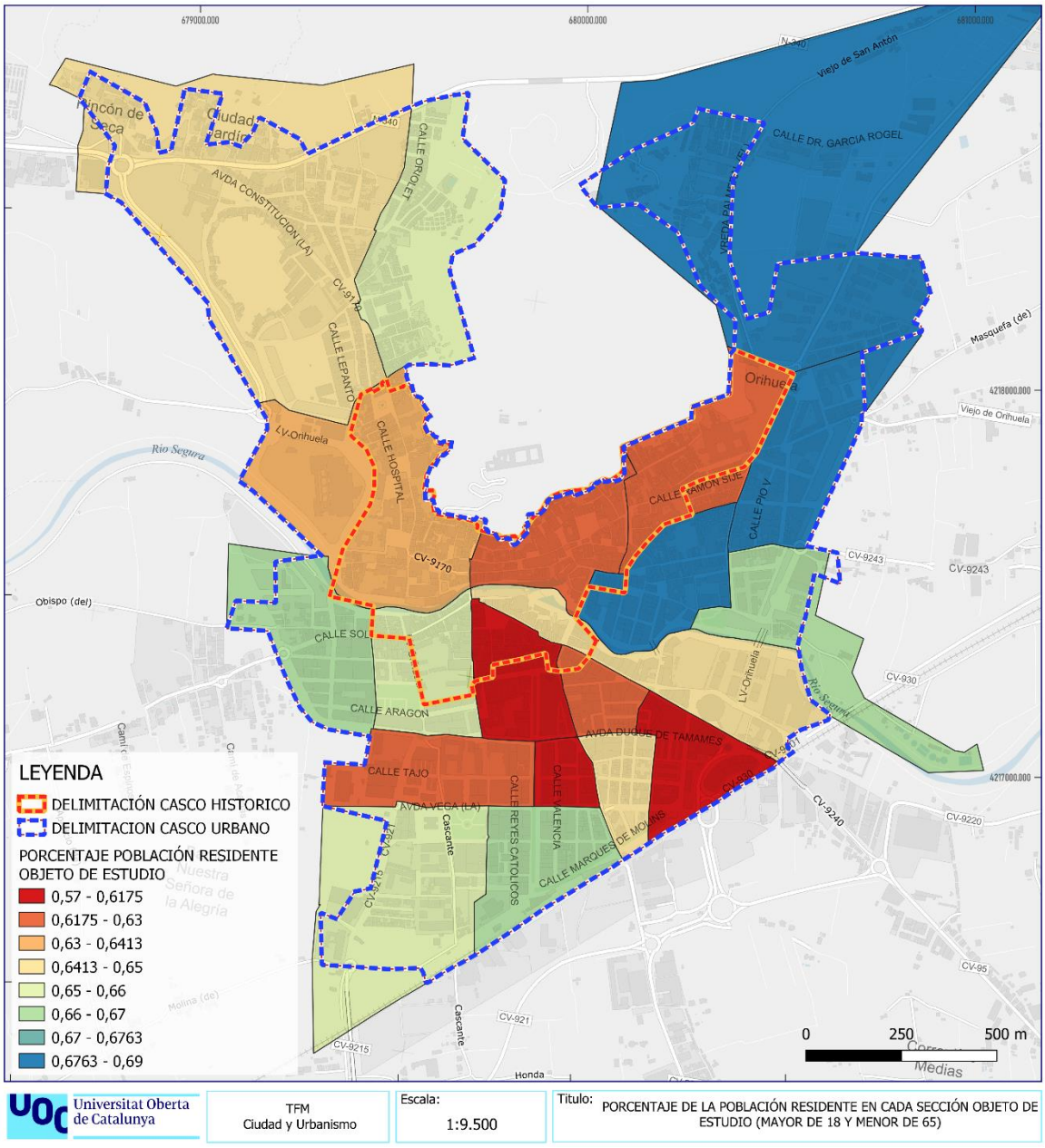


Ilustración 7. Porcentaje de población por sección entre 18 y 65 años en el Casco Urbano de Orihuela en 2.021.

Tabla 1. Población objeto de estudio

Grupo teórico	Grupo Aproximado	Estimación según Padrón
Personas Residentes en el CH de Orihuela con edad comprendida entre 18 y 65 años	Personas Residentes en el CH de Orihuela	4.342
Personas residentes en el resto del Casco urbano de Orihuela con edad comprendida entre 18 y 65 años	Se considera la totalidad de la población residente en el resto del casco urbano, ya que son zonas anexas a menos de 15 min. Andando	20.821
Personas residentes en el resto del Municipio susceptibles de establecer su residencia en el CH de Orihuela con edad comprendida entre 18 y 65 años	Una proporción considerable de los habitantes en Pedanías están vinculados a actividades rurales y verán su residencia vinculada al acceso al medio rural, pocos contemplarán establecerse en el CH de Orihuela. El carácter turístico residencial asociado a la "playa" hace improbable que se generen movimientos hacia el CH de Orihuela.	Indeterminado
Personas residentes en otros municipios que pudiesen considerar establecerse en el CH de Orihuela con edad comprendida entre 18 y 65 años	Podría incluirse una relación indeterminada de causas, inicialmente se contemplan aquellas personas que residiendo en otros municipios trabajen en el Casco Urbano de Orihuela.	indeterminado

Siguiendo a Murray y Larry (2005) para una variable cualitativa, con un tamaño de muestra para una población finita y conocida podemos evaluar el tamaño mínimo de la muestra con la expresión:

$$n = \frac{N\,Z^2\,\sigma^2}{e^2(N-1) + Z^2\sigma^2}$$

En donde:

n = es el tamaño de la muestra poblacional a obtener.

N = es el tamaño de la población total.

Z = es el valor obtenido mediante niveles de confianza. Su valor es una constante, por lo general se tienen dos valores dependiendo el grado de confianza que se desee siendo 99% el valor más alto (el valor equivale a 2.58) y 95% (el valor equivale a 1.96, el más usual) el valor mínimo aceptado para considerar la investigación como confiable.

σ = Representa la desviación estándar de la población. En caso de desconocerla, es común utilizar un valor constate que equivale a 0.5

e = representa el límite aceptable de error muestral, generalmente va del 1% (0.01) al 9% (0.09), siendo 5% (0.05) el valor más común en las investigaciones.

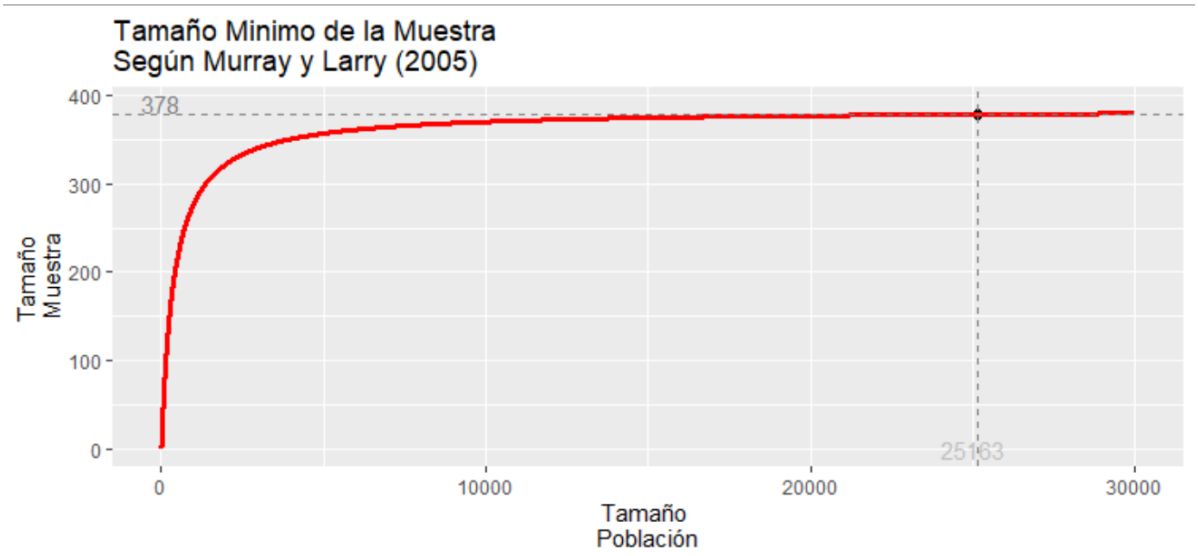


Ilustración 8. Relación entre muestra y población según (Murray y Larry, 2005) con nivel confianza del 95% y error muestral del 5%.

Según la formulación indicada, con una población objeto de estudio de 25.163 personas la muestra a obtener se eleva a 378 encuestas, con un nivel de confianza del 95% y error muestral del 5%.

Dentro de la definición de objeto de estudio también encontramos los elementos inanimados que integran el entorno del CH de Orihuela y del resto del Municipio: Espacios Públicos, Edificaciones, infraestructuras, dotacionales, servicios públicos, etc. En el caso de las edificaciones del CH de Orihuela, la muestra coincide con la población, ya que el trabajo de caracterización de viviendas en el entorno EDUSI elaborado por (Ballester, Nieto, & Ortuño, 2018) caracterizaba la totalidad de las viviendas del entorno EDUSI, que incluye la totalidad del CH de Orihuela.

Estrategia metodológica de la investigación

Tabla 2. Matriz de Objetivos-Diseño de Investigación

OBJETIVO ESPECIFICO	SUBOBJETIVO	NIVEL	DISEÑO INVESTIGACIÓN
O.E.1. Identificar los factores que inciden en la permanencia o abandono de la población del casco histórico de la ciudad de Orihuela	Identificar problemáticas del CH de Orihuela	Descriptivo textual	Revisión Documental Bibliográficos
O.E.2. Describir la opinión de usuarios y actores clave sobre las principales problemáticas que perciben como causa de la degradación del casco histórico de Orihuela y que motivan su permanencia/éxodo del mismo y su capacidad de atracción para residentes fuera del CH de Orihuela.	a) Problemática Vivienda	Descriptivo textual-Gráfico	Encuesta - Cuestionario
	b) Problemática accesibilidad		
	c) Problemática movilidad		
	d) Problemática marginalidad		
	e) Problemática Inseguridad		
	f) Problemática acceso dotacionales		
	g) Problemática calidad ambiental		
	h) Problemática Terciarización selectiva, Pérdida de vitalidad funcional, etc	Descriptivo textual-Gráfico	Entrevista

O.E.3. Analizar la distribución geoespacial de los factores urbanísticos y sociales que pueden influir en la percepción de "calidad de vida" de la población en el casco histórico de Orihuela y compararla con otros sectores de la ciudad	a) Establecer sistema de indicadores	Descriptivo textual	Revisión Documental Bibliográficos
	b) Problemática de estado edificaciones	Descriptivo Gráfico	Revisión Documental-Base Datos Edusi Orihuela
	c) Problemática del entorno urbanizado. Accesibilidad	Descriptivo Gráfico	Investigación de campo-Observación directa
	d) Problemática del entorno urbanizado. Movilidad	Descriptivo Gráfico	*Investigación de campo-Observación directa *Revisión documental: PMUS Orihuela
O.E.4. Comparar la oferta de vivienda en el Conjunto Histórico frente a alternativas urbanas del ensanche	Precio Vivienda	Descriptivo Gráfico	Investigación de campo-Web Inmobiliarias: fotocasa-Idealista

Técnicas e instrumentos a emplear: Resultados esperados

EL objetivo específico O.E.1. "Identificar los factores que inciden en la permanencia o abandono de la población del casco histórico de la ciudad de Orihuela" se afrontará como una investigación documental (consulta bibliográfica especializada y experiencias de referencia).

Subobjetivo E.O.1.	*"Identificar los factores que inciden en la permanencia o abandono de la población del casco histórico de la ciudad de Orihuela"*
Fuentes:	Padrón (I.N.E.) Estadísticas Experimentales del I.N.E. (Atlas de distribución de renta de los hogares, Estudios de movilidad a partir de la telefonía móvil, Indicador Multidimensional de Calidad de Vida -escala provincial (IMCV))
Instrumentos:	R-Studio, Excel y Access (Procesamiento información) Qgis (georreferenciación de la información)
Resultados esperados:	Informe resumen de las problemáticas seleccionadas de las referencias bibliográficas. Mapas geoprocesado de datos: densidades de población, ingresos unidad convivencia, movilidad, etc.

El objetivo específico O.E.2. "Describir la opinión de usuarios y actores clave sobre las principales problemáticas que perciben como causa de la degradación del casco histórico de Orihuela y que motivan su permanencia/migración de este" se divide en varios subobjetivos que se afrontarán todos por medio investigación de campo: Encuesta que se desarrollará según el cuestionario del anexo I. El subobjetivo O.E.2.h) "Problemática Terciarización selectiva. Pérdida de vitalidad funcional" se afrontará con una entrevista con los actores clave identificados: Miembros de la asociación de comerciantes del Casco Histórico de Orihuela y Técnicos de desarrollo local del Excmo. Ayto. de Orihuela.

Subobjetivo E.O.2.	*"Describir la opinión de usuarios y actores clave sobre las principales problemáticas que perciben como causa de la degradación del casco histórico de Orihuela y que motivan su permanencia/éxodo del mismo y su capacidad de atracción para residentes fuera del CH de Orihuela."*
Fuentes:	Personas encuestadas Entrevista semiestructurada actores
Instrumentos:	Cuestionario Encuesta Question Pro (Plataforma encuestas online) R-Studio (Procesamiento información) Qgis (georreferenciación de la información)

Resultados esperados:	Base de Datos con los resultados de la encuesta. Mapa georeferenciado con el lugar de residencia del entrevistado, estadísticas de las principales problemáticas detectadas por las personas encuestadas.

El objetivo específico O.E.3 "Analizar la distribución geoespacial de los factores urbanísticos y sociales que pueden influir en la percepción de "calidad de vida" de la población en el casco histórico de Orihuela y compararla con otros sectores de la ciudad", subobjetivo a) "Establecer sistema de indicadores" se empleará la metodología descrita por Hemphill, Berry, & McGreal (2004), quienes establecen 4 pasos para desarrollar un sistema de indicadores para la ciudad histórica: "Conceptual consolidation", clarificación del concepto "conservación de los centros históricos"; "Analytical structuring", definición de los factores que influyen en la conservación de los centros históricos; "Indicator identification", Identificación, selección y desarrollo de los indicadores; "Index creation" estructuración de los indicadores en un número reducido de valores de referencia. Hugony & Roca Cladera (2008) remarcan entre los factores introducidos el "Nivel de habitabilidad del patrimonio edificado", entendido como las condiciones de habitabilidad exigibles a los edificios, especialmente los destinados a uso residencial, y la mejora de las condiciones de confort y accesibilidad del patrimonio construido de los centros históricos como factores determinantes para conseguir la permanencia de la población en los centros históricos y evitar de esta manera los procesos de abandono. Los resultados de la experimentación permitirán ajustar la definición de los indicadores y a la vez proporcionar los primeros datos para seguir con la investigación en tres líneas principales. Toma en esta fase de ajuste de los pesos que conforman el sistema de índices un papel crucial la comparación de los modelos de encuestación descritos anteriormente con los resultados proporcionados por los índices (Hugony & Roca Cladera, 2008).

El subobjetivo O.E.3.b) "Problemática de estado edificaciones" se afrontará con la Revisión Documental de los trabajos realizados por Ballester, Nieto, & Ortuño (2018) para el Programa E.D.U.S.I. de Orihuela.

La Problemática del entorno urbanizado. Accesibilidad y Movilidad se afrontará mediante la observación estructurada externa y mediante la documentación bibliográfica, especialmente de la revisión de las distintas versiones del PMUS (Plan de Movilidad Urbana Sostenible) de Orihuela.

Subobjetivo E.O.3.	*"Analizar la distribución geoespacial de los factores urbanísticos y sociales que pueden influir en la percepción de "calidad de vida" de la población en el casco histórico de Orihuela y compararla con otros sectores de la ciudad"*
Fuentes:	Cartografía planeamiento urbanístico de la GVA. P.G.M.O.U. de Orihuela PMUS de Orihuela API Google Maps Cartografía Catastro Datos Alfanuméricos de Catastro Caracterización de la vivienda en el entorno EDUSI de Orihuela (Ballester, Nieto, & Ortuño, 2018)
Instrumentos:	R-Studio (Procesamiento información) Qgis (georreferenciación de la información)
Resultados esperados:	Informe resumen de los índices seleccionados. Mapa georeferenciado de los resultados obtenidos por los índices para zonas, barrios y secciones.

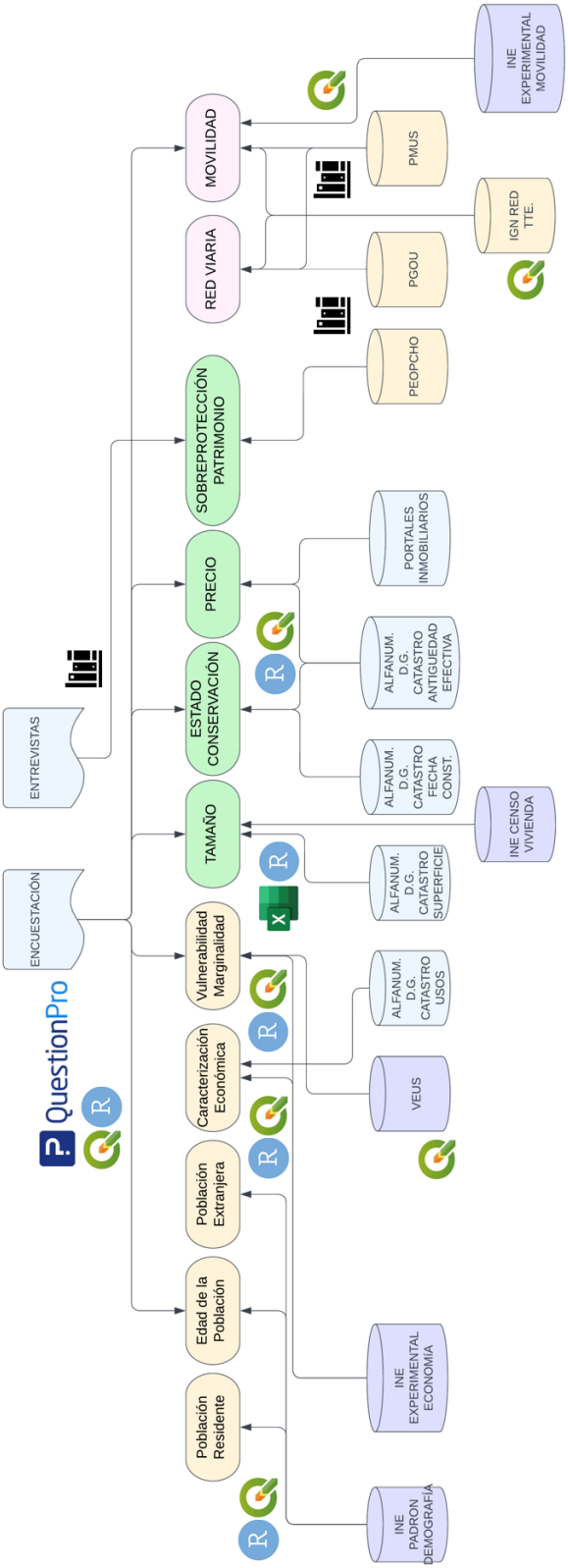


Ilustración 9. Esquema de fuentes de información y principales instrumentos empleados por temáticas.

Técnica: Indicador Urbano. Desagregación vivienda y población por vivienda.

Un aspecto clave en la caracterización de la vivienda en el Casco urbano de Orihuela pasa por recabar información de las viviendas existentes en el mismo y la población con la mayor desagregación geográfica posible. Consultado a los servicios de Estadística del Excmo. Ayto de Orihuela podemos concluir que el padrón municipal no está georeferenciado, y dado que lamentablemente, las denominaciones de vía divergen sensiblemente con las capas de viario de Catastro y de otras capas de red de transporte y viario disponible en la web de descarga del IGN, la georreferenciación supone una carga de trabajo que excede el plazo disponible para realizar esta investigación.

Para poder salvar este problema se ha procedido a realizar un doble proceso que nos proporciona una caracterización de la vivienda y de la población.

Caracterización de la vivienda:

La Dirección General de Catastro (2022) proporciona una base de datos denominada *"fichero 15"* en la que encontramos cada bien inmueble en cada parcela catastral, incluyendo información relativa a su uso y superficie útil.

Cuadros y claves

CUADRO 1.- CODIFICACIÓN DE LOS GRUPOS DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

CODIGO	GRUPO SEGÚN ART. 2.7 LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO
1	a) Inmuebles destinados a la producción de energía eléctrica y gas, al refino de petróleo y centrales nucleares
2	b) Presas, saltos de agua y embalses
3	c) Autopistas, carreteras y túneles de peaje
4	d) Aeropuertos y puertos comerciales

CUADRO 2.- CODIFICACIÓN DE LOS USOS DE LOS BIENES INMUEBLES

CODIGO	USO
A	Almacén -Estacionamiento
V	Residencial
I	Industrial
O	Oficinas
C	Comercial
K	Deportivo
T	Espectáculos
G	Ocio y Hostelería
Y	Sanidad y Beneficencia
E	Cultural
R	Religioso
M	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
P	Edificio singular
B	*Almacén agrario*
J	*Industrial agrario*
Z	*Agrario*

Ilustración 10. Clasificación de bienes inmuebles. Fuente: D.G. Catastro

Mediante técnicas de tratamiento de bases de datos en lenguaje R-Studio se procede a agregar todos los bienes inmuebles por parcela catastral, agregando por usos el número de bienes inmuebles, superficie total por uso, superficies máxima, mediana y mínima por uso, etc. Posteriormente, se realiza una unión de dicha capa con la capa vectorial de parcelas

catastrales aportada según el estándar INSPIRE por la D.G. de Catastro, de forma que queda georeferenciada la información.

Desagregación de la población

La información proporcionada por el Censo del INE agrega la población del Padrón por distritos y secciones, resultando en ocasiones una agregación demasiado heterogénea y no acorde a la delimitación del Casco Histórico. Dichas secciones abarcan en ocasiones, tanto suelo urbano como rural o protegido, por lo que el cálculo de densidades de población resulta muy impreciso. Se seguirá aquí la metodología expuesta por Mora-García & Marti-Ciriquian (2015) y Santos Preciado (2015) en la que, a rasgos generales, se realiza un reparto de la población en cada distrito y sección de forma homogénea entre las viviendas situadas en el mismo. De forma que se aproxima la georreferenciación de la población del Padrón según la capacidad de albergar población a cada parcela catastral.

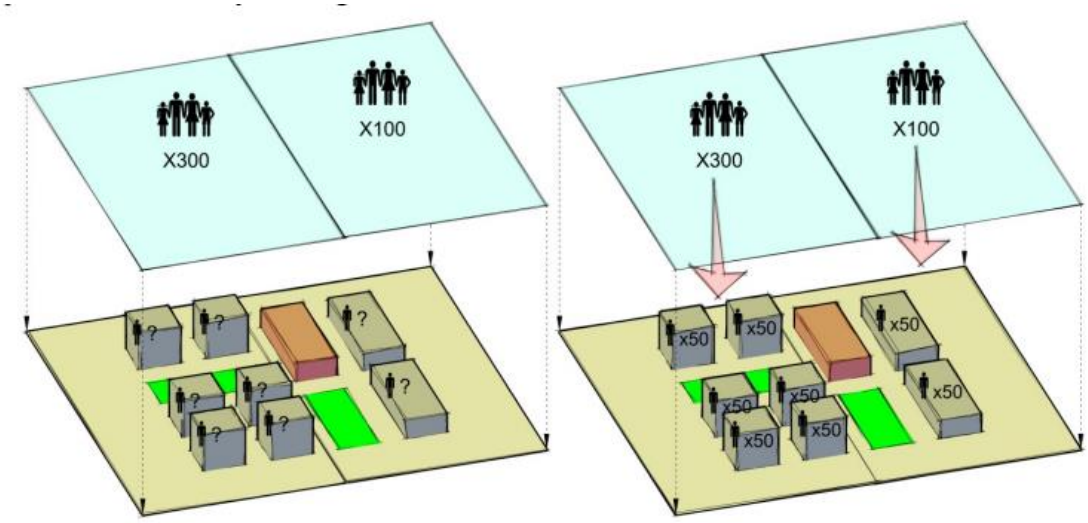


Ilustración 11. Figura de desagregación desde secciones censales a edificios. Fuente: (Mora-García & Marti-Ciriquian, 2015)

El método realizado en esta investigación, establece el proceso de reparto de población en base al número de viviendas en el Distrito-Sección, y no edificaciones. Además, dado que se dispone de una base de datos de caracterización de vivienda en el CH de Orihuela, se aplica un filtro en el reparto, que inhibe el mismo a aquellas edificaciones que se encuentran en situación de ruina, realizando una mejora en la precisión de la desagregación de población.

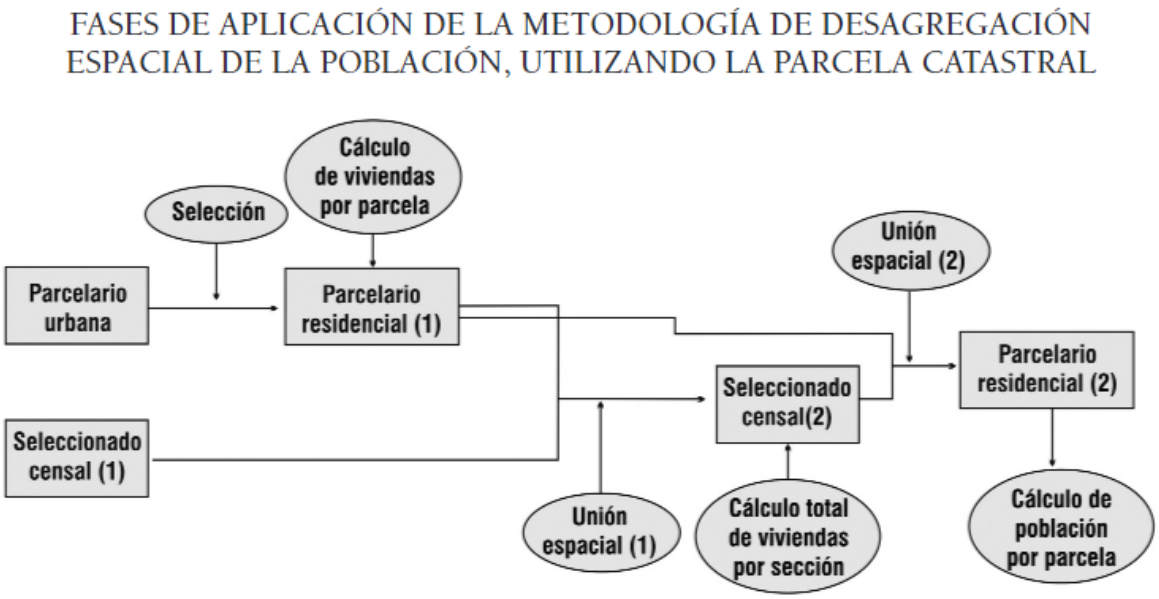


Ilustración 12. Esquema del proceso de cálculo de desagregación de la población. Fuente: (Santos Preciado, 2015)

Una vez llegados a este punto, se dispone de la población por parcela catastral, dada la compleja distribución de la propiedad en el CH de Orihuela, para favorecer su visualización, se decidió agregar la población por parcela catastral en las manzanas o zonas catastrales en las que se sitúan, de forma que, como resultado del proceso obtenemos un mapeo de la población por manzanas.

Técnica: índices para la Valoración de Problemáticas

Martinez E. (2001) presentaba las problemáticas tipo en los cascos históricos españoles en 5 grandes grupos, trataremos de identificar y valorar cuáles de estas problemáticas dominan los procesos de degradación y regresión de la población, y las posibles interrelaciones entre las diferentes problemáticas presentes, teniendo en cuenta siempre la heterogeneidad dentro del propio CH de Orihuela. Para ello, se ha evaluado cada una de las problemáticas enumeradas, presentada tanto por indicadores como por los resultados de la encuesta realizada.

Tal como se verá más adelante, prácticamente todos los indicadores analizados en el CH de Orihuela presentan una gran heterogeneidad geoespacial, siendo algunos indicadores muy variables incluso entre calles adyacentes. Esa heterogeneidad hace que debamos descender un nivel en la escala espacial y comenzar a discriminar o categorizar por subzonas según las problemáticas identificadas. Atendiendo a Leva (2005), entre los

indicadores e índices de calidad de vida empleados destacan, en primer lugar, los *Descriptores urbanos:* parámetros o variables que reflejan cuantitativamente una determinada realidad urbana sea física, económica o social; en segundo lugar, los *Satisfactores, "los satisfactores es lo que va a permitir cubrir los requerimientos de los individuos, grupos sociales y comunidades respecto a determinados componentes de necesidad"*, estos últimos son difícilmente evaluables si no es a través de la encuesta de satisfacción, en la que se proporciona la percepción personal del grado de satisfacción de cada una de las necesidades de cada persona, siendo esta la que arroja una valoración del "balance" entre los satisfactores deseados y los obtenidos.

Por lo tanto, se ha considerado en la evaluación de las problemáticas que, cuando las muestras de la encuesta tienen representatividad y son estadísticamente significativas, aportan una información de mayor calidad que la serie de indicadores recopilados, especialmente en relación con la satisfacción del encuestado, y aunque siempre se realizará una comparación entre la "percepción cualitativa" y la "cuantitativa", en estos casos se ha adoptado un mayor peso a las conclusiones obtenidas por la encuesta que a otros indicadores.

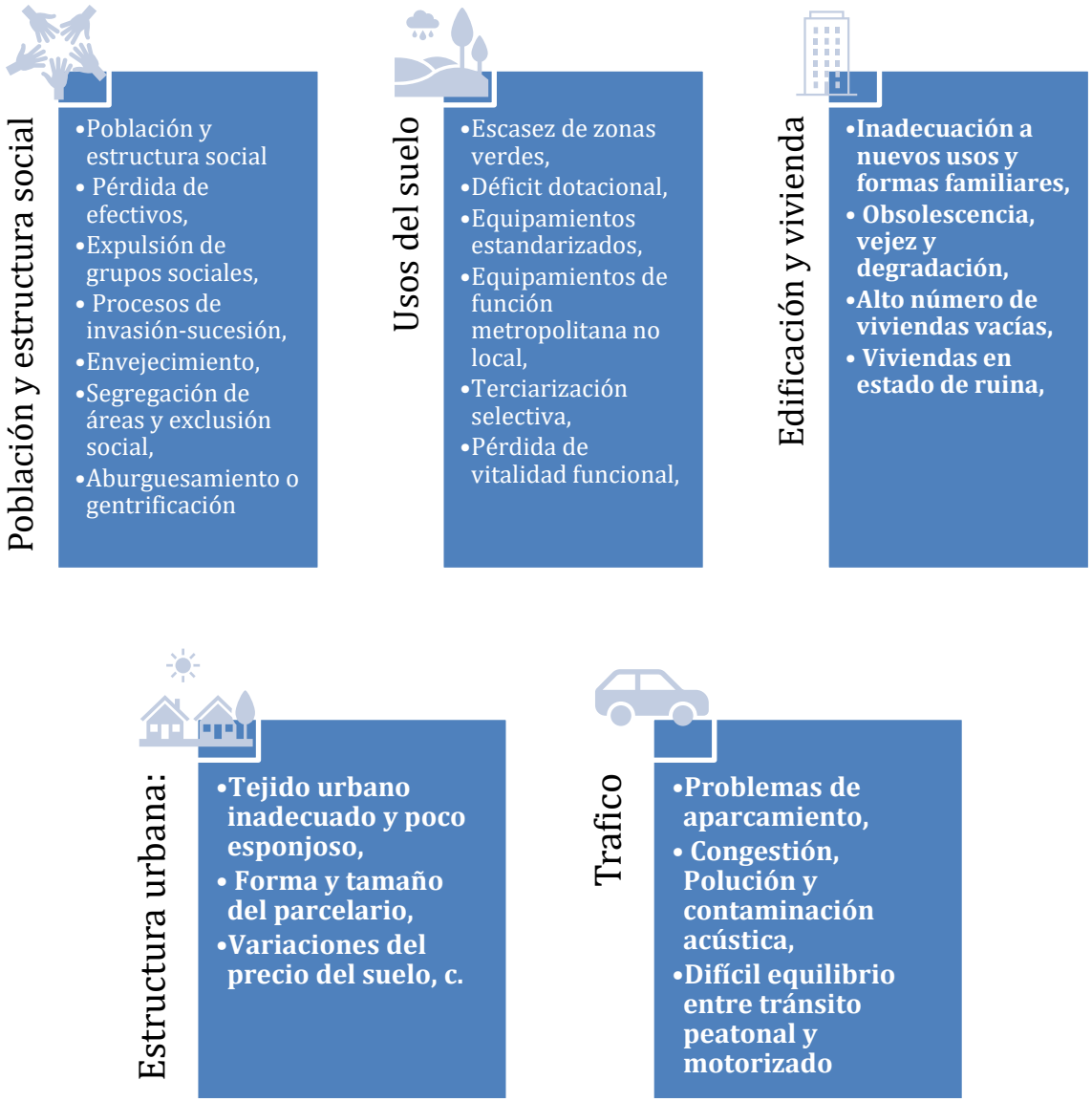


Ilustración 13. Esquema problemáticas enumeradas por Martinez (2001). Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la determinación de la valoración de los diferentes indicadores urbanos que plasman el impacto de las diferentes problemáticas que inciden en la permanencia o abandono de la población del casco histórico de la ciudad de Orihuela en el año 2.022, se seguirá una metodología heurística basada en los siguientes criterios:

Población y estructura social	DESCRIPCION
Pérdida de efectivos	En el apartado de Población Residente. se describe esta problemática, siendo el indicador mostrado en la Ilustración 24 una buena aproximación definiendo la población que no reside en cada manzana en relación con el potencial habitacional de dichas edificaciones. Se traduce en una puntuación entre 1 y 5 asignando una función lineal, asignando un valor de 1 a las subzonas que presentan menor población por vivienda y 5 al que presenta el máximo.
Expulsión de grupos sociales	Se evalúa en base a metodologías heurísticas basadas en los apartados de Población Extranjera y Caracterización Económica. Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5.
Procesos de invasión-sucesión	Se evalúa en base a metodologías heurísticas basadas en los apartados de Población Extranjera y Edad de la Población. Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5
Envejecimiento	Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5 según la edad media de cada subzona, según la caracterización realizada en el apartado Edad de la Población
Segregación de áreas y exclusión social	Se evalúa en base a metodologías heurísticas basadas en los apartados de Población Extranjera y Caracterización Económica. Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5
Aburguesamiento o gentrificación	Se evalúa en base a metodologías heurísticas basadas en los apartados de Precio de la Vivienda, Caracterización Económica y Uso Comercial. Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5

Usos del Suelo	DESCRIPCION
Escasez Zonas Verdes	Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5, según la superficie de dotacional de espacios libres calculada en el apartado Caracterización de usos “Dotacional”, afectado por un valor peso en función de la valoración de la encuesta sobre satisfacción de la calidad de las zonas verdes de cada subzona, según

	el apartado de resultados de la encuesta “6.-Calidad de parques y zonas verdes más cercanas”
Déficit Dotacional Sanitario (A.Primaria)	Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5, según la superficie de dotacional de dotacional sanitario calculado en el apartado Dotacional afectado por un valor peso en función de la valoración de la encuesta sobre satisfacción de 2.-Cercanía a Centro de Salud
Déficit Dotacional Educación Pública Primaria	Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5, según la superficie de dotacional de Dotacional Educativo Primaria calculado en el apartado Dotacional, afectado por un valor peso en función de la las isócronas obtenidas en Ilustración 65. Distribución de isócronas de acceso peatonal para los centros de educación primaria (todos vs públicos)
Déficit Dotacional Educación Secundaria	Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5, según la superficie de dotacional de Dotacional Educativo Secundaria calculado en el apartado Dotacional, afectado por un valor peso en función de la las isócronas obtenidas en Ilustración 61.
Déficit Dotacional Administrativo	Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5, según la superficie de dotacional de Dotacional Administrativo calculado en el apartado Dotacional.
DEFICIT GLOBAL DOTACIONAL PONDERADO	Se trata de un índice urbanistico que incluye los anteriores indicadores urbanos, asignando los siguientes pesos, atribuidos en función de una previsión de la frecuencia promedio de uso de dicho dotacional: w=10-Escasez Zonas Verdes, w=4- Déficit Dotacional Sanitario (A.Primaria), w=8- Déficit Dotacional Educación Publica Primaria, w=2-Déficit Dotacional Educación Secundaria, w=3-Déficit Dotacional Administrativo
Terciarización selectiva	Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5, según los valores proporcionados por un ráster combinado de los análisis realizados en Uso Comercial, Uso Ocio-Hostelero y Uso Oficinas.

Pérdida de vitalidad funcional	Se evalúa en base a metodologías heurísticas basadas en los apartados de Caracterización . Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5

Edificación y Vivienda	DESCRIPCION
Inadecuación Nuevos Usos y formas familiares	Se evalúa en base a metodologías heurísticas basadas en los apartados de Caracterización . Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5
Obsolescencia, vejez y degradación	Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5, según la superficie de techo residencial algún grado de problemas de mantenimiento en cada subzona según el apartado de "Estado de conservación de las edificaciones"
Alto número viv. Vacias	Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5, de forma inversa al número de habitantes por vivienda, según el apartado "Población Residente." y la Ilustración 24
Viviendas estado ruina	Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5, según la superficie de techo residencial con problemas extremos de mantenimiento en cada subzona según el apartado de "Estado de conservación de las edificaciones"

Estructura Urbana	DESCRIPCION
Tejido Urb. Inadecuado y poco esponjoso	Se evalúa en base a metodologías heurísticas basadas en el apartado de "Caracterización ". Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5
Forma y Tamaño Parcelario	
Variaciones del precio del Suelo	Se evalúa en base a metodologías heurísticas basadas en el apartado de Precio de la Vivienda, Caracterización Económica y Estado de conservación de las edificaciones. Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5

Tráfico	DESCRIPCION
Problemas de Aparcamiento	Se evalúa en base a metodologías heurísticas basadas en los apartados de Aparcamiento en Viario Público. Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5
Congestión, Polución y Contaminación Acustica	Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5, según la percepción personal aportada en la encuesta, según el apartado 7.- Nivel de ruido en el entorno urbano
Dificil equilibrio entre Tránsito Peatonal y Motorizado	Se evalúa en base a metodologías heurísticas basadas en los apartados de Movilidad. Se asigna un valor por medio de una función lineal entre los valores extremos 1 y 5.

Las puntuaciones obtenidas se agrupan por temáticas, empleando como puntuación agregada del indicador temático la mediana de los diferentes valores que la integran.

Técnicas: Encuesta

Se realizará una encuesta, según el cuestionario incluido en el anexo I a este documento. La mayoría de las cuestiones se trata de preguntas cerradas y precodificadas, dejándose únicamente una pregunta abierta, que se tratará de codificar a posteriori. En un principio se pretendía vehicular la encuestación a través de una plataforma web y distribuida principalmente por redes sociales. Se empleó la plataforma QuestionPro (https://www.questionpro.com/es/) ya que con una licencia de estudiante permite analizar diversos aspectos sobre el comportamiento de los encuestados durante la realización de la encuesta, por ejemplo, permite analizar el tiempo medio empleado en cada pregunta y el porcentaje de renuncias a realizar la encuesta en cada pregunta, además, no presenta limitación de número de encuestados.

La encuesta nació como una adaptación de la "Encuesta de Calidad de Vida de las Ciudades"[1] de Eurostat y de la encuesta "indicadores de Calidad de Vida" del INE[2]. En la que, inicialmente se interroga en relación con los siguientes bloques:

1. Condiciones materiales de vida
2. Trabajo
3. Salud
4. Educación
5. Ocio y relaciones sociales
6. Seguridad física y personal
7. Gobernanza y derechos básicos
8. Entorno y medioambiente
9. Experiencia general de la vida

Además, se pretendía preguntar a cada encuestado su valoración de los bloques de Seguridad física y personal, entorno y medioambiente y experiencia general de la vida para los entornos de residencia y trabajo, para poder realizar una verdadera comparativa entre la percepción de estos conceptos en las diferentes partes del municipio. Esta versión inicial de la encuesta se pilotó entre personas de diferentes niveles educativos y edades durante una semana, obteniendo importantes conclusiones. Aproximadamente un 80% de los

[1] https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/urban/survey2015_en.pdf

[2] https://www.ine.es/ss/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3DMetodologia_ICV_2021.pdf&blobkey=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=357%2F787%2FMetodologia_ICV_2021.pdf&ssbinary=true

encuestados no acababan la misma, y los que lo hicieron dedicaron un tiempo medio de 18 minutos para finalizarla. Algunos bloques, especialmente aquellos que hacían referencia a las condiciones materiales de vida eran evitados por gran parte de los encuestados, y eran los principales puntos donde los encuestados dejaban la misma.

Se decidió reducir la extensión de la encuesta, en primer lugar, obviando los bloques que habían sido rechazados inicialmente por los encuestados, y la valoración del entorno únicamente se realiza en un medio, preferiblemente en el lugar de residencia. Se adoptó el objetivo de reducir el tiempo de encuestación medio a 5 minutos, a pesar de suponer una pérdida importante de información permite una mayor participación.

Se ha realizado 262 encuestas según el modelo adjunto como documento anexo nº1, un total de 244 se realizaron a través de la plataforma web de encuestación www.questionpro.com. Inicialmente se promovió la encuesta a través de diversas redes sociales y cartelerías con el código QR que daba acceso a la misma. Dado que a través de esta plataforma no se alcanzaba un grupo suficientemente representativo de la población del Casco Histórico, se realizaron 18 encuestas a pie de calle tratando de lograr un grupo lo más heterogéneo posible en ese entorno, se distribuyó en formato papel en varios establecimientos comerciales del CH de Orihuela, así mismo se ha anunciado a través de carteles con enlaces QR a la encuesta.

Atendiendo al número de respuestas obtenidas, el error muestral, siguiendo la formulación de Murray y Larry (2005) es del 30,3%.

Ilustración 14. Código QR de la encuesta en la plataforma web

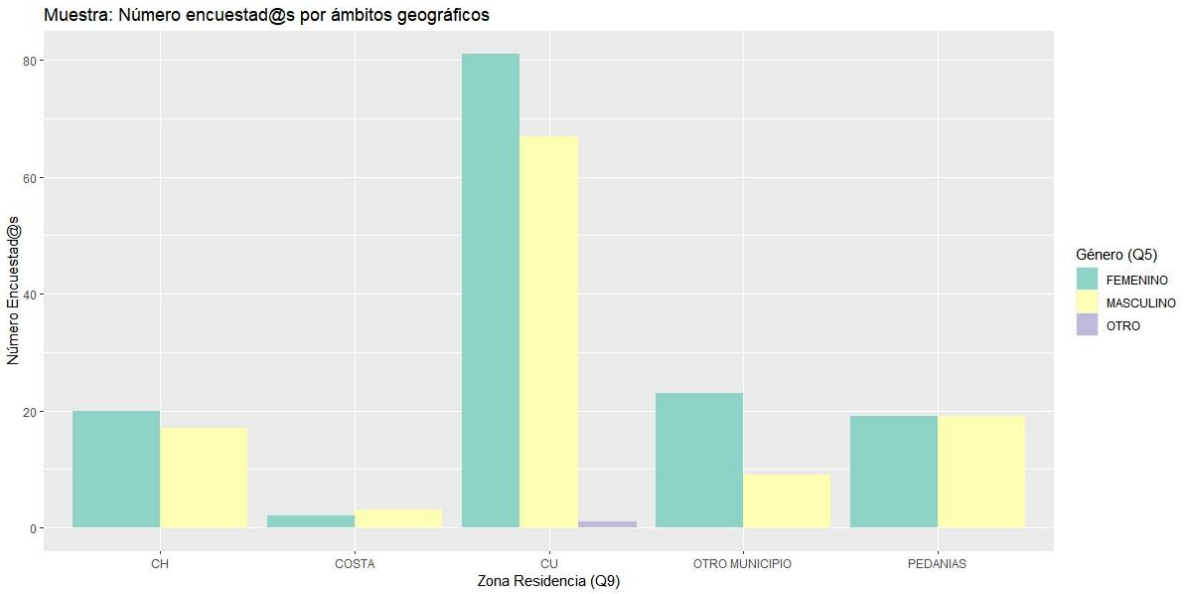


Ilustración 15. Número de encuestas realizadas por zona (Q9) y género (Q5)

El bajo nivel de participación de residentes en el CH de Orihuela, se puede explicar por varias causas: la primera es la baja población residente en la misma; en segundo lugar, la baja participación puede deberse a una barrera tecnológica, debido a la elevada edad de la población en ese entorno; y tercero, a que simplemente las redes sociales empleadas no tengan suficiente difusión en ese entorno.

Características de la Encuesta

Como puede observarse en la anterior gráfica, el muestreo en la zona de Orihuela Costa no es significativo, por lo que se obviará del análisis comparativo entre zonas.

Lamentablemente, dada la falta de tiempo no se ha conseguido obtener una muestra suficientemente representativa, especialmente en cuanto a nacionalidades presentes en la población residente en el CH. De 262 encuestados,189 aportaron información suficiente para geolocalizar su residencia, al menos identificar la calle, lo que permite sectorizar parcialmente en subzonas las respuestas, y mejorar el análisis de la información recopilada.

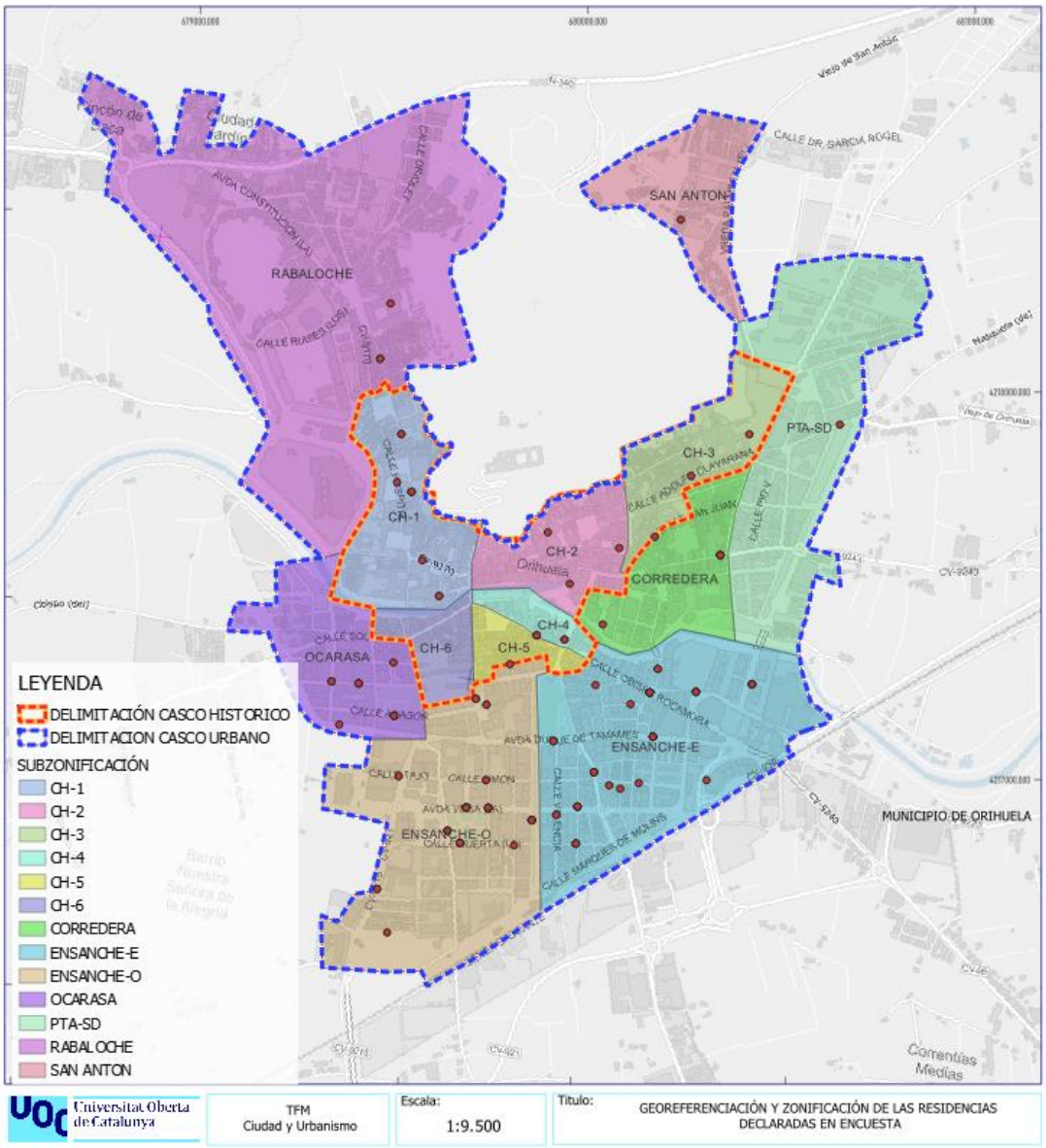


Ilustración 16. Georeferenciación de la residencia de los encuestados que han proporcionado dicha información.

Excepto en las subzonas denominadas “Ensanche Este” y “Ensanche Oeste”, el número de encuestados por subzonas ha sido insuficiente para poder considerar dichos datos como significativos a esa escala, por lo tanto, con carácter general se caracteriza las respuestas según las zonas establecidas en la pregunta “Q9” que determina si se trata de CH, resto de CU, Pedanías, Orihuela Costa u Otros Municipios.

En relación con la edad de las personas encuestadas, la distribución de edades por zonas muestra que el primer cuartil de la muestra en el Casco Urbano va de 18 a 39 años, mientras

que el segundo va de 40 a 46, en el caso del CH el primer cuartil se compacta más en el intervalo de 22 a 32 años, mientras que el segundo cuartil llega desde los 33 años a los 46.

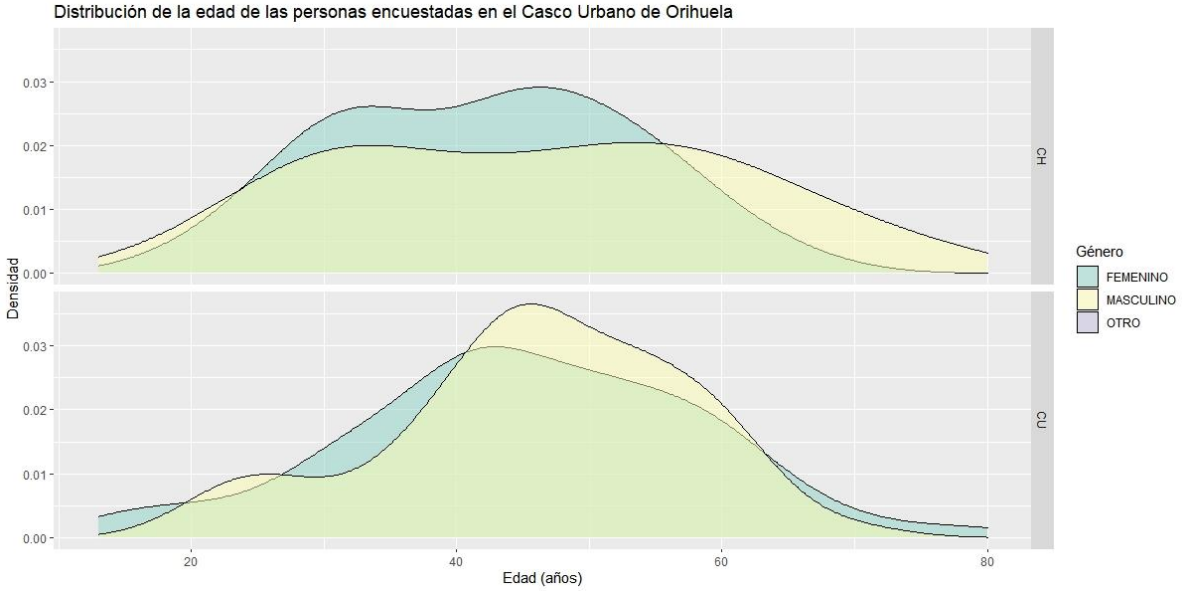


Ilustración 17. Distribución de densidad de la edad de las personas encuestadas por género en el Casco Urbano y CH de Orihuela.

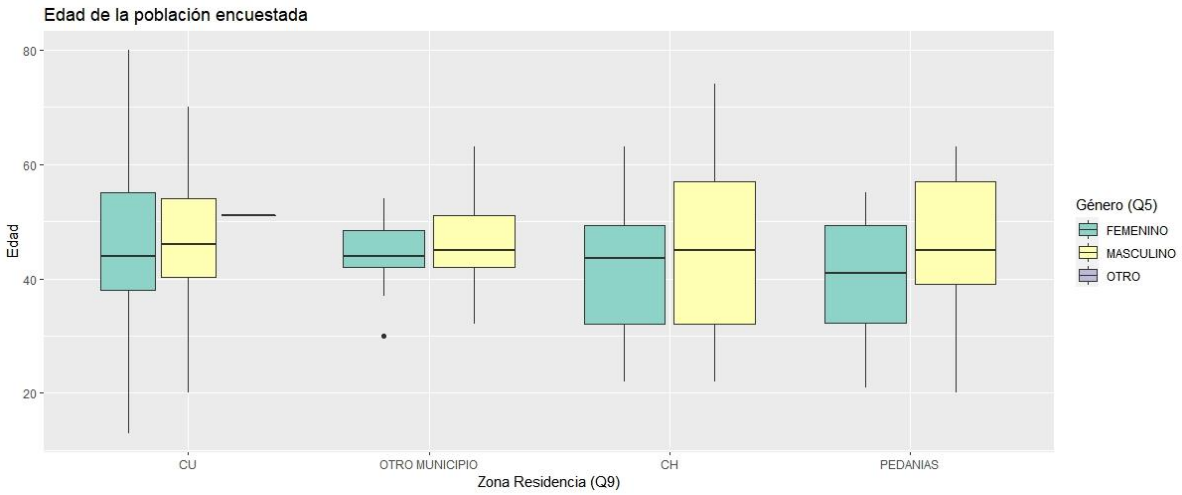


Ilustración 18. Distribución de la edad de las personas encuestadas por género y lugar de residencia.

Técnicas: Entrevistas

Se realizaron dos entrevistas en profundidad sobre temáticas concretas en relación con los subojetivos definidos, especialmente dirigidas a obtener información sobre los aspectos más técnicos de las problemáticas identificadas. Se plantearon como entrevista semiestructurada destinada especialmente a conocer la opinión de uno o varios técnicos municipales. A petición de los entrevistados se mantiene el anonimato de éstos empleando una codificación para distinguirlos. Una vez elaborado el resumen y conclusiones obtenidas de las entrevistas se ha puesto a disposición de los entrevistados para obtener su visto bueno sobre el contenido de estas.

DESARROLLO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Delimitación del casco histórico de Orihuela en oposición al casco urbano

En primer lugar, trataremos de delimitar el Casco Histórico de Orihuela en oposición al Casco Urbano, no se trata de una tarea sencilla o biunívoca, y corresponde a una percepción subjetiva, que como veremos en la encuesta realizada, no coincide para toda la ciudadanía. Tal como indica Martinez E. (2001), el imaginario social tiende a confundirlos y distorsionarlos en base a opiniones o prejuicios sobre cómo son o deberían ser, e incluso adoptando la extensión del Casco Histórico a las problemáticas que prejuzgamos como propias de ese medio urbano. En la siguiente lámina se muestra la relación entre el espacio que engloba el Casco Urbano, determinado por (Instituto Nacional de Estadística, 2022), determinado en base al Sistema de información de usos del suelo “SIOSE” en relación con la definición geográfica que proponemos aquí de Casco Histórico de Orihuela.

Como se muestra en la siguiente figura, la extensión adoptada en este estudio excede ligeramente a la delimitación proporcionada por Casar Pinazo, Español, Castejón León, & Lou Gravalos (2022) en el PEOCHO, ya que esta abarcaba inicialmente la zona intramuros de la muralla medieval y el monumento nacional del colegio de Santo Domingo, adoptando una concepción de la delimitación del casco histórico en la que predomina la visión del patrimonio histórico, y el carácter de “catálogo”; mientras que la propuesta adoptada aquí incluye el entramado urbano que conecta ambos espacios, y presenta un continuo urbano desarrollado en la ciudad “preindustrial”, adoptando una delimitación de la ciudad heredada (Belil, 2020) en la que el entramado urbano, la distribución parcelaria y la realidad social es difícilmente distinguible, adaptándose al imaginario colectivo detectado en la encuesta realizada.

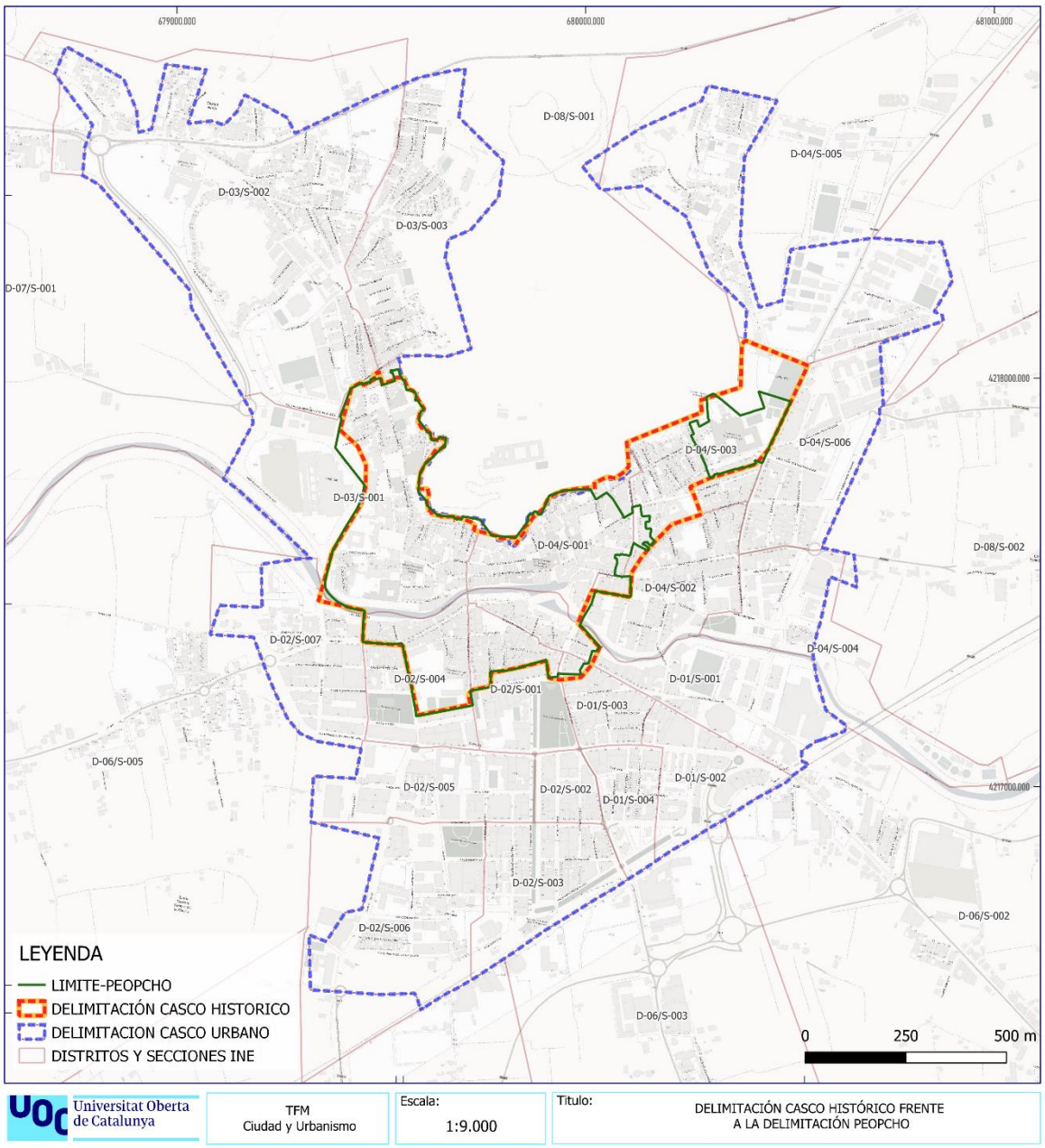


Ilustración 19. Delimitación del Casco Histórico en relación con el Casco Urbano de Orihuela.

Zonificación

Con objeto de conseguir un análisis más preciso en aquellas temáticas que lo permitan, se ha dividido tanto el CH como el resto del casco urbano en diferentes zonas, seleccionadas por presentar características tipológicas socioeconómicas y edificatorias homogéneas. Dentro del casco histórico se ha dividido en 6 subzonas, el resto del casco urbano se divide

en los rabales, que presentan tipologías constructivas humildes y menores densidades de población (subzonas de San Antón, Rabaloche, Corredera y Puerta de Santo Domingo), y el ensanche (subzonas de Ocarasa, Ensanche Este y Ensanche Oeste).

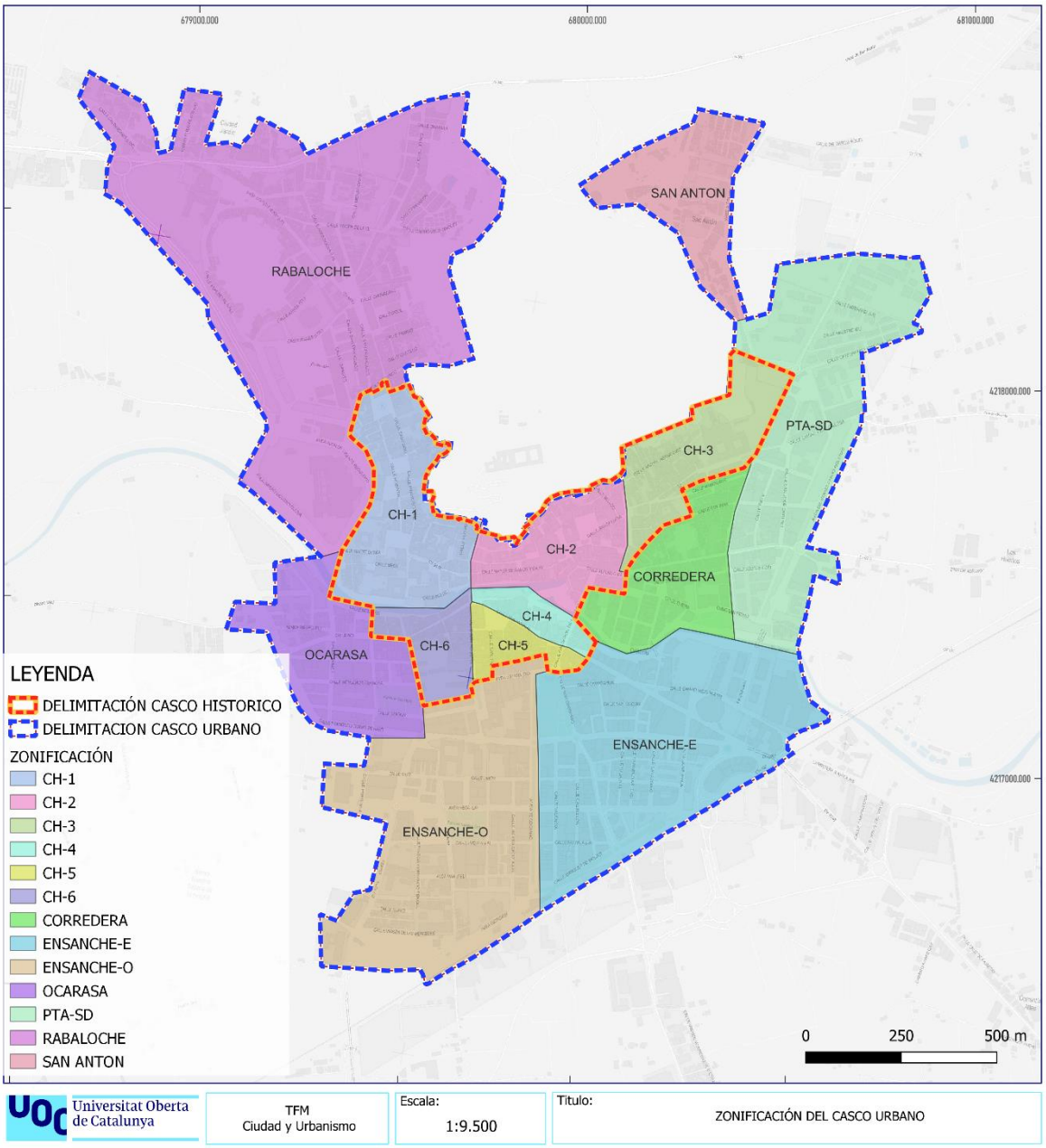


Ilustración 20. Zonificación del Casco Urbano e Histórico de Orihuela a efectos de análisis.

Caracterización Socioeconómica

Población Residente.

El casco urbano de Orihuela tiene una población censada, según el padrón de 2019 del Instituto Nacional de Estadística (2022) de 32.204 habitantes, de los cuales 7.079 habitantes residen en el casco histórico.

La caracterización de la población residente en el casco histórico de Orihuela por medio de la información disponible del padrón, presenta diversas dificultades a los efectos de resolver las preguntas que aquí nos hacemos:

En primer lugar, la elevada extensión de algunas secciones del Censo del (Instituto Nacional de Estadística, 2022) y especialmente la incongruencia de éstos respecto a la delimitación del Casco Histórico, hace que los datos disponibles hagan un valor promedio en ellos con población del CH y del ensanche. En segundo lugar, en algunos casos, los distritos y secciones se extienden más allá del suelo urbano, englobando suelo rural o protegido, por lo que se desvirtúa las densidades de población.

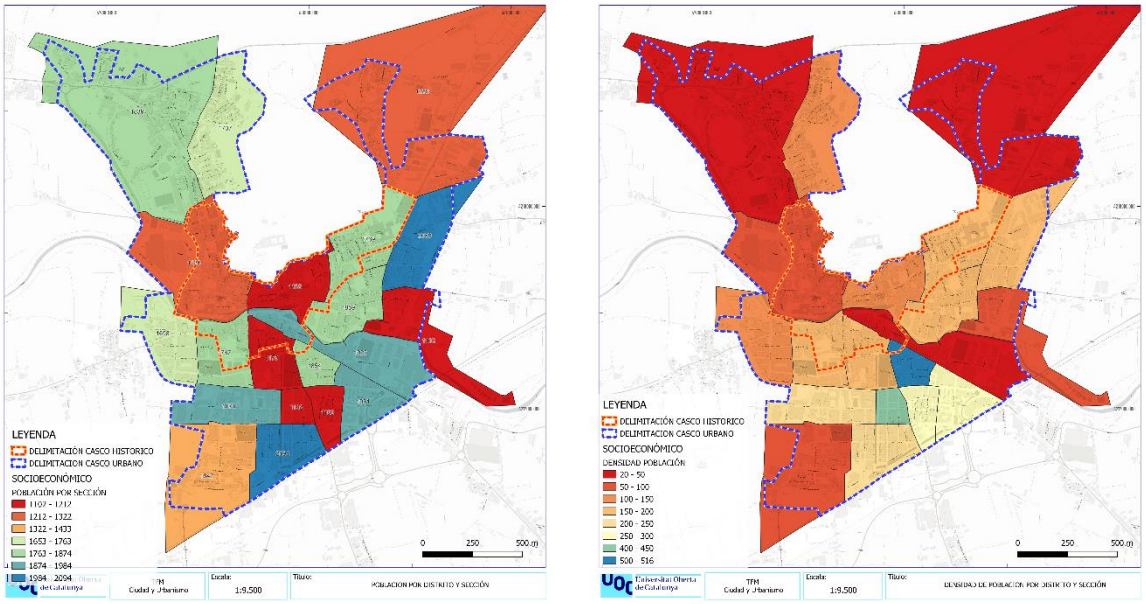


Ilustración 21. Población y Densidad de población (Pob/ha). Fuente: Elaboración propia con datos del Padrón de INE

Para poder realizar esta comparativa se ha procedido según lo dispuesto en el aparatado de metodología “Técnica: Indicador Urbano. Desagregación vivienda y población por vivienda”. De forma resumida, la metodología consiste en distribuir la población de cada Distrito-Sección de forma homogénea entre las viviendas situadas en la misma. Se aplicará ciertos filtros, como por ejemplo no hacer reparto de población en aquellas viviendas que se hayan

clasificado como “ruina” en la base de datos de caracterización de la vivienda que se verá más adelante. Una vez distribuida la población por vivienda se agrega en zonas catastrales (manzanas) para proporcionar una imagen más precisa de la situación de esta.

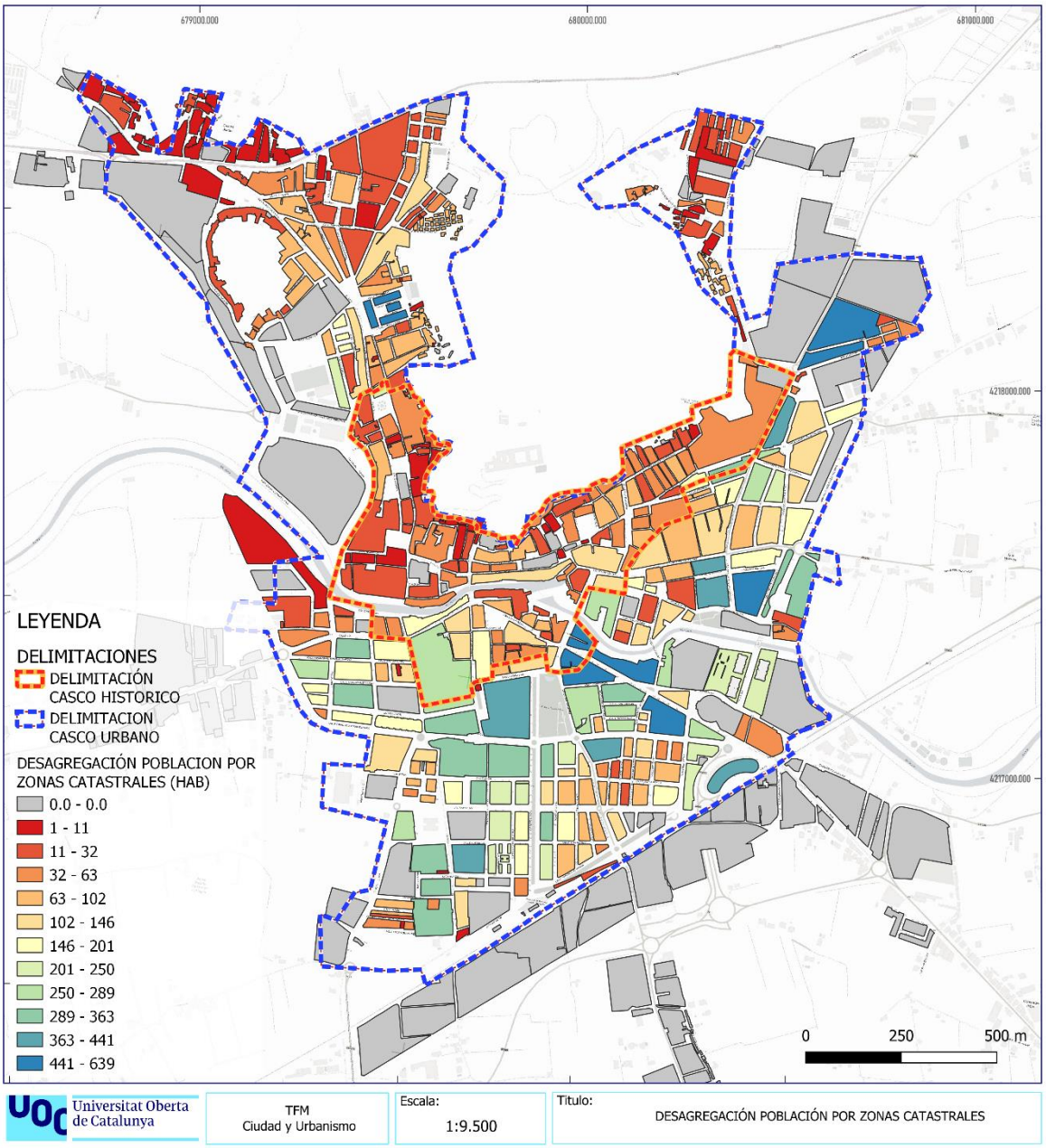


Ilustración 22. Desagregación de población del padrón por zonas catastrales. Fuente: elaboración propia en base a datos de población del INE y vivienda de D.G. Catastro

Como ya se ha indicado anteriormente, la población residente hace décadas en el CH de Orihuela alcanzaba valores muy superiores a los actuales, por lo que no solo nos interesa conocer la población residente en la actualidad, sino valorar ésta respecto al potencial del entorno urbano para albergar una población techo. Por lo que habrá que analizar la relación

entre las viviendas disponibles y la población residente en la misma, de forma que podamos evaluar la capacidad remanente del CH para acoger población adicional. Ya que se dispone de la población por manzana, se ha procedido a evaluar el número de viviendas por manzana y realizar el índice número de personas por viviendas disponible en cada manzana. En realidad, es un indicador inversamente equivalente a la capacidad de albergar población por parte de una zona del entorno urbano. La presencia de viviendas vacías en un entorno supone una reducción significativa del índice de Hab/vivienda. Puede observase en las siguientes figuras los resultados de habitante por vivienda disponible, se aprecia un importante vacío poblacional en el CH de Orihuela, y es especialmente reseñable en la zona oeste del CH.

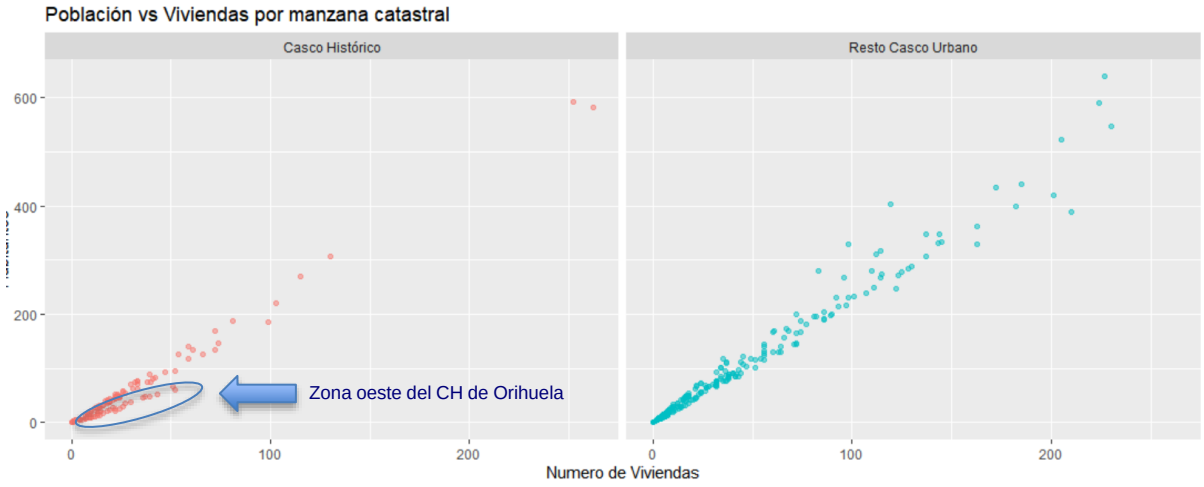


Ilustración 23- Distribución de Habitantes por manzana frente al número de viviendas en la misma. Fuente: Elaboración propia en base a datos de INE y D.G. Catastro

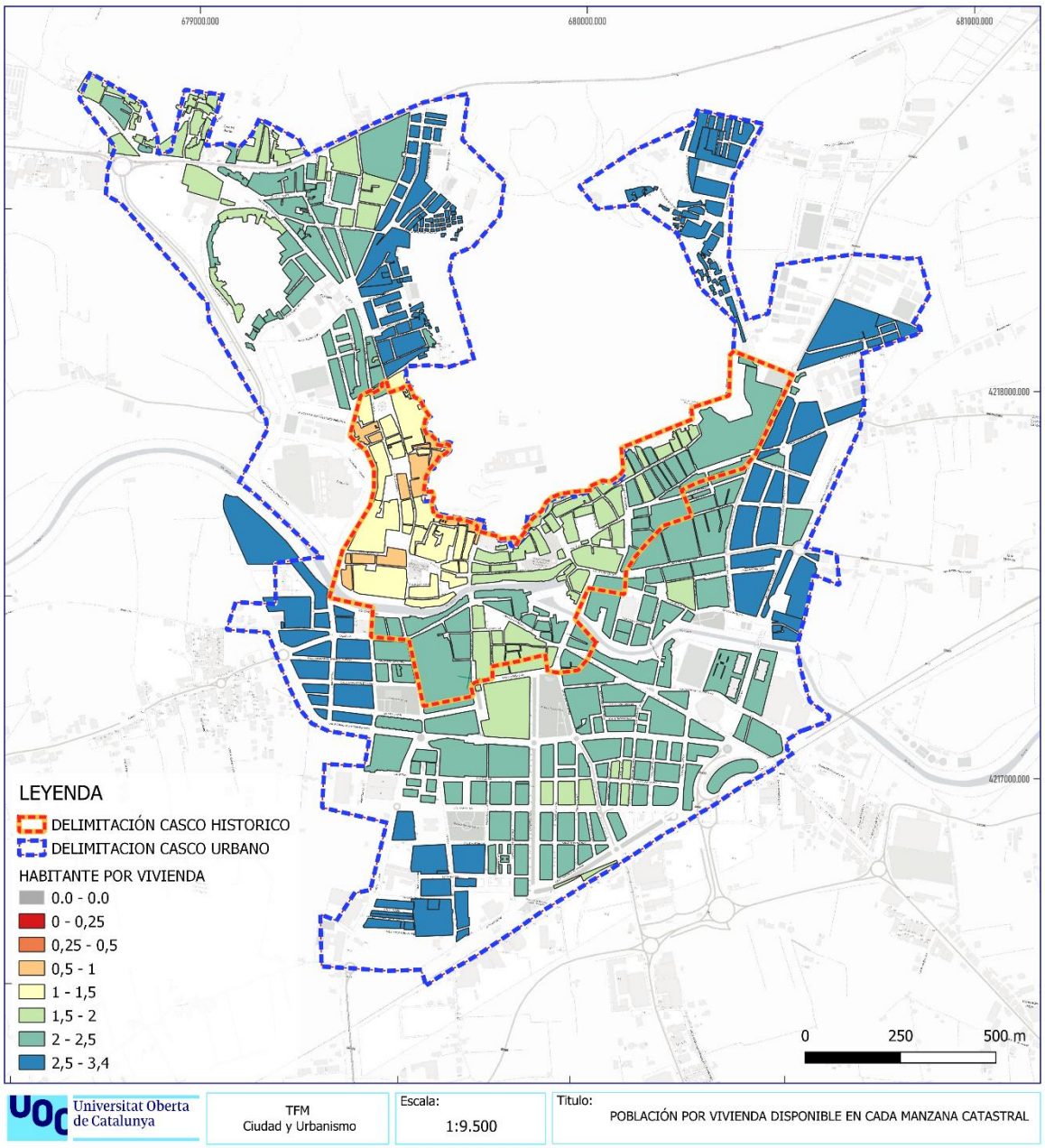


Ilustración 24.Población residente por vivienda agregado por manzana. Elaboración propia en base a datos de INE y D.G. Catastro

En la próxima tabla se muestra otro indicador relacionado con la despoblación o con la capacidad remanente de albergar población, consiste en la superficie de techo residencial por habitante en cada subzona.

Tabla 1. Metro cuadrado de techo residencial por habitante por subzona. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE y D.G. Catastro

Subzona	POBLACION (hab)	TECHO RESIDENCIAL (m2t)	m2tr/hab	Desviación respecto media x σ_{est}
CH-1	751	92221	123	1,2450619
CH-2	1220	99884	82	0,22096006
CH-3	1538	65933	43	-0,7531856
CH-4	367	48238	131	1,44488665
CH-5	513	76754	150	1,91947043
CH-6	503	38775	77	0,09606959
CORREDERA	1998	31552	16	-1,42759413
ENSANCHE-E	8688	468011	54	-0,47842656
ENSANCHE-O	5426	290257	53	-0,50340466
OCARASA	2467	118986	48	-0,62829513
PTA-SD	3947	333945	85	0,29589434
RABALOCHE	3833	186306	49	-0,60331703
SAN ANTON	520	20787	40	-0,82811988

Edad de la Población

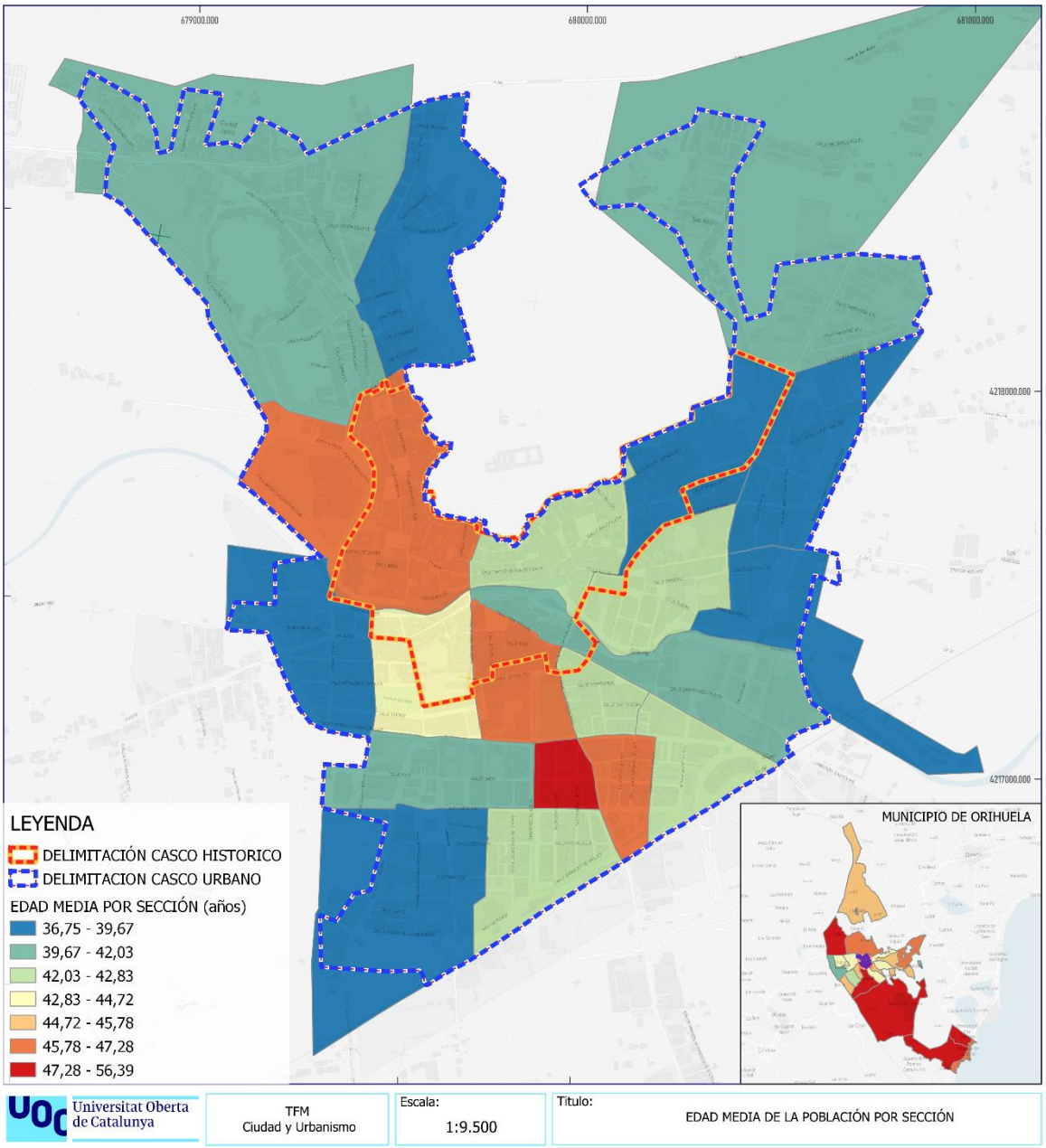


Ilustración 25. Edad media de la población por secciones. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.

En la anterior figura podemos observar la distribución media de la edad de la población en los diferentes sectores en los que se divide el término municipal de Orihuela. Se observa una gran dispersión en este valor en las secciones que se integran en el CH de Orihuela,

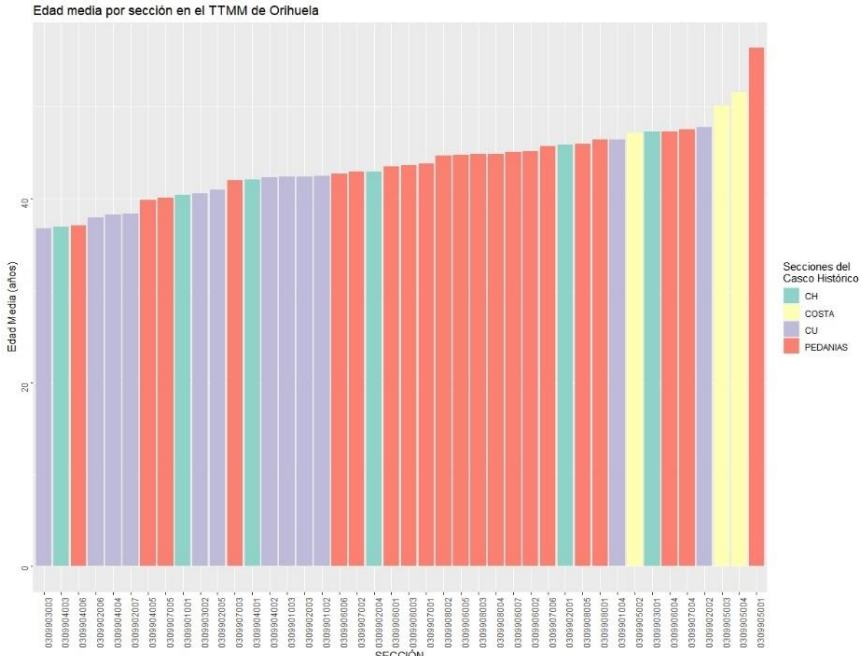


Ilustración 26. Gráfico Edad media por sección en el T.T.M.M. de Orihuela

encontrando secciones como “D4-S3” que presentan una de las poblaciones más jóvenes del TTMM y D3-S1 que se encuentra entre las más envejecidas. Hay que poner en contexto que la zona de Orihuela Costa se trata de una zona turístico residencial, cuyos principales residentes son jubilados

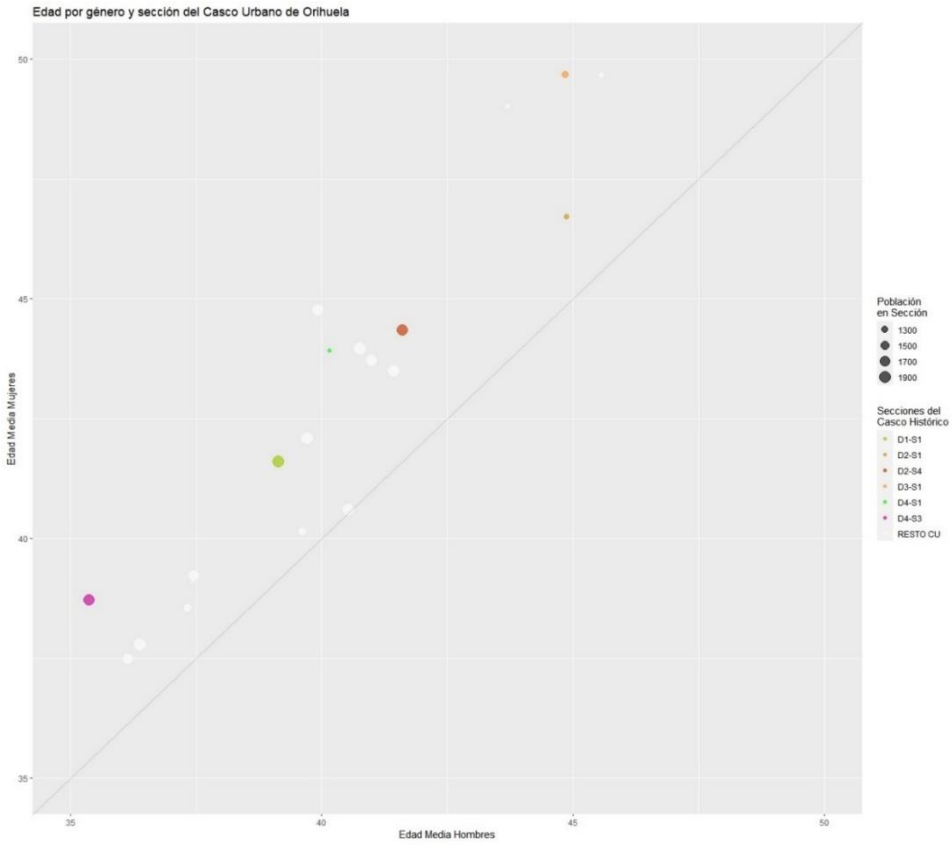


Ilustración 27.Edad media por género y sección en el Casco Urbano de Orihuela. Fuente: elaboración propia en base a datos del INE.

europeos, de ahí la elevada edad media de la población en ese sector, así mismo, algunas

pedanías como la de Torremendo presentan elevadas edades medias de su población (“D5-S1”).

En la siguiente figura se trata de caracterizar la edad media por sexo en las diferentes secciones en el Casco Urbano de Orihuela. Se representan en color aquellas secciones que se integran total o parcialmente en el CH de Orihuela. La edad media de las mujeres es superior a la de los hombres en todas las secciones, pero se aprecia una gran heterogeneidad en la diferencia entre la edad media según género, siendo el sector del CH con mayor edad media el que presenta mayor diferencia de edad media por género.

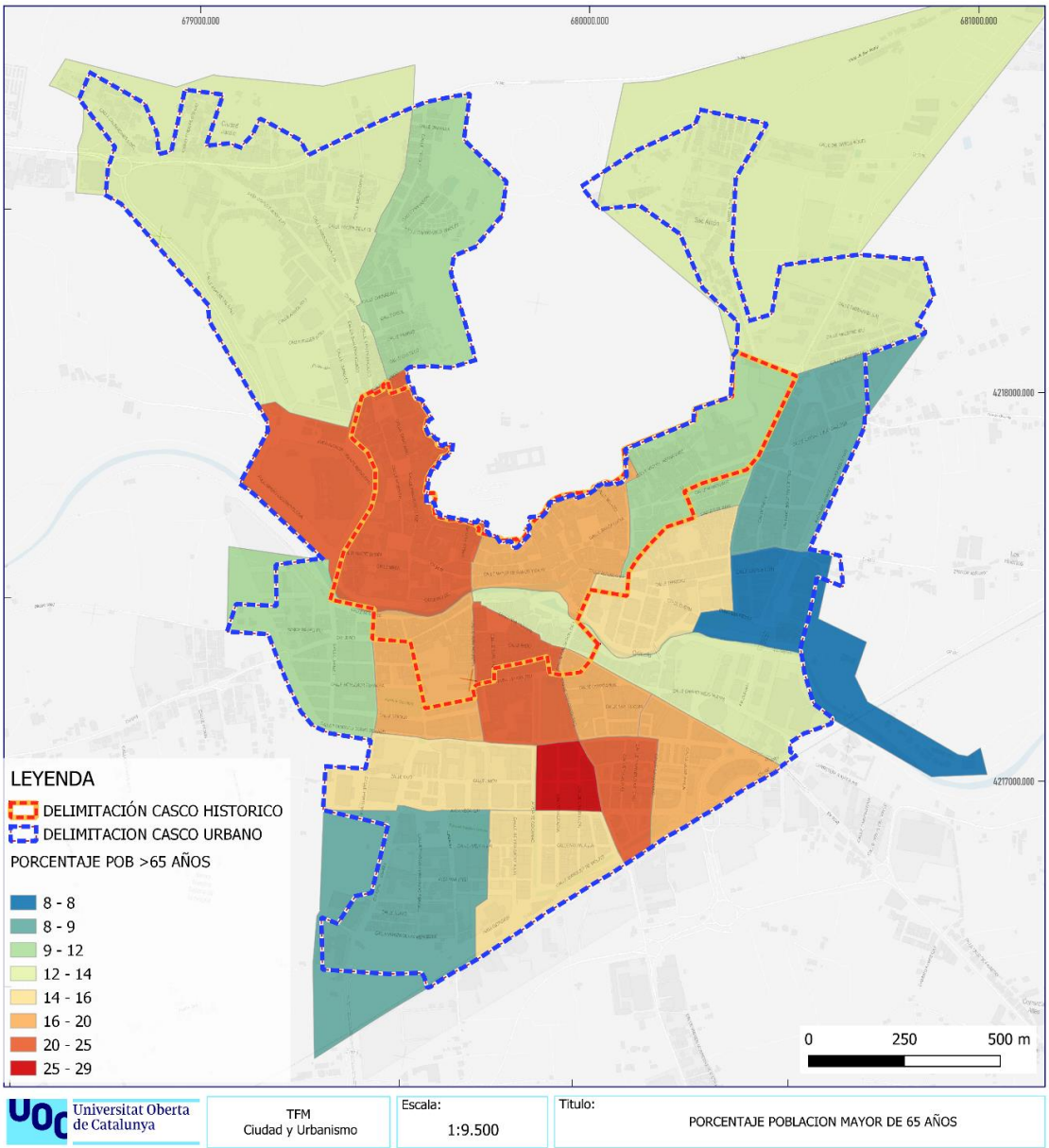


Ilustración 28. Porcentaje de población con edad superior a 65 años. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE

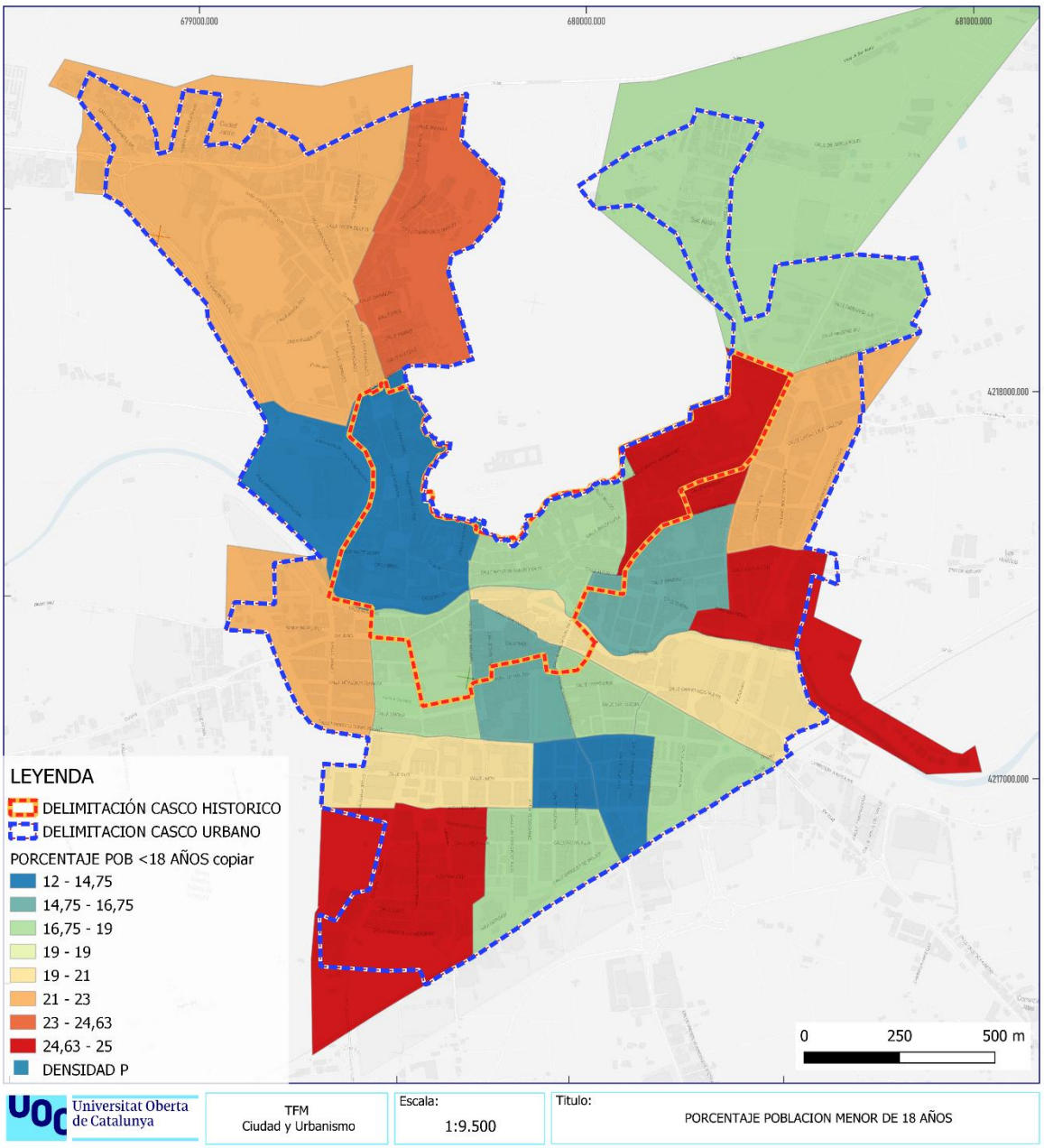


Ilustración 29. Porcentaje de población con edad inferior a 18 años. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.

Población Extranjera

La estructura social del municipio de Orihuela se ha transformado significativamente en las últimas décadas debido a un flujo migratorio constante. Dejando aparte la zona de la Costa de Orihuela, donde el porcentaje de población extranjera se encuentra entre el 60 y 85%, y algunas pedanías donde el mismo alcanza valores del 60% podemos decir que el incremento de población extranjera ha sido generalizado, aunque en intensidades y tipologías muy diferentes en las distintas secciones.

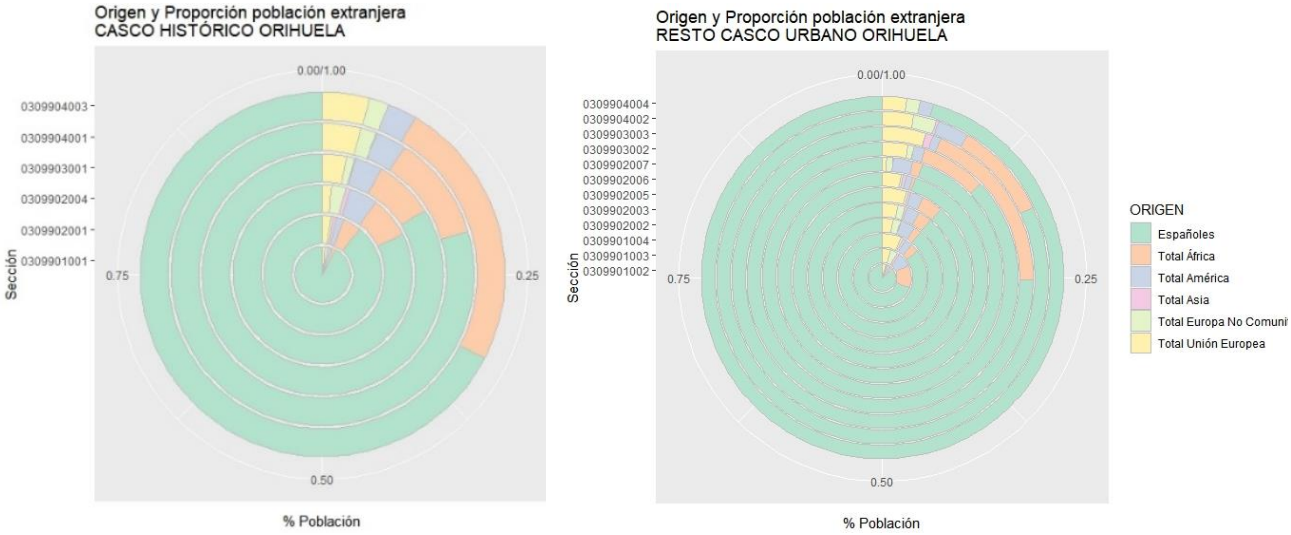


Ilustración 30. Distribución porcentual de población por nacionalidad. Casco Histórico de Orihuela frente resto del Casco Urbano Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.

Se aprecia una elevada heterogeneidad en la distribución de la población extranjera en el CH de Orihuela, presentando la parte sur del mismo una distribución similar a las zonas colindantes del Casco Urbano, con valores cercanos al 10%, mientras que, en otras zonas

del CH como “CH-4” en el extremo nordeste, que corresponde al Distrito 4º Sección 3ª, el porcentaje de extranjeros asciende por encima del 30%.

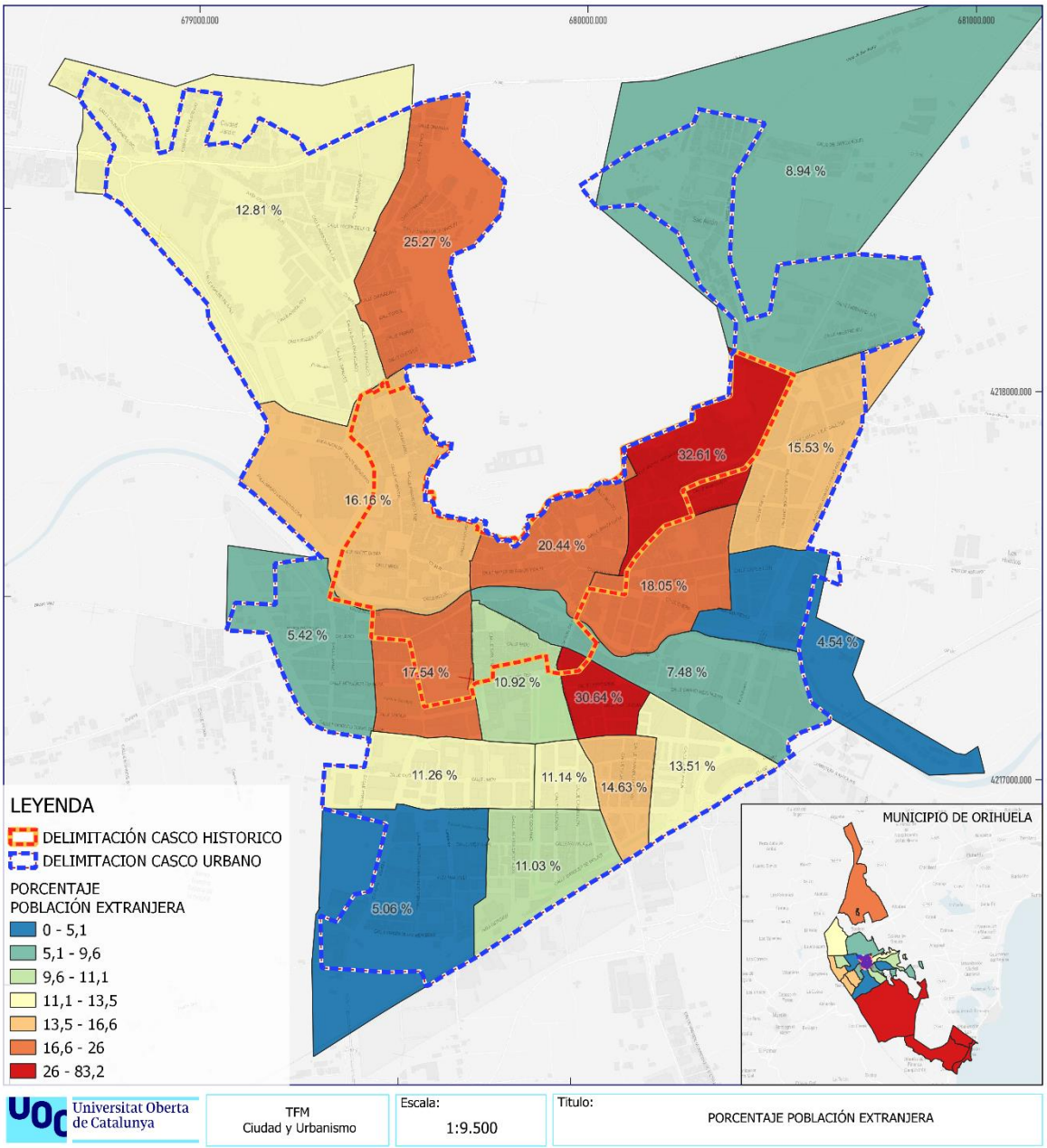


Ilustración 31. Porcentaje de Población Extranjera por sección. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.

Se observa una correlación entre la edad media de la población por subzonas y el porcentaje de población extranjera, y como se verá más adelante con la renta media de la población. Aunque no se dispone información suficiente para afirmar causalidad entre las variables, probablemente es la población extranjera la que hace bajar la edad media en estas zonas.

Caracterización Económica

El Atlas de Distribución de Renta de los Hogares (ADRH), del Instituto Nacional de Estadística, consiste en la construcción de indicadores estadísticos de renta media y su distribución a nivel municipal e inframunicipal, a partir del enlace de información de población del INE con datos tributarios, fundamentalmente de la Agencia Tributaria (AEAT). La aplicación de los indicadores se da por Distrito y Sección censal, lo que supone una limitación importante en el análisis de los datos proporcionados, ya que no coinciden exactamente con la delimitación perimetral del CH de Orihuela, ni necesariamente sectorizan el mismo con rasgos socioeconómicos homogéneos; pero, a pesar de ello, supone una herramienta excepcional para con cierta precisión geográfica una descripción socioeconómica del entorno en todo el Casco Urbano de Orihuela.

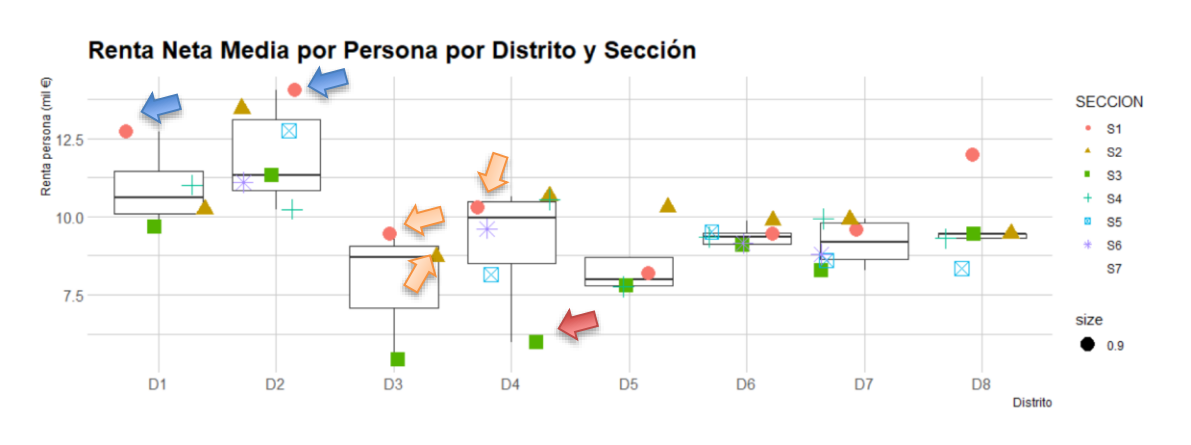


Ilustración 32. Renta Media Neta por Persona por Distrito y Secciones Electoral. Representación casos Casco Histórico Orihuela. Elaboración propia en base a datos INE

Tal como se muestra en la próxima figura, los indicares arrojan una imagen clara de la gran variabilidad o heterogeneidad que presenta el CH de Orihuela. Por un lado, se observa que la renta neta media por persona de las secciones que integran el casco histórico presenta gran variabilidad, presentado valores superiores a la media del municipio en los Distritos 1 y 2 (Sección 1), mientras que un segundo grupo integrados en el Distrito 2, 3 y 4 presenta valores ligeramente inferiores a la media municipal. Finalmente, encontramos el distrito Distrito 4-Sección 3, integrado en el CH de Orihuela cuyos valores son inferiores al resto del término municipal, comparable a los valores del D3-S3 que forma parte de la frontera noroeste del CH de Orihuela.

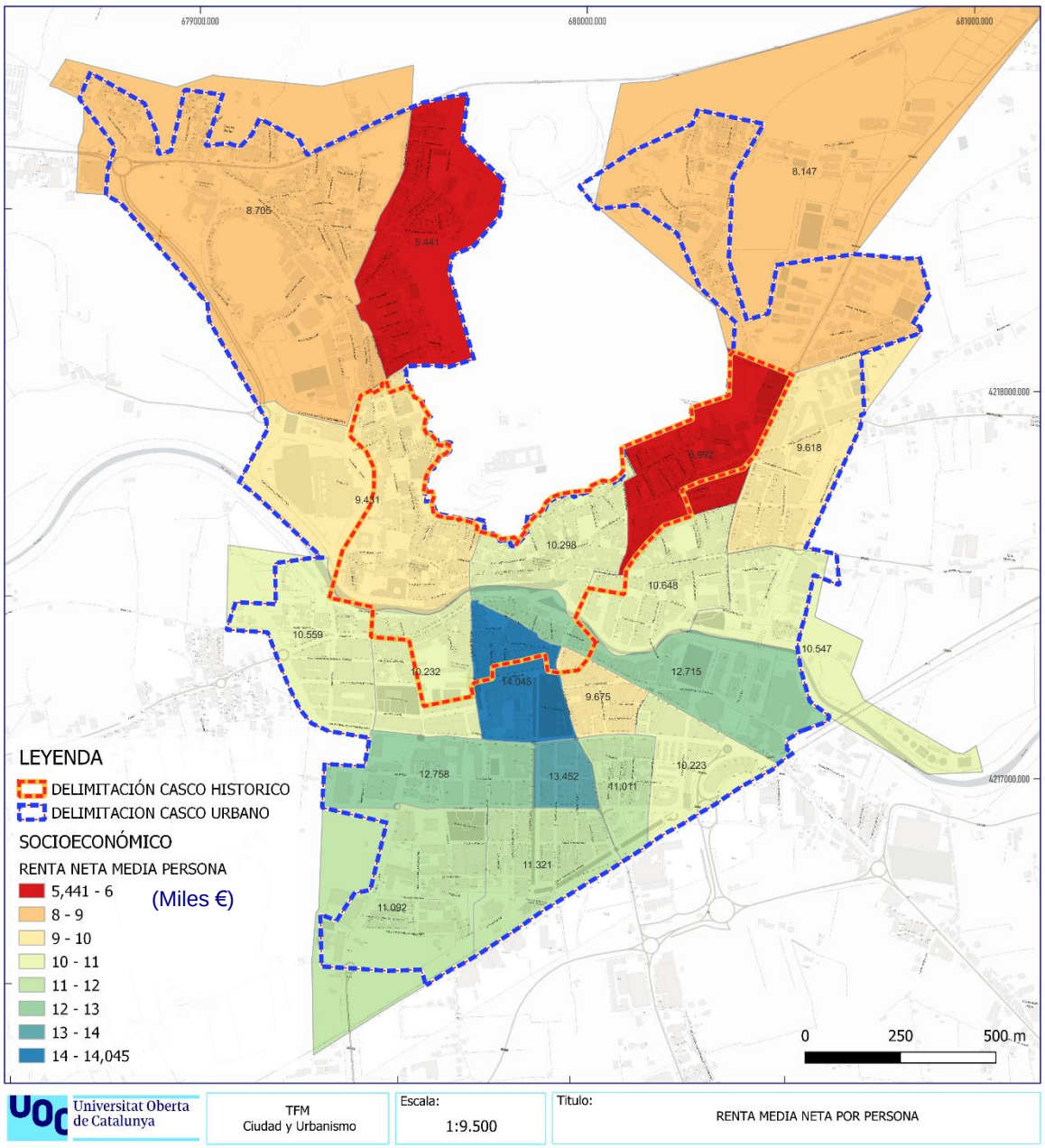


Ilustración 33. Renta Media por Persona. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE.

Queda demostrada la gran heterogeneidad de la distribución de la renta en el CH de Orihuela, alcanzando valores muy preocupantes de pobreza en el extremo noreste del CH de Orihuela (D4-S3) y en el sector colindante noroeste (D3-S3), en los que aproximadamente un 35 % de la población tiene ingresos medios inferiores al 40% de la mediana municipal. Otro aspecto a tener en cuenta es la distribución de la renta por género, mientras que las secciones con ingresos cercanos a la mediana municipal encontramos cierta igualdad, e incluso en algunos casos niveles de renta superiores entre mujeres frente hombres, sin

embargo, en aquellas secciones de extrema pobreza se aprecia una feminización de la pobreza.

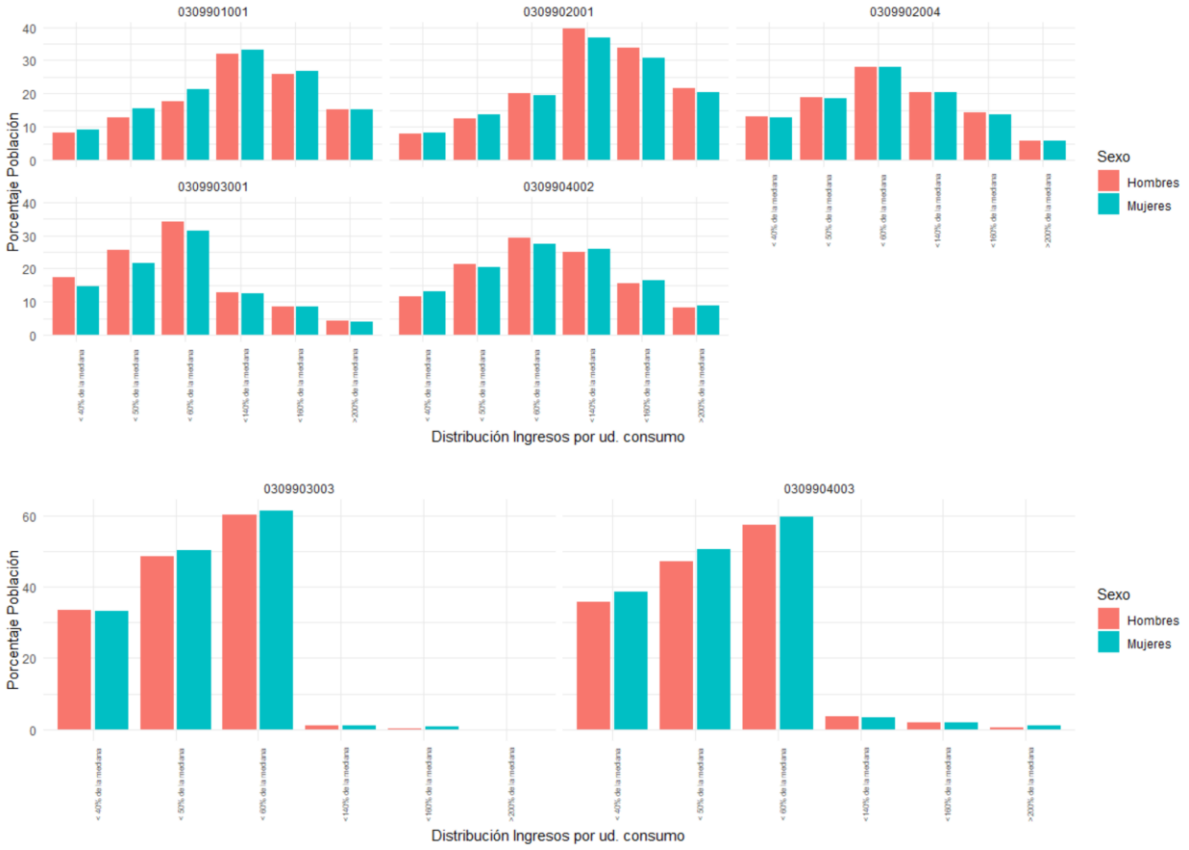


Ilustración 34. Distribución de los ingresos por sexo, por distrito y sección en relación al valor mediana del municipio. Elaboración propia en base a datos del INE

Se debe remarcar la correlación inversa entre porcentaje de población extranjera con los ingresos medios por unidad familiar, siendo las subzonas con menores ingresos aquellas que presentan mayor porcentaje de población extranjera.

Marginalidad/Vulnerabilidad

Se empleará los índices de vulnerabilidad socioeconómica de VEUS (Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana) de la Conselleria de Vivienda de la Comunidad Valenciana. Se trata de una herramienta a partir de la cual se pueden desarrollar políticas concretas en materia de regeneración urbana, incorpora factores relativos al despoblamiento, el riesgo de pobreza o la salud (GVA; ICV; UPV, 2022).

En el “ANEXO III: Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana” de este documento se presentan el sistema de indicadores VEUS así como sus resultados para las diferentes vulnerabilidades en los diferentes sectores del CU de Orihuela.

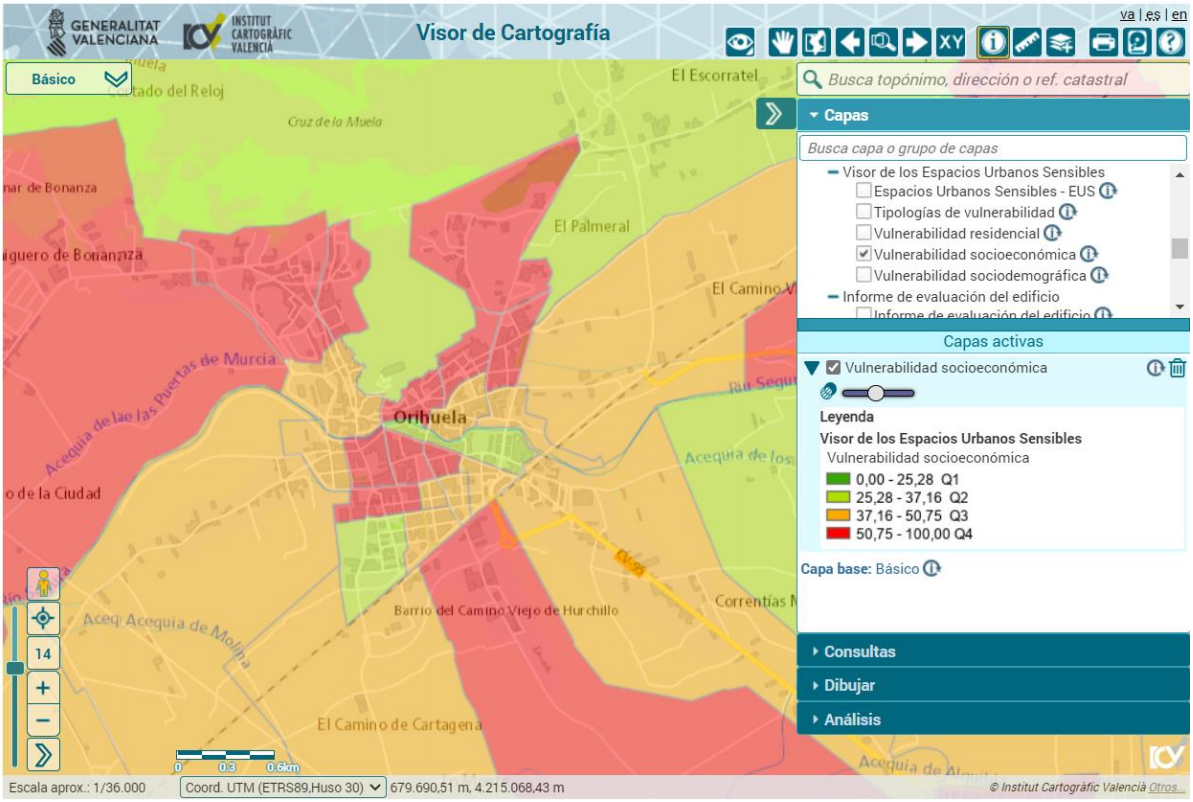


Ilustración 35. VEUS. Vulnerabilidad Socioeconómica. Fuente: Visor Cartográfico ICV

Los indicadores de vulnerabilidad socioeconómica y sociodemográfico se correlacionan con la marginalidad, VEUS muestra que todos los sectores que conforman el CH de Orihuela –a excepción de la subzona CH-4- se encuentran por encima del percentil 75 para estos índices, lo que muestra un elevado riesgo de marginalidad. Las subzonas CH-3 y CH-6 arrojan los valores superiores (de mayor marginalidad) en el CH de Orihuela, solo equiparable a la subzona “Rabaloche”.

Caracterización de la Vivienda

Tamaño Medio

El tamaño medio de la vivienda presenta una gran heterogeneidad en el CH de Orihuela, mientras que en la subzona CH-3 presenta, junto al barrio del Rabal de "San Antón", los valores medios más bajos del municipio (corresponden estas dos subzonas a las de menores ingresos del municipio), encontramos el resto del CH una distribución de tamaño medio de vivienda por edificación con gran variabilidad y presenta las mayores medianas en CH-4 y CH-6. También encontramos en estas zonas, numerosos "outliers" o valores atípicos con superficies extremadamente elevadas, correspondientes a palacios y residencias señoriales.

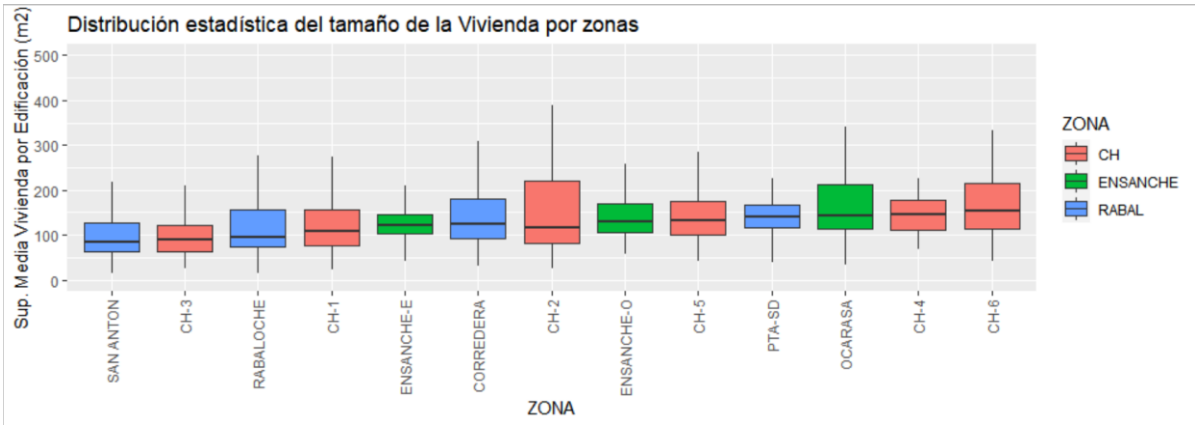


Ilustración 36. Distribución estadística del tamaño medio de vivienda por edificio. Fuente: Elaboración propia en base a datos alfanuméricos de la D.G. de Catastro

También se aprecia la gran dispersión en el tamaño de las viviendas de las zonas CH-2 (donde la mitad de las viviendas se encuentran entre 75 y 225 m^2, presentando valores muy altos) y CH-6 (donde la mitad de las viviendas se encuentran entre 110 y 215 m^2), sin embargo, la distribución de tamaños de vivienda en el ensanche esta más estandarizado presentando menor dispersión

.

Estado de conservación de las edificaciones

Ciertamente el estado de conservación del parque edificatorio en el CH de Orihuela es preocupante, algunos entornos se asemejan a una ciudad "bombardeada". El CH presenta numerosos solares y edificaciones en estado de ruina inminente o simplemente con un deterioro manifiesto. Hasta ahora no se ha frenado el proceso de degradación, sino que parece acelerarse la pérdida de efectivos, ya que gran parte del parque de viviendas se acerca al límite de su vida útil.

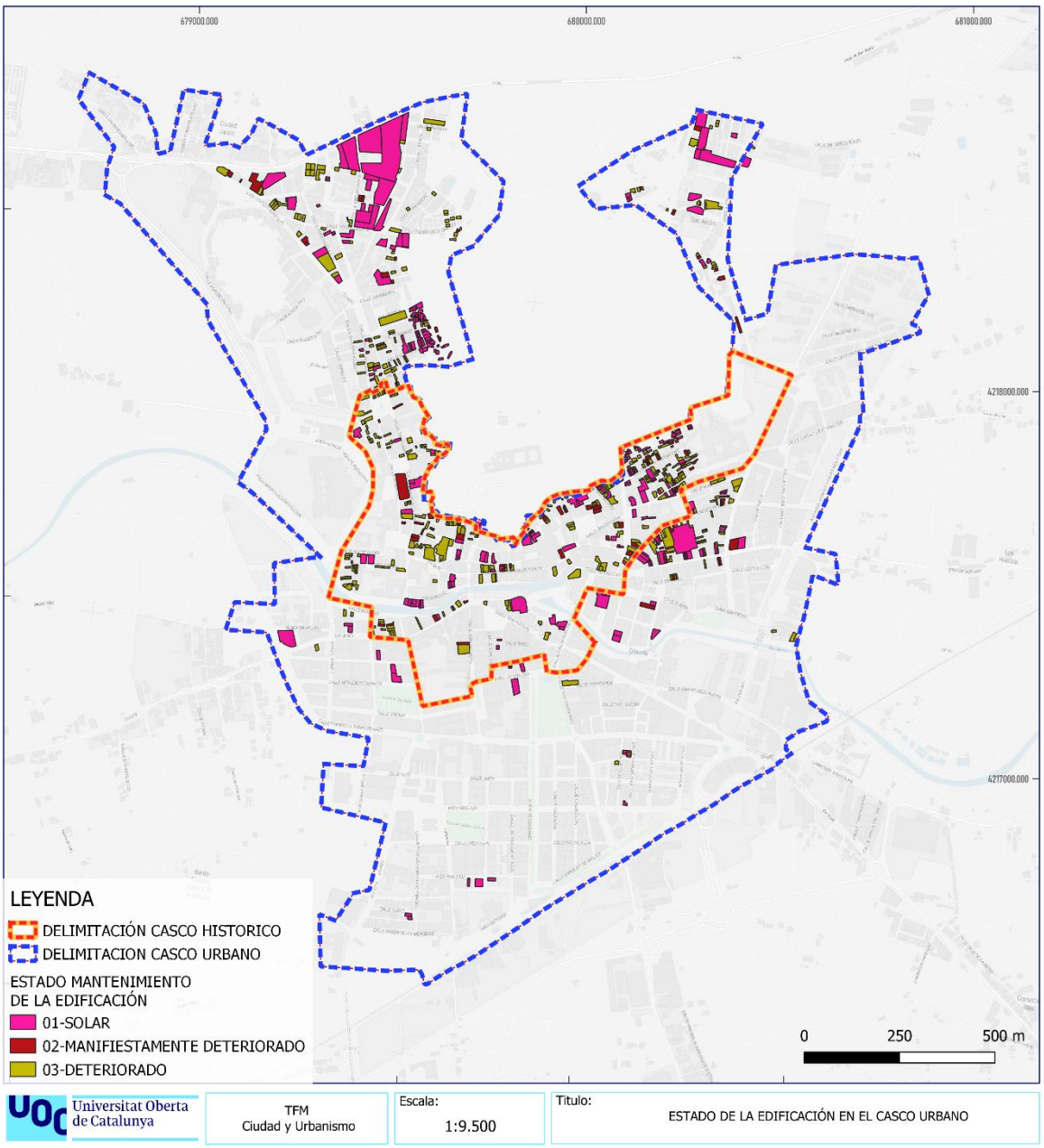


Ilustración 37. Estado de mantenimiento de la edificación en el casco histórico de Orihuela

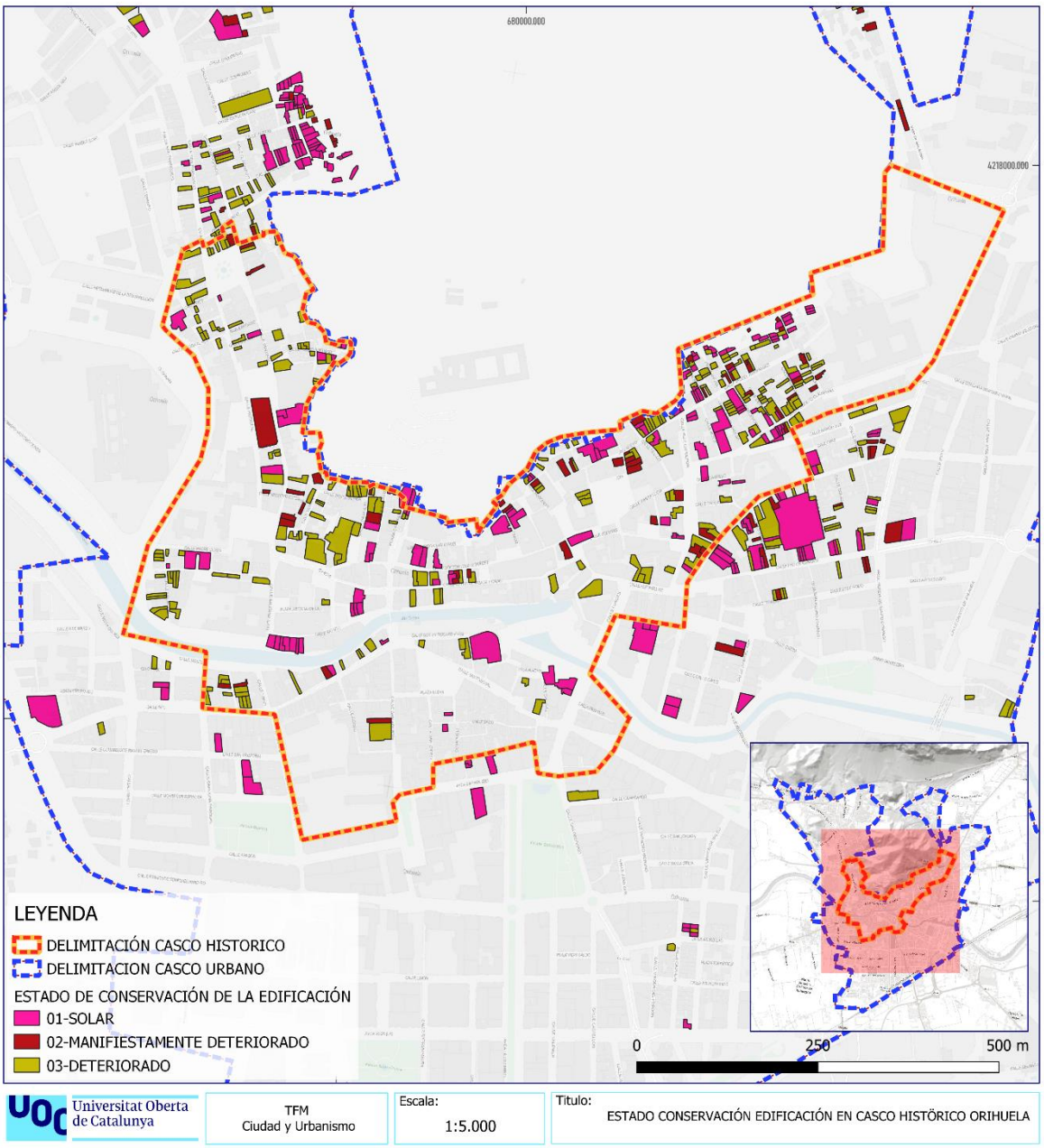


Ilustración 38. Estado de mantenimiento de las edificaciones en el casco histórico de orihuela. Fuente: Elaboracion propia en base a datos de (Ballester, Nieto, & Ortuño, 2018)

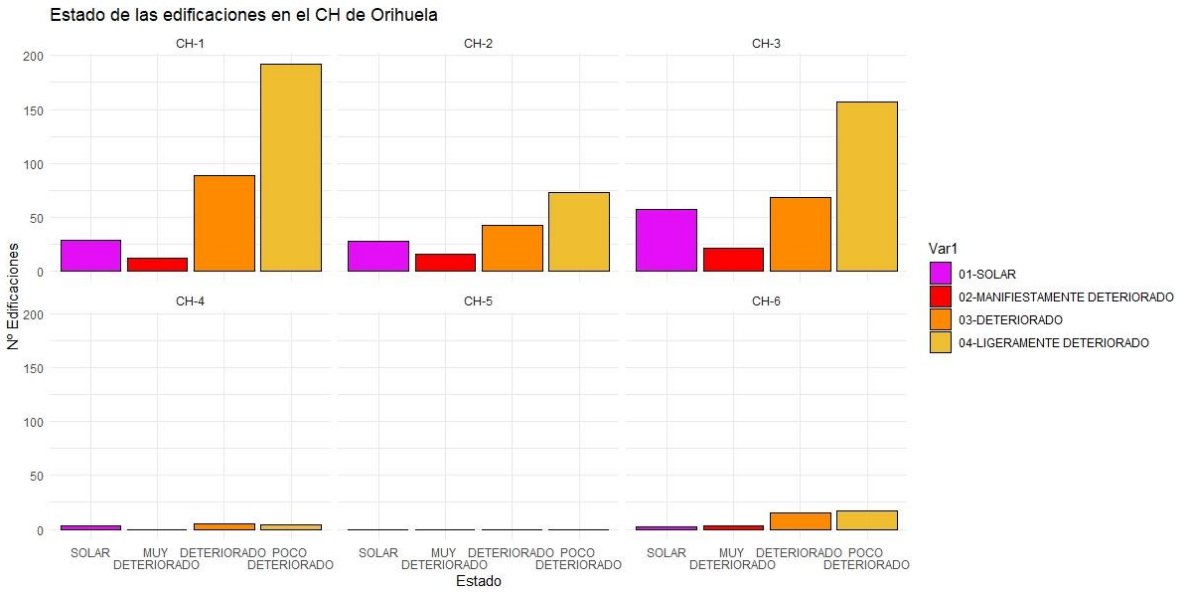


Ilustración 39. Estado de mantenimiento de las edificaciones en el casco histórico de orihuela por zonas. Fuente: Elaboracion propia en base a datos de (Ballester, Nieto, & Ortuño, 2018)

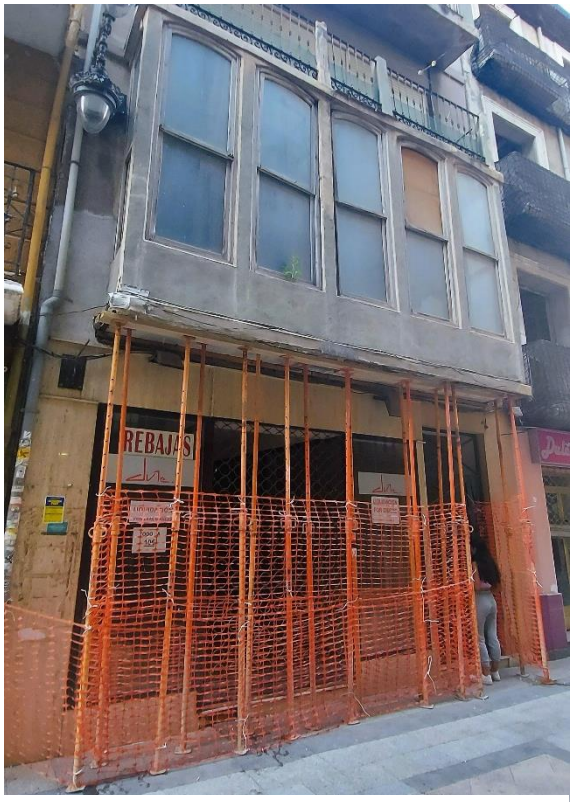


Ilustración 40. Edificación en la calle Mayor Ramón y Cajal. Subzona CH-2 del CH de Orihuela.

La Dirección General de Catastro aporta a través de la descarga de datos alfanuméricos dos datos muy interesantes sobre las construcciones. Por un lado, aporta en el fichero “tipo13” el año de construcción de la edificación, por el otro, en el fichero tipo “14” aporta el año en el que se ha realizado una renovación o rehabilitación de los bienes inmuebles, y lo que denomina antigüedad a efectos de catastro, que no es más que actualizar la fecha de construcción tras una rehabilitación, según el estado actual de la misma. Por lo tanto, una edificación construida en 1900 y rehabilitada en 1950 podría tener una antigüedad a efectos de catastro un año entre 1900 y 1950, según el grado de intensidad de la rehabilitación. Este dato que se calcula a efectos impositivos es un buen

indicador para conocer la vida útil restante de la edificación.

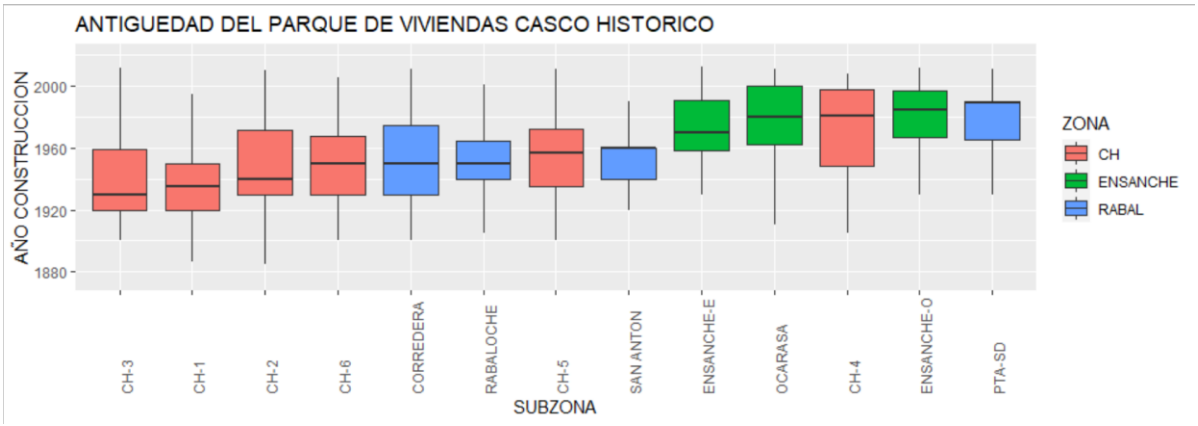


Ilustración 41. Distribución estadística de la antigüedad de las edificaciones por subzonas. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro

En la siguiente figura observamos para cada edificación del CH de Orihuela representada su año de construcción en el eje de abscisas frente a su antigüedad efectiva. En la línea x=y encontramos aquellas edificaciones que nunca han sido objeto de rehabilitación o reforma declarada, y sobre esta línea aquellas que si han sido rehabilitadas o reformadas ampliando su vida útil. Por ejemplo, podemos observar una edificación construida inicialmente en 1900 que por una rehabilitación de gran calado ha sido actualizada su antigüedad a fecha posterior a 2010.

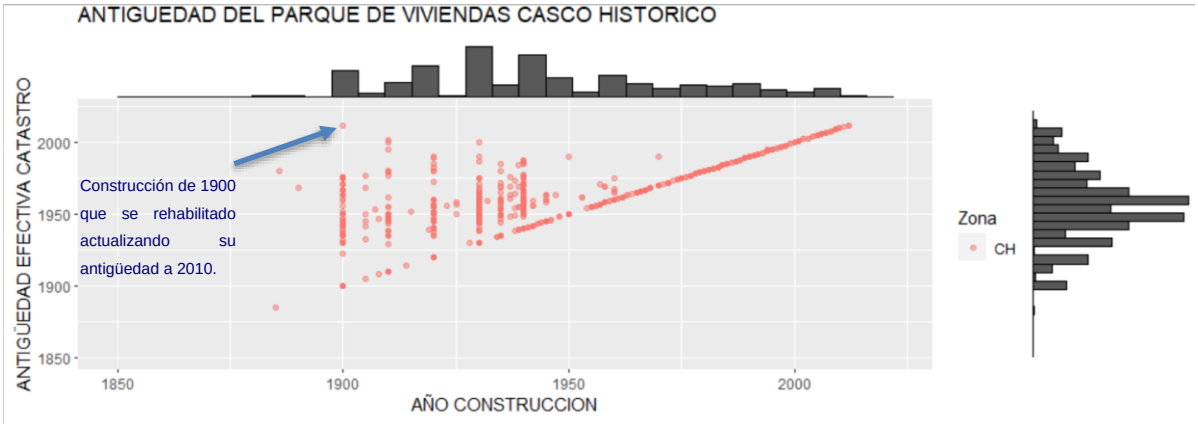


Ilustración 42. Antigüedad frente a su antigüedad efectiva del parque de viviendas en el CH de Orihuela. Fuente: Elaboración propia en base a datos alfanumericos de D.G. Catastro

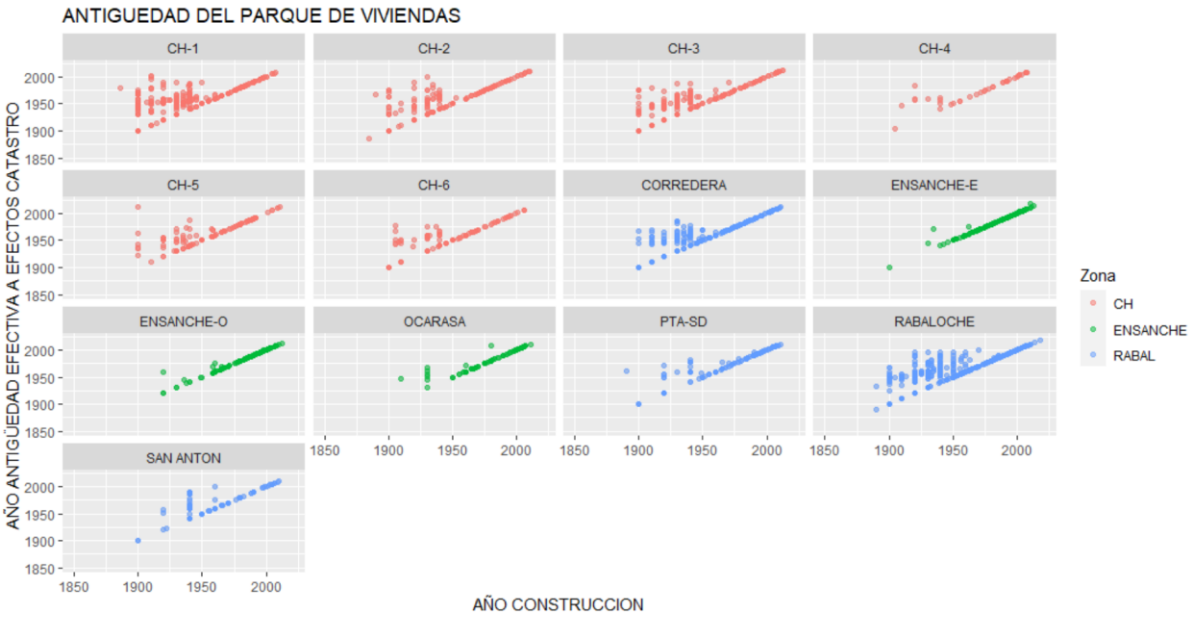


Ilustración 43. Distribución de antigüedad efectiva de las edificaciones en las distintas zonas del Casco Urbano de Orihuela

Siguiendo la mencionada instrucción de la D.G. de Catastro, podemos asumir una vida útil de una edificación residencial en 100 años, aunque de la misma se desprende que a los 50 años podamos esperar un cierto grado de deterioro que requiera cierto grado de rehabilitación. Por ello, analizaremos los datos disponibles identificando las siguientes clases de viviendas a efectos de mantenimiento:

Clase	Antiguedad (años)	Situación
I	Antigüedad <50	Posterior a 1970 No se prevé problemas significativos de mantenimiento
II	50< Antigüedad <100	Entre 1920 y 1970 Probablemente requiera de un grado de intervención significativo
III	Antigüedad >100	Anterior a 1920 Fin de vida útil, probablemente estado cercano a la ruina.

Encontramos en la siguiente figura la densidad de la distribución de antigüedad de edificaciones por zonas. Vemos que gran parte de la población de edificaciones se encuentra en la definición de la clase II, y otra menor, pero nada despreciable en la de la clase III.

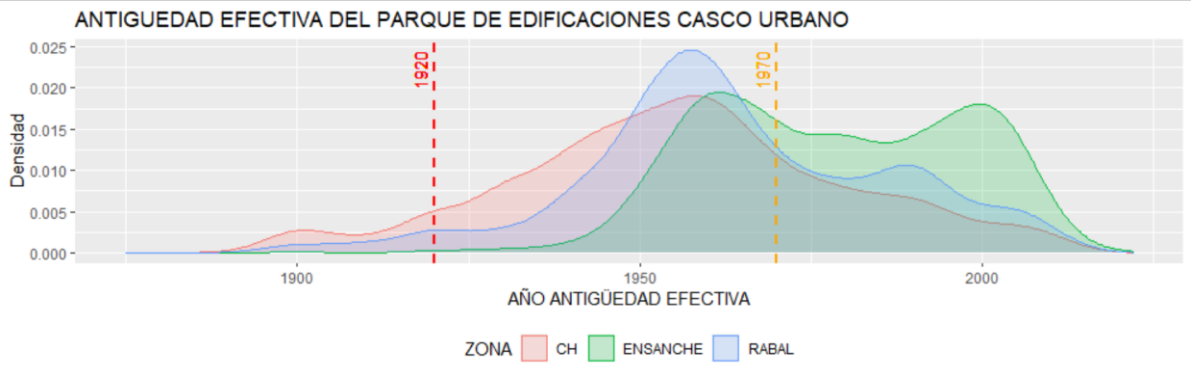


Ilustración 44. Distribución de la antigüedad de las edificaciones residenciales por zonas. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro

En la siguiente tabla se proporciona el número de edificaciones en cada caso por zonas. Observamos en el CH que 63 (5,3%) edificaciones se encuentran más allá de su vida útil, y que 803 (68,22%) probablemente requiere de actuaciones de rehabilitación. La situación en los rabales es también preocupante, especialmente en la zona de la Corredera y Rabaloche.

Tabla 2. Número de edificaciones por clase de estado de mantenimiento en las diferentes zonas del Casco Urbano de Orihuela

CLASE (**nº edificaciones**)	Casco Histórico	Ensanche	Rabales
I	311	355	519
II	803	228	898
III	63	1	36

Dada la variabilidad del tamaño de las edificaciones, para comprender la magnitud del problema representamos a continuación el estado de mantenimiento de las edificaciones, representando el número de viviendas en edificaciones clasificadas por casos por zonas, siendo en el CH las zonas CH-1 y CH-3 las que mayores problemas encuentran en cuanto a conservación de la edificación, siendo mayor el número de viviendas que probablemente requieren algún grado de rehabilitación a las que no. Sin embargo, la situación en cuanto a conservación de la zona CH-4 es bastante buena en general, ya que la antigüedad de las edificaciones es inferior al resto del CH, por lo que a pesar de mantenerse la trama urbana se ha producido una renovación de las edificaciones.

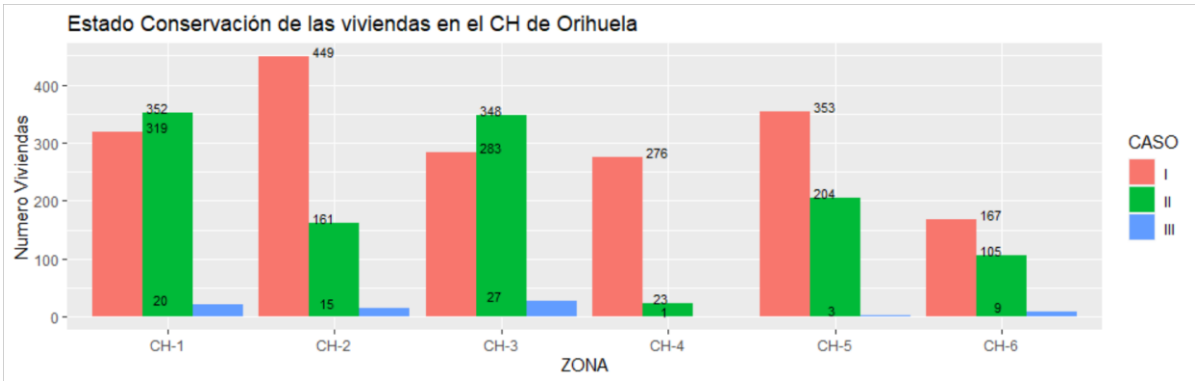


Ilustración 45. Número de viviendas por caso y por zona en el CH. Fuente: elaboración propia en base a datos de Catastro

La situación en el Ensanche es apropiada a la edad del parque de edificaciones mucho más joven.

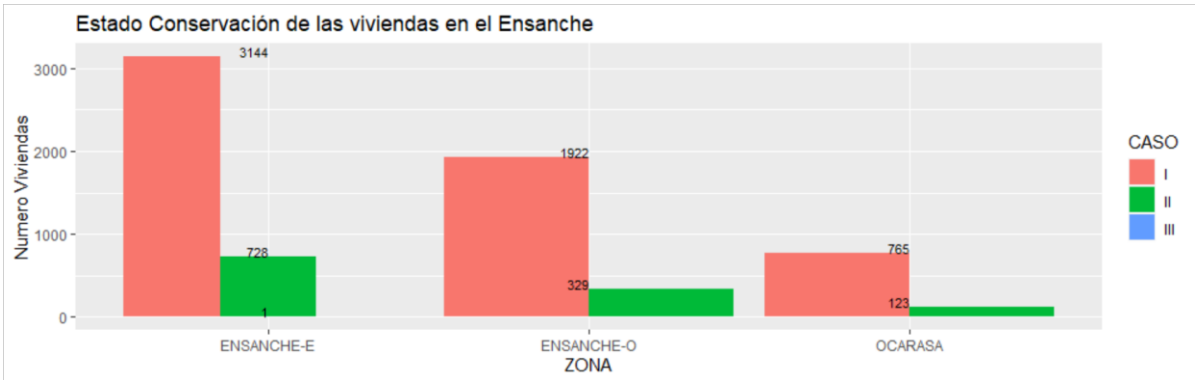


Ilustración 46. Número de viviendas por caso y por zona en el Ensanche. Fuente: elaboración propia en base a datos de Catastro.

Sin embargo, en los Rabales la situación es intermedia entre la del CH y Ensanche, siendo agravada en las zonas de Corredera y Rabaloche.

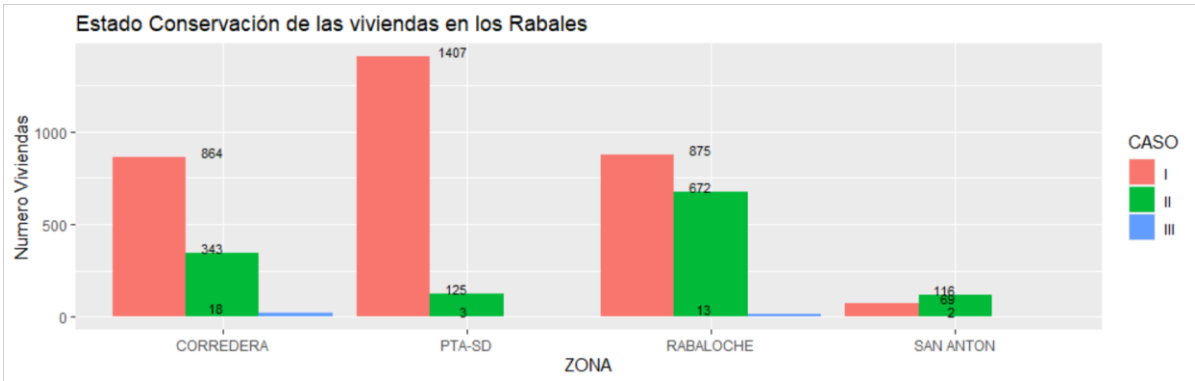


Ilustración 47. Número de viviendas por caso y por zona en los Rabales. Fuente: elaboración propia en base a datos de Catastro

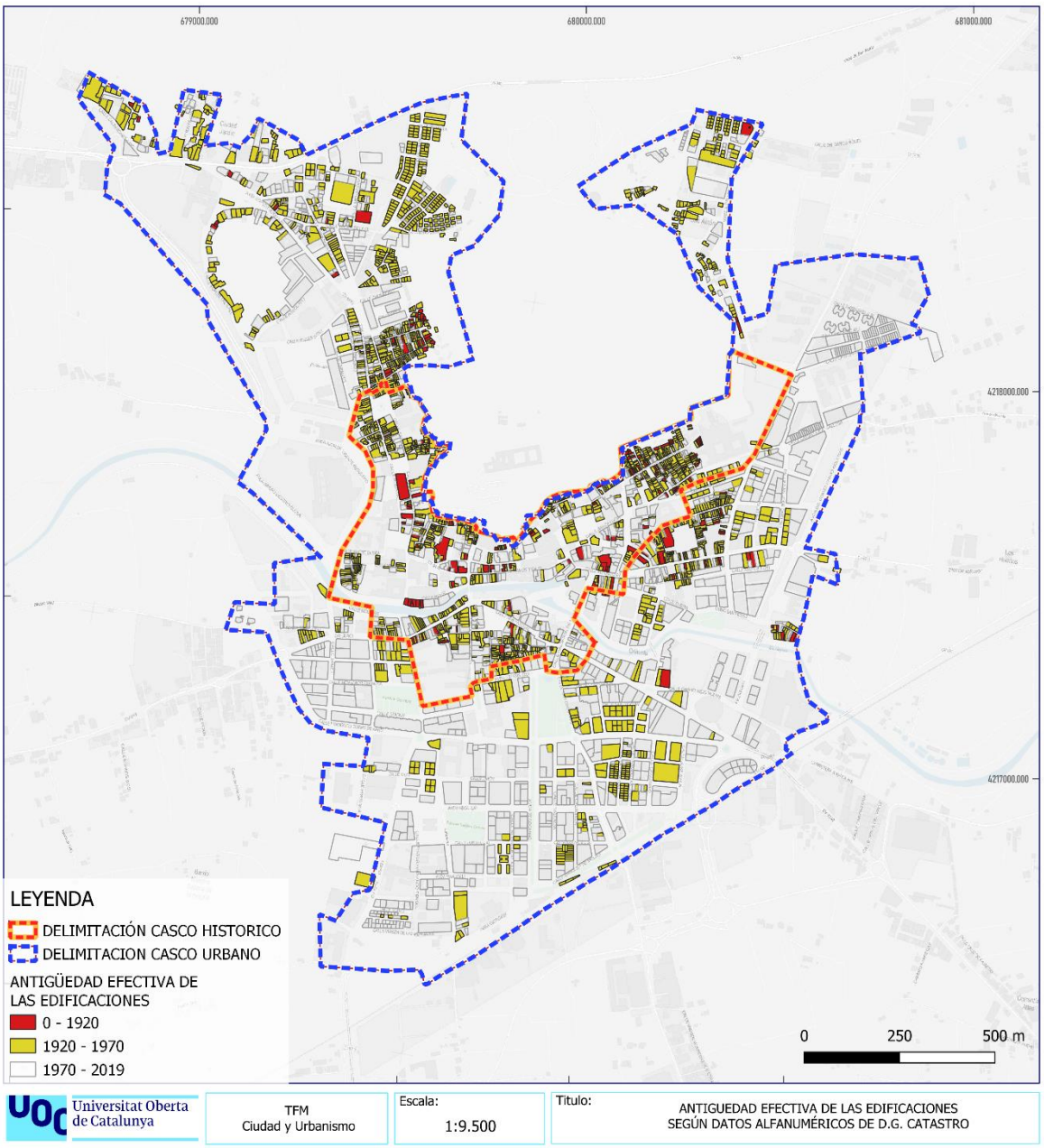


Ilustración 48. Antigüedad efectiva de las edificaciones. Fuente: Elaboración propia según datos alfanuméricos de la D.G. de Catastro

Precio de la Vivienda

A efectos de analizar el precio medio de la vivienda en las distintas zonas del Casco Urbano, se han obtenido 55 testigos de viviendas procedentes de los principales portales inmobiliarios, consistentes en apartamentos entre 55 y 210 m^2 de superficie construida.

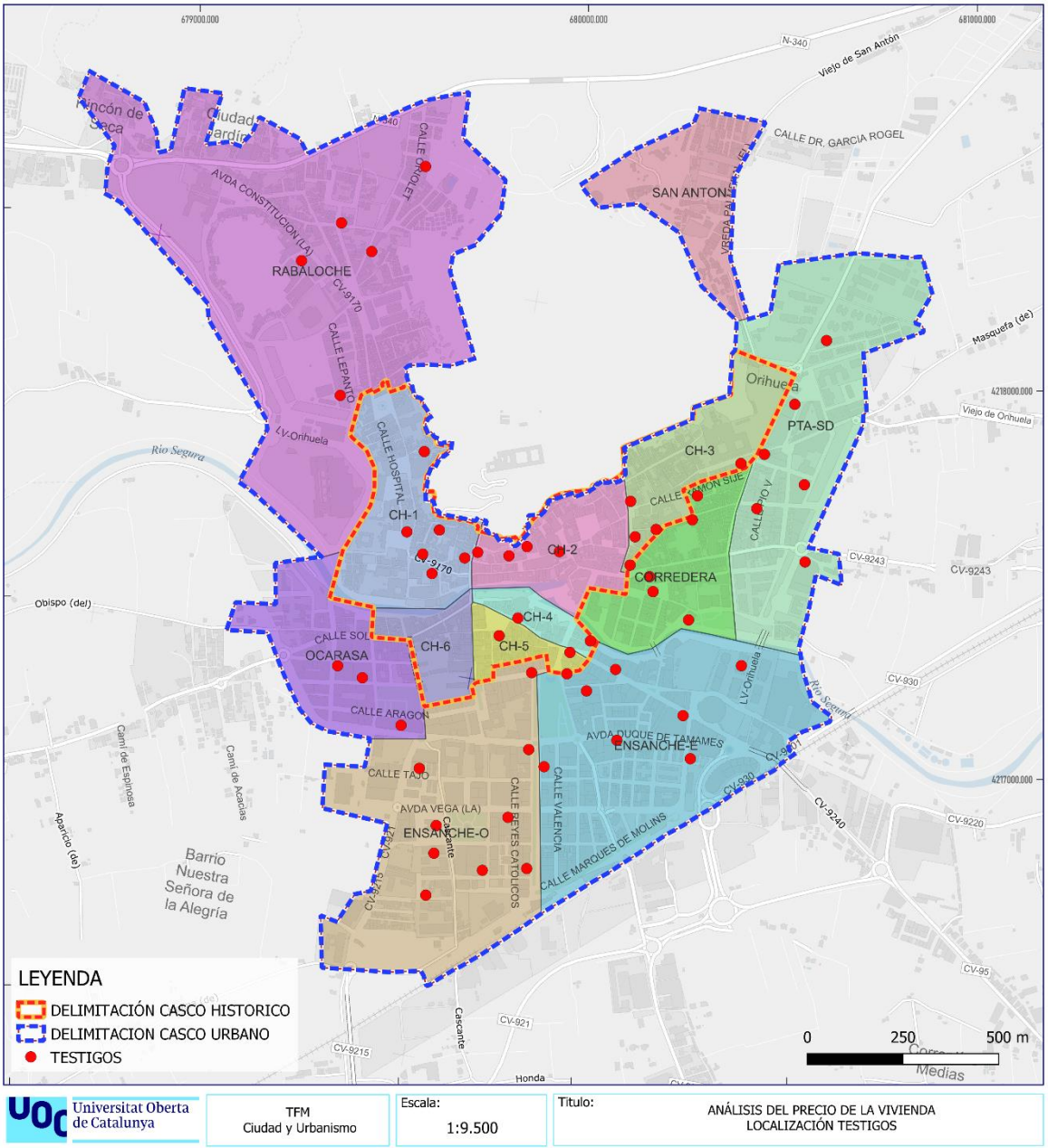


Ilustración 49. Localización de testigos obtenidos.

Lamentablemente, dada la limitación temporal de entrega de este TFM únicamente se ha podido consultar la oferta en una ventana temporal que coincide con junio de 2.022. A pesar de ello se ha pretendido escoger entre la oferta disponible aquellas viviendas para “entrar a

vivir", rechazándose ruinas y otras que requerían intervenciones sobre estructura u otros elementos que incrementasen sustancialmente el precio de la vivienda. A pesar de que se ha tratado de obtener el máximo número de testigos en todas las subzonas definidas en el CU de Orihuela, en algunas de ellas no se han obtenido información suficiente para obtener correlaciones significativas, como por ejemplo en la CH-4 en el que presenta un precio medio unitario muy elevado. Probablemente, debido a que solamente se dispone de 2 testigos y falta representatividad, o podría que uno de esos testigos fuese un "outlier" no representativo de la media de la subzona. En la subzona CH-6 y San Antón no se ha podido obtener ningún testigo.

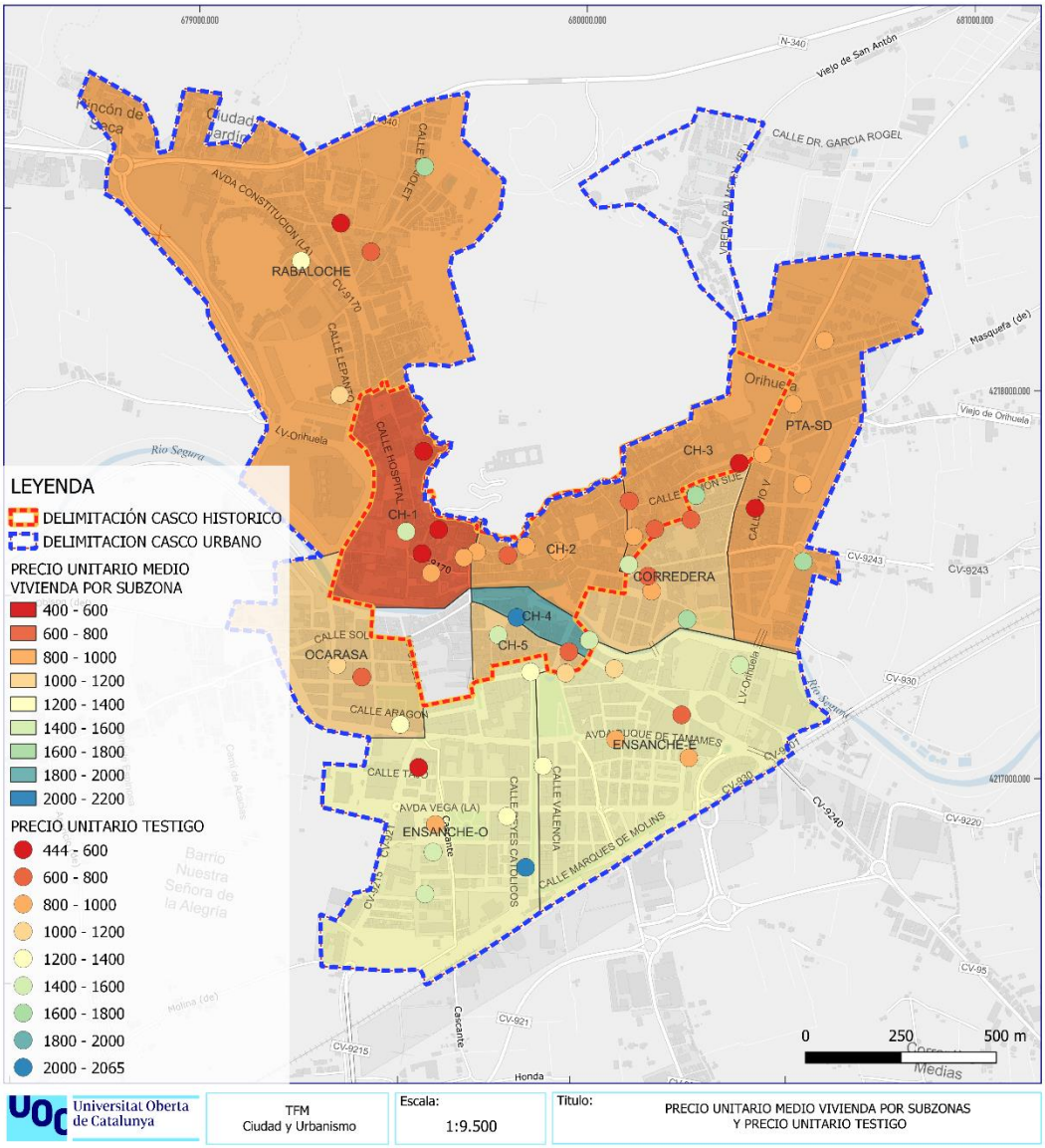


Ilustración 50. Precio unitario (€/m2) por testigo frente a precio unitario medio por subzona

Obtenemos así un valor medio para el precio unitario de vivienda en la zona del CH de 939 €/m^2, mientras que en el resto del CU asciende a 1.147 €/m^2.

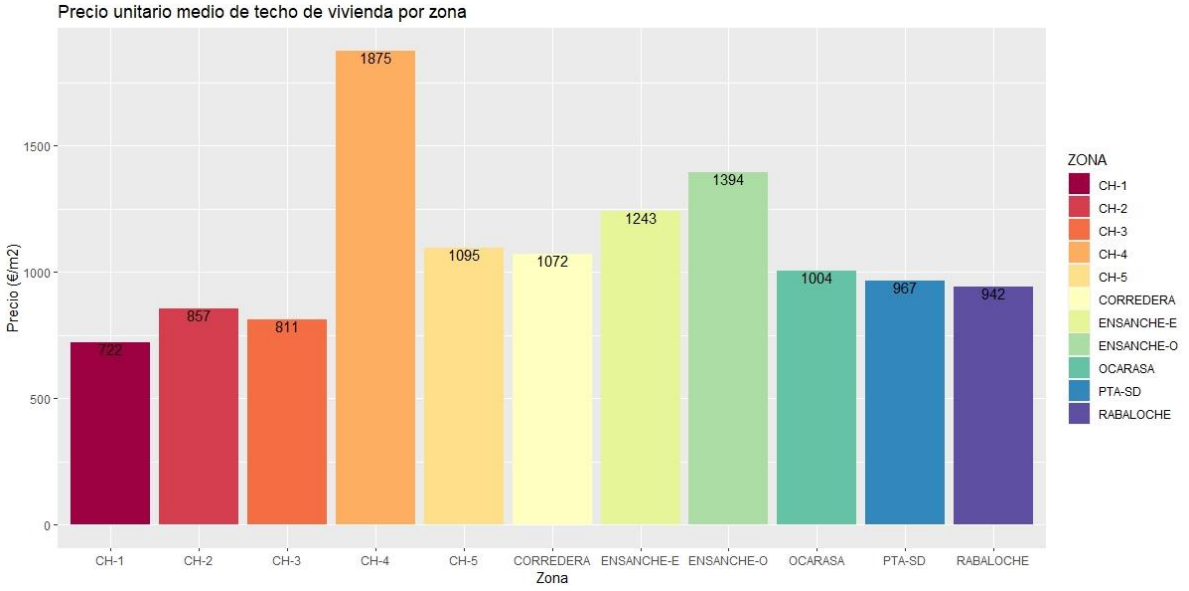


Ilustración 51. Valores promedio de precio unitario de techo de vivienda por zonas.

Se muestra a continuación la distribución del precio de venta de los testigos frente a la superficie, según su localización en el CH o el resto del CU.

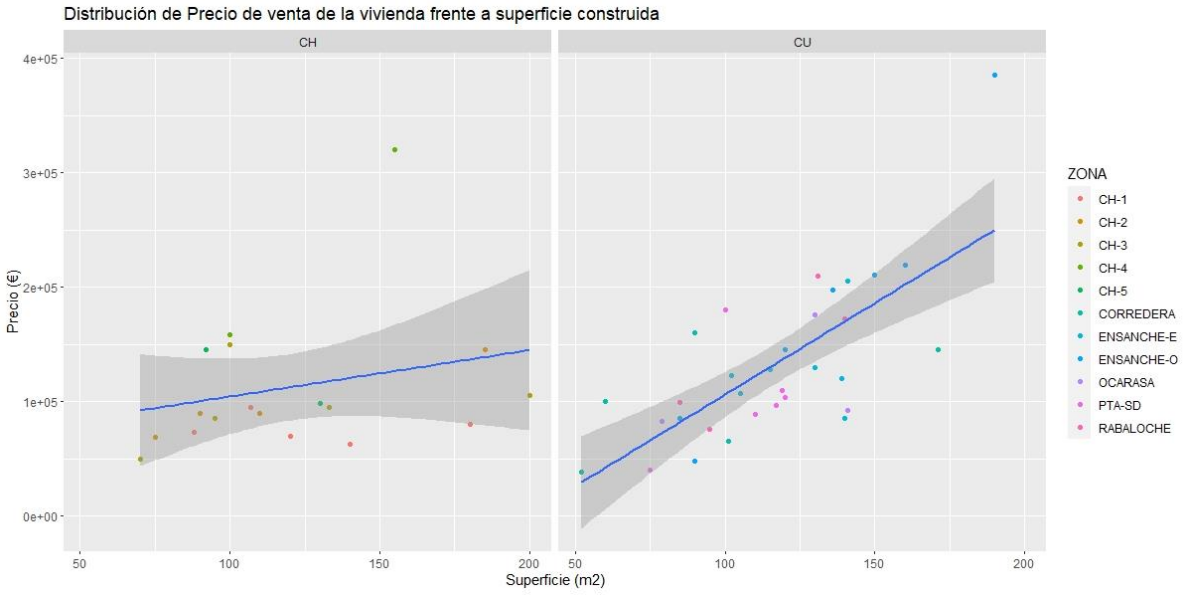


Ilustración 52. Precio de la vivienda frente a superficie de techo construido.

También es interesante, en relación con el apartado anterior en el que analizábamos la antigüedad del parque edificatorio en el CH, obtener una correlación entre el precio unitario de techo construido de vivienda por zona frente a la antigüedad de la vivienda. De forma

que, si consideramos el precio unitario de techo de vivienda como una variable dependiente de varias componentes agregadas, de acuerdo a la teoría de los precios Hedónicos que se expuso anteriormente, la antigüedad, junto a la localización, son dos de los factores que más peso tienen en la conformación del precio de venta de una vivienda, sin menospreciar otros como apuntaba Garcia-Badell Delibes (2014): las calidades, accesibilidad, entorno, etc.

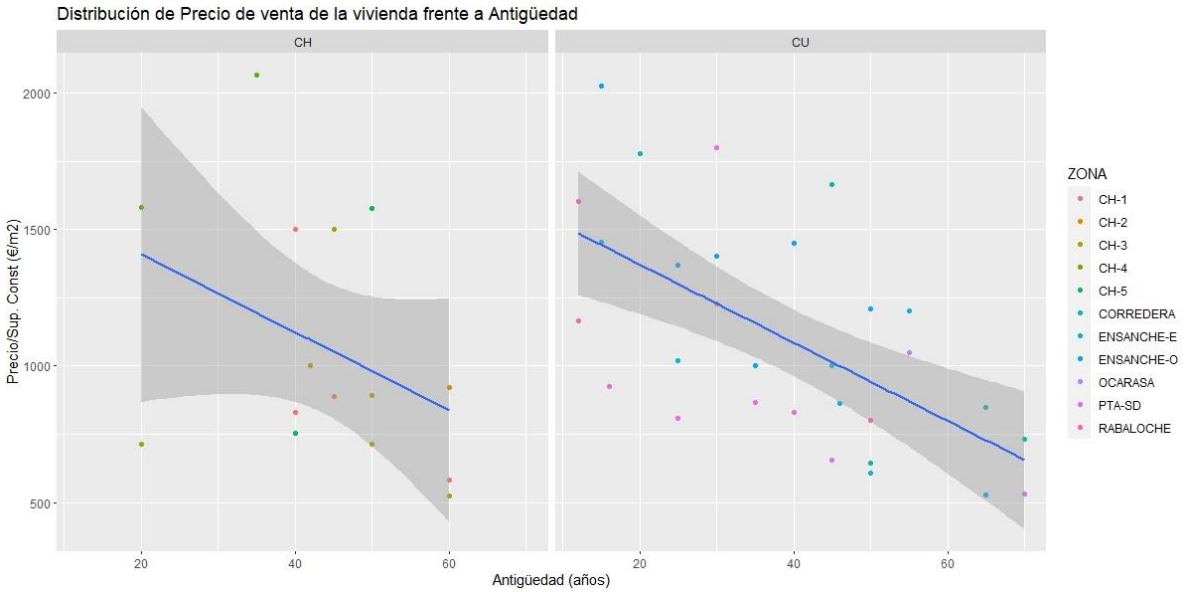


Ilustración 53. Precio frente a superficie construida por subzonas y Precio Unitario frente a antigüedad de la edificación

Caracterización de los Usos

Atendiendo a la información proporcionada por los datos alfanuméricos de la D.G. de Catastro representamos en la próxima figura la distribución de techo construido en el Casco Urbano de Orihuela por usos de los bienes inmuebles.

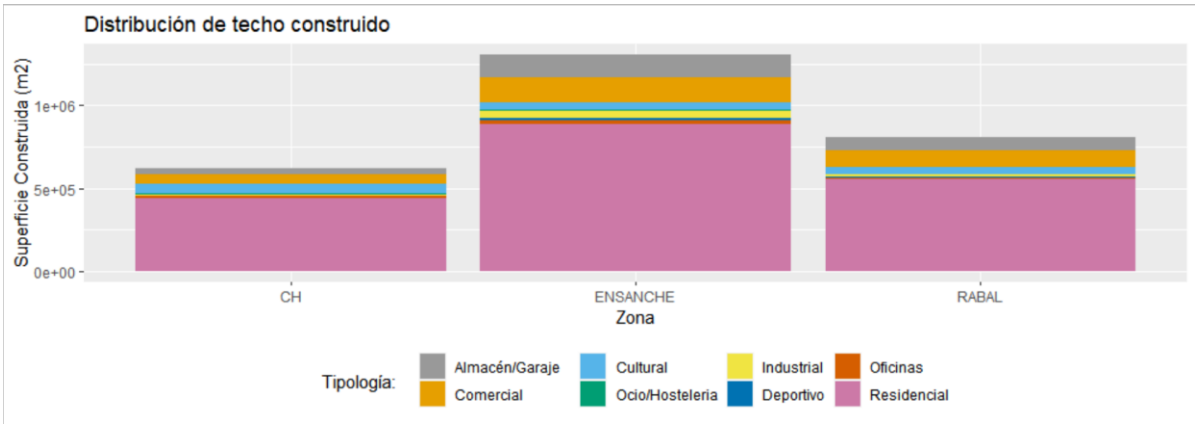


Ilustración 54. Distribución por usos del techo construido por zonas. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro

Analizando los usos en las distintas subzonas del CH, puede verse que el uso dominante es el residencial, teniendo un peso importante el uso cultural en las subzonas CH-1 a Ch-3 y CH-6. El uso de oficinas se concentra mayoritariamente en las subzonas CH-1 y CH-2, mientras que el uso comercial esta presente tímidamente en todas las subzonas.

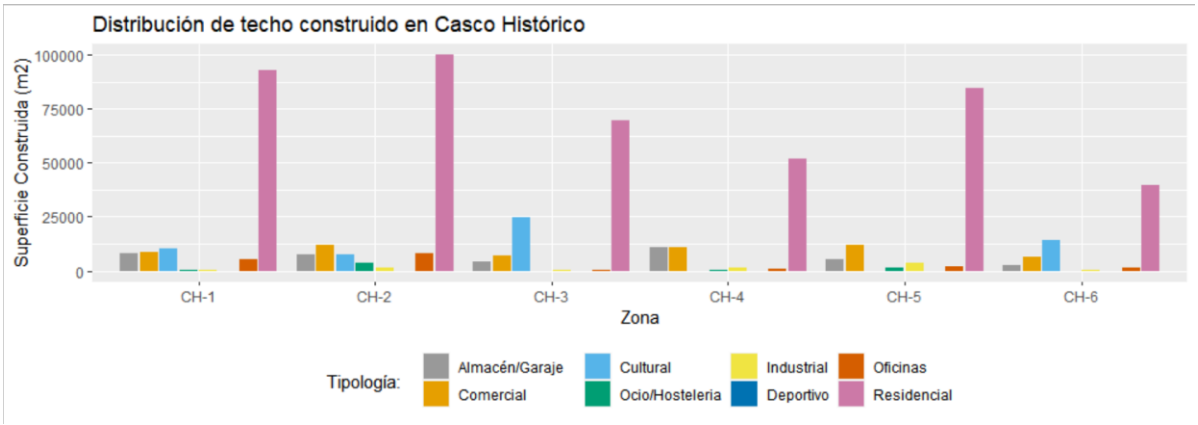


Ilustración 55.Distribución por usos del techo construido por subzonas en el CH. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro

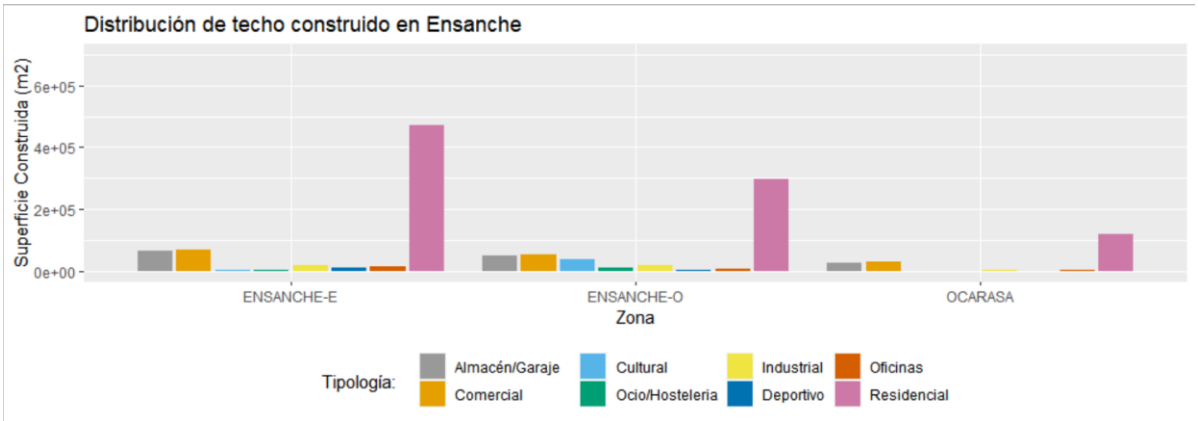


Ilustración 56.Distribución por usos del techo construido por subzonas en el Ensanche. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro

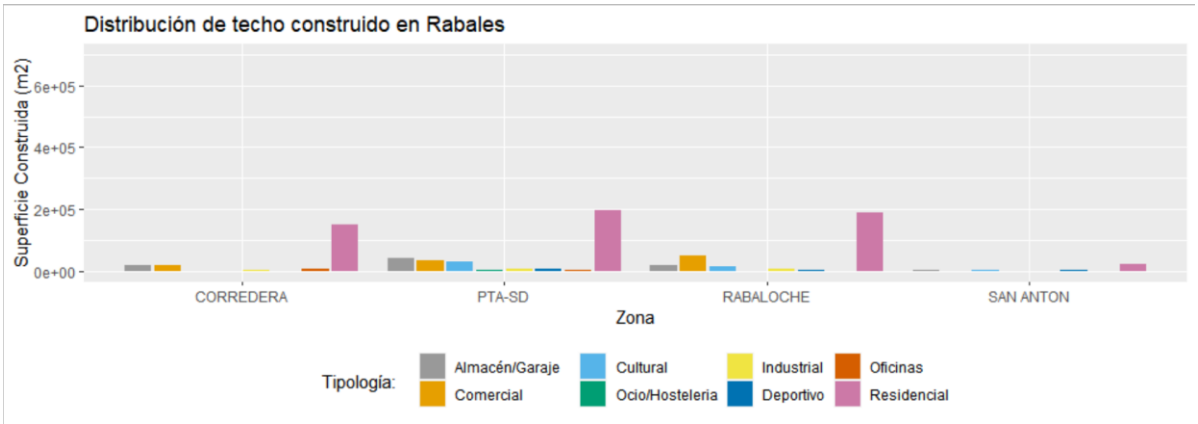


Ilustración 57. Distribución por usos del techo construido por subzonas en los Rabales. Fuente: Elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro

Analizaremos la distribución espacial de los distintos usos empleando la herramienta de Mapa de Calor, que consiste en evaluar para cada punto la suma de techo de un determinado uso en una circunferencia de un determinado radio cuyo centro se sitúa en el propio punto. Por lo tanto, la escala del mapa de calor corresponde a m^2 techo.

Uso Comercial

El uso comercial en el CH ha ido perdiendo a lo largo de las últimas décadas presencia, quedando actividad remanente en la periferia exterior del CH, especialmente en la frontera con el ensanche y la zona este de los Rabales. Fuera del CH encontramos en la frontera oeste un sector comercial que corresponde al Centro Comercial de “Ociopía”, que tiene gran influencia en el CH y en el resto del Casco Urbano.

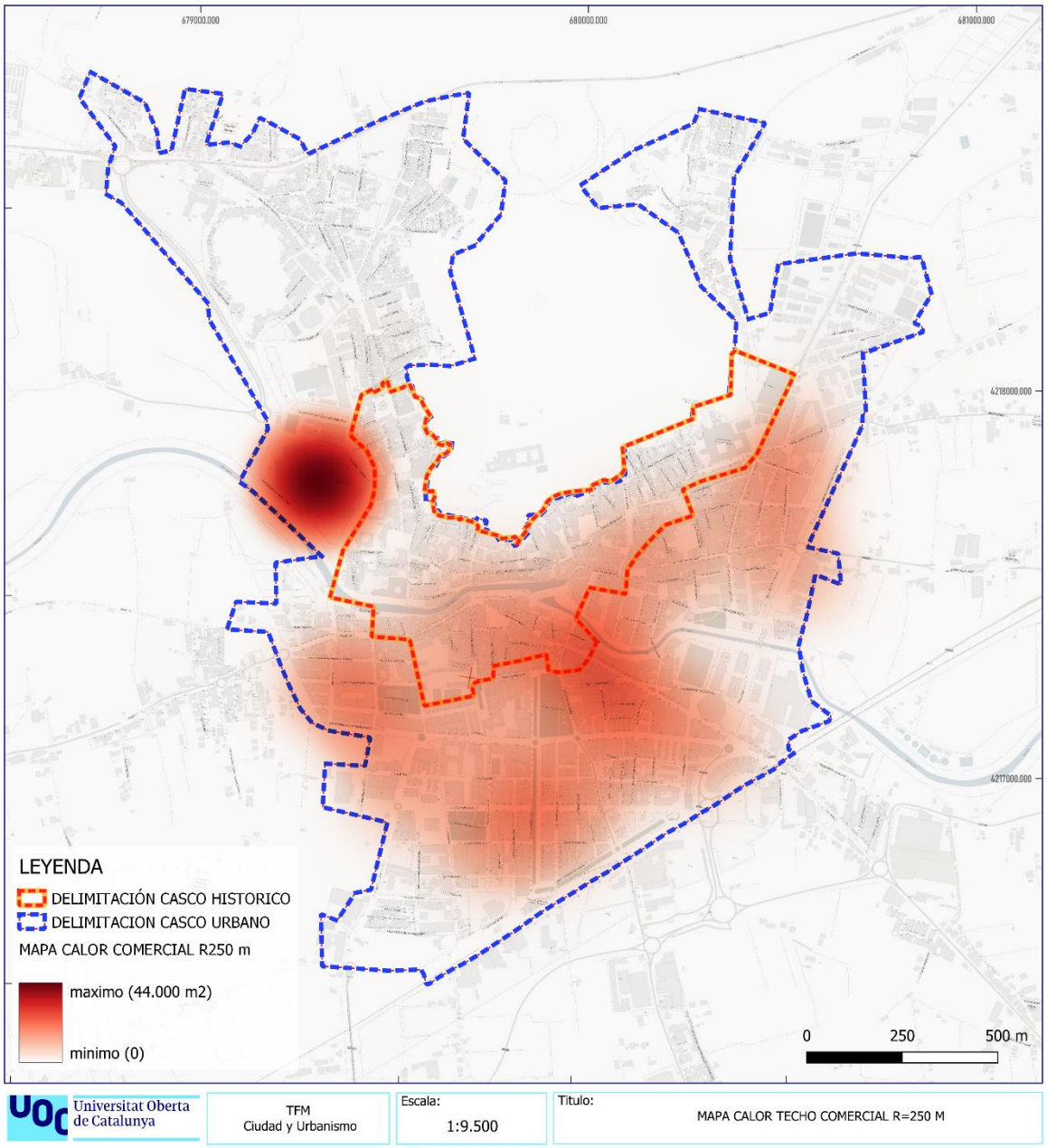


Ilustración 58. Mapa de calor del uso comercial. Fuente: elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro

Uso Ocio-Hostelero

Aunque el uso de ocio y hostelero se ha desplazado principalmente al ensanche, aún queda una incursión muy localizada en la parte central del CH del eje norte-sur que conforma la distribución de dicha actividad.

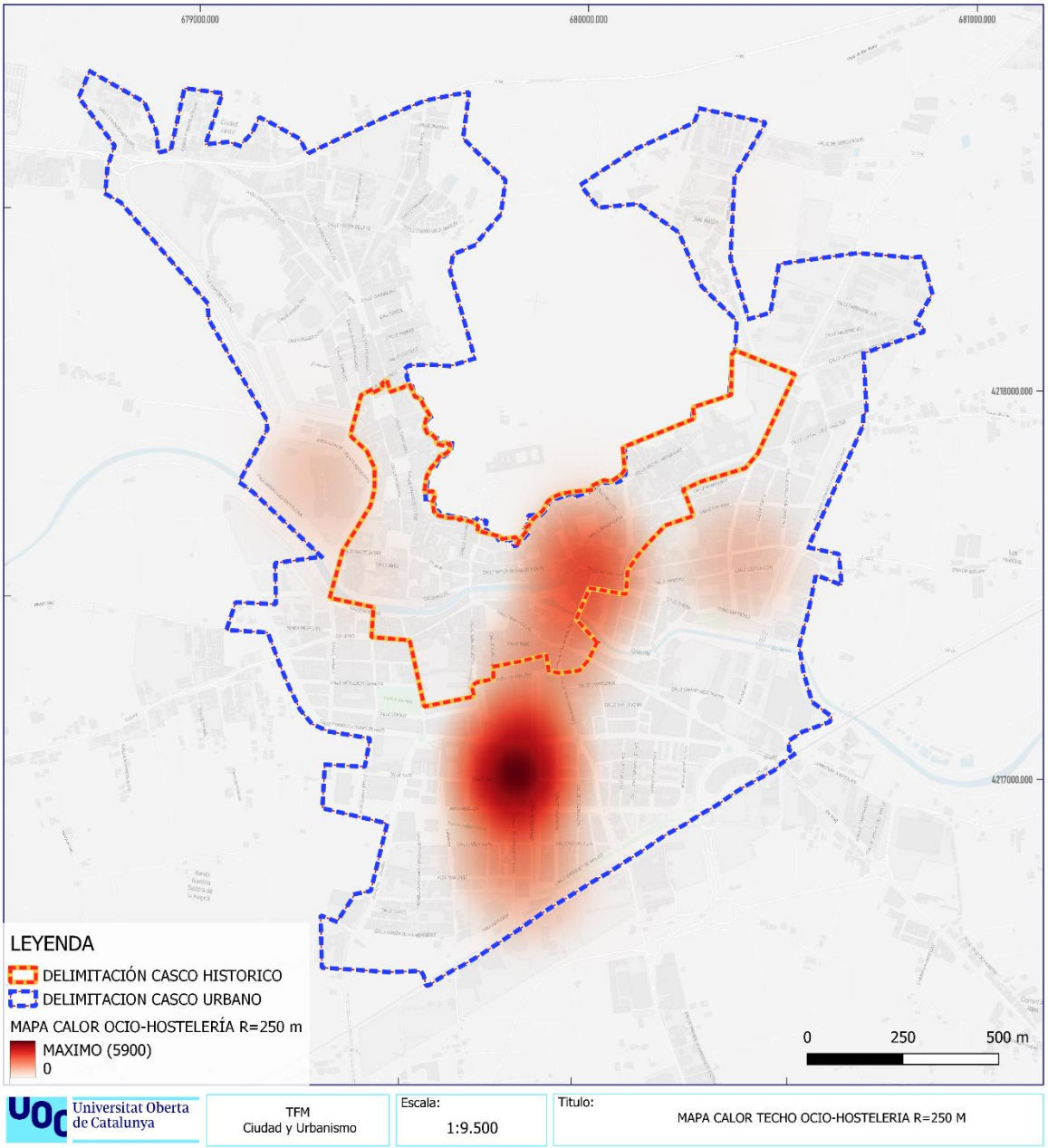


Ilustración 59. Mapa de calor del uso ocio-hostelero. Fuente: elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro

Uso Oficinas

El uso de oficinas mantiene un peso relevante en el CH comparativamente con el resto del Casco Urbano, además los dotacionales administrativos, tanto de la administración local, autonómica y de la administración de justicia tienen una importante presencia en el CH y pueden generar una atracción a dichos usos.

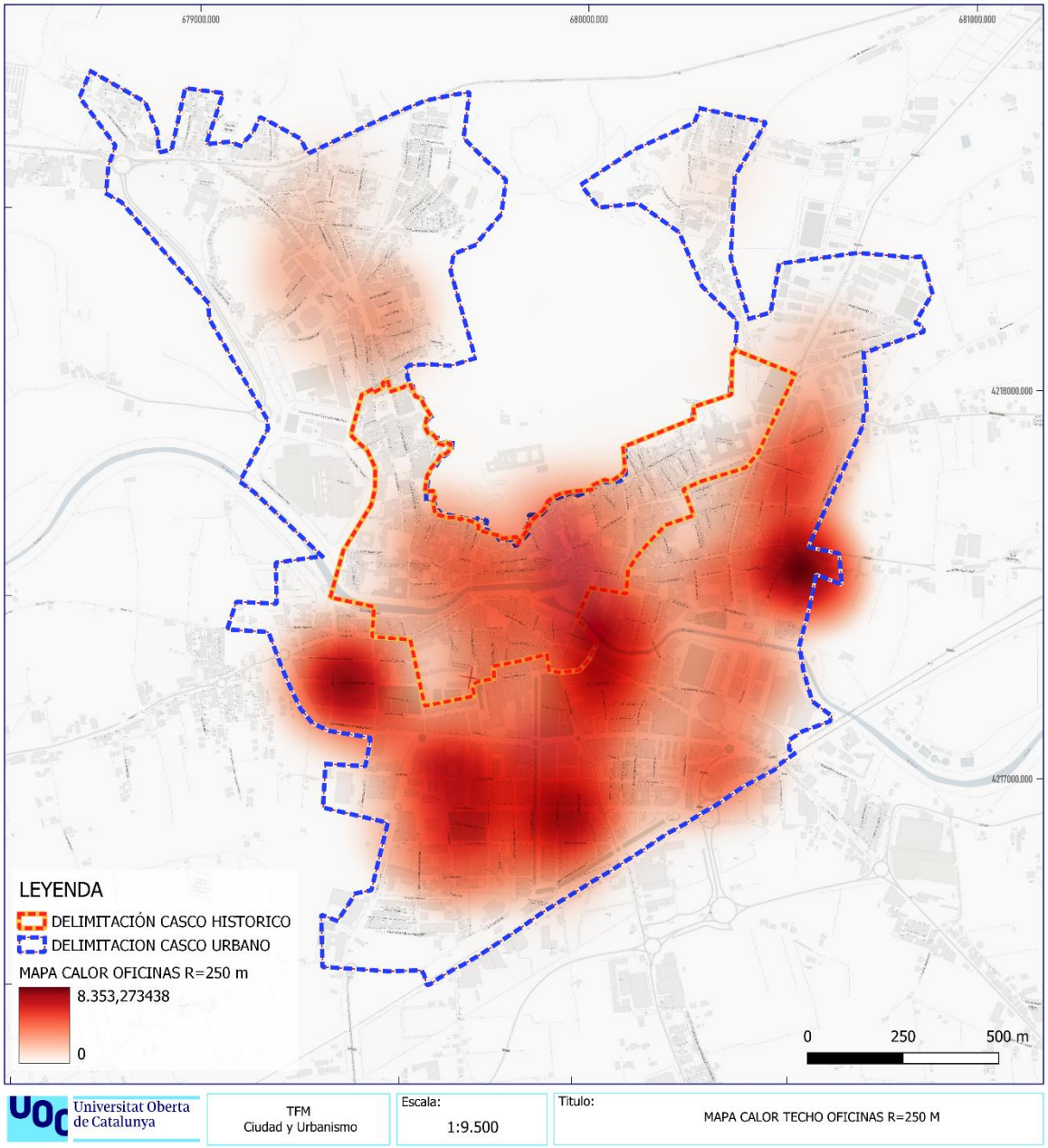


Ilustración 60. Mapa de calor del uso Oficinas. Fuente: elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro

Uso Deportivo

Los principales usos deportivos se sitúan en la frontera del CH, sin que encontremos dicho uso en el CH.

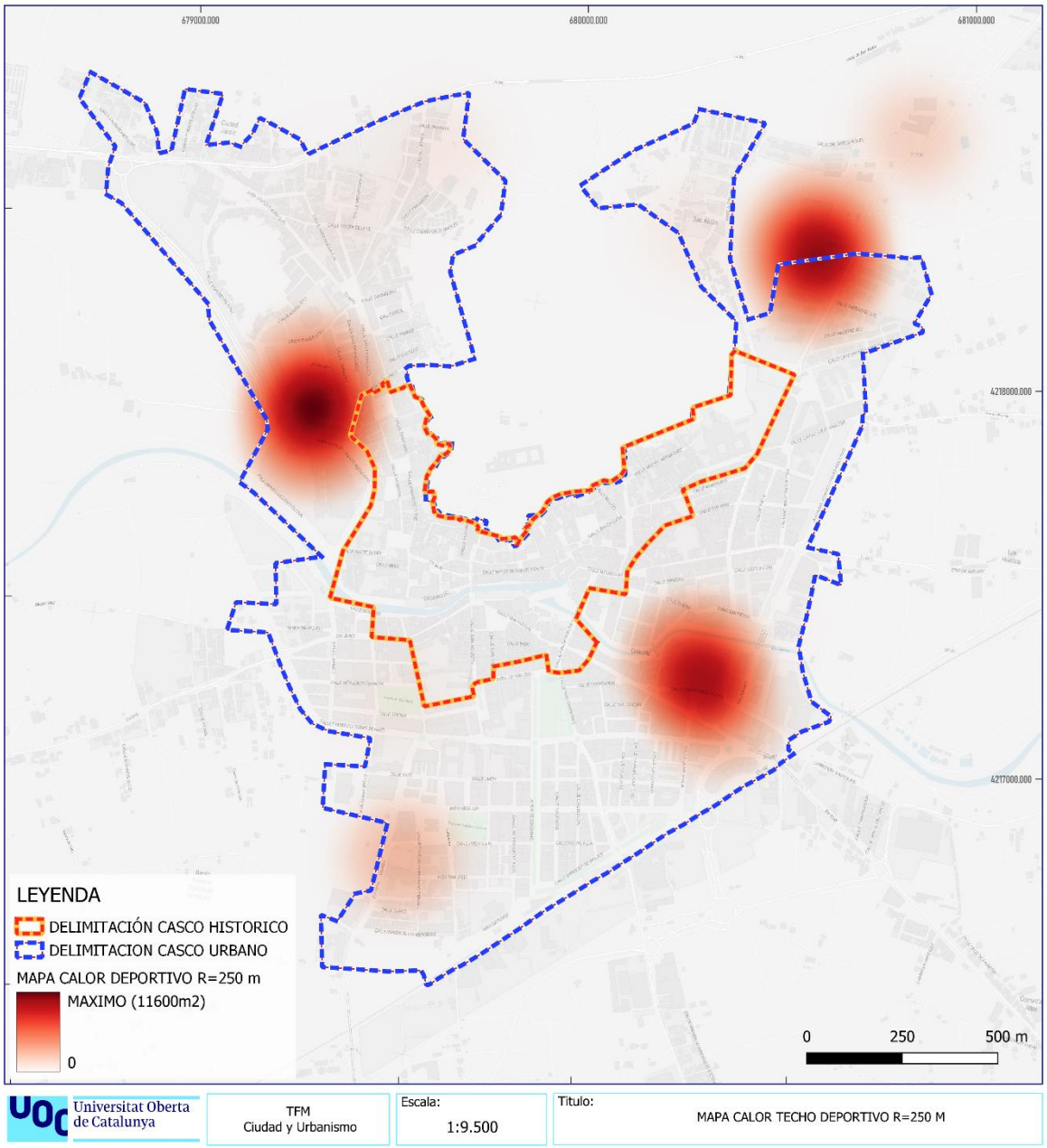


Ilustración 61.Mapa de calor del uso deportivo. Fuente: elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro

Uso Almacén -Garaje

Claramente la densidad de este uso en el CH es muy inferior a la zona de ensanche y la subzona de Puerta de Santo Domingo, siendo en la zona del ensanche las plantas subterráneas para estos usos más frecuentes, e inexistentes en el CH.

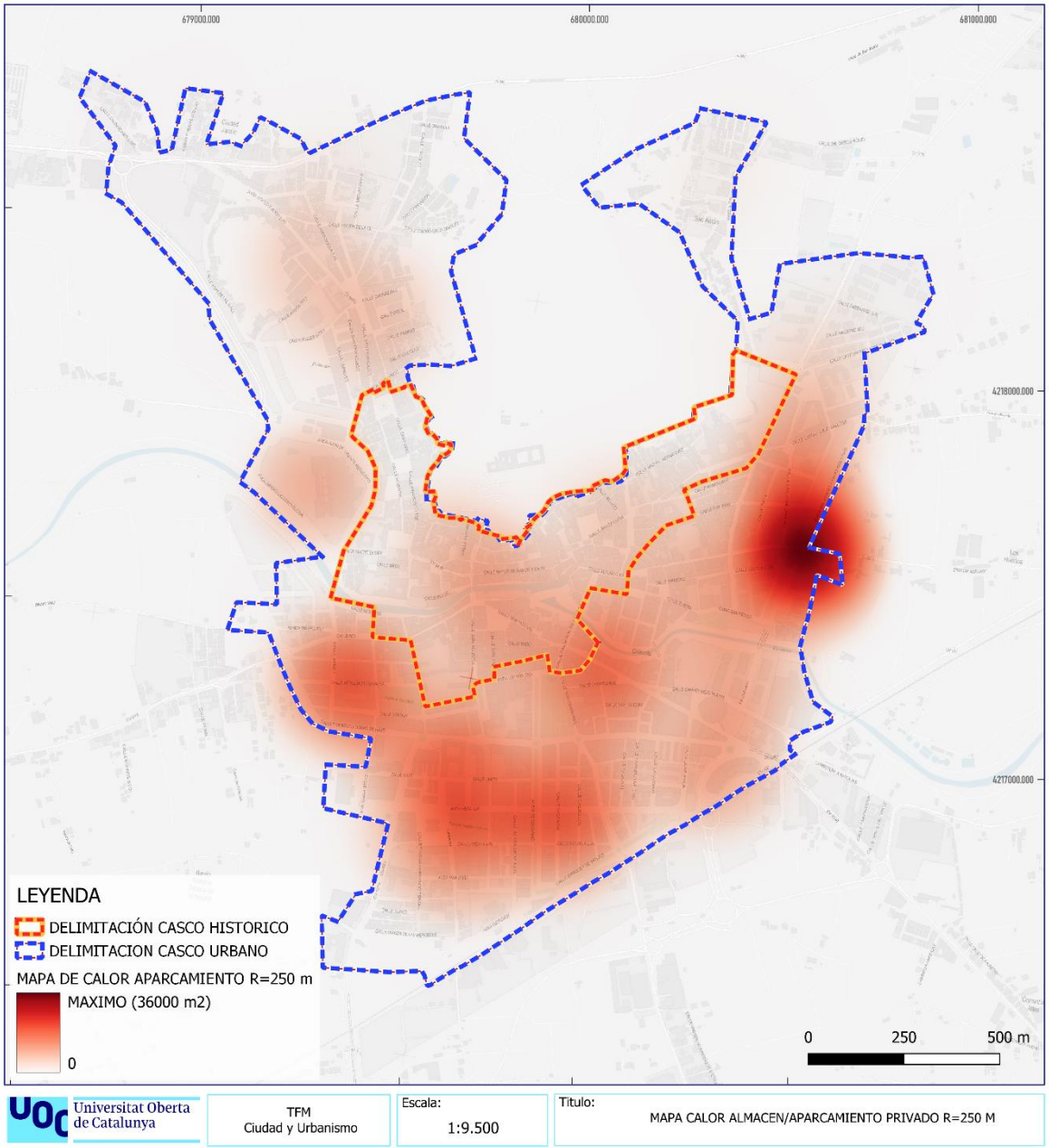


Ilustración 62.Mapa de calor del uso almacén-garaje. Fuente: elaboración propia en base a datos de la D.G. de Catastro

Dotacional

Se muestra en la próxima figura la distribución de los dotacionales en el Casco Urbano de Orihuela.

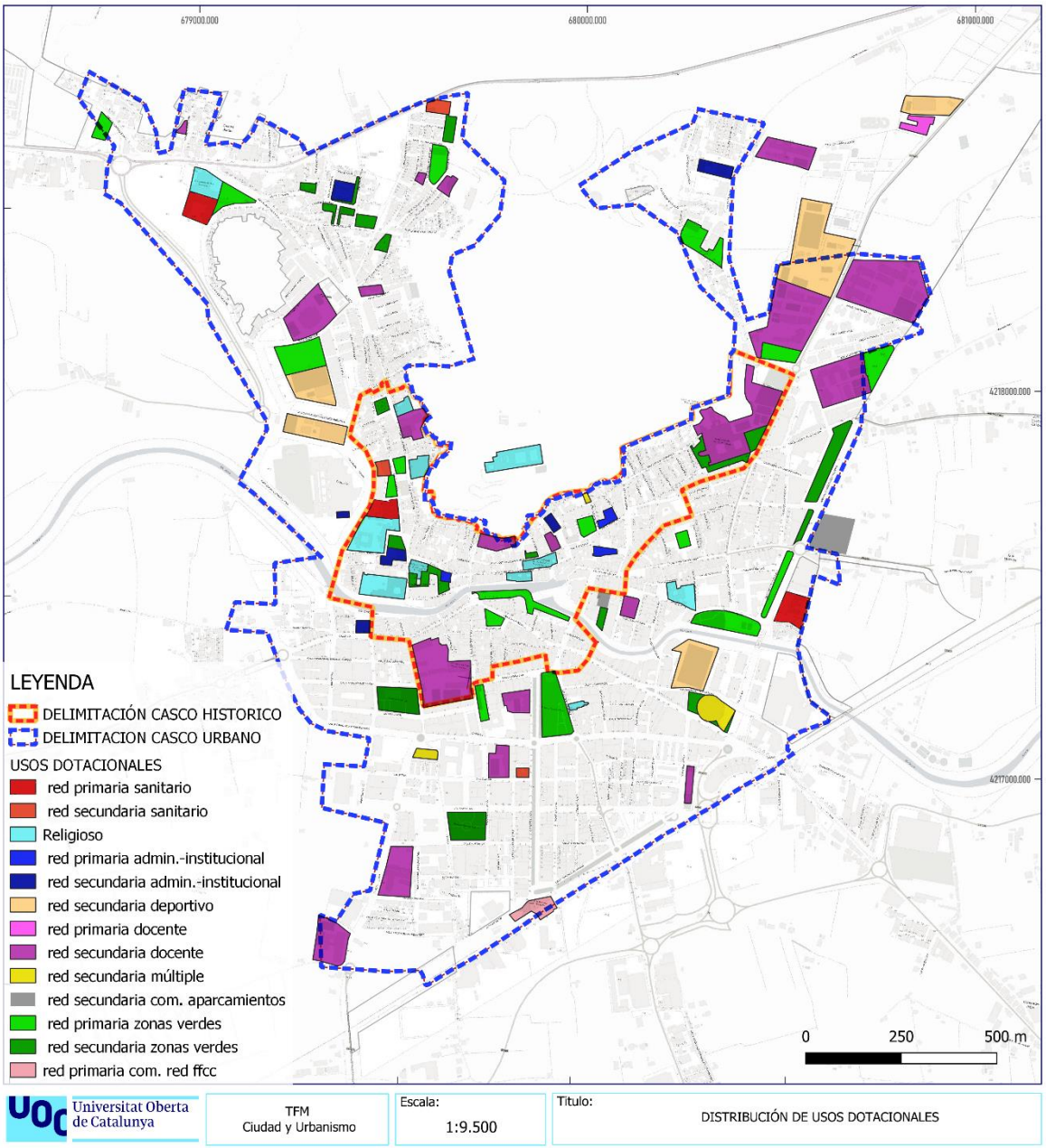


Ilustración 63. Distribución de usos dotacionales en el Casco Urbano de Orihuela. Fuente: Elaboración propia en base a P.G.M.O.U. de Orihuela y revisión in situ

La presencia de dotacionales en el CH es muy intensa, disponiendo de centros sanitarios y asistenciales, varios centros educativos de primaria y secundaria (de carácter privado), una sede universitaria, centros de oficinas y atención a la ciudadanía de la administración local

y autonómica. También es muy intensa la ocupación de dotacional religioso, y no menos significativo es el cultural. Aunque no dispone de dotacional deportivo, si dispone en su frontera oeste de las instalaciones deportivas de referencia en el Casco Urbano.

Para realizar el análisis de cobertura de cada uno de ellos atenderemos al Anexo XII de criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el TRLOTUP (Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje), en el que se dispone que todos los espacios incluidos en la red de espacios comunes, en la que se incluyen espacios de relación, jardines, plazas equipamientos exteriores, edificios de equipamientos, comercios, servicios cotidianos, etc. se deben distribuir con un criterio de proximidad consistente en aquel que permite el acceso a cada espacio desde una distancia máxima de 10 minutos caminando sin dificultad desde cualquier punto del barrio. Se supone una velocidad media de 5 km/h para un peatón promedio, por lo que en 10’ podrá recorrer una distancia de 830 metros.

Observamos en las siguientes figuras como el dotacional administrativo tiene un tiempo de acceso peatonal desde el CH muy bueno, emplazándose en este entorno diversas sedes de la Administración Local, una oficina polivalente de la Administración Autonómica, una sede Judicial y del Instituto Nacional de la Seguridad Social.

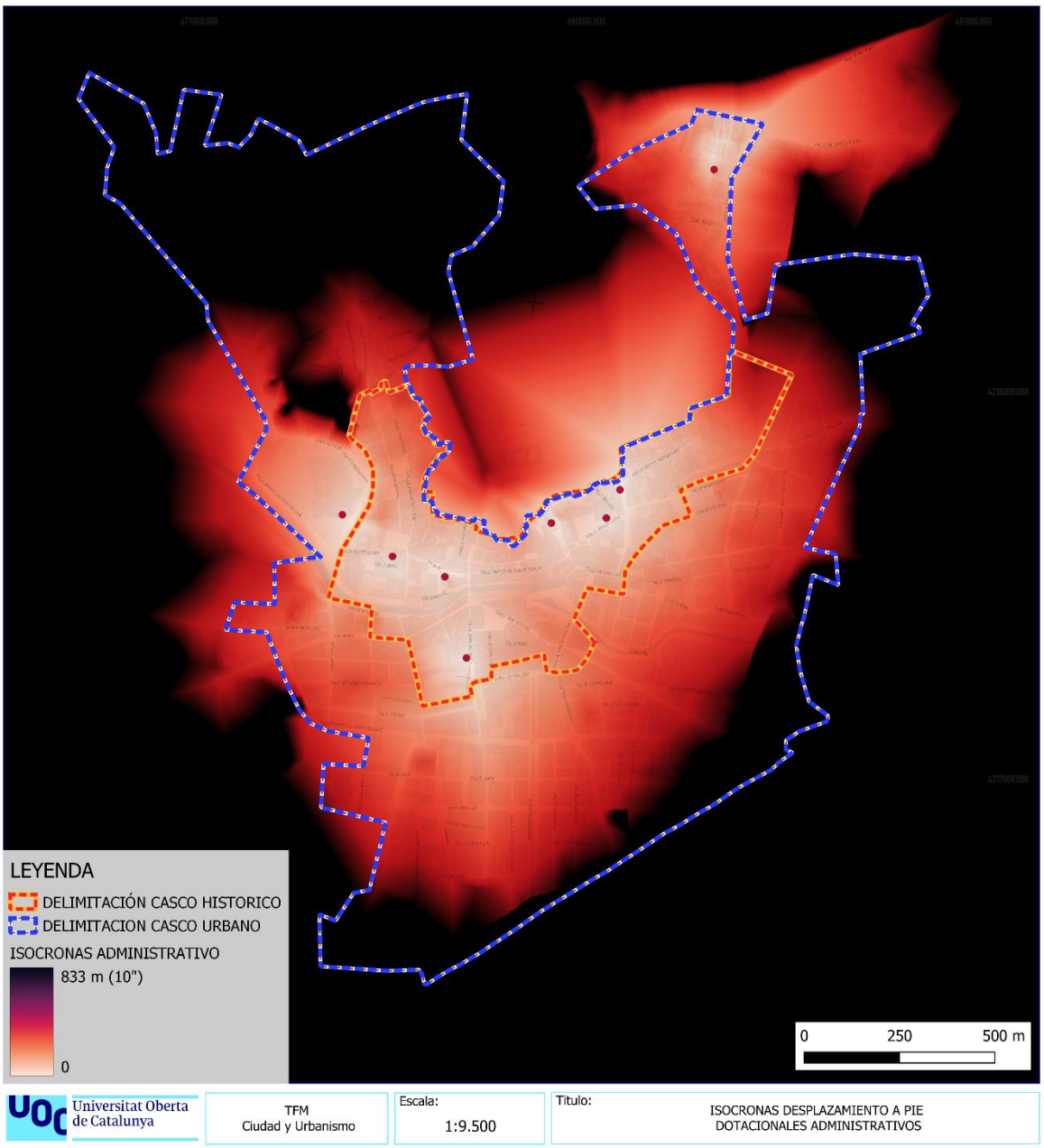


Ilustración 64. Isócronas dotacionales Administrativos. Fuente: Elaboración propia.

El acceso peatonal a los centros de educación primaria cumple el condicionante de 10' desde todo el CH, si bien algunas zonas de los rabales sobrepasan los tiempos límite. Esta situación se agrava significativamente si consideramos únicamente los colegios públicos.

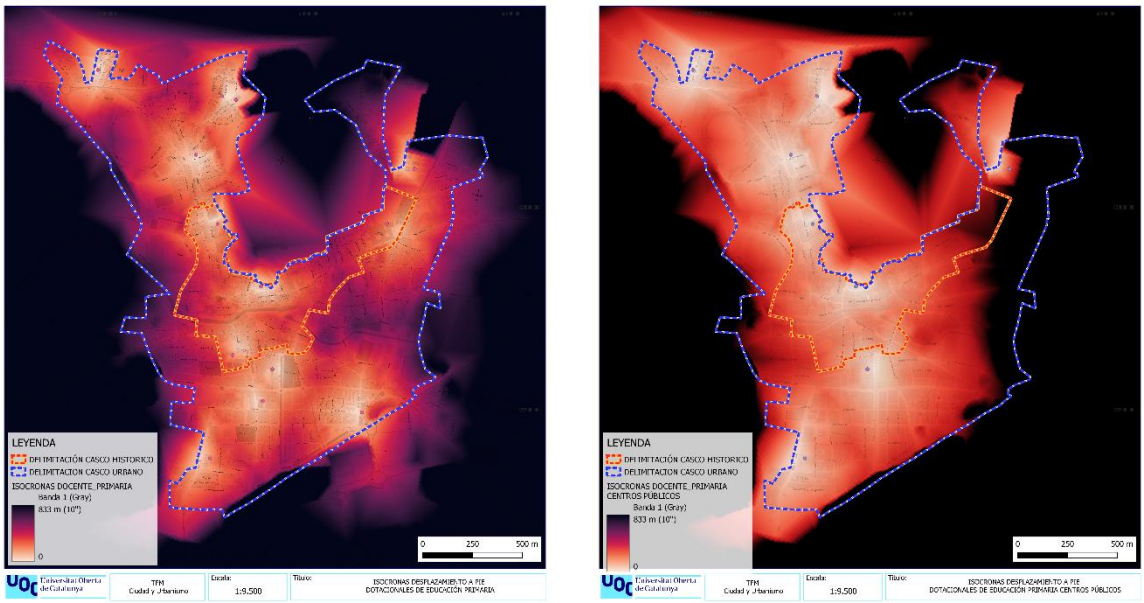


Ilustración 65. Distribución de isócronas de acceso peatonal para los centros de educación primaria (todos vs públicos)

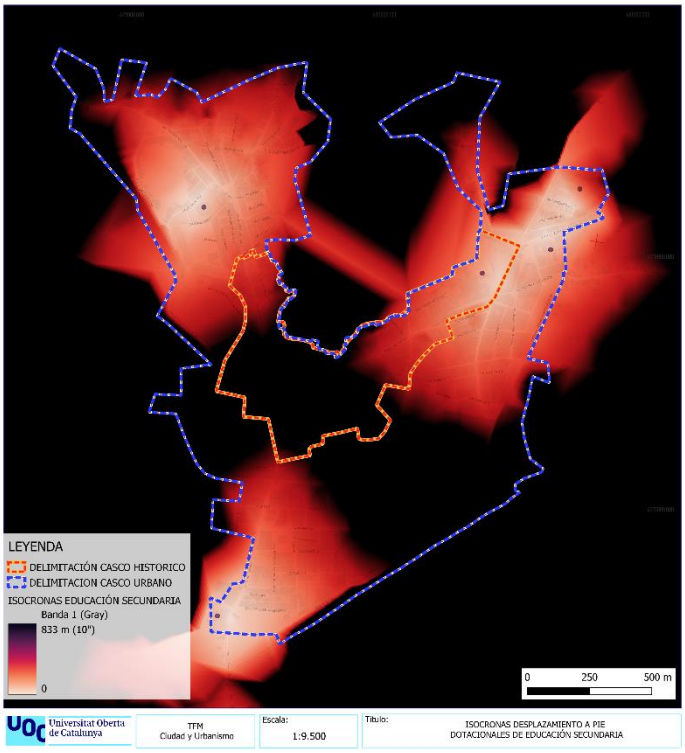


Ilustración 66. isócronas desplazamiento a pie de centros educación secundaria.

Las isócronas de acceso peatonal para los centros de educación secundaria presentan peor cobertura en el Casco Histórico, al igual que en extensas áreas del Ensanche con tiempos de viaje mayores de 10'.

En cuanto a las isócronas de acceso peatonal a parques y jardines, es muy bueno en todo el casco urbano de Orihuela, aunque la calidad y funcionalidad de los mismos es dispar, mientras que la red primaria se encuentra en la zona del ensanche, con mejores calidades, mayores superficies y más funcionalidades, en el casco histórico las plazas y jardines

suelen presentar peores calidades, menores superficies y funcionalidades, siendo precaria la prestación de parques de juegos infantiles.

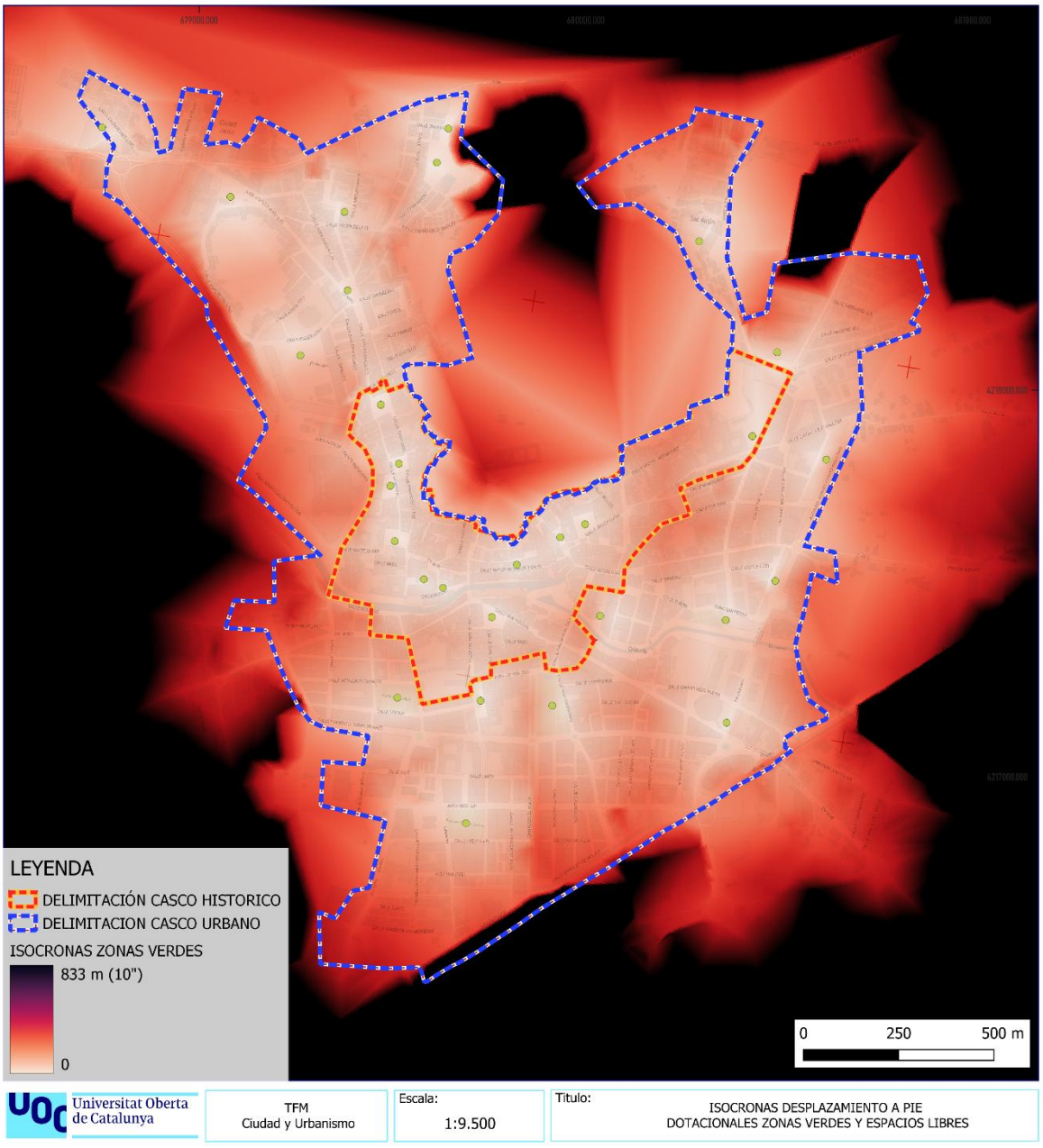


Ilustración 67. Isócronas de acceso a pie a parques y jardines.

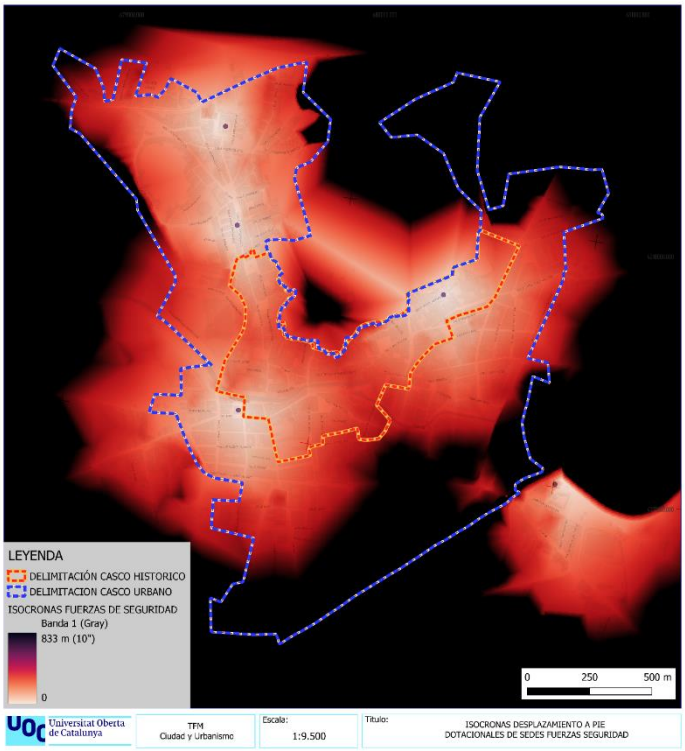


Ilustración 68. Isócronas de acceso peatonal a sedes de las fuerzas de seguridad.

Las Fuerzas de Seguridad, tanto del estado como de la policía local proporcionan un acceso peatonal en el Casco Histórico muy bueno, presentando valores mejores que en el ensanche, donde en grandes áreas no se cumple la condición de 10'.

Movilidad

Dadas las características geográficas de la distribución de la población en el municipio de Orihuela, la distribución de población casi a partes iguales entre casco urbano, zona costera y pedanías (presentando tamaños muy diferentes), agravado por una deficiente oferta de transporte público, hace que el uso del coche sea más elevado de lo normal y ello provoca la necesidad de una importante oferta de aparcamiento.

En el Casco Urbano, las altas demandas de aparcamiento sin una oferta suficiente provocan déficit de estacionamiento, así como aparcamiento ilegal que afecta a otros modos de transporte como el peatonal y ciclista, a los niveles de accesibilidad y también al tráfico como tal en el caso de las dobles filas (Excmo. Ayto de Orihuela, 2022). Los principales viajes en el CH se producen a pie, no existe una red de carriles bici interna en este entorno, y algunas zonas en el cinturón del monte de San Miguel presentan pendientes muy elevadas, dificultando su acceso por este modo. Los accesos para tráfico motorizado son escasos y no existen alternativas a los principales ejes, especialmente a los desplazamientos en el eje Oeste-Este.

Red Viaria

El borrador de PMUS de Orihuela 2022, que se está redactando en la actualidad, realiza una descripción del viario en relación con la movilidad, en la parte sur del CH describe las calles peatonales y de coexistencia más cercanas al río Segura al norte de la calle San Pascual y cerca ya de la Plaza de Cubero como adecuadas al uso peatonal. Las aceras en el distrito en general cuentan con secciones adecuadas salvo en casos puntuales. Se mantienen por lo general anchos de sección de acerado dentro de los límites mínimos y el estado de pavimentos es adecuado. Con respecto al mobiliario urbano hay que decir que provoca en numerosas ocasiones problemas al reducir el ancho libre de paso de manera muy significativa. Los pasos de peatones son elevados y no elevados a lo largo del distrito y es muy común que existan rebajes y protecciones contra el aparcamiento ilegal adecuados (Excmo. Ayto de Orihuela, 2022).

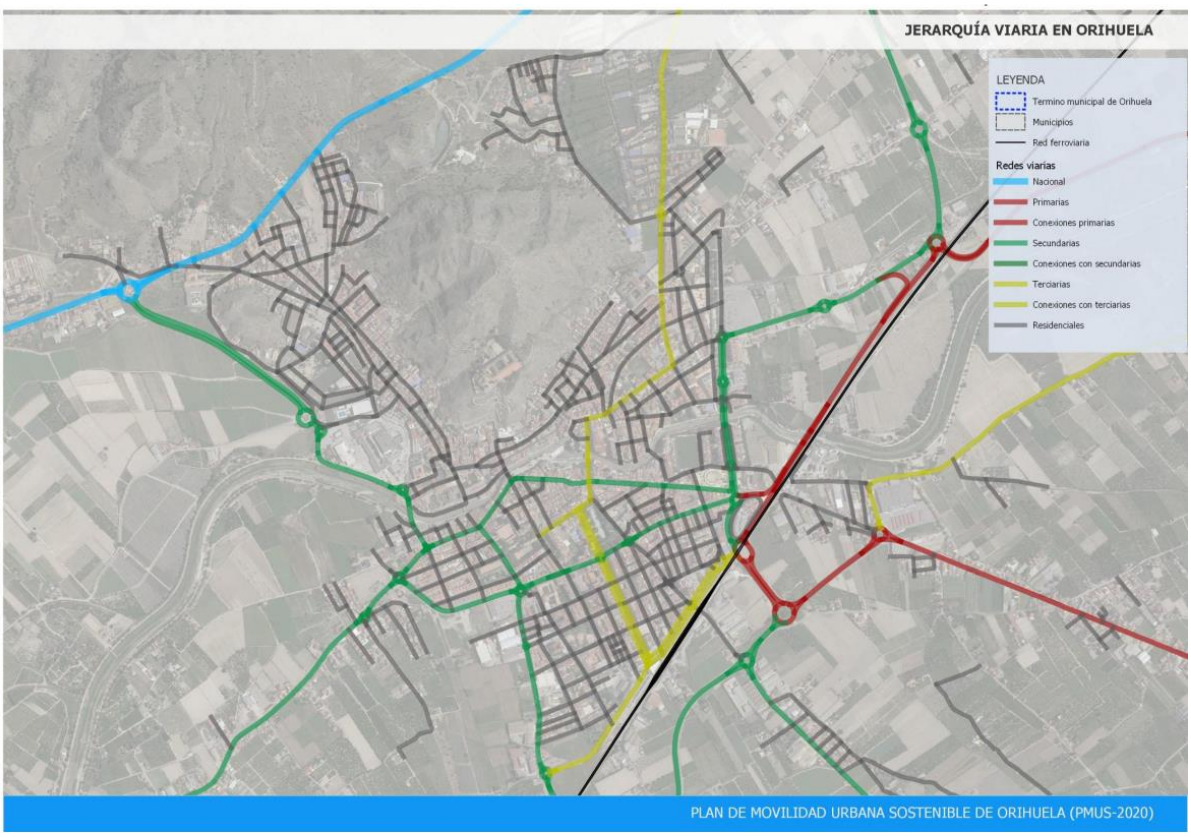


Ilustración 69. Jerarquia Viaria en el CU de Orihuela. Fuente: Borrador PMUS de Orihuela 2020

En relación a la zona oeste del CH, el PMUS describe en lo que coincide con la subzona CH-1 como un entorno que genera multitud de viajes, por los importantes dotacionales, como la Universidad, el centro de Salud Orihuela I, junto a una importante oferta cultural y en la frontera con la delimitación del CH, un importante Centro Comercial, en este *´"ámbito como tal se conforma por edificaciones de tipo multifamiliar en manzana cerrada, pero a diferencia de los distritos al sur de Orihuela se desarrollan sobre un entramado viario poco geométrico. También es importante decir que la densidad poblacional es inferior, así como las alturas de las edificaciones en comparación con otros ámbitos del* municipio. (Excmo. Ayto de Orihuela, 2022, pág. 112) afirma que en el CH en numerosas secciones las aceras reservadas a los peatones no son suficientes por falta de sección, pero la baja intensidad del tráfico de vehículos hace que se use la calzada como viario de coexistencia en la práctica (aun no estando adaptadas para este uso). Según el PMUS, los ejes viarios más importantes en el este del CH discurren en sentido norte-sur a través de dos ejes, dichos viarios vertebran los principales movimientos peatonales a través del distrito, desde el norte más residencial al sur con una componente de espacio atractor de desplazamientos más pronunciada, los viarios en general sufren de **aceras muy estrechas**, muy por debajo de los mínimos

Ilustración 70. Anchura insuficiente de las aceras en la subzona CH-1. en entorno reurbanizado en la década de 2010.

estandarizados en el entorno a 1,5 y 1,2 metros. Además, en numerosas ocasiones el poco espacio peatonal disponible es invadido por aparcamiento ilegal. Esta problemática se detecta principalmente en las calles que desembocan en los ejes principales descritos mientras que estos en general si cumplen con los mínimos. También es importante señalar la existencia de espacios reurbanizados recientemente y basados en criterios de diseño de accesibilidad universal, a mismo nivel, con pavimentos diferenciados y con espacios delimitados al peatón con bolardos que también cumplen con los estándares de accesibilidad como es la visibilidad y la altura, aun así en algunos puntos concretos se dan discontinuidades en el itinerario peatonal accesible (Excmo. Ayto de Orihuela, 2022).

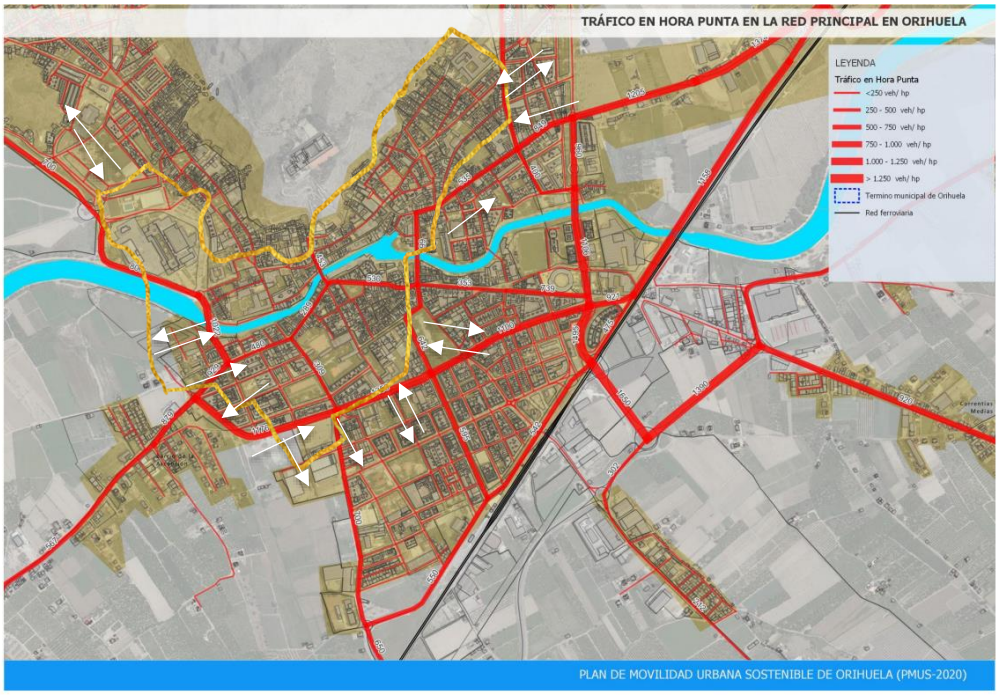


Ilustración 71. Intensidad de tráfico motorizado en hora punta. FUENTE: Adaptación del Borrador PMUS Orihuela 2020

El PMUS describe la subzona CH-2 de carácter más residencial, con un viario más o menos estrecho y viviendas multifamiliares de pocas alturas (2-3 plantas a lo sumo). Predomina la actividad comercial lo que proporciona a esta zona importantes flujos peatonales. El casco Histórico se vertebra sobre viarios que discurren en paralelo al río Segura, siendo el resto de las calles perpendiculares de menor orden.

Ilustración 72. Calle Mayor Ramón y Cajal. Eje peatonal principal de la subzona CH-2 del CH de Orihuela.

Aparcamiento en Viario Público

La trama urbana del CH de Orihuela, como es usual en los cascos históricos mediterráneos, está formada por calles estrechas, sinuosas y abigarradas. Lo que supone un soporte de difícil adaptación a la configuración de zonas de aparcamiento. El borrador de PMUS de Orihuela, realiza un inventario de zonas de aparcamiento en la vía pública por distritos censales, y aunque dicha delimitación no coincide con la delimitación del CH, se puede evaluar la disponibilidad de aparcamiento en el CH a la vista de la Ilustración 74. Si bien el borrador del PMUS indica que en el Distrito 4 presenta 1 plaza por cada 7 personas residentes, hay que aclarar que dicho Distrito engloba, además de una gran extensión del CH otras zonas de ensanche, que aumentan la media del Distrito. Un recuento aproximado en el Distrito 4, Sección 1y Sección 3, que coinciden con la delimitación de las subzonas CH-2 y CH-3 arrojan disponibilidades de aparcamiento en vía pública superiores a 16 personas por plaza.

Oferta de aparcamiento en calle por distritos

Distritos	Población 2021	Batería	Línea	Total	Personas x plaza
01-Orihuela (Distrito 1)	6.953	302	689	991	7,02
02-Orihuela (Distrito 2)	11.207	1.090	1.709	2.799	4,00
03-Orihuela (Distrito 3)	4.984	433	925	1.358	3,67
04-Orihuela (Distrito 4)	9.223	329	974	1.303	7,08
05-Interior-Costa (Distrito 5)	24.465	10.328	27.978	38.306	0,64
06-Pedanías Sur Orihuela (Distrito 6)	8.311	313	611	924	8,99
07-Pedanías Noroeste Orihuela (Distrito 7)	8.160	240	728	968	8,43
08-Pedanías Noreste Orihuela (Distrito 8)	5.637	183	1.333	1.516	3,72
Total general	**78.940**	**13.218**	**34.947**	**48.165**	**1,64**

Fuente: Elaboración propia en base a inventarios realizados

Ilustración 73. Inventario de aparcamiento en vía pública. Fuente: Borrador de PMUS de Orihuela 2022.

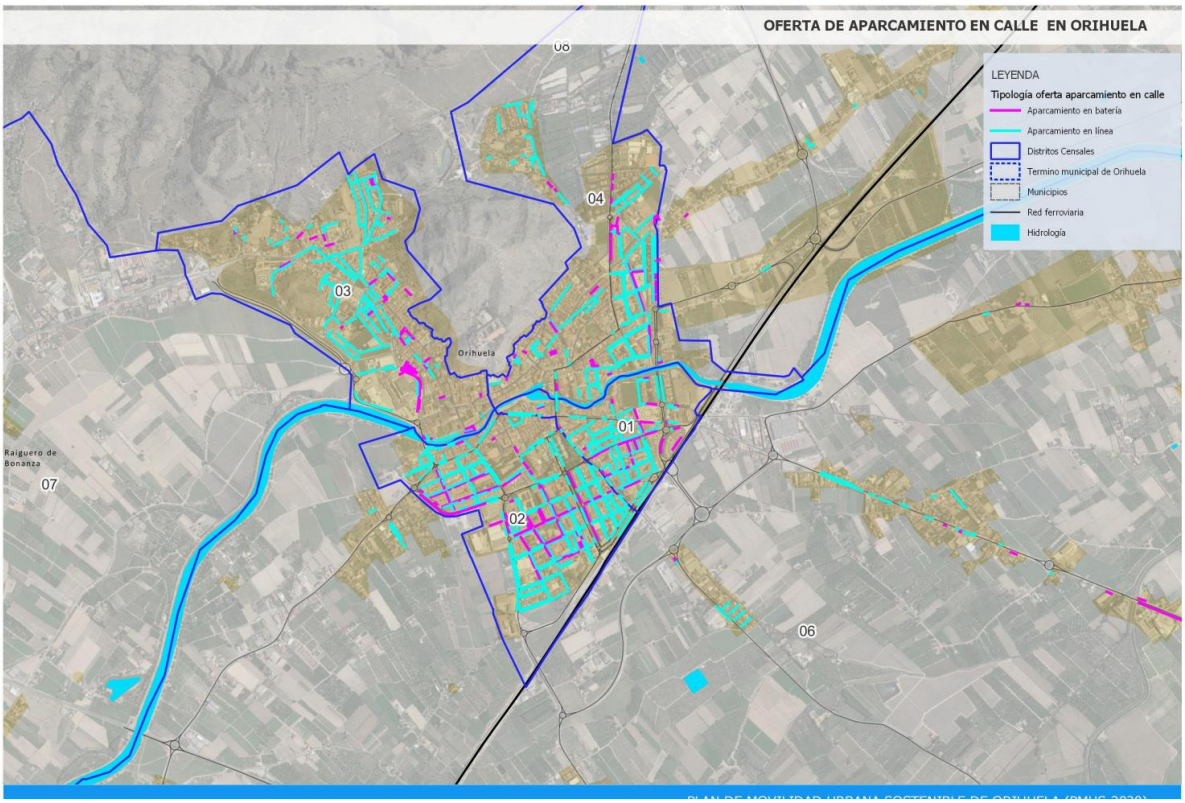


Ilustración 74. Disponibilidad de aparcamiento en vía pública. Fuente: Borrador PMUS Orihuela 2022

Sin embargo, la disposición de aparcamientos públicos y privados de acceso al público situados en el CH (Parking privado subtenerraneo de Entrepuentes), el parking público de los Huertos en la frontera este del CH, el parking público y privado de Ociopía en la frontera

oeste, mejoran la condición de aparcamiento en el CH, aunque lamentablemente algunos de ellos no sean accesibles económicamente a toda la población. Tal como se muestra en la siguiente figura, la disposición del aparcamiento disponible permite una concepción de aparcamiento disuasorio en la frontera del CH para realizar un cambio de modo de viaje a pie o personal de movilidad sostenible, porque como tal como indica (Excmo. Ayto de Orihuela, 2022) el transporte público en la zona es insuficiente.

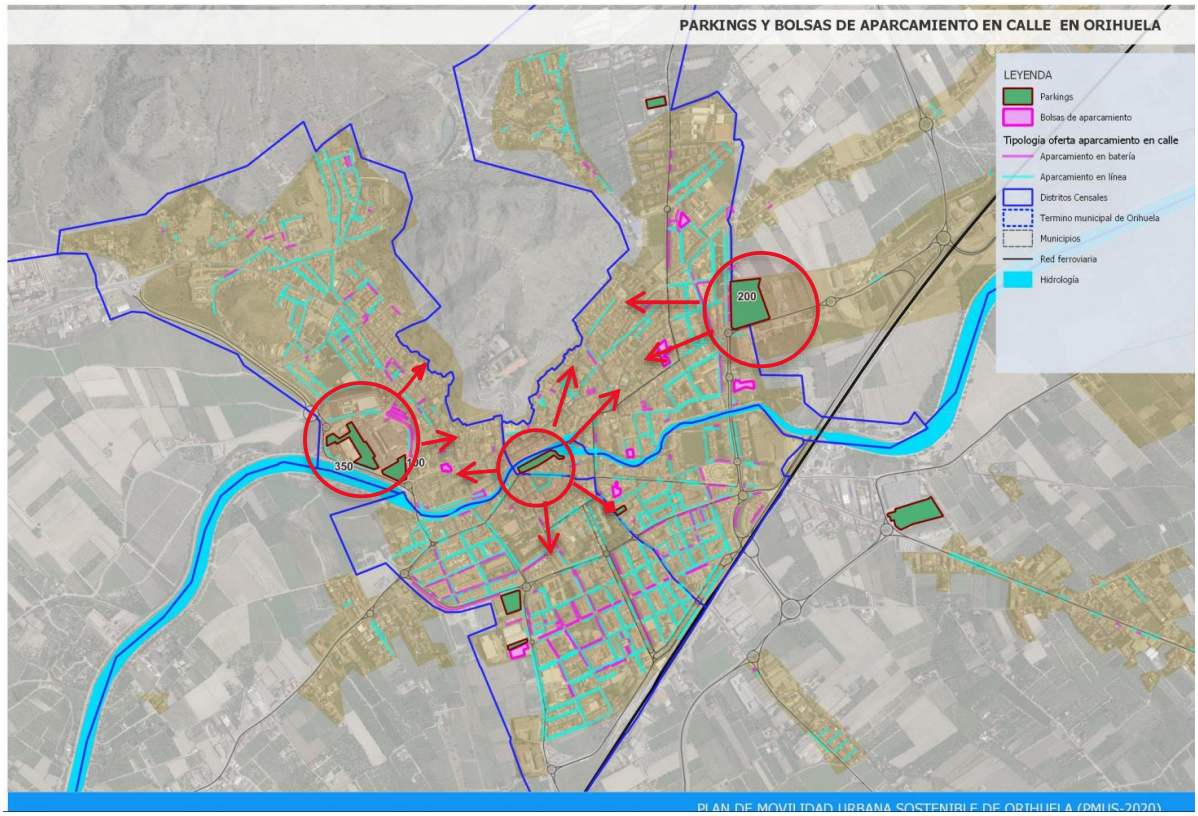


Ilustración 75. Parkings en la zona de influencia del CH de Orihuela: Fuente: Adaptación del Borrador de PMUS de Orihuela 2022

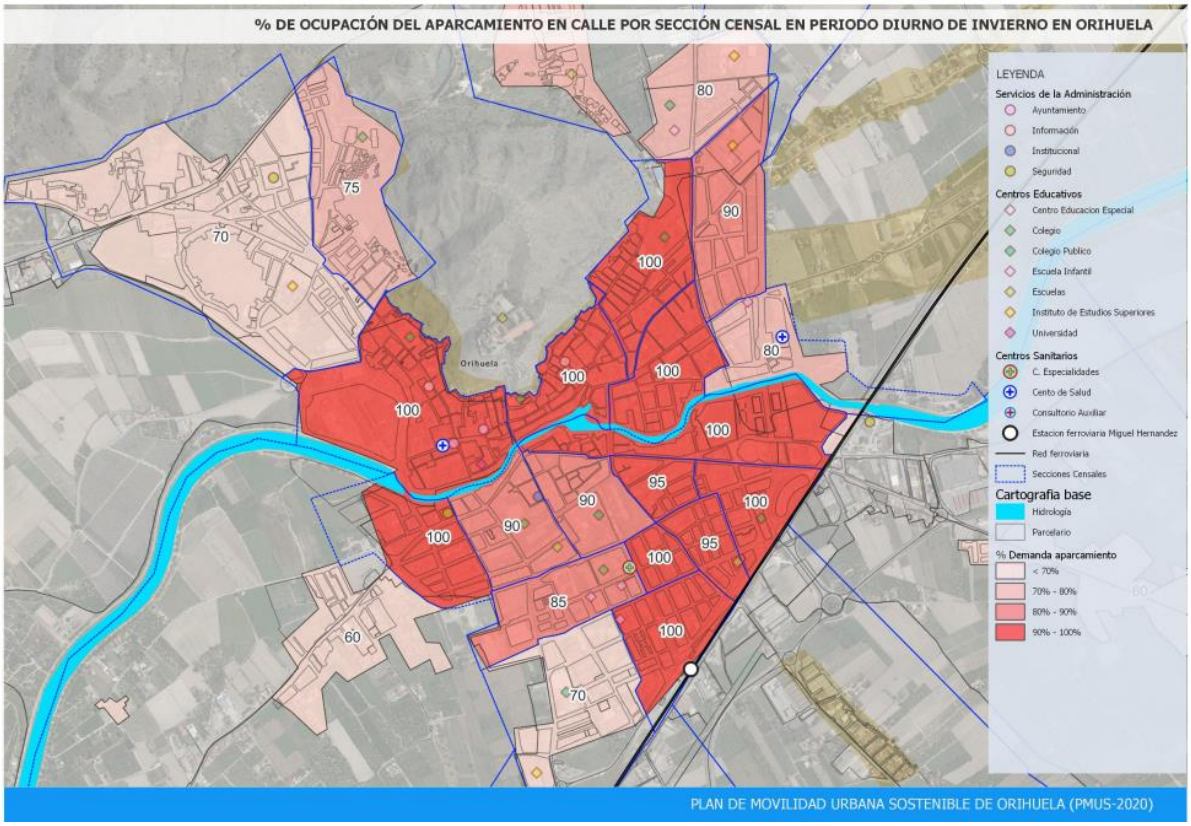


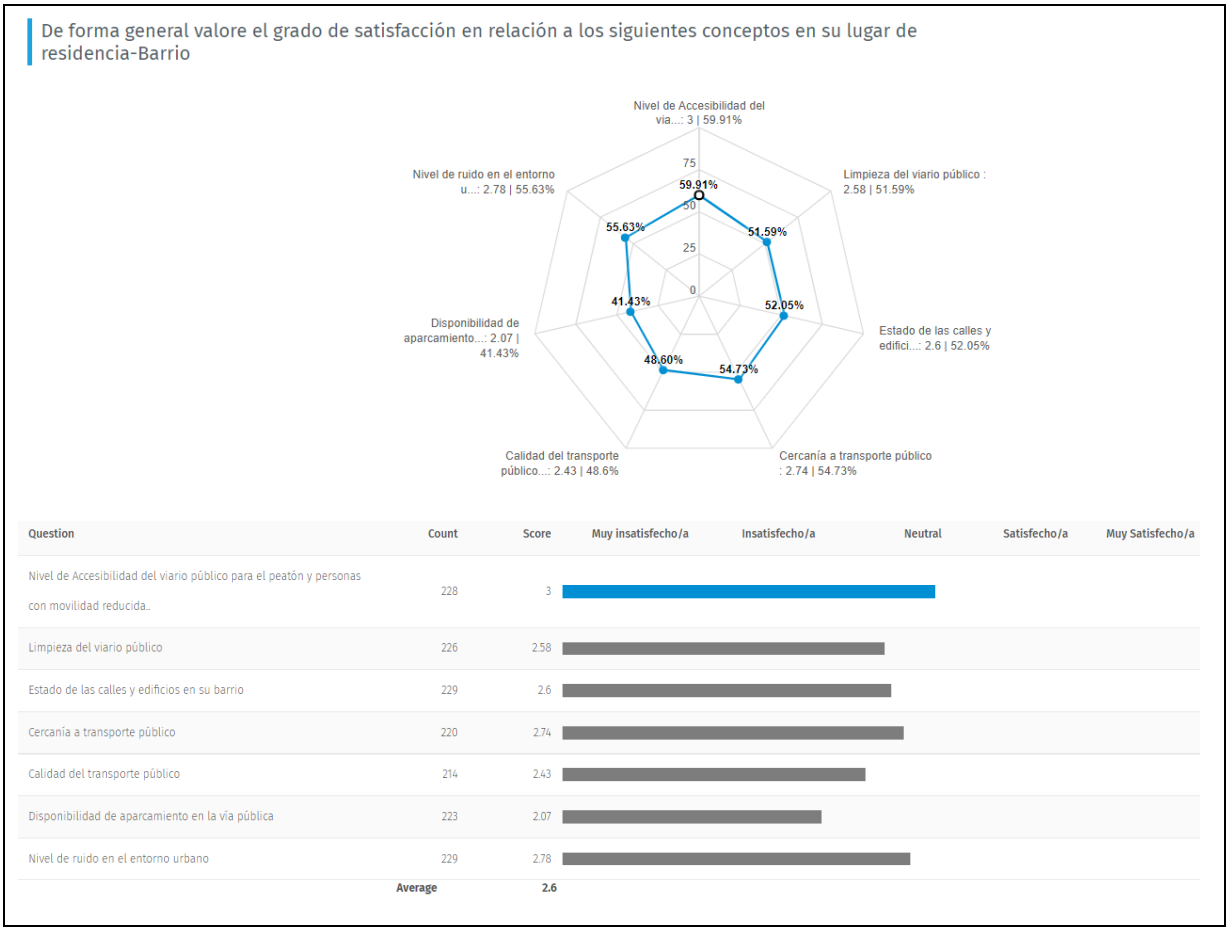
Ilustración 76. Ocupación del aparcamiento público. Fuente: Borrador PMUS Orihuela 2022

Encuesta: CONDICIONES CALIDAD DE VIDA EN ORIHUELA.RESULTADOS DE LA ENCUESTA.

Parámetros que inciden en la calidad de vida en el Barrio de Residencia.

Bloque Q11

La encuesta se estructura en tres bloques principales que hacen referencia a las condiciones establecidas en el marco metodológico que inciden directamente en la calidad de vida. El primer bloque, que se articula en la cuestión nº11 hace referencia a aspectos referidos al barrio en el que reside la persona encuestada, como la accesibilidad del medio urbano, limpieza del mismo, estado de la urbanización, cercanía y calidad del transporte público, aparcamiento disponible en la vía pública y nivel de ruido.



Question	Count	Score	Muy insatisfecho/a	Insatisfecho/a	Neutral	Satisfecho/a	Muy Satisfecho/a
Nivel de Accesibilidad del viario público para el peatón y personas con movilidad reducida..	228	3					
Limpieza del viario público	226	2.58					
Estado de las calles y edificios en su barrio	229	2.6					
Cercanía a transporte público	220	2.74					
Calidad del transporte público	214	2.43					
Disponibilidad de aparcamiento en la vía pública	223	2.07					
Nivel de ruido en el entorno urbano	229	2.78					
	Average	2.6					

Ilustración 77. Resultado agregado de la encuesta para el bloque Q11. Fuente: Plataforma questionpro.com

Tabla 3. Bloque Q11. Desviación de la puntuación media en el CU respecto CH. Valores positivos CH>CU.

	Q11.2	Q11.2	Q11.3	Q11.4	Q11.5	Q11.6	Q11.7
$\overline{CH} - \overline{CU}$	-0,475	-0,164	-0,871	-0,681	-0,535	-0,187	0,205

En el bloque Q11, en general todas las preguntas obtienen mejor valoración en los entornos del CU frente al CH, excepto la que hace referencia al nivel de ruido en el entorno urbano, que obtiene mejores valoraciones en el CH. Es de remarcar la valoración de la respuesta del estado de conservación del entorno urbano, que incluye tanto calles como edificaciones, obteniendo las mayores diferencias a favor del CU. Mientras que en el CH esta pregunta se ha valorado como media como "Insatisfech@" (codificado con un 2 sobre 5) en el CU obtiene un "Neutral" (codificado con un 3 sobre 5). En la siguiente figura se muestra las diferencias obtenidas en la valoración de los diferentes aspectos consultados según el lugar de residencia de la persona encuestada.

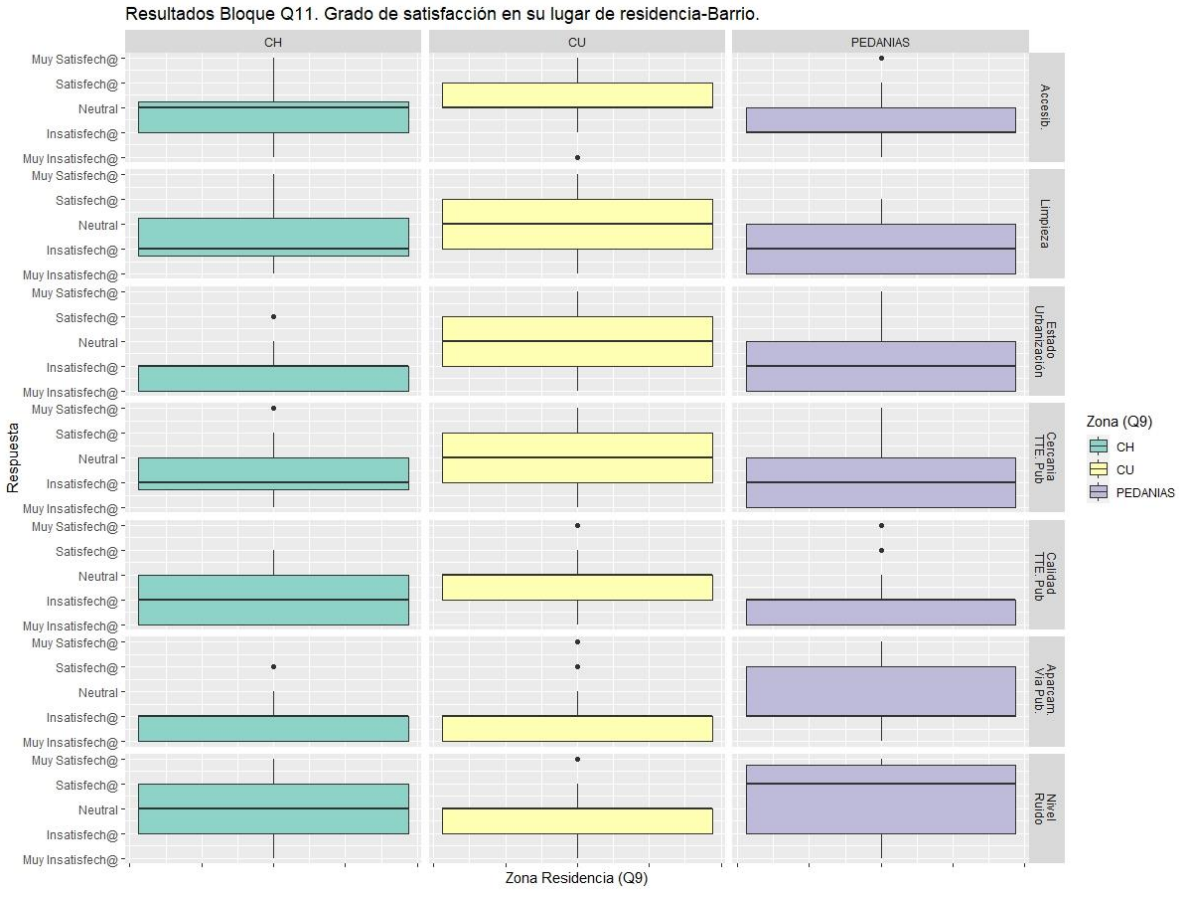


Ilustración 78.Distribución estadística de los resultados del bloque Q11 de la encuesta realizada, agregada por zonas de residencia.

Puede observarse una cierta diferencia en las respuestas obtenidas en este bloque Q11 al analizar los datos agrupados por género. La siguiente figura pone de manifiesto la similitud

de respuestas por género en las zonas de CH y CU; sin embargo, se aprecian diferencias significativas al comparar los resultados obtenidos en las Pedanías, en las que las mujeres declaran una mayor insatisfacción que los hombres en relación con accesibilidad, limpieza, mantenimiento del entorno urbano y acceso al transporte urbano.

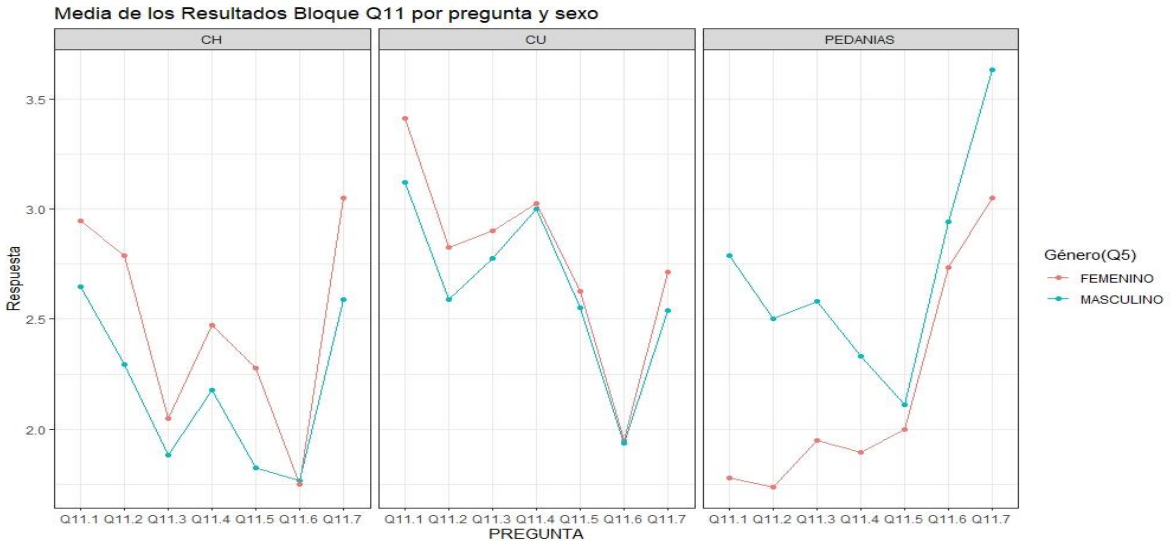


Ilustración 79. Diferencias en la percepción/respuesta a las preguntas del bloque Q11 según género.

Bloque Q12

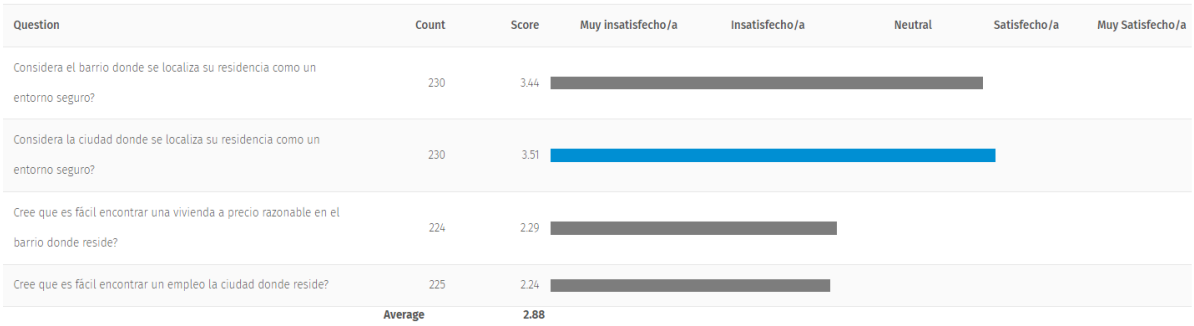


Ilustración 80. Resultado agregado de la encuesta para el bloque Q12. Fuente: Plataforma www.questionpro.com

El bloque Q12 sondea la opinión de la población en relación con la seguridad del barrio en el que se reside, la seguridad en la ciudad en la que se reside, el precio de la vivienda y la disponibilidad de empleo. En general todas las preguntas obtienen mejor valoración en los entornos del CU frente al CH, excepto la que hace referencia al precio de la vivienda en el entorno, en el que las personas encuestadas están más satisfechas con el precio de la vivienda en el CH que lo están en el CU. Otro factor clave es la percepción de los residentes en el CH respecto a la seguridad del barrio en el que viven respecto a la que tienen los

residentes en el CU respecto sus respectivos barrios, siendo significativamente más satisfactoria en el CU.

Tabla 4. Bloque Q12. Desviación de la puntuación media en el CU respecto CH. Valores positivos CH>CU.

	Q12.1	Q12.2	Q12.3	Q12.4
$\overline{CH} - \overline{CU}$	-0,946	-0,547	0,194	-0,233

En la siguiente figura se representa la distribución estadística de las respuestas recolectadas en el bloque Q12.

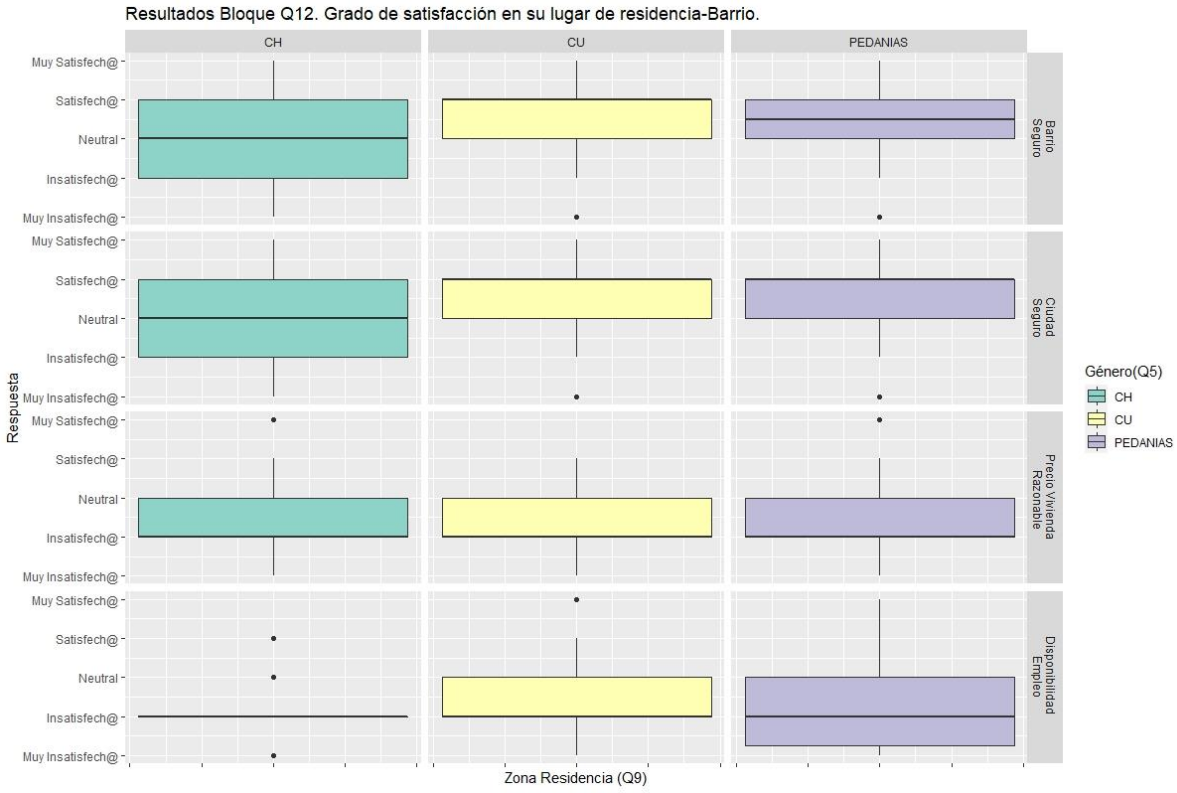


Ilustración 81. Distribución estadística de los resultados del bloque Q12 de la encuesta realizada, agregada por zonas de residencia.

De nuevo encontramos una homogeneidad en las respuestas por género en las zonas de CH y CU, mientras que se percibe una divergencia en las respuestas según el género en las preguntas relativas a seguridad del barrio y la facilidad de acceso al empleo, en el que las mujeres encuestadas manifiestan una mayor insatisfacción que los hombres.

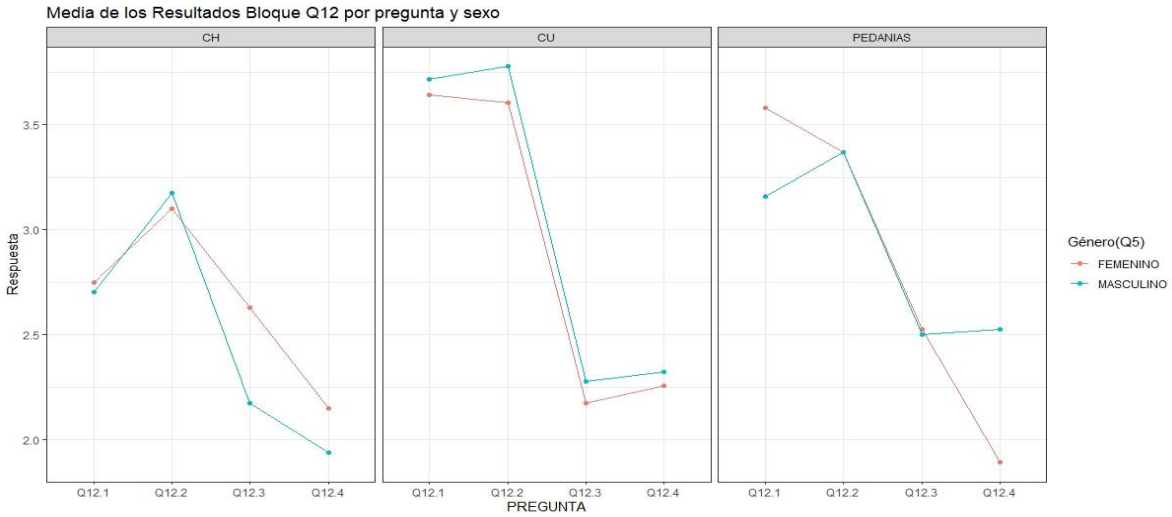


Ilustración 82. Diferencias en la percepción/respuesta a las preguntas del bloque Q12 según género.

Ahondando en la percepción de seguridad, siguiendo las indicaciones del INE (2022), siguiendo el Informe Stiglitz-Sen-Fitoussi, los indicadores para medir la calidad de vida deben medir preferiblemente desigualdades a través de estadísticos de distribución en lugar de valores medios. Dado que se trata de un concepto totalmente subjetivo, y que no son comparables las respuestas de una persona a otra, se decidió incluir la consulta sobre la percepción de seguridad en el barrio y en la ciudad, para poder comparar la percepción del barrio en relación con un elemento en común a todos los encuestados, que es la percepción de seguridad en la ciudad. Observamos como la distribución de la percepción de la seguridad en el barrio en el CH es asimétrica, presentando para el género femenino una prevalencia hacia la insatisfacción, sin embargo, el género masculino prevalece hacia la satisfacción. Es interesante comparar los resultados por género de las respuestas sobre la seguridad en la ciudad de Orihuela, entre los residentes del CH. Mientras que el género femenino presenta una distribución simétrica en la que domina la respuesta neutra, en el género masculino presenta una distribución bimodal, con una dominancia secundaria de la respuesta neutra y una principal de la respuesta “satisfech@". Esta última distribución bimodal, en la que la prevalencia se reparte entre respuestas neutras y satisfechas es la que se da tanto en hombres como mujeres para la seguridad en sus respectivos barrios de “CU” y “Pedanías”, y entre estos residentes para la ciudad de Orihuela.

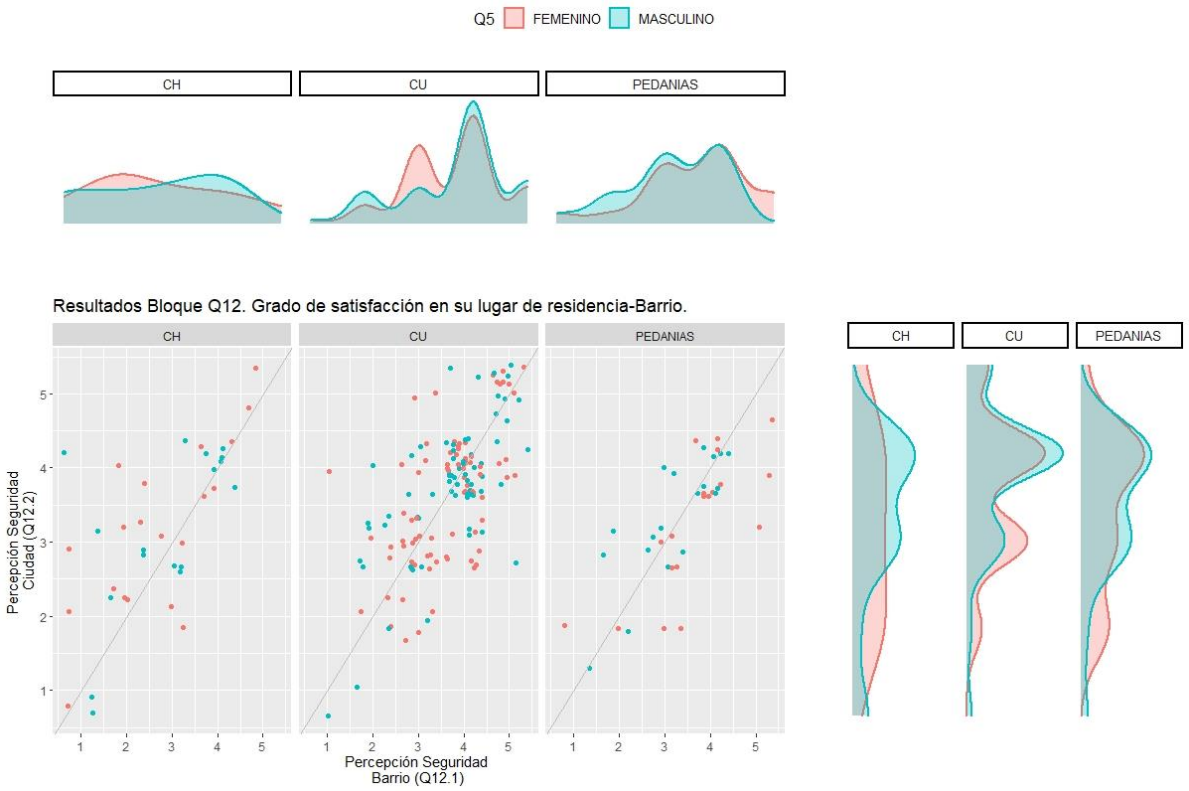


Ilustración 83. Comparativa de las respuestas sobre seguridad en el barrio en relación a la seguridad en la ciudad.

Por lo tanto, puede concluirse que es significativa la percepción de inseguridad entre los residentes en el CH de Orihuela, siendo incluso mayor en el caso de las encuestadas de género femenino.

Bloque Q13

El bloque Q13, trata de sondear a la población a través de la valoración del grado de satisfacción en el entorno de su lugar de residencia con relación a la Cercanía a Centros Educativos, Cercanía a Centro de Salud, Cercanía a instalaciones deportivas, Calidad de las instalaciones deportivas más cercanas, Cercanía a parques y zonas verdes, Calidad de parques y zonas verdes más cercanas y Disponibilidad de tiendas/comercios de productos básicos en el barrio. Al igual que en casos anteriores, las puntuaciones en general del CH son peores que las del CU, pero en estos factores relacionados con los dotacionales, se presenta con menor intensidad. Incluso, en el caso del CH para la cercanía a Centros de Salud y Deportivos obtienen mejor percepción que entre los residentes del CU.

Tabla 5. Bloque Q13. Desviación de la puntuación media en el CU respecto CH. Valores positivos CH>CU.

	Q13.1	Q13.2	Q13.3	Q13.4	Q13.5	Q13.6	Q13.7
$\overline{CH} - \overline{CU}$	-0,318	0,041	0,413	-0,005	-0,453	-0,299	-0,493

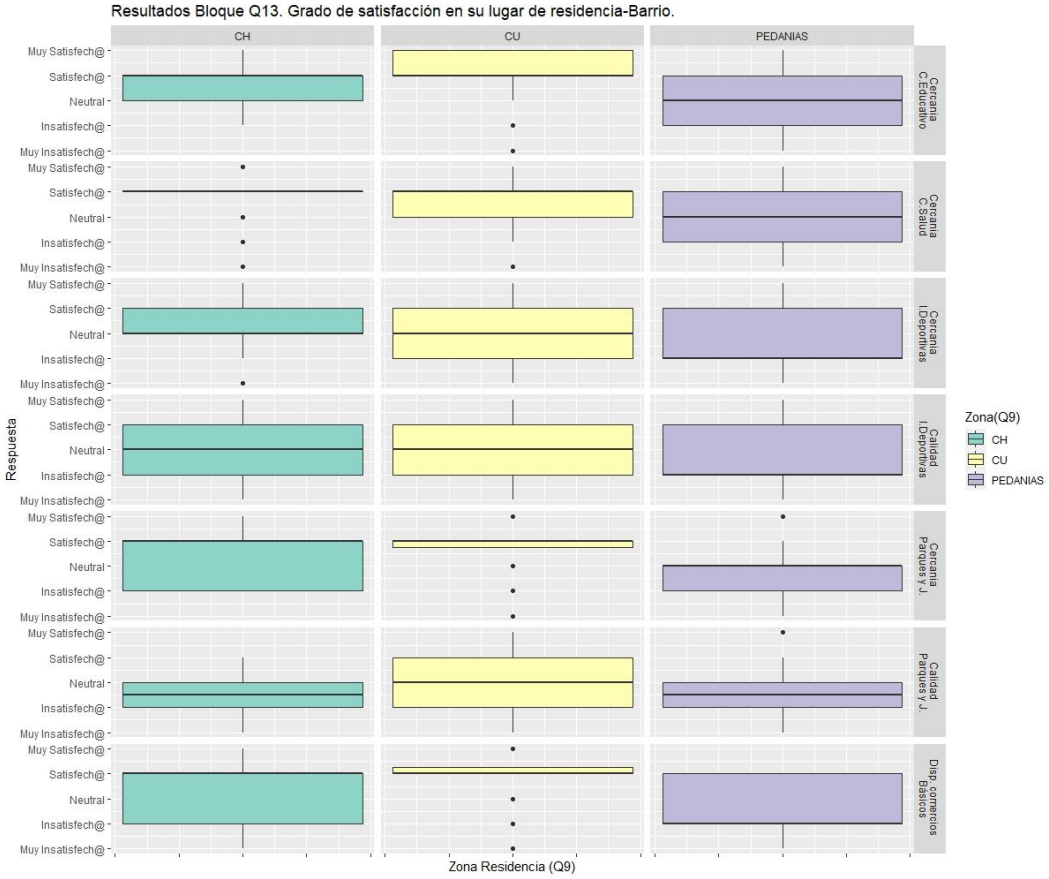


Ilustración 84. Distribución estadística de los resultados del bloque Q12 de la encuesta realizada, agregada por zonas de residencia.

Por otra parte, prácticamente todas las cuestiones arrojan peores percepciones por los residentes en Pedanías que aquellos que residen en el CH.

De nuevo las mayores diferencias de percepción por género se dan en Pedanías.

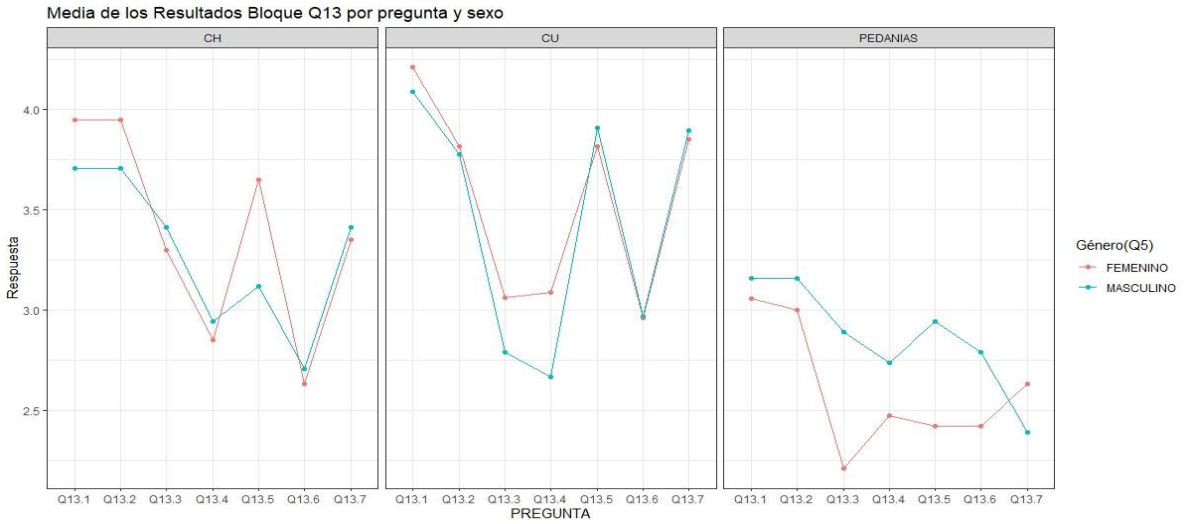


Ilustración 85. Diferencias en la percepción/respuesta a las preguntas del bloque Q13 según género.

Capacidad de atracción del CH de Orihuela

Sin duda, esta pretende ser una de las partes de la encuesta que afronte directamente a los objetivos generales de la investigación y fundamenta el objetivo específico nº2, ya que se plantea en bloque de preguntas Q37 a las personas encuestadas que, en el hipotético caso de que tuviese la oportunidad de establecer su residencia habitual en el casco histórico de Orihuela, en unas condiciones habitacionales y económicas razonables, valoren el grado en el que ciertos factores pudiesen suponer un problema determinante para para establecer o rechazar el traslado de su residencia al Casco Histórico de Orihuela. Las problemáticas seleccionadas en la encuesta son los problemas de movilidad y aparcamiento público, el déficit de servicios públicos, los problemas de marginalidad, problemas de inseguridad y la degradación del entorno urbano.

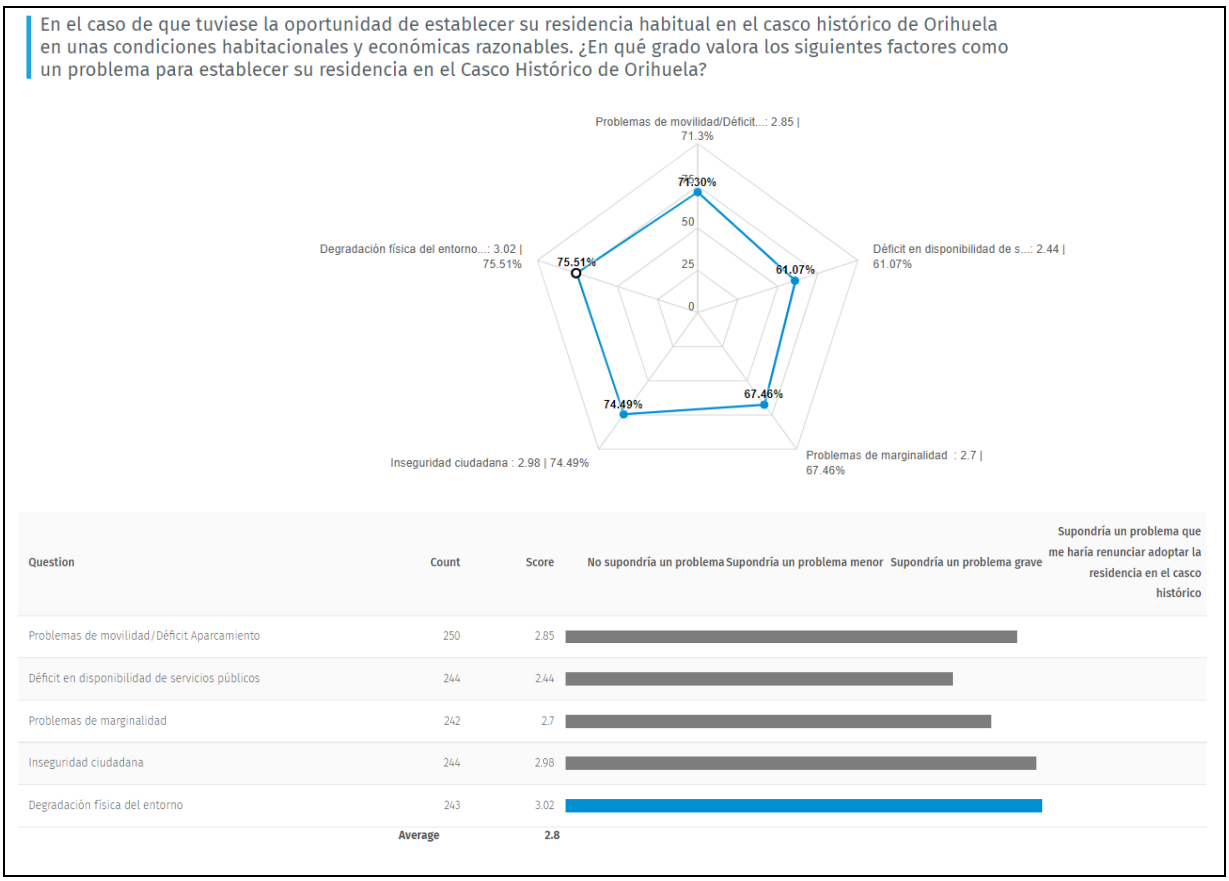


Ilustración 86. Resultado agregado de la encuesta para el bloque Q37. Fuente: Plataforma www.questionpro.com

De forma general, las problemáticas percibidas como las más determinantes a la hora de tomar la decisión de adoptar el CH como lugar de residencia son por orden de importancia:

1. Inseguridad ciudadana
2. Degradación física del entorno
3. Problemas de movilidad/Aparcamiento
4. Problemas de marginalidad
5. Déficit de Servicios Públicos

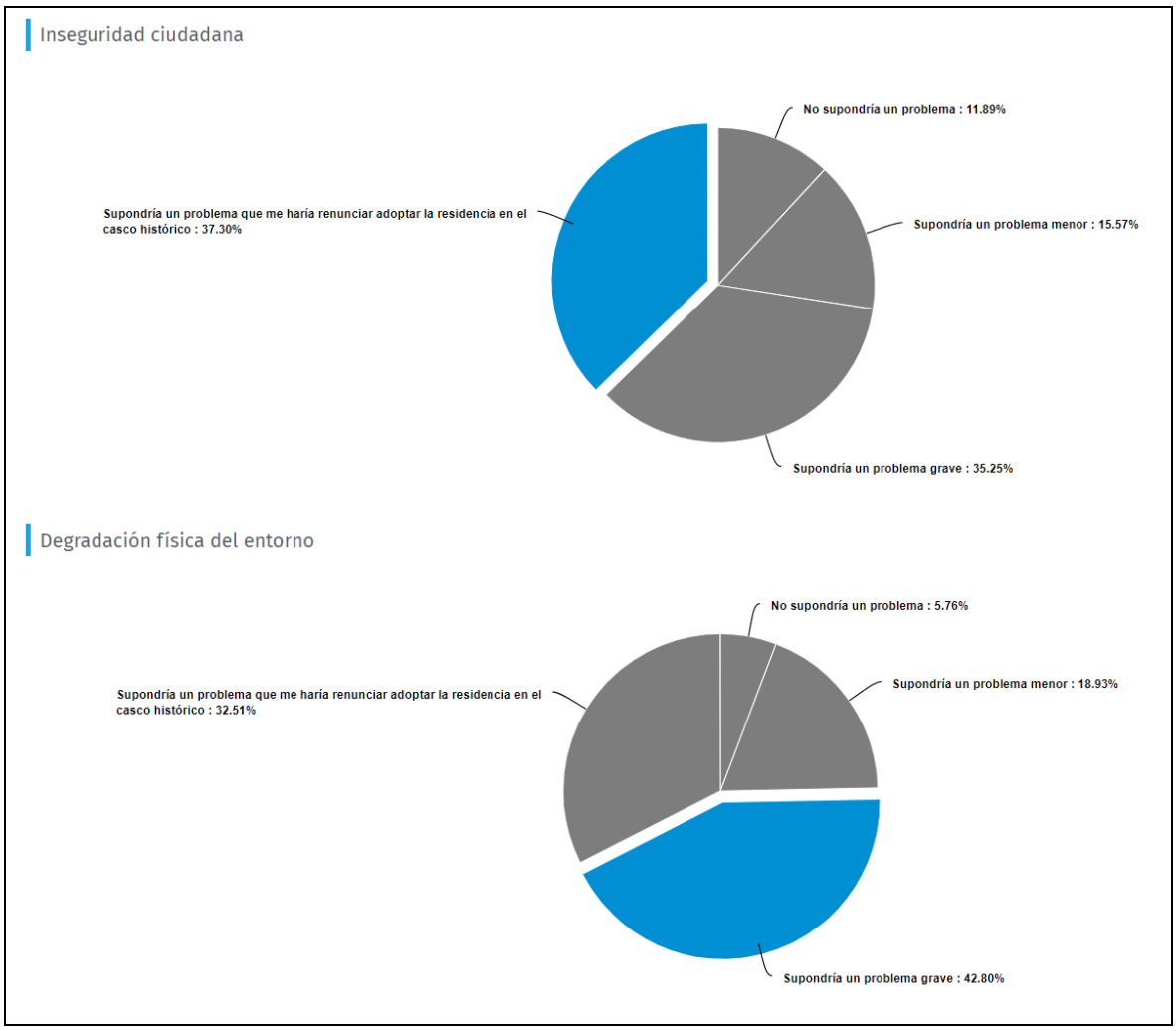


Ilustración 87. Distribución de respuestas agregadas para los principales problemas identificados. Fuente: Plataforma questionpro.com

En cuanto a la inseguridad ciudadana, un 35,35 % de los encuestados consideran que se trataría de un problema grave, mientras que **37,30 %** rechazaría establecer su residencia en el CH por este motivo. Siendo ligeramente superior la elección de “Problema que me haría renunciar a adoptar residencia en el CH” entre mujeres que hombres, y entre los residentes en el resto del Casco Urbano que el resto de los lugares de residencia.

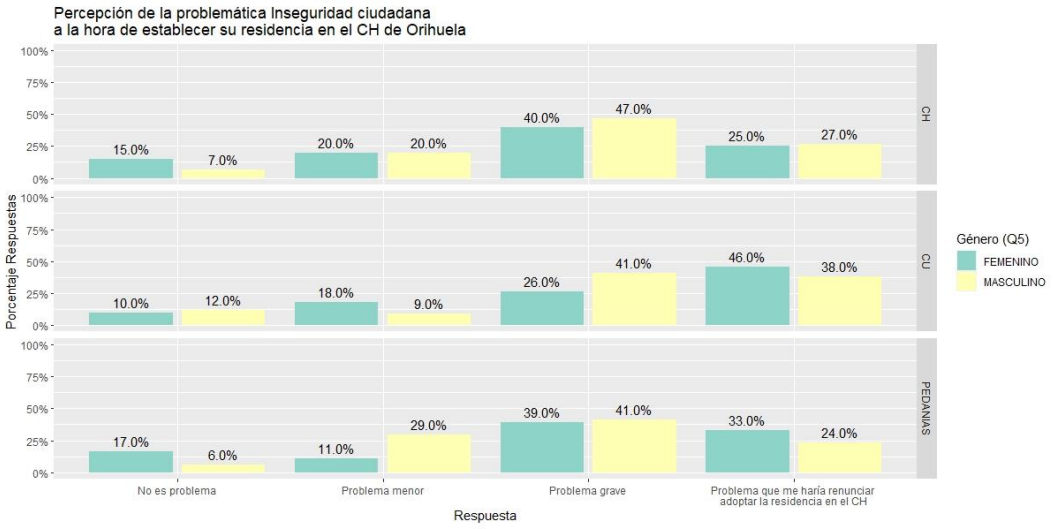


Ilustración 88. Valoración de la problemática de Inseguridad Ciudadana a la hora de decidir establecer su residencia en el CH según lugar residencia actual y género.

La degradación física del entorno supone un problema grave para un 42,8 %, mientras que un **32,51 %** rechazaría establecer su residencia en el CH por este motivo. Siendo ligeramente superior la elección de “Problema que me haría renunciar a adoptar residencia en el CH” entre los residentes en el resto del Casco Urbano que el resto de lugares de residencia.

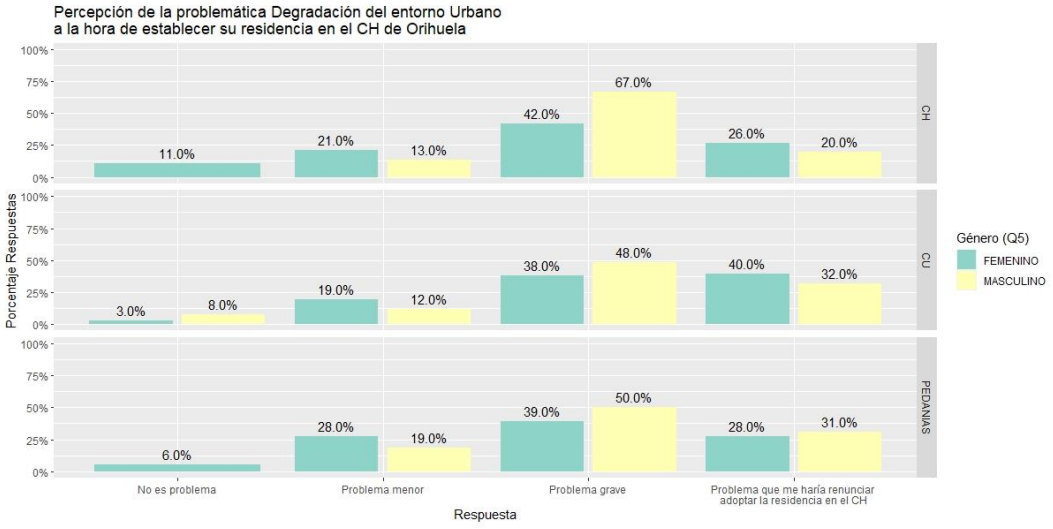


Ilustración 89.Valoración de la problemática de Degradación del entorno urbano a la hora de decidir establecer su residencia en el CH según lugar residencia actual y género

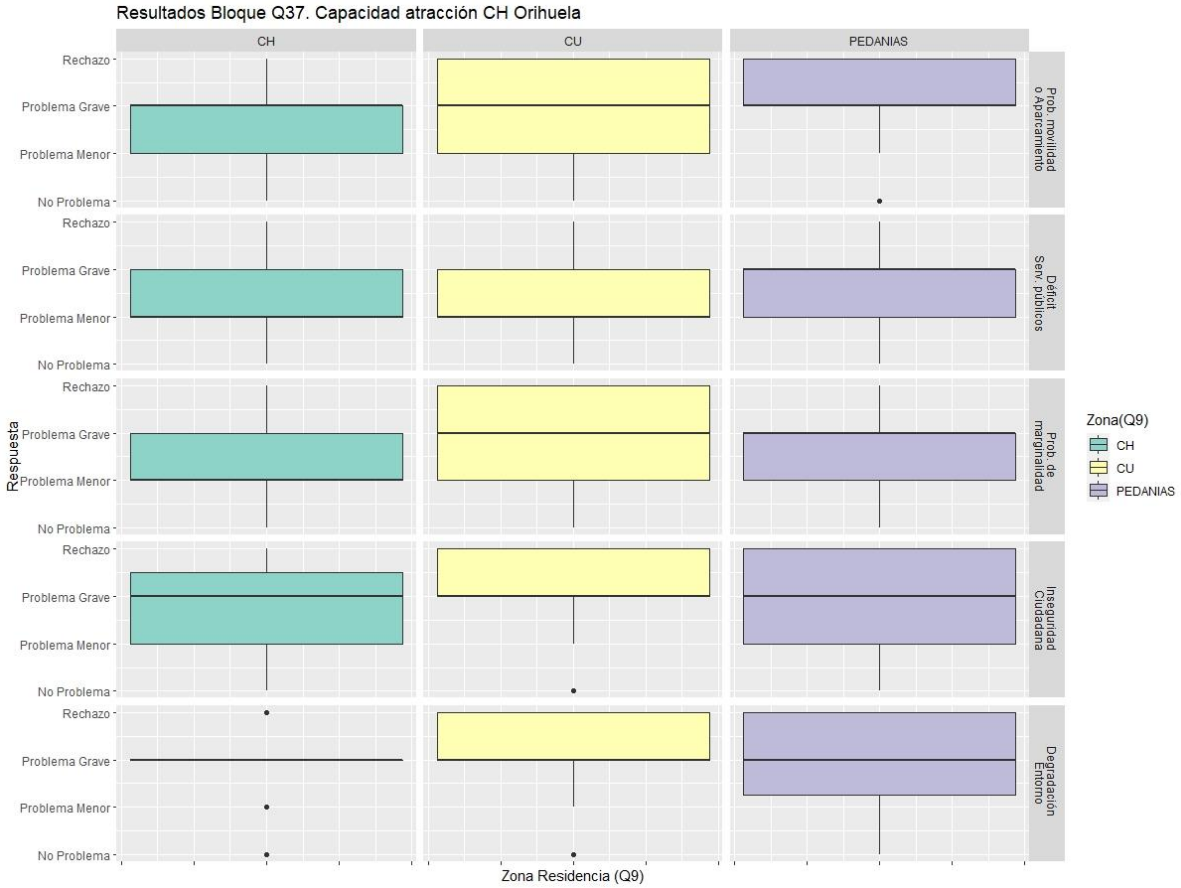


Ilustración 90. Resultados del bloque Q37 sobre la capacidad de atracción del lugar de residencia del CH de Orihuela

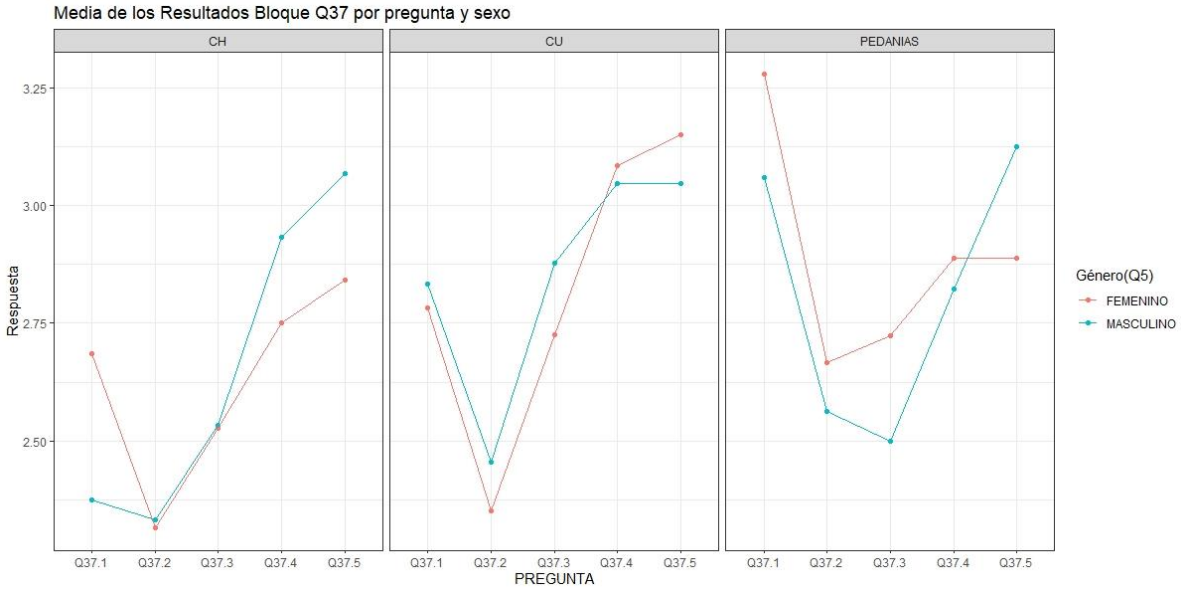


Ilustración 91. Diferencias en la percepción/respuesta a las preguntas del bloque Q37 según género.

Evaluación de la percepción en función de la edad.

No se aprecia una tendencia clara global en la evolución de las respuestas con la edad de los encuestados, siendo variable, tanto por género como por lugar de residencia. Entre los hombres residentes en el CH encontramos un agravamiento con la edad en la consideración de los problemas a la hora de trasladar su residencia al CH de Orihuela, mientras que entre las mujeres del CH la relación es inversa. Estas tendencias se repiten en el CU, pero en el caso de las mujeres no se aprecia una variabilidad con la edad significativa, permaneciendo, para la mayoría de problemáticas casi constante con la edad.

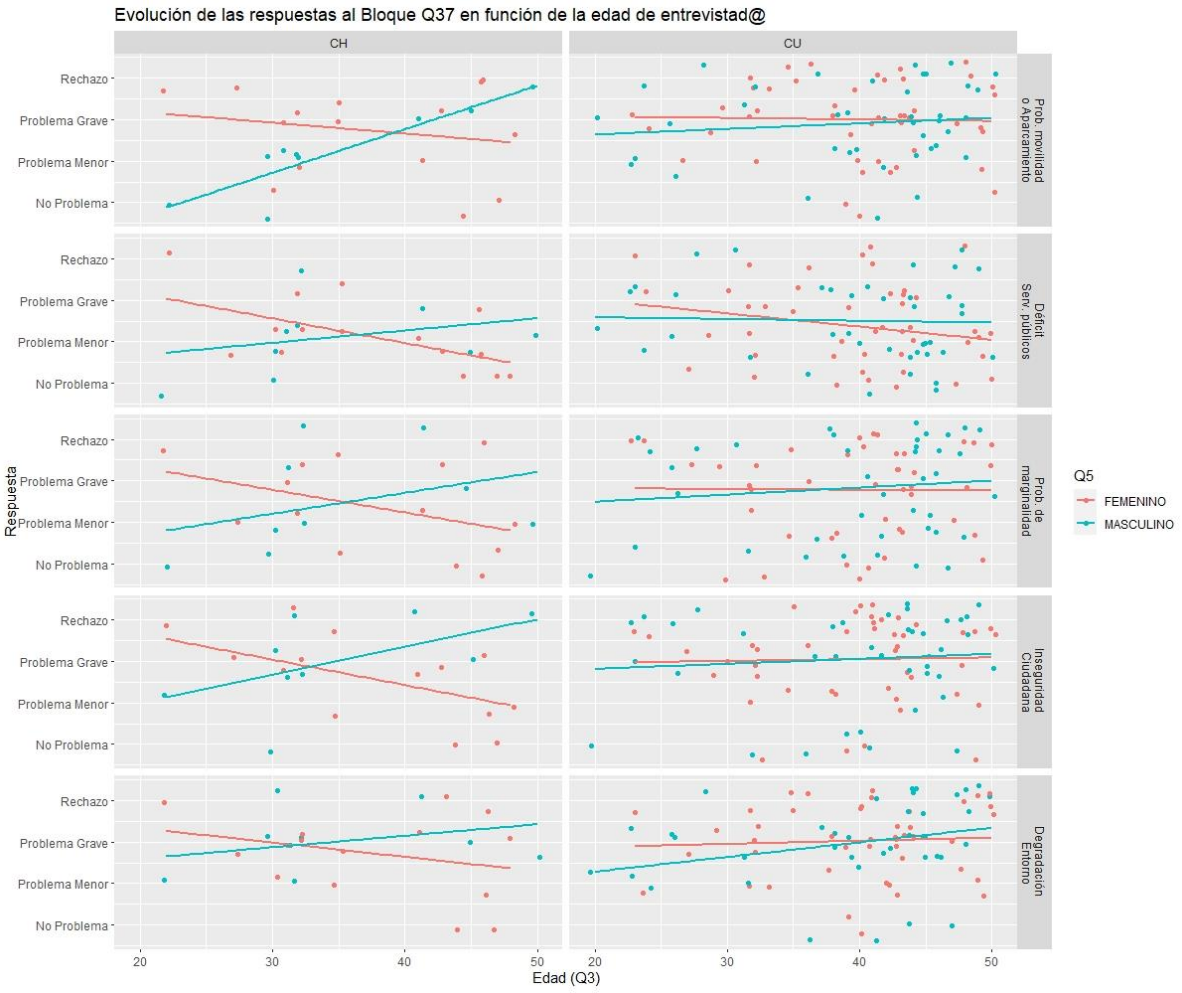


Ilustración 92. Variación de las respuestas en el bloque Q37 en función de la edad en el rango 20 a 50 años

Encuesta: Conclusiones

Tras analizar los datos arrojados por la encuesta llegamos a las siguientes conclusiones:

a) La problemática de movilidad y aparcamiento público es percibida de media como un problema entre menor y grave entre las personas encuestadas en el CH, siendo la percepción significativamente más grave entre las mujeres. La percepción de los problemas de movilidad y aparcamiento en el CH entre las personas residentes en el resto del CU es más agravada que entre los propios residentes del CH, e igual por géneros. Es entre la población encuestada de Pedanías donde se percibe una percepción de ésta problemática más agravada, llegando a ser en numerosos casos desencadenante de rechazar la opción de trasladar su residencia al CH por este motivo. Debe tenerse en cuenta que la población de Pedanías tiene, por sus características de dispersión, una movilidad basada incluso de forma más agravada que en el resto del término municipal basada en el transporte privado individual.

b) La percepción de que existe un déficit de servicios públicos en el CH es superior entre las personas encuestadas que viven fuera del CH que entre los propios residentes del CH. Se trata de la problemática con menor incidencia o percepción de suponer un problema para establecer la residencia de los encuestados en el CH

c) El problema de la marginalidad en el CH se percibe de forma general como un problema cercano a grave, si bien es cierto que se percibe de forma más agravada entre las personas encuestadas residentes fuera del CH, especialmente agravado entre las residentes en el resto del CU.

d) La percepción del problema de la inseguridad en el CH es sin duda un problema nuclear a la hora de atraer población al CH, percibiéndose de forma más agravada por las personas encuestadas con residencia fuera del CH que entre las residentes en el CH. La percepción de inseguridad en el CH se percibe de una forma más acentuada por el género femenino

e) La degradación del entorno urbano y las edificaciones en el CH es percibida como el segundo mayor problema a la hora de atraer población que quiera establecer su residencia en el CH.

Entrevistas

Se ha mantenido diversas entrevistas con técnicos municipales, se codifica su identidad para mantener su anonimato.:

CODIGO	Cargo	Fecha
ARQMUN1	Arquitecto/a Municipal en el Excmo. Ayto de Orihuela. Depto. Urbanismo	14-06-2022
ARQMUN2	Arquitecto/a Municipal. Depto. Urbanismo	16-06-2022

Se mantuvo sendas entrevistas semiestructuradas con técnicos municipales del Excmo. Ayto de Orihuela. En la primera entrevista con ARQMUN1, como Arquitecto/a municipal es uno de los encargados de informar técnicamente obras mayores en el entorno del CH de Orihuela, incluyendo obras de nueva planta, rehabilitaciones que afecten a la estructura y demoliciones. Además, dispone de experiencia previa como arquitecto/a por cuenta propia en la zona de Orihuela, habiendo acometido diversas obras de promoción privada y pública en el CH de Orihuela. Ante la pregunta de cuáles eran según su punto de vista los principales factores que inciden en la despoblación del CH de Orihuela emergieron en su relato diversos factores que se deben tener en consideración. En primer lugar, reconoce que *"el CH de Orihuela es un espacio complejo y heterogéneo que no puede tratarse como un todo, sino que debe analizarse a una escala inferior, ya que se reproducen diversas problemáticas de forma muy dispar y que probablemente requieran adoptar soluciones diferentes en los diferentes entornos que lo integran".* Dada su formación, centra su relato en la degradación del entorno urbano y las edificaciones, manteniendo que comparativamente con otras zonas del municipio *"el CH presenta graves problemas de movilidad y que en numerosas edificaciones existen problemas de accesibilidad"*, pero que sin duda el mayor problema radica en que económicamente parece no ser atractiva la regeneración urbana de este entorno, que *"numerosas edificaciones -que suelen agruparse en entornos bien definidos- han sido dejados paulatinamente degradarse, sin que haya sido efectivo el deber legal del propietario de la conservación de las mismas, hasta un punto de degradación extremo, en el que la ruina inminente se materializa haciendo imposible mantener los elementos protegidos".* En su relato, pone de manifiesto que, según su experiencia, un importante

porcentaje de propietarios que inicialmente se propone rehabilitar sus inmuebles, renuncian a rehabilitar las edificaciones por las rígidas exigencias de conservación que impone el PEOPCHO (Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela), haciendo las actuaciones poco competitivas respecto a las que se dan en otras zonas del municipio.

La segunda entrevista se mantuvo con ARQMUN2, arquitecta municipal en el Excmo. Ayto de Orihuela, habiendo ejercido diversos roles en el departamento de urbanismo. Ante la pregunta de si entendía que el PEOPCHO podía suponer una limitación a la regeneración del entorno del CH haciendo económicamente inviable las actuaciones de rehabilitación, comentó que *"se repite como un mantra por parte de los propietarios de edificaciones en el CH que el grado de protección es demasiado estricto, y que en muchas ocasiones protege edificaciones sin valores dignos de tal protección*", y reconoce que en algunas ocasiones es difícil reconocer los valores que motivan la protección de algunas edificaciones, porque en algunos casos, dicho valor les venía atribuido por la calidad ambiental, es decir, porque por su repetibilidad contribuían a la definición de la ciudad, y que tenía sentido como conjunto, pero cuando algunas de ellas han ido desapareciendo, ese valor se ha visto mermado. Expone además que otro factor que suele suponer un bloqueo a la hora de rehabilitar edificaciones en el CH de Orihuela es la "Regulación del Parcelario". Dada la difícil distribución de la propiedad del suelo en el CH de Orihuela, en el que se da un parcelario con superficies extremadamente bajas y geometrías demasiado complicadas a la hora de distribuir una vivienda funcional según criterios actuales, el PEOPCHO impone que para aprobar una demolición de un edificio que presente estos problemas parcelarios, se exija en un proyecto de construcción que agregue parcelas adyacentes, para obtener un parcelario que permita mejorar la funcionalidad de las edificaciones. Según ARQMUN2, conseguir esos acuerdos es difícil y rara vez se materializan, suponiendo un bloqueo de la regeneración muy importante.

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela

El Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela (PEOPCHO) fue aprobado en 1994, en su memoria describía por aquel entonces una degradada situación del CH de Orihuela, debido a un importante proceso de sustitución y vaciamiento, que venía sufriendo por más de 20 años. El objetivo del PEOPCHO era corregir dicha situación, formular una serie de medidas urbanísticas correctoras que modificasen la tendencia destructora que vivía el CH de Orihuela, así como proteger el Conjunto Histórico Artístico declarado desde 1969. (Casar Pinazo, Español, Castejón León, & Lou Gravalos, 2022)

La memoria del PEOPCHO declaraba ya entonces que las *"condiciones de mantenimiento del Patrimonio son difíciles y costosas, pero más costos es permitir la expansión de la ciudad generando mayores y más extensas necesidades de servicios mientras que se toleran el abandono y envejecimiento de los barrios centrales, barrios que, por otra parte, eran los únicos hasta hace 30 años*" (pág. 18). Así mismo, establecía una serie de actuaciones que marcarían un cambio de rumbo en las políticas municipales y autonómicas, de forma que el establecimiento del catálogo de Protección sea entendido como una necesidad básica, en el que se articula y conjuga las actuaciones de intervención pública positiva con la regulación normativa del Patrimonio edificado privado. Entre sus objetivos encontramos:

- Recomponer física y formalmente el Centro Histórico

"Recomponer física y formalmente el C.H. significa romper con la imagen de ciudad bombardeada que presenta el Centro Histórico. Se trata no solamente de ordenar urbanísticamente el proceso de renovación edilicia sino de recomponer los trozos de ciudad central que están en este momento convertidos en ruinas o solares" (pág. 25)

…

"Significa también remodelar drásticamente algunas zonas del casco, en las que por las condiciones sociales y económicas de la población que las habita constituyen focos de degradación del Patrimonio" (pág. 26)

- Mejorar la calidad urbana y las condiciones ambientales y de habitabilidad del C.H.

"Mejorar la calidad ambiental y de habitabilidad del Centro exige no solo una actuación decidida sobre los espacios libres sino también y principalmente sobre la vivienda antigua, en rden a su rehabilitación física y social"…"a través de intervenciones en las que además del mero mantenimiento de la edificación se incorporen políticas de implantación y desarrollo de nuevos usos." (pág. 27)

- Poner el Centro al servicio de los ciudadanos.

"Poner el Centro al servicio de los ciudadanos implica potenciar en él las funciones dotacionales de carácter público y privado, para convertir el Casco Histórico en un gran centro de servicios, así como mejorar la accesibilidad de los espacios libres existentes y propuestos." (pág. 32)

El PEOPCHO aplicaba niveles de catalogación-tipos de intervención a la edificación tradicional de la Ciudad parcela a parcela, sin perjuicio de aplicar dos o más categorías de intervención a partes diferenciadas de un mismo edificio. También establecía una estrategia de gestión del patrimonio edificado, proponía la delimitación de una serie de unidades de ejecución para las que se establecía objetivos, y sistemas de actuación e iniciativa
El complejo sistema parcelario, en ocasiones de muy reducidas dimensiones y frentes de fachada inferiores a 4 m y la oportunidad de acción que supone la colindancia de edificación con niveles de aprovechamiento y condicionantes urbanísticos semejantes, y parecido estado de conservación, hizo que se promoviera una Ordenanza Especial de Regularización del Parcelario, que pretendía posibilitar como objetivo último la construcción de viviendas funcionales e higiénicas adecuadas en tamaño a las necesidades actuales, a través de la modificación mínima del parcelario y de las formas de vida y costumbres de sus habitantes. La regularización de la propiedad debería mantener el acceso diferenciado para cada vivienda y el mantenimiento de los espacios libres de la parcela (patios traseros o terrazas).

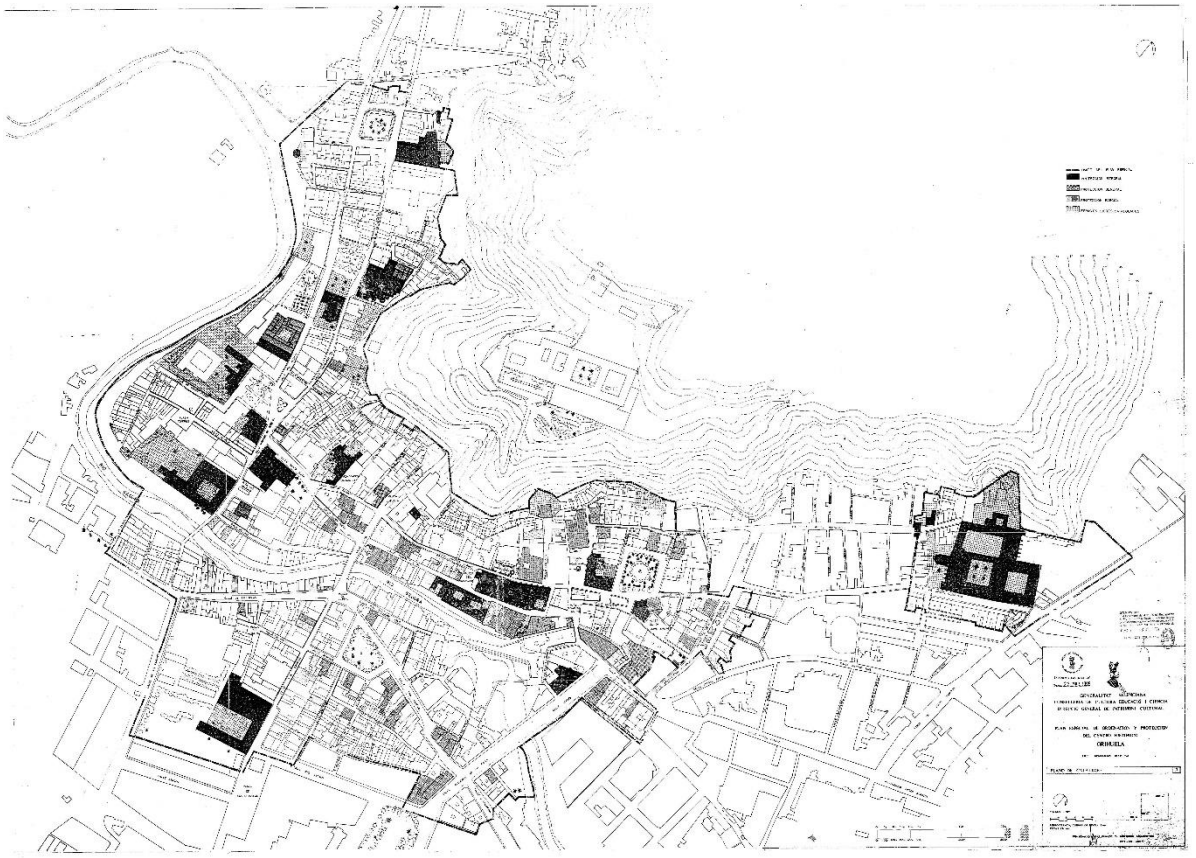


Ilustración 93. Limite Plan Especial Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela

El PEOPCHO también establecía una política de usos, que tenía como objeto revertir la situación de despoblación y de abandono de la actividad que vive del C.H. La nueva política de usos da la bienvenida sea cualquier actividad que se instale, excepto a aquellas calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. El Plan incentivaba la llegada de la actividad terciaria, incluso a pesar de advertir la fuerte presión que sobre el patrimonio edificado tradicional, sobre la vivienda y sobre los precios, tenía el sector terciario en localizaciones muy centrales.
La regulación de la actividad inmobiliaria trataba de abordar la regulación de los aprovechamientos urbanísticos lucrativos privados, por la que se trataba de atenuar la renovación especulativa, e incentivar la rehabilitación permitiendo pequeños incrementos de edificabilidad vinculados a la intervención rehabilitadora en el resto del edificio.

El PEOPCHO establecía cinco tipos de criterios para cada edificio, que definía las posibilidades de catalogación-intervención en el y se refieren a estado de conservación, valor arquitectónico, tipología y capacidad funcional, localización urbanística y análisis de la capacidad de uso y de la utilización real del edificio.
El criterio de *"estado de conservación" del edificio se realiza sobre cada uno de sus componentes básicos (Cubierta, estructura vertical y horizontal, fachada)* Se asigna a cada elemento una categoría y por combinación de éstas una genérica al estado general del inmueble. El estado resultante global puede ir desde "muy buen estado" a "muy deficiente" y "ruina".
El "valor arquitectónico" es otro de los criterios que se obtiene por combinación de los valores asignados a cada uno de los elementos básicos del edificio. Se hace sin tener en consideración su localización urbana, tipología o su valor de conjunto. Siendo las categorías resultantes B.I.C., Singulares, Notables, Calidad ambiental nivel I o II, sin valor o disonantes.

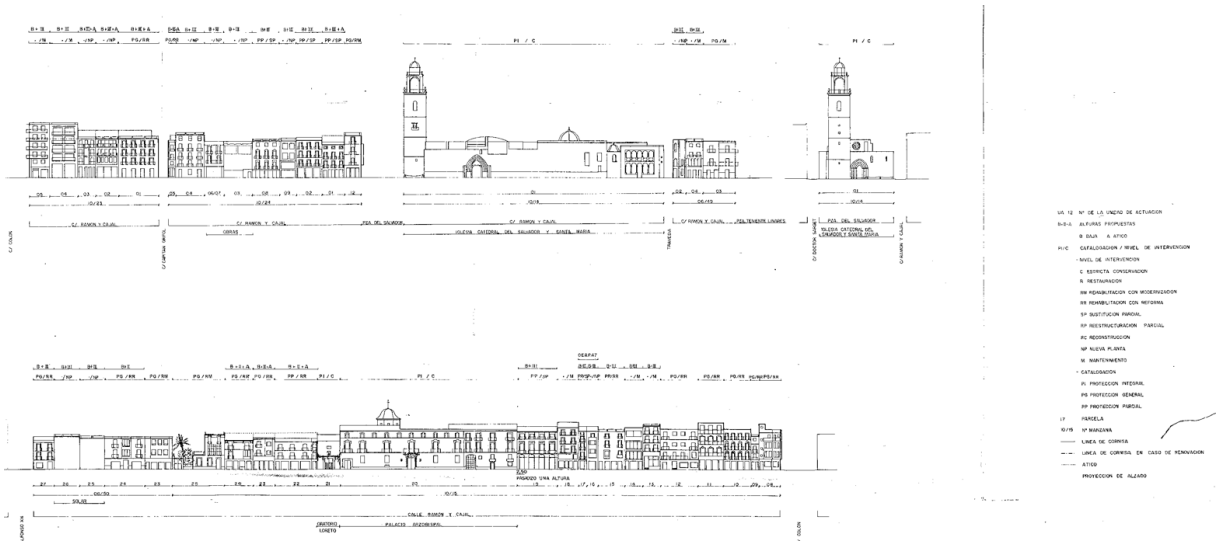


Ilustración 94. PEOPCHO-Plano de Ordenación. Altimetría

Se muestra a continuación la extensión de las zonas protegidas en los entornos de BIC y BRL en el CH de Orihuela.

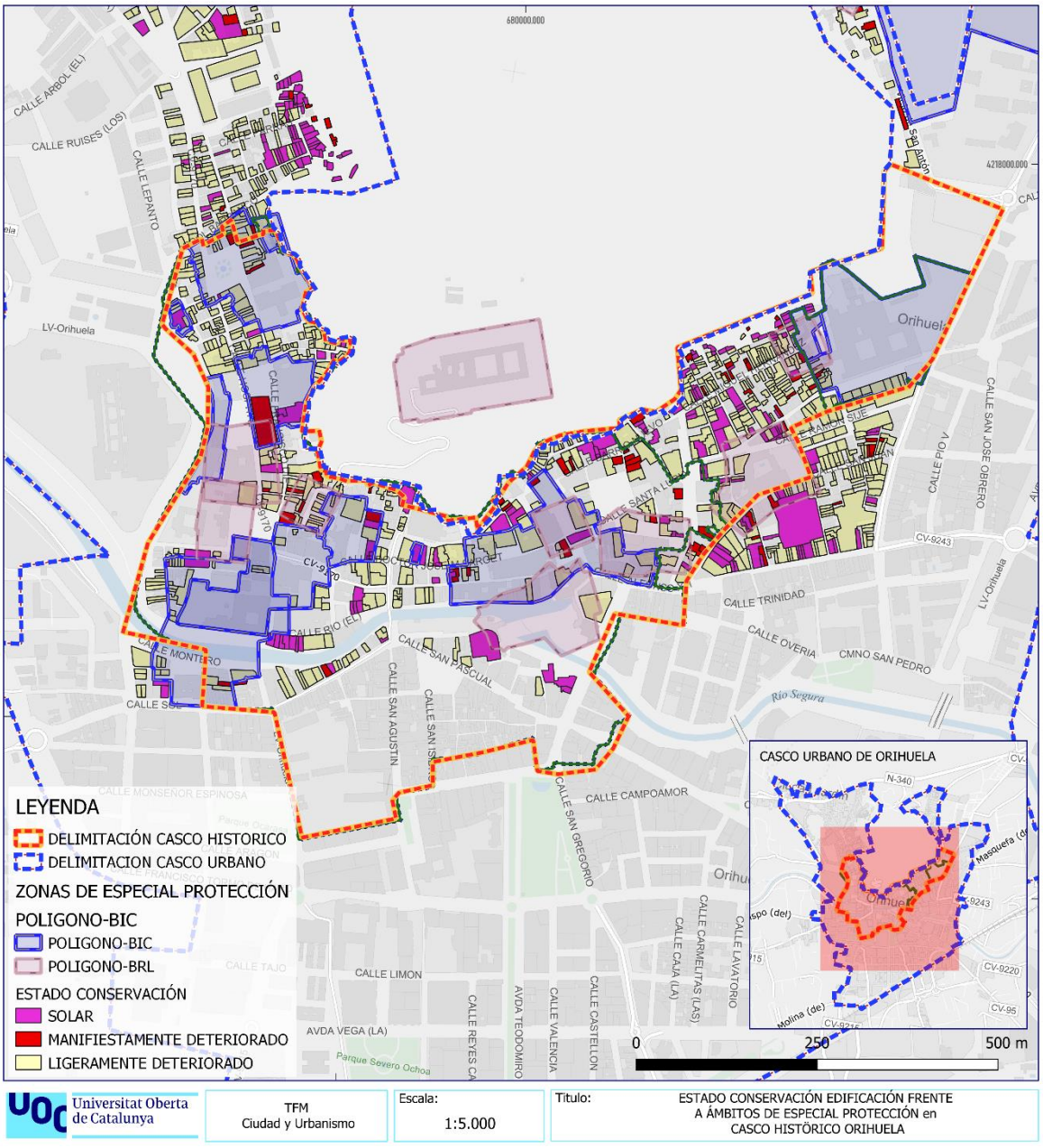


Ilustración 95. Superposición de las zonas especiales de protección en el entorno de elementos Bien de Interés Cultural y Bien de Relevancia Local, frente al estado de la edificación. Fuente: Elaboración Propia

A pesar de estos instrumentos cuyo objetivo es la protección al patrimonio, la realidad del entorno urbano en el CH nos demuestra que ha sido completamente ineficaz. Las mismas tendencias degenerativas que exponía el PEOPCHO a inicios de los 90 se ha perpetuado en las décadas posteriores. Los solares abundan, edificaciones con gran valor arquitectónico

Ilustración 96. Apuntalado de fachada en el CH de Orihuela.

se dejan degradar a “su suerte” esperando a un periodo de lluvias intensas para ingresar en el catálogo de solares. Y muchas otras edificaciones sin valor digno de protección se mantienen sin función y sine die como si de un escenario de un “espagueti western” se tratase, “sin vida tras las fachadas”.

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS.

Despoblamiento del CH de Orihuela

Ha quedado justificado en el apartado de “Población Residente.” a través de indicadores como número de habitantes por vivienda o metro de techo residencial por habitante, que el CH de Orihuela ha sufrido un vaciamiento de población muy grave, que presenta unos índices de población por vivienda disponible muy por debajo de la media del CU, y que el parque de viviendas que queda en pie tiene un potencial de albergar población elevado por explotar. Tal como se muestra en la “Tabla 1. Metro cuadrado de techo residencial por habitante por subzona. Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE y D.G. Catastro” la despoblación ha sido extremadamente intensa en las subzonas (por orden decreciente de despoblación) CH-5, CH-4, CH-1, CH-2 y CH-6, mientras que la subzona CH-3 presenta valores de techo residencial por habitante por debajo del promedio en el CU, y unido a en que todas las manzanas de la subzona presentan valores entre 2 y 2,5 hab/vivienda permite afirmar que, en el caso de CH-3 a diferencia del resto del CH no hay despoblación.

Movilidad/Accesibilidad

Tal como refleja el borrador de PMUS (Excmo. Ayto de Orihuela, 2022), el servicio de transporte público en el CH es prácticamente inexistente, además muestra una disponibilidad de plazas de aparcamiento en vía pública muy inferior a la que se da en otros entornos del CU, y las plazas de aparcamiento privada es anecdótica. Esta combinación de factores hace que la movilidad sea un problema grave en un municipio cuya movilidad se basa principalmente en el vehículo privado. Según se exponía en el apartado “Encuesta: Conclusiones”, la percepción de las problemáticas asociadas a la movilidad y aparcamiento en el CH de Orihuela, presentan una percepción más agravada entre la población residente en el CU que entre la propia población del CH, o sea que, esta problemática se “ve” desde fuera del CH de forma más grave que desde dentro. Lamentablemente, no se ha obtenido de la encuesta realizada datos suficientes sobre las necesidades de movilidad de los residentes del CH para poder determinar si esta circunstancia se debe a que la población del CH tiene realmente necesidades de movilidad diferentes a los residentes en el CU.

Se ha detectado numerosas vías en el Casco Histórico problemas serios de accesibilidad para el peatón, incluso en vías reurbanizadas recientemente presentan discontinuidades en las condiciones de accesibilidad en el itinerario peatonal, ya que se ha optado por mantener independientes los modos motorizados del peatonal dando una prioridad al modo

motorizado, a pesar de que las calles presentan secciones insuficientes. Las plataformas compartidas con preferencia peatonal se perciben como única solución posible a tal problemática, se espera que el PMUS que se está elaborando en la actualidad desarrolle esta problemática.

Vivienda

Tal como se mostraba en el apartado referente a la Caracterización de la Vivienda. “Tamaño Medio”, el parque de viviendas en el CH de Orihuela presenta algunas características diferenciadas respecto al del ensanche de Orihuela. La distribución de superficie por vivienda es mucho más concentrada en valores centrales en el ensanche, presentando superficies de techo construido más estandarizadas, mientras que en el CH la distribución presenta mayor proporción de valores extremos, una mayor dispersión, tanto en valores superiores como inferiores. Aun así, la distribución de superficies es continua bimodal incorporando prácticamente todos los rangos de superficies de techo construido que pueden ser demandados en la actualidad.

El estado de conservación del parque edificatorio en el CH de Orihuela es muy preocupante, presenta numerosos solares y edificaciones en estado de ruina inminente o simplemente con un deterioro manifiesto. Se trata de una de las problemáticas que se da en todas las subzonas, siendo más preocupante en el CH-1, CH-2 y CH-3 -véase Ilustración 39-. Las políticas acometidas históricamente no han frenado el proceso de degradación, sino que parece acelerarse la pérdida de efectivos, y se prevé que se acelere en la próxima década, ya que una gran proporción del parque de viviendas se acerca al límite de su vida útil. En el CH de Orihuela, al menos 866 viviendas tienen una edad efectiva de catastro superior a 50 años, por lo que es probable que requieran de algún tipo de actuación de mantenimiento. De ellas 63 han sobrepasado su vida útil, por lo que es previsible que requieran una intervención estructural de gran calado o se den por ruina inminente.

En cuanto al precio de la vivienda, el estudio desarrollado no ha contado con testigos suficientes para obtener resultados representativos en el CH, debido a la escasa ventana temporal en la que se ha podido desarrollar la búsqueda de testigos. Un análisis de la varianza encuentra que las medias de los grupos son estadísticamente significativas y permite afirmar que el precio medio en el ensanche es superior al del resto de zonas del CU. Sin embargo, no se puede emplear las subzonas como factor de la variable independiente, ya que las muestras son muy poco numerosas. Por lo que no se puede obtener mayores conclusiones con la información disponible.

Lamentablemente, aunque se trató de identificar a través de la encuesta problemáticas accesibilidad y otras funcionalidades en el parque de viviendas -lo que (Martinez E. , 2001) denominaba “Inadecuación a nuevos usos”-, no se ha obtenido suficientes muestras en el CH para poder proporcionar respuestas concluyentes en relación con el estado de adecuación del parque de edificios respecto estas problemáticas, y por tanto tampoco compararlo con el parque de edificios de otras zonas. También se trató de obtener información en relación a estas problemáticas a través de los ITE (Informes Técnico de Edificios), o también conocido como Informe de Evaluación del Edificio. Se trata de un documento oficial que expide un Profesional Técnico colegiado, en el que se describe y certifica el estado de conservación, la situación constructiva, patologías, lesiones y las instalaciones de un edificio, así como las carencias de accesibilidad y el comportamiento energético. Lamentablemente, las bases de datos disponibles en la Dirección General de Vivienda de la Generalitat Valenciana no presentan suficientes informes en la zona de estudio.

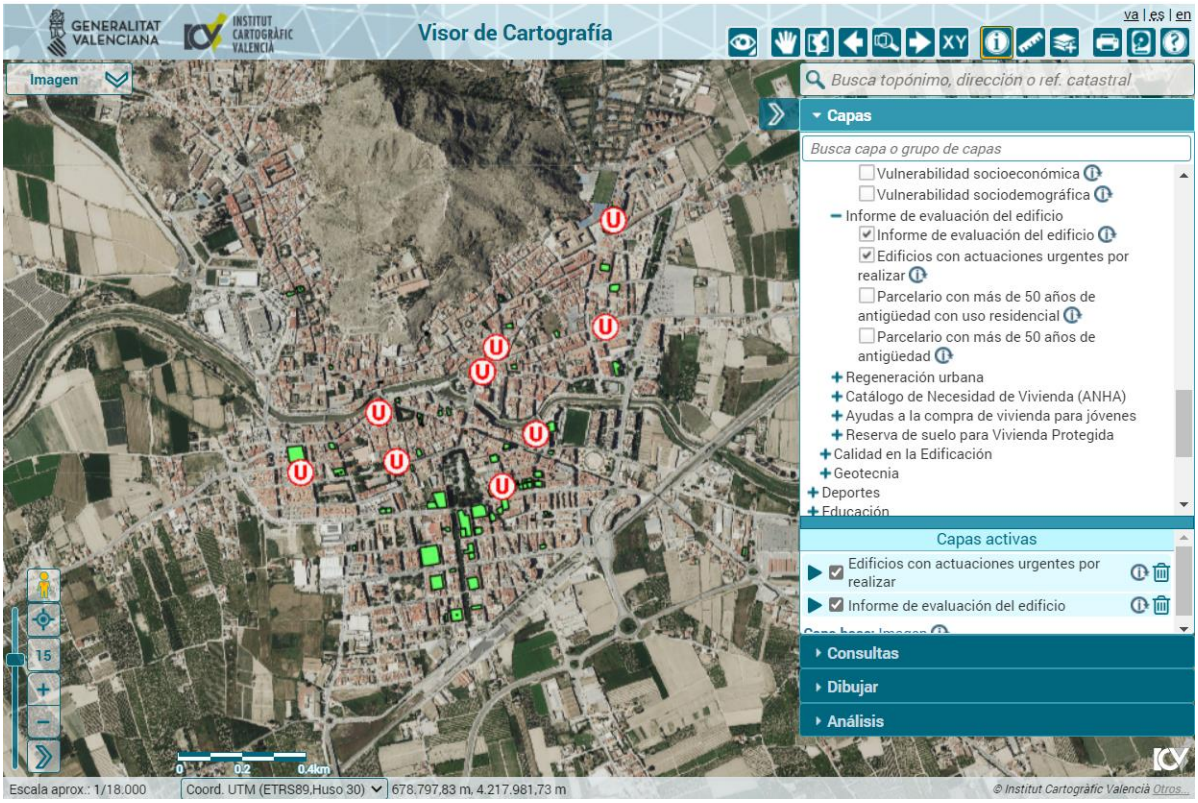


Ilustración 97. Informes de evaluación del edificio en el visor de cartografía del ICV. Señalizadas con una “U” aquellas con actuaciones urgentes por acometer, el resto en verde.

Actividad Terciaria

En cuanto a la actividad terciaria, se ha confirmado en el apartado “Caracterización ” la afirmación de Gaja Diaz F. (2001) en la que afirmaba que se había producido una vampirización del CH por parte de los nuevos desarrollos urbanos, que han extraído recursos, actividades, etc. del CH. A pesar de que queda una significativa actividad terciaria en el CH de Orihuela, esta se concentra únicamente en las subzonas CH-2 y CH-4, en una situación de claro declive en la que cada vez es más frecuente el cierre de comerciales tradicionales. Además, la zona comercial cada vez queda más arrinconada hacia la frontera del CH con el ensanche en su zona sur -véase Ilustración 58, Ilustración 59 e Ilustración 60-. El resto de subzonas CH-1, CH-3, CH-5 y CH-6 presentan un índice de techo terciario por unidad de techo residencial realmente bajo, siendo la situación CH-3 la más severa, resultando difícil el acceso a la compra de productos básicos.

En el caso de los usos hostelero y recreativo, se puede observar Ilustración 59 que queda viva actividad norte sur que afecta especialmente a las subzonas del CH-2 y CH-4, y que con el tiempo tiende a desplazarse hacia la frontera sur del CH. De nuevo, las restantes subzonas del CH presentan una actividad recreativa-hostelera muy por debajo de la media del CU, siendo en el CH-3 casi inexistente.

El uso de oficinas tiene una presencia importante en todas las subzonas del CH, excepto en la subzona CH-3. Sin duda es el uso terciario con más presencia en el CH, presentando una importante correlación con la presencia de uso dotacional administrativo.

Servicios Urbanos - Dotacional

Sin duda se trata de uno de los puntos fuertes del CH de Orihuela, la provisión de dotacionales en el CH es superior a la del Ensanche en la mayoría de las categorías dotacionales. Se ha evaluado la disponibilidad de dotacionales a través del cálculo de isócronas -tiempo de viaje a pie desde el dotacional a cada punto del CH-, mostrando valores mejores que el resto del CU.

La red de dotacional de zonas verdes, es la única que, a pesar de presentar buenos tiempos de acceso desde todo el CH, presenta estándares de calidad inferiores a los del CU -véase los resultados de la encuesta en 6.-Calidad de parques y zonas verdes más cercanas.

Inseguridad Ciudadana

Se ha tratado de obtener información de Servicios Sociales y Policía Local de Orihuela en relación con las problemáticas de inseguridad, lamentablemente no se ha podido recopilar información relevante que permita realizar un análisis conclusivo, ya sea a través de bases

de datos o informes que sectoricen las problemáticas asociadas a delincuencia, criminalidad, absentismo escolar, tasas de escolarización, etc.

Por lo tanto, se ha tratado de abordar esta problemática a través de la encuesta realizada, el bloque de preguntas Q37 de la encuesta realizada. Ésta confirma las conclusiones que anticipaba Gaja Diaz F. (2001), mostrando que las problemáticas de inseguridad ciudadana y marginalidad suponen un verdadero impedimento a la repoblación del CH. El bloque de preguntas Q12 de la encuesta permite evaluar de forma significativa la percepción de los encuestados de la seguridad de su barrio respecto la del resto de la ciudad, y se aprecia como la percepción de inseguridad es agravada en el CH de Orihuela respecto el resto de CU. Sin embargo, no se han obtenido suficientes muestras en el CH como para poder evaluar la variación de la percepción de inseguridad por subzonas dentro del CH -véase "Anexo I: Desviación de la respuesta de seguridad del barrio de residencia respecto a la pregunta de seguridad respecto a la ciudad en conjunto. Q12.1-Q12.2."-.

Tal como se puede observar en el apartado "Bloque Q13. De forma general valore el grado de satisfacción en relación a los siguientes conceptos en el entorno de su lugar de residencia-Barrio" en todos los ámbitos geográficos la percepción de la inseguridad en el CH es superior que respecto al conjunto del CU, pero se observa que la percepción de inseguridad en el CH se agrava entre la población del resto del CU, que percibe el CH como un lugar más inseguro que la propia población residente en el CH.

Sobreprotección normativa del patrimonio edificado.

Tal como exponía de forma generalista Martinez E. (2001) la problemática del parque edificatorio muy degradado, con problemas severos estructurales y funcionales, de accesibilidad, eficiencia energética, etc. en la que lamentablemente, o bien los propietarios no tienen recursos para rehabilitar, o no están dispuestos a invertir en su mejora, se confirma en el CH de Orihuela. Según fuentes consultadas en el apartado de Entrevistas, entre los propietarios con capacidad económica para acometer actuaciones aisladas de rehabilitación, se percibe una sobreprotección por el PEOPCHO en el CH, que se traduce en unos importantes sobrecostes, haciendo las actuaciones poco atractivas económicamente.

Índices de Valoración cuantitativa de las problemáticas.

La siguiente "Tabla 6. Matriz de valoración de problemáticas por Bloques Generales" aporta una síntesis de los resultados detallados para las valoraciones de cada una de las problemáticas recogidas en las Tabla 7 a Tabla 11. El proceso seguido para la obtención de estas tablas se detalla en el apartado "Técnica: índices para la Valoración de Problemáticas".

En ellas se codifica la valoración por una serie numérica de 1 a 5, donde 1 refleja la mayor valoración desfavorable de la problemática, mientras que 5 supone la mayor valoración favorable. En cuanto a la valoración de grupos de problemáticas se adopta la regla de asignar el valor de la mediana del grupo de valores que lo conforman.

Encontramos en prácticamente todos los indicadores analizados en el CH de Orihuela una gran heterogeneidad geoespacial, siendo algunos indicadores muy variables incluso entre calles adyacentes. Esa heterogeneidad hace que debamos descender un nivel en la escala espacial y comenzar a discriminar o categorizar por subzonas según las problemáticas identificadas. Atendiendo a Leva (2005) entre los indicadores e índices de calidad de vida empleados destacan los *Descriptores urbanos,* parámetros o variables que reflejan cuantitativamente una determinada realidad urbana sea física, económica o social; siendo los *Satisfactores, "los satisfactores es lo que va a permitir cubrir los requerimientos de los individuos, grupos sociales y comunidades respecto a determinados componentes de necesidad"*, difícilmente evaluables si no es a través de la encuesta de satisfacción, siendo esta la que arroja una evaluación del "balance" entre los satisfactores deseados y los obtenidos.

Tabla 6. Matriz de valoración de problemáticas por Bloques Generales

ZONA	SUBZONAS	Población y estructura social	Usos del Suelo	Edificación y Vivienda	Estructura Urbana	Tráfico	GLOBAL
CH	CH-1	2	3,52	1	2	3	2
	CH-2	3	3,21	2	2	1	2
	CH-3	1	2,85	1	1	2	1
	CH-4	3,5	3,13	3	3	3	3
	CH-5	3	3	3	3	3	3
	CH-6	3	2,19	2,5	2	2	2,19
CU	CORREDERA	3	3	2	2	2	2
	ENSANCHE-E	4	3	4	3	3	3
	ENSANCHE-O	4	3,67	4,5	5	3	4
	OCARASA	4	3	5	4	3	4
	PTA-SD	3,5	2,95	4	3	3	3
	RABALOCHE	2,5	2,45	2	3	3	2,5
	SAN ANTON	3,5	2,1	2,5	3	5	3

Tabla 7. Matriz de valoración de problemáticas Población y estructura social

ZONA	SUBZONAS	Pérdida de efectivos	Expulsión de grupos sociales	Procesos de invasión-sucesión	Envejecimiento	Segregación de áreas y exclusión social	Aburguesamiento o gentrificación
CH	CH-1	1	2	2	2	3	4
	CH-2	2	3	1	3	3	3
	CH-3	1	1	1	5	1	5
	CH-4	4	3	1	3	4	4
	CH-5	3	3	1	2	3	3
	CH-6	3	3	4	3	3	5
CU	CORREDERA	3	2	3	4	3	5
	ENSANCHE-E	4	4	2	3	4	4
	ENSANCHE-O	5	4	1	4	5	3
	OCARASA	5	4	1	3	5	4
	PTA-SD	5	3	3	4	3	5
	RABALOCHE	4	1	2	3	1	5
	SAN ANTON	4	1	2	3	4	5

Tabla 8. Matriz de valoración de problemáticas Usos del Suelo

ZONA	SUBZONAS	Escasez Zonas Verdes	Déficit Dotacional Sanitario (A. Primaria)	Déficit Dotacional Educación Pública Primaria	Déficit Dotacional Educación Secundaria	Déficit Dotacional Administrativo	DEFICIT GLOBAL DOTACIONAL PONDERADO[3]	Terciarización selectiva	Pérdida de vitalidad funcional
CH	CH-1	3	5	5	2	5	4,04	2	2
	CH-2	2	4	5	2	4	3,41	3	3
	CH-3	2	3	3	4	4	2,81	2	1
	CH-4	2	3	4	1	4	2,89	3	4
	CH-5	2	3	4	1	4	2,89	3	4
	CH-6	1	4	3	1	4	2,37	2	2
CU	CORREDERA	2	4	3	3	3	2,78	3	2
	ENSANCHE-E	5	2	3	2	2	3,41	3	3
	ENSANCHE-O	4	1	4	4	2	3,33	3	4
	OCARASA	4	3	3	1	3	3,22	3	4
	PTA-SD	3	4	2	5	2	2,89	2	3
	RABALOCHE	2	3	4	4	2	2,89	1	1
	SAN ANTON	1	2	3	4	3	2,19	1	2

[3] Pesos atribuidos: Zonas Verdes=9; Sanitario A. Primaria=4; Educación . Primaria Pública =8; Educación Secundaria Pública = 2; Dotac. Administrativo= 3.

Tabla 9. Matriz de valoración de problemáticas Edificación y vivienda

ZONA	SUBZONAS	Inadecuación Nuevos Usos y formas familiares	Obsolescencia, vejez y degradación	Alto número viv. vacías	Viviendas estado ruina
CH	CH-1	2	1	1	1
	CH-2	3	2	2	1
	CH-3	1	1	3	1
	CH-4	3	3	3	3
	CH-5	4	3	3	2
	CH-6	3	2	3	2
CU	CORREDERA	2	2	4	2
	ENSANCHE-E	3	4	4	4
	ENSANCHE-O	4	5	4	5
	OCARASA	4	5	5	5
	PTA-SD	3	4	5	4
	RABALOCHE	1	2	4	2
	SAN ANTON	2	3	5	2

Tabla 10. Matriz de valoración de problemáticas Estructura urbana

ZONA	SUBZONAS	Tejido Urb. Inadecuado y poco esponjoso	Forma y Tamaño Parcelario	Variaciones del precio del Suelo
CH	CH-1	2	1	2
	CH-2	2	2	2
	CH-3	2	1	1
	CH-4	3	3	4
	CH-5	2	2	4
	CH-6	2	2	2
CU	CORREDERA	2	2	2
	ENSANCHE-E	3	3	4
	ENSANCHE-O	5	5	5
	OCARASA	4	4	4
	PTA-SD	3	3	4
	RABALOCHE	3	3	2
	SAN ANTON	4	3	3

Tabla 11.Matriz de valoración de problemáticas Tráfico

ZONA	SUBZONAS	Problemas de Aparcamiento	Congestión, Polución y Contaminación acústica	Difícil equilibrio entreTránsito Peatonal y Motorizado
CH	CH-1	3	4	2
	CH-2	1	4	1
	CH-3	1	4	2
	CH-4	2	4	3
	CH-5	2	4	3
	CH-6	1	4	2
CU	CORREDERA	2	3	2
	ENSANCHE-E	3	2	3
	ENSANCHE-O	3	2	3
	OCARASA	4	2	3
	PTA-SD	5	2	3
	RABALOCHE	3	3	4
	SAN ANTON	2	5	5

Clasificación de las subzonas del CH de Orihuela

Martinez E. (2001) distinguía entre "**Sectores en equilibrio social y físico**" que conservan protagonismo en la ciudad actual por su carácter multifuncional; los "**Sectores en proceso de ajuste**", con espacios que gracias a determinadas actuaciones han roto el ciclo de degradación; "**Sectores en expectativa**", que conservan ciertos elementos de centralidad histórica, patrimonio monumental y una situación social que permite la puesta en marcha de procesos de recuperación; y finalmente, **"Sectores en crisis"**, en los que los procesos de deterioro físico y degradación social y funcional están muy avanzados.

A la vista de los resultados obtenidos categorizamos las subzonas del CH de Orihuela:

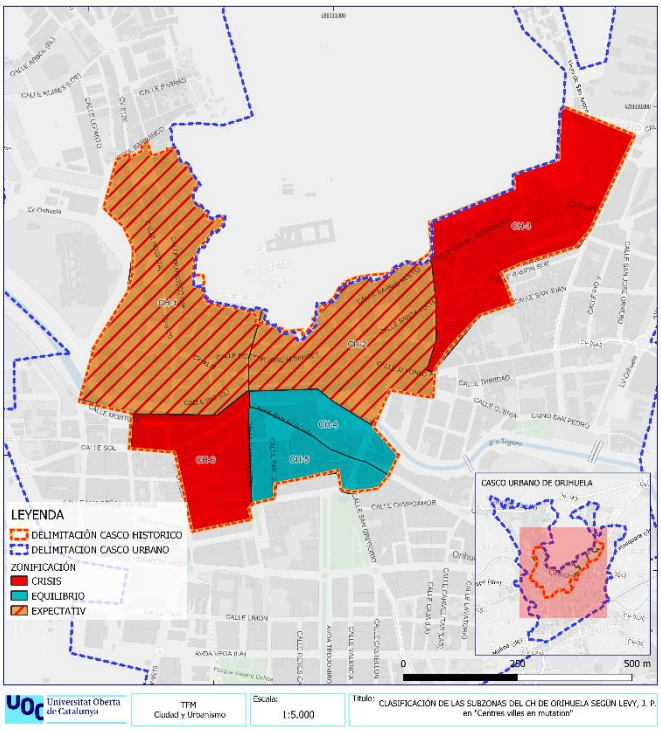


Ilustración 98. Clasificación de las subzonas del CH de Orihuela según la clasificación de LEVY, J. P. en "Centres villes en mutation", citada en (Martinez E. , 2001)

1. **"Sectores en Crisis"**, las subzonas **CH-3 y CH-6** deben incluirse en esta categoría

2. **"Sectores en expectativa"**, cabe en esta categoría las subzonas **CH-1 y CH-2**, ya que aún conservan ciertos elementos de centralidad histórica, patrimonio monumental y una situación social que permite la puesta en marcha de procesos de recuperación el ritmo de degradación. Si fuese por criterios socioeconómicos y sociodemográficos, las subzonas CH-1 y CH-2 caerían en la clase de "Sectores en Crisis", no es así por su sobresaliente patrimonio histórico monumental. Aunque el elevado grado de degradación del resto criterios exige una actuación urgente y pone en riesgo la viabilidad de las políticas de recuperación.

3. **"Sectores en equilibrio social y físico"**, corresponde a esta categoría las subzonas **CH-4 y CH-5,** aunque la subzona CH-5 presenta mayor intensidad en las problemáticas analizadas**,** acercándose a la definición de "Sectores en crisis"**.**

Capacidad del Casco Histórico de Orihuela para atraer o mantener población.

Atendiendo a la encuesta realizada, la muestra obtenida nos indica que, de 262 personas encuestadas, 121 rechazan la idea de trasladar su residencia al CH de Orihuela, por al menos una de las razones planteadas en la encuesta. En ella se abarcaba las problemáticas que a través de los índices urbanos se preveían más graves:

- Problemas de movilidad/Déficit Aparcamiento,
- Déficit en disponibilidad de servicios públicos,
- Problemas de marginalidad,
- Inseguridad ciudadana,
- Degradación física del entorno.

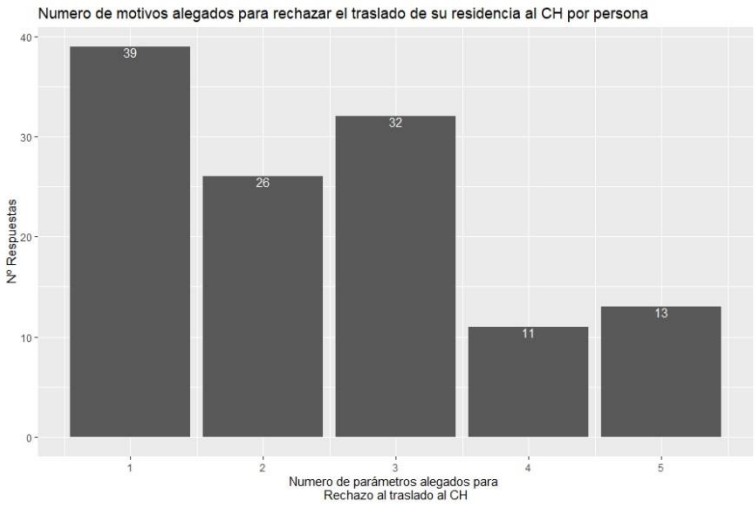


Ilustración 99. Número de motivos alegados para rechazar el trasladar residencia a CH de Orihuela

Se observa que el número de problemáticas alegadas como críticas para rechazar instalarse en el CH supera la unidad en numerosos casos (solamente 39 personas alegaban una problemática para el rechazo a residir en el CH), que denota el carácter multidimensional del problema de la despoblación del CH.

La encuesta realizada -véase apartado "Bloque Q37. En el caso de que tuviese la oportunidad de establecer su residencia habitual en el casco histórico de Orihuela en unas condiciones habitacionales y económicas razonables. ¿En qué grado valora los siguientes factores como un problema para establecer su residencia en el Casco Histórico de Orihuela?"- da respaldo a la afirmación *"el principal problema para la recuperación y conservación del Casco Antiguo es de orden social. Donde la entrada masiva de población marginada en las áreas deprimidas ha adquirido proporciones considerables. Sin integración social, sin mejora de las condiciones de vida de la población residente, sin aportes demográficos que eviten la conformación de un gueto no habrá ninguna posibilidad de recuperación arquitectónica, física, de este magnífico conjunto urbano"* (Gaja Diaz F. ,

2001, pág. 162). La percepción del problema de la **inseguridad** en el CH es sin duda un problema nuclear a la hora de atraer población al CH, percibiéndose de forma más agravada por las personas encuestadas con residencia fuera del CH (especialmente en el resto del CU) que entre las residentes en el CH. La percepción de inseguridad en el CH se percibe de una forma más acentuada por el género femenino.

La mayoría de las encuestas consideran la **degradación física** del entorno urbano y las edificaciones en el CH como el segundo mayor problema a la hora de atraer o mantener población estableciendo su residencia en el CH. Si bien, entre la población de Pedanías el segundo problema en magnitud corresponde a la problemática de **movilidad** o aparcamiento, debe tenerse en cuenta que la movilidad en Pedanías se basa casi exclusivamente en el vehículo motorizado privado.

Entre la población residente en el CH, es de remarcar que el problema de la **movilidad** es percibido con mayor intensidad entre mujeres que entre hombres, mientras que entre las respuestas de las y los encuestados en otras zonas no se aprecia grandes diferencias por género.

Entre la población encuestada con residencia actual en el CH, la **marginalidad** supone un problema menor a la hora de mantener su residencia en el CH, pero si representa un problema grave entre las y los encuestados de CU y Pedanías a la hora de decidir establecer su residencia en el CH.

El **déficit de servicios públicos**, o provisión de dotacionales, se percibe como un problema menor a la hora de decidir mantener la residencia en el CH entre la población que reside en la actualidad en el CH, si bien se ve agravada ligeramente entre los residentes del CU y de forma más significativa entre la población de Pedanías. Ya se ha discutido en este mismo capítulo que los índices urbanos muestran que la provisión de dotacionales en el CH es mejor que en otras zonas del CU, sin embargo parece haber una “infundada” percepción en el imaginario de la población que reside fuera del CH sobre esta problemática.

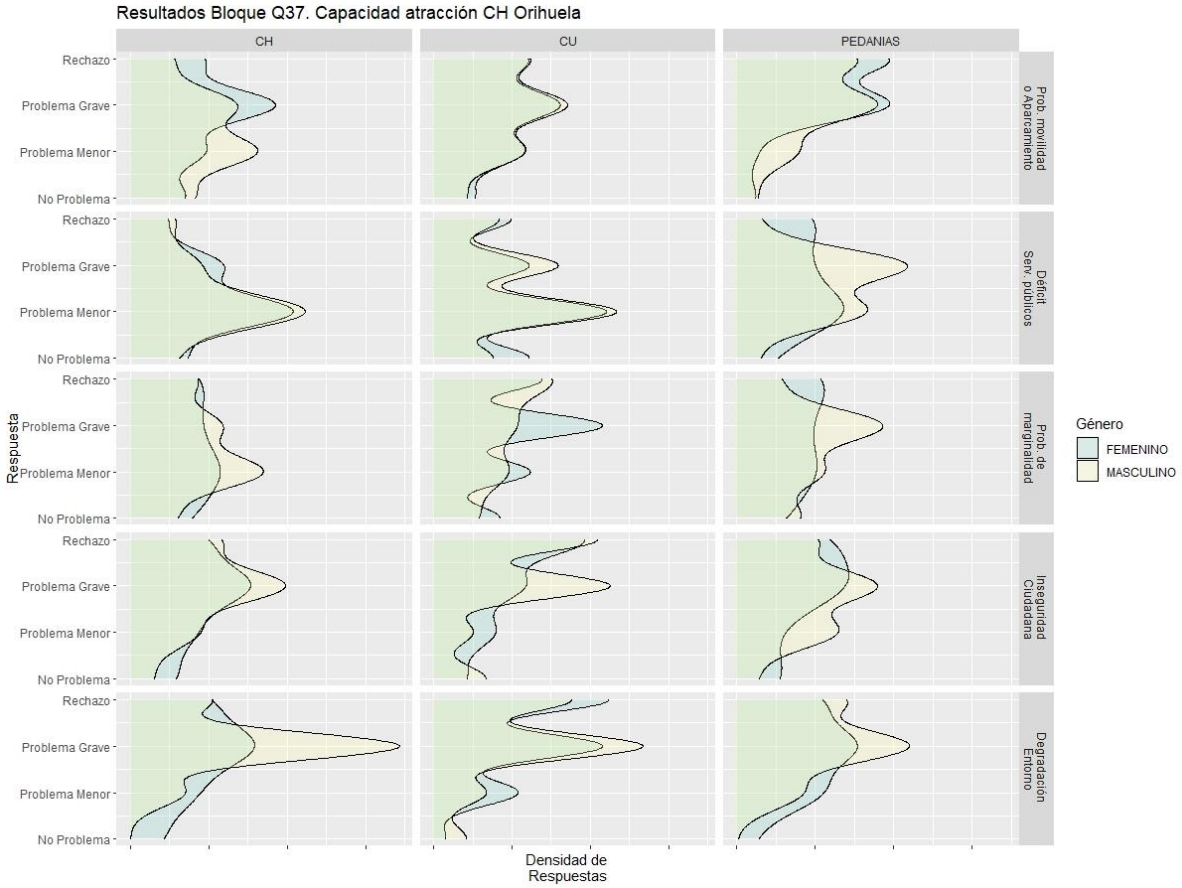


Ilustración 100. Resultado bloque Q37 de la encuesta por género y zona de residencia actual.

CONCLUSIONES

El presente trabajo de investigación tiene como Objetivo general evaluar los factores que promueven la permanencia o abandono de la población del casco histórico de la ciudad de Orihuela en la actualidad.

El CH de Orihuela presenta unas problemáticas muy complejas que, aunque similares a las que presentan otros CH españoles de tamaño similar, presentan unas idiosincrasias que las hacen únicas. Partiendo de las temáticas generalistas planteadas por trabajos previos de Martinez E. (2001) y analizando las problemáticas concretas expuestas por Gaja Diaz F. (2001) para el CH de Orihuela, se ha tratado de evaluar éstas adoptando un paradigma mixto según exponen Cook & Reichardt (1986), que integra tanto el modelo lógico-deductivo basado en métodos de medición referidos a la estadística descriptiva; como el paradigma cualitativo, que recopila información subjetiva en forma de opiniones y testimonios. En las problemáticas que acontecen y condicionan la permanencia o abandono de la población del CH de Orihuela, así como de su capacidad de atraer nueva población, toma un papel crucial las interpretaciones, la subjetividad de los residentes y potenciales residentes del CH, así como de actores relevantes, como técnicos, comerciantes, asociaciones de vecinos, políticos, etc. Tal como se ha observado en el análisis realizado, el uso de una metodología cuantitativa complementa, potencia y en ocasiones condiciona a los resultados obtenidos por metodologías cualitativas.[4]

Entre las técnicas empleadas en los análisis cuantitativos han destacado los “mapas de calor” por su utilidad en la evaluación de la presencia de los diferentes usos en el territorio, las “isocronas” en el análisis de la accesibilidad a los diferentes elementos dotacionales, o la desagregación de población por vivienda en el estudio de la despoblación del CH entre otros. Por parte de las técnicas cualitativas han sido empleadas la encuesta y la entrevista.

En base al análisis realizado la respuesta a la pregunta <<¿Cuáles son los factores clave que inciden en la permanencia o abandono de la población del casco histórico de la ciudad de Orihuela en el año 2.022? y ¿Cuáles son los factores clave en la población foránea que limitan la decisión de establecer su residencia en el casco histórico de Orihuela?>> la

[4]. Tal como se ha podido observar en el análisis de la provisión de dotacionales y servicios urbanos, tanto por disponibilidad como por calidad, el análisis cuantitativo matiza la percepción sondeada entre la población residente especialmente en zonas fuera del CH. En la que la percepción de estos servicios es muy inferior a la que tiene los residentes en el CH y sobre todo a lo que indica los indicadores urbanos desarrollados.

respuesta debe incluir la percepción del problema de la **inseguridad** en el CH como el factor principal, y a pesar de que el CH es muy heterogéneo, se percibe como un problema generalizado en todo el CH, siendo la percepción más agravada por las personas residentes fuera del CH que entre las residentes en el CH, así mismo la percepción de inseguridad en el CH se percibe de una forma más acentuada por el género femenino. En segundo lugar de importancia según la percepción de la población encuestada prevalecen como factores que limitan la permanencia y repoblación del CH la **degradación física** del entorno urbano y las edificaciones en el CH y la problemática de **movilidad** o aparcamiento, siendo este último factor percibido con mayor gravedad entre el género femenino.

La **marginalidad** ha resultado un problema menor a la hora de mantener su residencia en el CH, pero si representa un problema grave entre las y los encuestados foráneos a la hora de decidir establecer su residencia en el CH.

El déficit de servicios públicos o provisión de dotacionales suele ser un problema generalizado en Cascos Históricos de tamaño similar al CH de Orihuela, sin embargo, a pesar de que se percibe como un problema existente en el CH de Orihuela por la población residente fuera del CH, se ha constatado a través del análisis cuantitativo que no solo es un problema, sino que es una fortaleza en el CH de Orihuela, presentando una provisión de dotacionales en términos generales superior al resto del municipio.

Como se ha comprobado en la investigación, en algunas temáticas -especialmente la accesibilidad y movilidad, y la funcionalidad del parque de viviendas- las condiciones del CH de Orihuela no son atractivas en comparación con otras alternativas urbanas, pero no se considera como un factor determinante que justifique la continua parasitación del CH por parte de otros desarrollos urbanos, tal como anticipaba Gaja Diaz F. (2001). Desde los años 60 del siglo pasado estos factores han ido generando un vaciamiento a favor del ensanche que ha sido ocupado por población en riesgo de exclusión. Y tal como apunta la encuesta realizada la continua degradación social, los problemas de inseguridad y marginalidad se han convertido en la actualidad en el principal factor en el éxodo de población y actividad que acontece en las útimas décadas, y la incapacidad de atraer nueva población de variados ordenes sociales. La degradación social del CH se ha convertido en un problema que se retroalimenta, ésta impide que se pueda atraer a una población variegada, lo que potencia la formación de guetos.

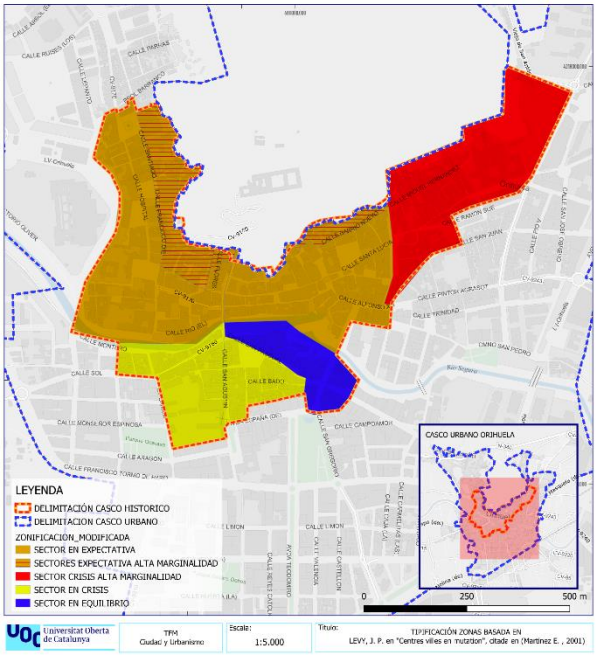
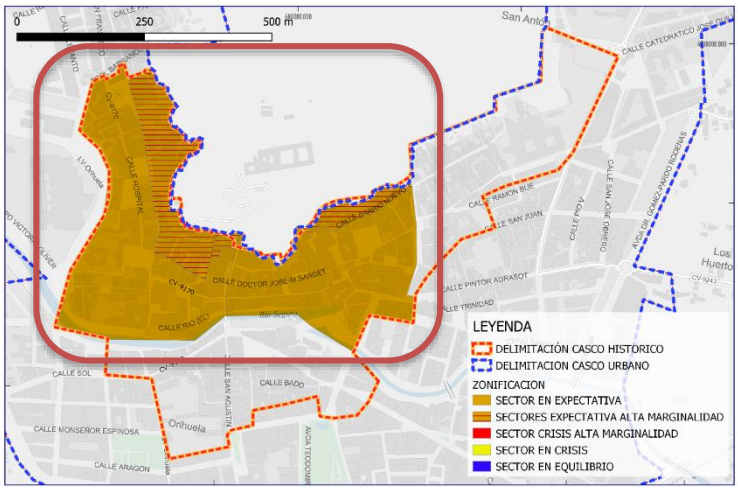


Ilustración 101.Adaptación de la ilustración 97, según la percepción personal del autor de la zonificación según clasificación de Levy, J.P. citado en Martinez, E. (2001).

Pero aunque hay algunas problemáticas generalizadas en todo el CH, el análisis realizado desvela que el CH de Orihuela presenta unas características socioeconómicas, patrimoniales, edificatorias, de provisión de dotacionales y servicios extremadamente heterogénea. Y de igual forma, es muy heterogénea la materialización de las diferentes problemáticas analizadas. Encontramos así varias entidades o zonas con características homogéneas, que en algunos casos se distinguen por fronteras muy bien definidas, y en otras ocasiones se difuminan, resultando compleja su delimitación. Las problemáticas detectadas son muy variadas, y se presentan con diferente intensidad, incluso en ocasiones en oposición a otras zonas del mismo CH. En el marco del diseño de estrategias de regeneración urbana, no podemos hablar de un único casco histórico de Orihuela, sino que nos enfrentamos a realidades muy variadas en todos los órdenes en el territorio analizado, y las políticas se deberán tener suficiente precisión y flexibilidad para adoptarse a tal variedad de problemáticas. Se incluye a continuación a modo de resumen una ficha por cada zona, en la que se incluye un análisis DAFO de cada zona.



Debilidades

- **Envejecimiento población**
- **Despoblación**
- Percepción de Inseguridad y marginalidad
- **Degradación del medio urbano y vivienda**
- Estructura parcelaria muy compleja
- **Problemas de movilidad y aparcamiento**
- Regresión en la actividad comercial
- Problemas de accesibilidad del entorno urbano y del parque de viviendas.
- Problemas de funcionalidad de las viviendas, acceso a comunicaciones, eficiencia energética, etc.

Fortalezas

- **Elementos Patrimoniales de gran valor y simbolismo**
- Gran oferta dotacional
- Precio de la vivienda inferior a la media
- Amplia gama de tamaño de vivienda adaptable a prácticamente todas las demandas

Amenazas

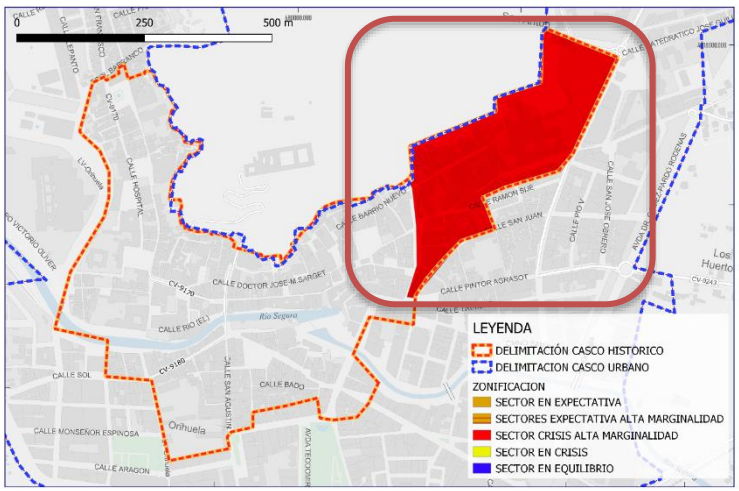
- Sobreprotección normativa del patrimonio edificado que genera sobrecostes haciendo poco atractivas las actuaciones de rehabilitación.
- Oferta de vivienda en el ensanche con mayor funcionalidad
- Inexistencia de Plan Movilidad y accesibilidad
- Gran proliferación de viviendas en suelo rural
- Inicio de una turistificación de la parte central del sector, donde domina en la actualidad el uso comercial.

Oportunidades

- Gran Capacidad de albergar población adicional
- Asociacionismo comercial y vecinal
- Capacidad de generar actividad turística y cultural
- Gran numero de solares con capacidad de albergar edificación residencial y comercial

Se identifica una primera zona que engloba las subzonas CH-1 y CH-2, en el centro y noroeste del CH que presentan elementos remanentes de centralidad histórica, un rico patrimonio monumental -aunque en un avanzado proceso de degradación- y una situación social que permite la puesta en marcha de procesos de recuperación. En esta zona se encuentra en el borde exterior limítrofe con el Monte de San Miguel espacios con un grado elevado de degradación social, así mismo, existe una importante influencia en el borde noroeste con la zona externa al CH del "Rabaloche", en la que existe un elevado riesgo de exclusión social y no existe una frontera bien definida entre ambas zonas.

La zona central sufre un desequilibrio de usos, el uso dominante comercial en declive tiende a mutar a la turistificación.



La situación en la zona este del CH (Subzona CH-3) presenta una realidad social muy compleja, presenta -especialmente en el borde con el monte de San Miguel- áreas donde la exclusión social y la marginalidad se materializa con gran intensidad, así mismo presenta un avanzado deterioro físico y funcional generalizado. A pesar de ello mantiene elementos patrimoniales en su frontera de elevado valor patrimonial y cultural con un interesante potencial turístico.

Debilidades

- Criminalidad y Marginalidad
- Elevado riesgo exclusión social
- Degradación del medio urbano y vivienda
- Estructura parcelaria muy compleja
- Problemas de movilidad y aparcamiento
- Inexistencia en la actividad comercial
- Problemas de accesibilidad del entorno urbano y del parque de viviendas.
- Problemas de funcionalidad de las viviendas, acceso a comunicaciones, eficiencia energética, etc.

Fortalezas

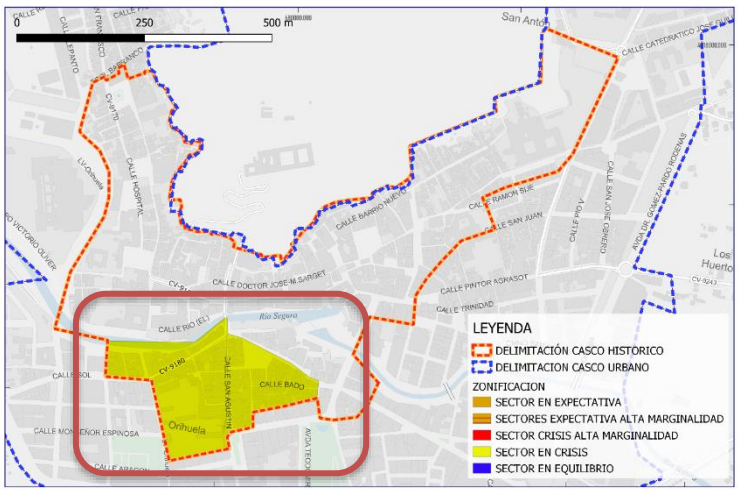
- Elementos Patrimoniales de gran valor y simbolismo
- Buena oferta dotacional
- Precio de la vivienda inferior a la media
- Amplia gama de tamaño de vivienda adaptable a prácticamente todas las demandas

Amenazas

- Sobreprotección normativa del patrimonio edificado que genera sobrecostes haciendo poco atractivas las actuaciones de rehabilitación.
- Oferta de vivienda en el ensanche con mayor funcionalidad
- Inexistencia de Plan Movilidad y accesibilidad
- Gran proliferación de viviendas en suelo rural

Oportunidades

- Enclave elevado valor cultural
- Potencial puerta de acceso a ciudad desde aparcamientos disuasorios y soporte de transporte sostenible



En el suroeste del CH, formado por las subzonas CH-6 y parte del CH-5 encontramos una subzona en crisis en un estado incipiente de degradación social -aunque no tan agravado como en la subzona CH-3-. Esta zona carece de la centralidad administrativa y del rico patrimonio arquitectónico y cultural presente en las anteriores zonas.

Presenta un entramado urbano muy complejo que dificulta la accesibilidad y movilidad, su situación de frontera entre el CH y el ensanche permitiría poner en valor esta zona estableciendo corredores de preferencia peatonal.

Debilidades

- Percepción de Inseguridad y marginalidad
- **Envejecimiento población**
- **Despoblación**
- **Degradación del medio urbano y vivienda**
- Estructura parcelaria muy compleja
- Problemas de movilidad y aparcamiento
- Pobre actividad comercial y terciaria
- Problemas de accesibilidad del entorno urbano y del parque de viviendas.
- Problemas de funcionalidad de las viviendas, acceso a comunicaciones, eficiencia energética, etc.

Fortalezas

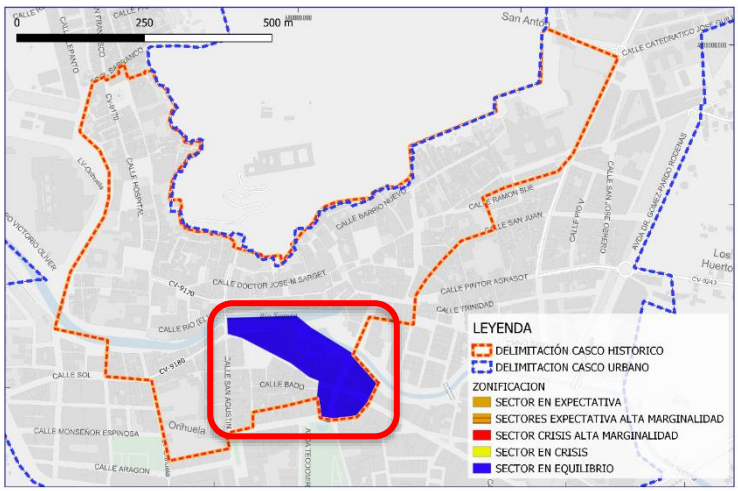
- Oferta dotacional adecuada
- Precio de la vivienda y suelo inferior a la media

Amenazas

- Oferta de vivienda en el ensanche con mayor funcionalidad
- Inexistencia de Plan Movilidad y accesibilidad
- Gran proliferación de viviendas en suelo rural

Oportunidades

- Gran Capacidad de albergar población adicional
- Numerosos solares que permiten generar nuevas promociones y vivienda protegida
- Nivel de protección normativa inferior al resto del CH
- Situación de borde con el ensanche. Ejes de acceso al CH, posibilidad de establecer corredores terciarios



Encontramos en el sureste del CH un sector en equilibrio formado parcialmente por la subzona CH-5, que presenta un envejecimiento de la población muy acentuado. Aunque en declive, sobrevive una importante actividad terciaria. Supone el acceso principal desde el Ensanche al CH. Al igual que el resto del CH presenta problemas de accesibilidad y movilidad, agravado por una mayor demanda de tráfico que en el resto del CH.
Presenta un valor del suelo y vivienda muy elevado en comparación con el resto del CH, con un moderado riesgo de gentrificación y turistificación.

Debilidades

- **Envejecimiento** población
- Despoblación
- **Elevado precio suelo y vivienda**
- Problemas de movilidad y aparcamiento
- Regresión en la actividad comercial
- Problemas de accesibilidad del entorno urbano y del parque de viviendas.
- Problemas de funcionalidad de las viviendas, acceso a comunicaciones, eficiencia energética, etc.

Fortalezas

- Elementos Patrimoniales de gran valor y simbolismo
- Gran oferta dotacional
- Precio de la vivienda inferior a la media
- Amplia gama de tamaño de vivienda adaptable a prácticamente todas las demandas
- Masa comercial y terciario remanente de referencia municipal

Amenazas

- Sobreprotección normativa del patrimonio edificado que genera sobrecostes haciendo poco atractivas las actuaciones de rehabilitación.
- Oferta de vivienda en el ensanche con mayor funcionalidad
- Inexistencia de Plan Movilidad y accesibilidad
- Gran proliferación de viviendas en suelo rural
- Riesgo de gentrificación

Oportunidades

- Gran Capacidad de albergar población adicional
- Asociacionismo comercial y vecinal
- Capacidad de generar actividad turística y cultural
- Principal eje acceso al CH desde Ensanche, posibilidad de generar espacios de alto valor urbano, comercial y de servicios.
- Posibilidad de establecer espacios peatonales y estancia de referencia municipal

RECOMENDACIONES LINEAS DE INVESTIGACIÓN Y ACCIÓN

En relación con nuevas líneas de investigación, en base a las conclusiones obtenidas y a los aspectos a desarrollar anteriormente indicados, cabrá iniciar el diseño de políticas de regeneración urbana integral para el CH de Orihuela. Sobre estas cabe avanzar algunas líneas generales de actuación. Carrión Mena (2013) citaba a Jordi Borja disertando sobre las políticas públicas frente a la erosión de los centros históricos, afirmando que *"Ni el patrimonio económico y cultural heredado del pasado, ni la importancia política y los medios financieros que el Estado atribuya a sus ciudades serán suficientes si no se produce la movilización de sus propias fuerzas. Para lo cual se requiere que las ciudades dispongan de una fuerte identidad sociocultural y de un liderazgo político autónomo y representativo y, sobre esta base, generen proyectos colectivos que proporcionen a la sociedad urbana la ilusión movilizadora de todos sus recursos potenciales*" (pág. 19). En el caso particular del Casco Histórico de Orihuela, tal como afirma Gaja Diaz F. (2001), "*a todos los niveles, institucional, social, comunitario,…Orihuela ignora su Casco Histórico: no existe una conciencia ciudadana de su extraordinario valor*" (pág. 160). La primera conclusión que extraemos es que, cualquier actuación de regeneración que se quiera acometer en el CH de Orihuela debe ir precedida y acompañada de una campaña de revaloración social del Casco Histórico, que debe implicar a todos los niveles de la sociedad. En este proceso destaca el importante papel que debe desempeñar la participación de la sociedad oriolana en cualquier actuación que se acometa, porque será la única forma de que la sociedad oriolana haga suyo el proyecto de regeneración y se ponga realmente en valor el magnífico conjunto histórico de Orihuela. Una futura línea de investigación podría consistir en valorar las características que debe tener y procedimientos para hacerla llegar a la sociedad oriolana.

Otra línea de actuación a desarrollar está relacionada con la respuesta a la pregunta ¿Cuáles son los factores clave que inciden en la permanencia o abandono de la población del casco histórico de la ciudad de Orihuela? Como hemos determinado en este trabajo de investigación, la respuesta que debemos aportar es que se trata de una constelación de problemáticas que se aprecian con diversas intensidades presentando una distribución espacial heterogénea. Y que la percepción de la problemática de la inseguridad en el CH es sin duda el mayor problema que afecta a la capacidad de mantener la población residente en el CH de Orihuela, pero es todavía más determinante en la capacidad de atraer población al CH de Orihuela desde otras zonas del municipio. La percepción de inseguridad se

materializa con mayor intensidad en las subzonas CH-1 y CH-3. En opinión del autor de esta investigación, la problemática de la percepción de marginalidad e inseguridad en la subzona CH-1 debe afrontarse juntamente con la subzona colindante del "Rabaloche", ya que conforman un continuo urbano y presentan una gran influencia mutua. La línea de investigación a desarrollar analizaría las características que debería adoptar las políticas de regeneración integral en dichas subzonas. Como introducción a la misma, (Rueda Palenzuela & Perlado Hergueta, 2012) afirma que en base a ejemplos europeos acontecidos en décadas anteriores de barrios con problemas de guetización y conflictividad por origen étnico y racista, las soluciones para evitar estos conflictos pasan por convertir los entornos urbanos en lugares de integración de unos y otros. *"Las políticas de acción positiva para fomentar la diversidad y la convivencia de los diversos grupos sociales (rentas, edades, procedencia, etc.), a través de los instrumentos públicos de intervención urbanística: planes de vivienda social, rehabilitación de barrios, estrategias de accesibilidad y transporte, servicios sociales y diseño de la red de equipamientos y espacios públicos."* Estableciendo líneas de actuación concretas que pasan por asegurar una diversidad de tipologías habitacionales y precios en todos los barrios que se acomoden a las características de sus habitantes, garantizar la mezcla social en los nuevos desarrollos o barrios potenciales en remodelación, y establecer en los planes urbanísticos un porcentaje de vivienda social, a poder ser en el mismo edificio ya sea en propiedad o en alquiler.

Otras actuaciones para enfrentar la marginalidad y la inseguridad, están relacionadas directamente con otras actuaciones sectoriales, como la actividad comercial, social o dotacional, las políticas deberán potenciar número elevado de actividades de concurrencia pública que actúen como espacios "semipúblicos" potenciadores de la vida urbana en cada vía pública, por lo que deberá analizarse en detalle la distribución espacial de las actividades existentes y las planificadas. Además, se promoverá destinar una proporción importante de la superficie en planta baja a usos terciarios para fomentar la ocupación de la calle, y generar una red de actividades de proximidad densa, que permita el acceso a los productos y servicios básicos al alcance de la ciudadanía.

CONSIDERACIONES FINALES

Tal como se ha detallado en diversos apartados de este trabajo, debido a una falta de tiempo en el desarrollo del presente trabajo de investigación ha quedado por detallar aspectos relevantes sobre la funcionalidad de las viviendas en el CH y compararlo con los del CU, la caracterización de la accesibilidad y la eficiencia energéticas de las viviendas aportaría

información muy significativa. Los trabajos que está elaborando en la actualidad el INE bajo la campaña del censo de 2022 aportará información muy interesante en relación con estas problemáticas. El error muestral de la encuesta realizada es del 30 %, muy elevado para una investigación como esta, debería continuarse la campaña de encuestación tratando de intensificarla en el CH.

Otro campo por desarrollar más intensamente corresponde con el análisis de precios de vivienda. Sería muy interesante conseguir testigos con una densidad suficiente en todas las subzonas del CU registrados en periodos temporales más extensos, de forma que podría analizarse con mayor significancia si existen diferencias en las medias por subzonas y si se producen efectos en los precios en el tiempo por factores externos, como por ejemplo debidos a gentrificación o turistificación.

De nuevo, debido al breve plazo para el desarrollo de la investigación, se dejó parcialmente sin desarrollar el O.E.2., se propone desarrollar a través de entrevistas con los actores principales, como asociaciones de comerciantes y Agentes de Desarrollo local del Ayto. de Orihuela, una caracterización del terciario en el CH de Orihuela, identificar problemáticas que perciben los comerciales, y la población como la “terciarización selectiva”, y cómo interactúan éstas con otras problemáticas como la movilidad.

Bibliografía

Abalerón, C. A. (1998). Calidad de vida como categoría epistemológica. *AREA. AGENDA DE REFLEXIÓN EN ARQUITECTURA, DISEÑO Y URBANISMO*, 3-15.

Arellano Ramos, B., & Roca Cladera, J. (2015). *Global Urban Sprawl.*

ARELLANO, B., & ROCA, J. (2010). *El Urban Sprawl, ¿Un Fenómeno de Alcance Planetario? Los ejemplos de Mexico y España.*

Arias, F. G. (2012). *El proyecto de investigación: Introducción a la metodología científica.* Episteme.

Ballester, V., Nieto, F., & Ortuño, G. (2018). *Caracterización de la vivienda en el entorno EDUSI de Orihuela.* Orihuela.

Belén Navarro Heras (D.G. Catastro). (26 de 05 de 2016). *CIRCULAR 04.04/2016/P, DE 26 DE MAYO, SOBRE EL CRITERIO PARA LA CONSIDERACIÓN DEL COEFICIENTE DE ANTIGÜEDAD EN LOS CASOS DE REFORMA.* Obtenido de Dirección General de Catastro: http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/04042016P.pdf

Belil, M. (2020). *Desafía y actores de la ciudad.* Barcelona: UOC.

Bollier, D. (2014). *Pensar desde los comunes.* Sursiendo + Traficantes de Sueños .

Borja, J. (2013). Cuatro experiencias para revivir el corazón antiguo de las ciudades. En M. Fiori, F. Carrión, M. Dammert, G. Carlos, & G. Pleyán, *Revivir el Centro Histórico: Barcelona, la Habana, Ciudad de México, Quito* (págs. 11-15). Barcelona: Editorial UOC.

Borja, J. (2013). *La construcción de la Ciudad Inclusiva.* Barcelona: UrbanIn.

Carrión Mena, F. (2013). Erosión de la institucionalidad pública como parte de la erosión del centro histórico. En M. Fiori, F. Carrión, M. Dammert, G. Carlos, & G. Pleyán, *Revivir el Centro Histórico: Barcelona, la Habana,Ciudad de Meximo y Quito* (págs. 19-42). Barcelona: Editorial UOC.

Casar Pinazo, J. I., Español, I., Castejón León, R., & Lou Gravalos, P. (06 de 06 de 2022). *Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico de Orihuela.* Obtenido de Ayuntamiento de Orihuela: http://plangeneral.orihuela.es/pg90/casco/pe/normas/memoria.pdf

Celemin, J. P., Mikkelsen, C. A., & Velázquez, G. Á. (2015). La calidad de vida desde una perspectiva geográfica: integración de indicadores objetivos y subjetivos. *Revista Universitaria de Geografía*, 63-84.

Cirera, J., & Montlleó, M. (2021). *Ciudad territorio.* Barcelona: UOC.

Cirera, J., Montlleó, M., & Suñé, O. (2019). *Ciudad ecosistema.* Barcelona: UOC.

Cook, T., & Reichardt, C. (1986). *Métodos cualitativos y cuantitativos en investigación cuantitativos en investigación.* Madrid: Ediciones Morata, S. L.

Dematteis, G. (1996). *Suburbanización y Periurbanización "La ciudad Dispersa".*

Diaz de Rada, V. (2010). Eficacia de las encuestas por Internet: un estudio preliminar. *RES nº 13 ISSN: 1578-2824*, pp. 49-79.

Dirección General de Catastro. (10 de 06 de 2022). *Descarga de datos alfanuméricos de Catastro.* Obtenido de Dirección General de Catastro: https://www.catastro.minhap.es/documentos/formatos_intercambio/catastro_fin_cat_2006.pdf

Escudero Gomez, L., Ruiz-Apilánez, B., & Solis Trapero, E. (2019). LAS DINÁMICAS DE LOS CENTROS HISTÓRICOS EUROPEOS EN EL PRESENTA:TOLEDO (ESPAÑA). *Boletín geográfico.Año XLI. N°41(2)* - , pp. 99 - 122.

Eurostat. (2010). *Encuesta de opinión sobre la calidad de vida en 75 ciudades europeas.* Bruselas: UE.

Excmo. Ayto de Orihuela. (2022). *Borrador-Plan de Movilidad Urbana Sostenible Orihuela.* Orihuela: N.A.

Gaja Diaz, F. (junio de 2001). *Intervenciones en Centros Históricos de la Comunidad Valenciana.* Obtenido de Consellería de obras públicas, urbanismo y transporte.: http://personales.upv.es/fgaja/publicaciones/centroshistoricos.pdf

Gaja Diaz, F. (21 de junio de 2001). *Intervenciones en Centros Históricos de la Comunidad Valenciana. .* Obtenido de Consellería de obras públicas, urbanismo y transporte. Generalitat Valenciana: http://personales.upv.es/fgaja/publicaciones/centroshistoricos.pdf

Garcia-Badell Delibes, G. (2014). *Aplicación de la prospectiva a la compra de vivienda. .* Madrid: Universidad Complutense de Madrid.

Guillermo, G.-B., & Blanco, M. (2016). ¿Podemos ser “racionales” al comprar una casa? Una visión desde la Economía Conductual. *Cuadernos de Estudios Empresariales* , 105-123.

GVA; ICV; UPV. (01 de 07 de 2022). *VISOR DE ESPACIOS URBANOS SENSIBLES (VEUS)*. Obtenido de Instituto Cartográfico Valenciano: https://habitatge.gva.es/es/web/arquitectura/visor-cartografic-ieev.cv

Haase, A., Bernt, M., Großmann, K., & Mykhnenko, V. (2016). Varieties of shrinkage in European Cities. *European Urban and Regional Studies*, Vol. 23(1) 86–102.

Haase, A., Bernt, M., Großmann, K., & Mykhnenko, V. (2016). Varieties of shrinkage in European Cities. . *European Urban and Regional Studies, Vol. 23(1)*, 86–102.

Hemphill, L., Berry, J., & McGreal, S. (2004). An Indicator-based Approach to Measuring Sustainable Urban Regeneration Performance:Part 1, Conceptual Foundations and Methodological Framework. *Urban Studies, Vol. 41, Nº4*, 725-755.

Hugony, C., & Roca Cladera, J. (2008). Indicadores para la evaluación de las ciudades históricas. *Arquitectura, City and Enviroment*, 219-239.

Hugony, C., & Roca Cladera, J. (2008). INDICADORES PARA LA EVALUACIÓN DE LAS CIUDADES HISTÓRICAS. *ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno [en línea].*, núm. 8, Octubre. P. 219-238.

INE. (28 de 04 de 2022). *Indicadores de Calidad de Vida.* Obtenido de Institu Nacional de Estadística: https://www.ine.es/ss/Satellite?c=INEPublicacion_C&cid=1259937499084&p=1254735110672&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout&param1=PYSDetalleGratuitas&param2=1259944522559&param4=Mostrar

Instituto Nacional de Estadistica . (05 de 06 de 2022). *Estadística experimental. Atlas de distribución de renta de los hogares*. Obtenido de Instituto Nacional de Estadistica: https://www.ine.es/experimental/atlas/experimental_atlas.htm

Instituto Nacional de Estadística. (08 de 03 de 2022). Obtenido de Padrón Continuo: https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177012&menu=ultiDatos&idp=1254734710990

Instituto Nacional de Estadística. (06 de 06 de 2022). *DESCRIPCIÓN DE LA BASE DE DATOS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE REFERENCIA DE POBLACIONES v0 (BDEP: Base de datos de Entidades de Población).* Obtenido de Instituto Geográfico Nacional : http://www.ign.es/resources/IGR/Poblaciones/IGN_descripcionBDEP_IGR-P0v0.pdf

IRAEGUI CUENTAS, E. (2015). *CONCEPTOS DE REHABILITACIÓN URBANA. EL CASO DEL PER DEL CASCO VIEJO DE BILBAO.* Bilbao: Universidad del Pais Vasco.

La Declaración de Toledo (2010) y el Impulso a la Regeneración Urbana Integrada. (20 de 04 de 2022). Obtenido de Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana: https://www.mitma.gob.es/portal-del-suelo-y-politicas-urbanas/otros-proyectos-y-actividades/agenda-urbana-europea/la-declaracion-de-toledo-2010-y-el-impulso-a-la-regeneracion-urbana-integrada#:~:text=La%20Declaraci%C3%B3n%20de%20Toledo%20tiene%203%20parte

Leva, G. (2005). *INDICADORES DE CALIDAD DE VIDA URBANA. Teoría y metodología.* Buenos Aires, Argentina: Universidad Nacional de Quilmes.

Martinez, E. (2001). Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial. *Revista Catalana de Sociología*, 87-103.

Martinez, E. (2001). Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial. . *Revista Catalana de Sociología*, 87-103.

Martinez, J. (2009). *The use of GIS and indicators to monitor intra-urban inequalities. A case study in Rosario, Argentina.* Obtenido de Habitat International, Volume 33, Issue 4, Pages 387-396,:

https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0197397508000933?casa_token=HHDmjW9JmNEAAAAA:bTxusexLkXHbrthfnUPjq-WtvcjEZ6DIS8zVWdTspYc4VspvHBaTSLG0fNgsOh4ZAXaneOK1

Molina Palacios, S., & Ortuño Sáez, G. (2022). *Plan Actuación Municipal ante el Riesgo Sismico de Orihuela.* Obtenido de Excmo. Ayto. de Orihuela: https://www.orihuela.es/wp-content/uploads/2022/06/pamsis_orihuela_exp_pub.pdf

Mora-García, R., & Marti-Ciriquian, P. (2015). Desagregación poblacional a partir de datos catastrales. *Análisis espacial y representación geográfica: innovación y aplicación*, 305-314. Obtenido de https://congresoage.unizar.es/eBook/trabajos/032_Mora-Garcia.pdf

Objetivos de desarrollo sostenible. (115 de 04 de 2022). Obtenido de Objetivo 11. Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles: https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/?msclkid=486b4efec2f611ec91129288c15eb4a7

Orihuela, A. d. (2016). *Memoria de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado. Cinturón del Monte de San Miguel.* Recuperado el 3 de abril de 2021, de http://www.orihuela.es/wp-content/uploads/2016/10/dusi_memoria_2016.pdf

Orihuela, A. d. (2019). *Informe de situación a 30/12/2019 del programa EDUSI Monte de San Miguel de Orihuela*. Obtenido de http://edusi.orihuela.es/wp-content/uploads/2017/03/10_inf_situacion_cierre_31122019.pdf

Ortuño Sáez, G. (11 de 11 de 2020). PEC-1. LA URBANIZACIÓN DEL MUNDO: CASO DE ORIHUELA (ALICANTE). Barcelona: UOC.

Pender, A., Dunne, L., & Convery, F. J. (2000). *Environmental indicators for the urban environment : a literature review.* Obtenido de University College Dublin: http://hdl.handle.net/10197/821

Piccinato, G., & Guardia, M. (2006). *Words and history: Controversies on urban heritage in Italy.* Obtenido de Taylor&Francis Group: https://www.taylorfrancis.com/books/edit/10.4324/9781315575520/culture-urbanism-planning-manuel-guardia-javier-monclus?refId=e3cb7238-f025-4362-a654-43fd7d9efe87&context=ubx

Plan de renovación de la Vega Baja: Vega Baja Renhace. (diciembre de 2019). Obtenido de Generalitat Valenciana: https://presidencia.gva.es/es/web/vega-renhace/inauguracio-president

Ponce Herrero, G. (2018). El centro histórico de Orihuela (Alicante): de espacio patrimonial a espacio de rentas urbanas. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, 76*, 183-217. .

REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN DE LA DEMARCACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA. (2021). Obtenido de CONFEDERACION HIDROGRÁFICA DEL SEGURA:

https://www.chsegura.es/export/sites/chs/descargas/planificacionydma/planriesgoinundaciones/docsdescarga/ES070_PGRI_2c_MemoriaCP.pdf

Ribera Fumaz, R. (2018). *De la ciudad a la urbanización: maneras de entender el urbanismo global.* Bercelona: UOC.

Ribera Fumaz, R. (2018). *Moviendo políticas urbanas.* Barcelona: UOC.

Ribera Fumaz, R. (2018). *Urbanismo global.* Barcelona: UOC.

Rico de Alonso, A., Carlos Alonso, J., Rodriguez, A., Diaz, A., & Castillo, S. (2002). *LA INVESTIGACIÓN SOCIAL: DIESEÑOS, COMPONENTES Y EXPERIENCIAS.* Bogotá.

Rueda Palenzuela, S., & Perlado Hergueta, S. (2012). *LIBRO VERDE DE SOSTENIBILIDAD URBANA Y LOCAL EN LA ERA DE LA INFORMACIÓN.* MAdrid: MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE.

Santamaría Camallonga, J. (2013). CENTROS HISTÓRICOS: ÁNALISIS Y PERSPECTIVAS DESDE LA GEOGRAFÍA. *Geo-Graphos*.

Santos Preciado, J. M. (2015). a cartografía catastral y su utilización en la desagregación de la población. Aplicación al análisis de la distribución espacial de la poblaciónen el municipio de Leganés (Madrid). *Estudios Geográficos*, 309-333.

Treija, S., Bratuskins, U., & Barvika, S. (2020). The liveability of historical cities: current state and prospects for habitation. En *Global Dwelling: Aproaches to Sustainability, Design and Parcipation* (págs. 15-27). WIT Press.

Troitiño Vinuesa, M. A. (1999). *Turismo y recuperación funcional de los centros .* Alcalá de Henares: Universidad de Alcalá.

UNESCO/PNUD. (1977). *CARTA DE QUITO*. Obtenido de CONCLUSIONES DEL COLOQUIO SOBRE LA PRESERVACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS ANTE EL CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES CONTEMPORÁNEAS: https://core.ac.uk/reader/230698010

Unidas, N. (15 de 04 de 2021). *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. Obtenido de https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/

Ureta Muñoz, C., Fernández-Valderrama, L., & Martín-Mariscal, A. (28 de febrero de 2018). *Rehabilitación de Barrios*. Obtenido de Rehabilitación urbana integrada: un proceso complejo pero inedulible: http://rehabilitaciondebarrios.org/rehabilitacion-urbana-integrada-un-proceso-complejo-pero-ineludible/?msclkid=197647c6c3b711ec8003f9978db5d8f3

ANEXO I : CUESTIONARIO-ENCUESTA

ACCESIBLE EN LA WEB:

https://questionpro.com/t/AVYBhZsY6b

Cuestionario Calidad de Vida en Orihuela

Q1.Saludos,

Si reside o trabaja en el término municipal de Orihuela, le invitamos a participar en esta encuesta. Pretendemos evaluar condiciones de residencia, habitabilidad, movilidad, etc. en las diferentes zonas del término municipal, con el objetivo de comparar los factores que inciden en el concepto de "calidad de vida" en las diferentes áreas de nuestro municipio. Sus respuestas serán completamente confidenciales y los resultados se proporcionarán de forma agregada, por lo que su información siempre será confidencial. Cualquier información que pueda considerar sensible o que le incomode proporcionar, por favor déjela en blanco y continúe la encuesta. Si tiene alguna pregunta en cualquier momento sobre la encuesta o sobre el tratamiento estadístico empleados puede ponerse en contacto en el email: gortuno@uoc.edu Muchas gracias por su tiempo y apoyo. Por favor, comience la encuesta haciendo clik en el botón "Comienzo".

Q2. **Información personal**

Q3. Indique su edad

Q4. Indique su nacionalidad

Q5. Indique su género
1. Femenino
2. Masculino
3. Otro

Q6. ¿Cual es su situaciòn laboral?
1. Trabajador/a por cuanta ajena ►Q7
2. Trabajador/a por a cuenta propia ►Q7
3. Desempleado/a ►Q8
4. Amo/a de casa ►Q8
5. Jubilado/a ►Q8

Q7. ¿Qué porcentaje de su jornada laboral realiza en modalidad Teletrabajo?

Q8. Lugar de residencia

Q9. ¿Su residencia se encuentra en?

1.	Casco histórico de Orihuela	►Q10
2.	Resto del Casco Urbano de Orihuela	►Q10
3.	Pedanías de Orihuela	►Q10
4.	Orihuela Costa	►Q10
5.	Otros Municipios	►Q31

Q10. Encuesta de satisfacción de su lugar de RESIDENCIA

Q11. De forma general valore el grado de satisfacción en relación a los siguientes conceptos en su lugar de residencia-Barrio

	Muy insatisfecho/a	Insatisfecho/a	Neutral	Satisfecho/a	Muy Satisfecho/a
Nivel de Accesibilidad del viario público para el peatón y personas con movilidad reducida..	❑	❑	❑	❑	❑
Limpieza del viario público	❑	❑	❑	❑	❑
Estado de las calles y edificios en su barrio	❑	❑	❑	❑	❑
Cercanía a transporte público	❑	❑	❑	❑	❑
Calidad del transporte público	❑	❑	❑	❑	❑
Disponibilidad de aparcamiento en la vía pública	❑	❑	❑	❑	❑
Nivel de ruido en el entorno urbano	❑	❑	❑	❑	❑

Q12. De forma general valore el grado de satisfacción en relación a los siguientes conceptos en el entorno de su lugar de residencia-Barrio

	Muy insatisfecho/a	Insatisfecho/a	Neutral	Satisfecho/a	Muy Satisfecho/a
Considera el barrio donde se localiza su residencia como un entorno seguro?	❑	❑	❑	❑	❑
Considera la ciudad donde se localiza su residencia como un entorno seguro?	❑	❑	❑	❑	❑
Cree que es fácil encontrar una vivienda a precio razonable en el barrio donde reside?	❑	❑	❑	❑	❑
Cree que es fácil encontrar un empleo la ciudad donde reside?	❑	❑	❑	❑	❑

Q13. De forma general valore el grado de satisfacción en relación a los siguientes conceptos en el entorno de su lugar de residencia-Barrio

	Muy insatisfecho/a	Insatisfecho/a	Neutral	Satisfecho/a	Muy Satisfecho/a
Cercanía a Centros Educativos	❑	❑	❑	❑	❑
Cercanía a Centro de Salud	❑	❑	❑	❑	❑
Cercanía a instalaciones deportivas	❑	❑	❑	❑	❑
Calidad de las instalaciones deportivas más cercana	❑	❑	❑	❑	❑
Cercanía a parques y zonas verdes	❑	❑	❑	❑	❑
Calidad de parques y zonas verdes más cercanas	❑	❑	❑	❑	❑
Disponibilidad de tiendas/comercios de productos básicos en el barrio	❑	❑	❑	❑	❑

Q14. Vivienda

Q15. ¿Cuántas personas convinven en su residencia habitual?

Q16. ¿Cuántas habitaciones tiene la vivienda donde reside habitualmente?

Q17. ¿Cuántos aseos tiene la vivienda donde reside habitualmente?

Q18. ¿En qué planta esta su vivienda habitual?
1. Al mismo nivel que la calle (planta baja)
2. Un nivel sobre la calle
3. Dos niveles sobre la calle
4. Tres o más niveles sobre la calle

Q19. ¿Dispone de ascensor en su edificio?
1. Si
2. No

Q20. ¿Encuentra algún problema de accesibilidad a su residencia habitual? P. Ejemplo: no existe rampa de acceso, ascensor a cota elevada, etc. Indique cuales:

Q21. Parque Móvil

Q22. ¿Dipone su unidad familiar de vehiculos a motor?
1. Si ►Q23
2. No ►Q25

Q23. ¿Cuántos vehículos a motor dispone su unidad familiar?

	1	2	3 o más
Coche	❑	❑	❑
Moto	❑	❑	❑
Vehiculos de movilidad personal (bicicleta, patinete, etc)	❑	❑	❑

Q24. ¿Dispone de plaza de aparcamiento privado?
1. Si, para todos los vehiculos de la unidad familiar
2. Si, solo para algunos vehiculos de la unidad familiar
3. No

Q25. Movilidad

Q26. Indique el/los modos empleados para cada motivo de los principales viajes que suele realizar a diario entre semana(puede seleccionar varios modos por viaje)

	A pie	Coche	Moto	Vehiculo Movilidad Personal Sostenible	Autobús	Tren
Trabajo	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Estudios	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Ocio	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Otros	❑	❑	❑	❑	❑	❑

Q27. ¿Cuánto dura de media los viajes que realiza entre semana por el motivo "trabajo"?

Q28. ¿Cuánto dura de media los viajes que realiza entre semana por el motivo "estudios"?

Q29. ¿Cuánto dura de media los viajes que realiza entre semana por el motivo "ocio"?

Q30. ¿Cuánto dura de media los viajes que realiza entre semana por el motivo "otros"?

Q31. *Se solicita esta información para poder realizar encuestas por manzanas o barrios. Si no se encuentra cómodo/a proporcionando el número de su vivienda déjelo en blanco.*
Dirección de su residencia
1. Calle

2. Número
3. Población / Pedanía
4. Código Postal

Q32. Centro de Trabajo o de Estudios

Q33. ¿Dónde trabaja o estudia habitualmente?

1.	Casco histórico de Orihuela	►Q35
2.	Resto del Casco Urbano de Orihuela	►Q35
3.	Pedanías de Orihuela	►Q35
4.	Orihuela Costa	►Q35
5.	Otros Municipios	►Q34

Q34. Indique el/los modos empleados en sus principales viajes que realiza con destino Orihuela

	A pie	Coche	Moto	Vehiculo Movilidad Personal Sostenible	Autobús	Tren
Trabajo	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Estudios	❑	❑	❑	❑	❑	❑

Q35. *Se solicita esta información para poder realizar estadísticas de movilidad más precisas. Si no se encuentra cómodo/a proporcionando el número de su centro de trabajo o estudios déjelo en blanco.*
Dirección de su Trabajo o Centro estudios.
1. Calle
2. Número
3. Población / Pedanía
4. Código Postal

Q36. Capacidad atracción Casco Histórico de Orihuela

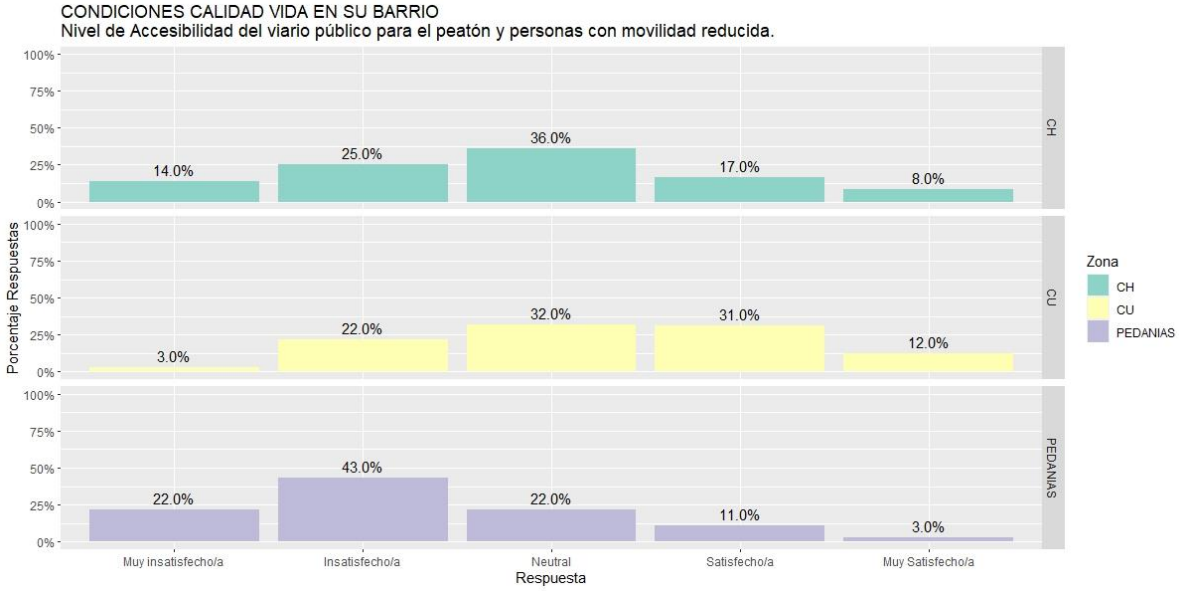
Q37. En el caso de que tuviese la oportunidad de establecer su residencia habitual en el casco histórico de Orihuela en unas condiciones habitacionales y económicas razonables. ¿En qué grado valora los siguientes factores como un problema para establecer su residencia en el Casco Histórico de Orihuela?

	No supondría un problema	Supondría un problema menor	Supondría un problema grave	Supondría un problema que me haría renunciar adoptar la residencia en el casco histórico
Problemas de movilidad/Déficit Aparcamiento	❑	❑	❑	❑
Déficit en disponibilidad de servicios públicos	❑	❑	❑	❑
Problemas de marginalidad	❑	❑	❑	❑
Inseguridad ciudadana	❑	❑	❑	❑
Degradación física del entorno	❑	❑	❑	❑

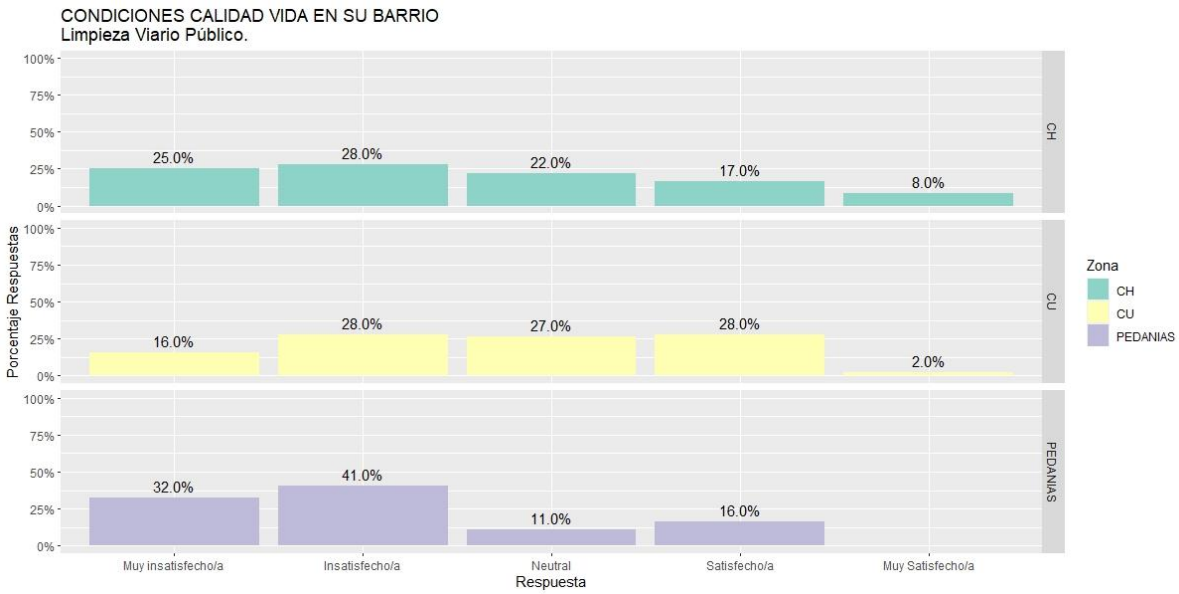
ANEXO II : Resultados de la Encuesta

Bloque Q11. De forma general valore el grado de satisfacción en relación a los siguientes conceptos en su lugar de residencia-Barrio:

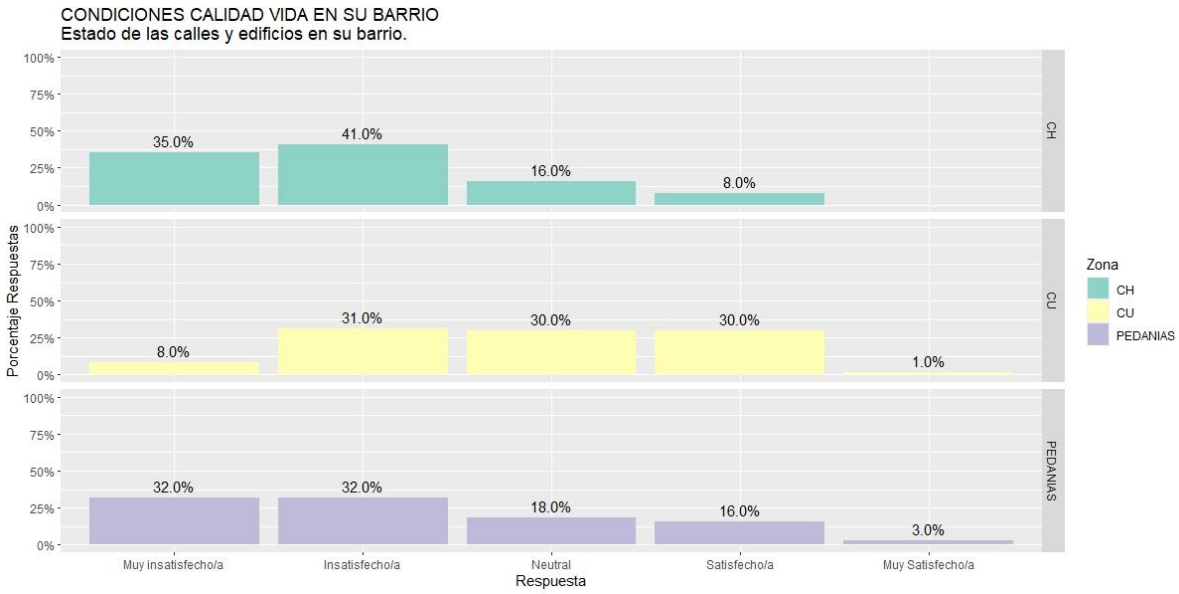
1.- Nivel de Accesibilidad del viario público para el peatón y personas con movilidad reducida.



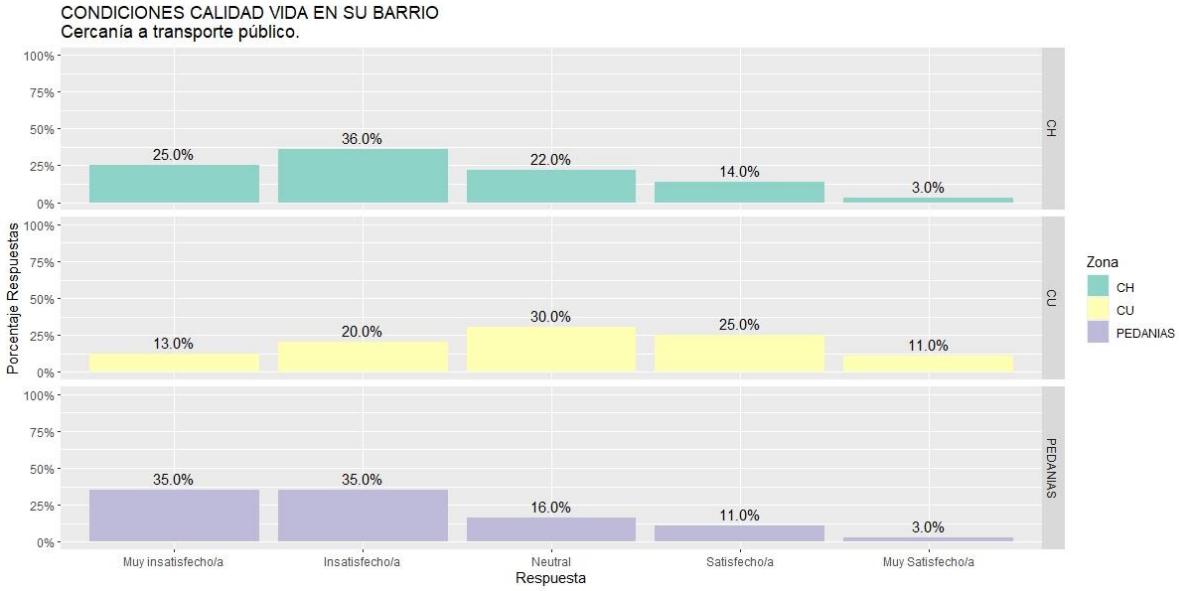
2.- Limpieza del viario público



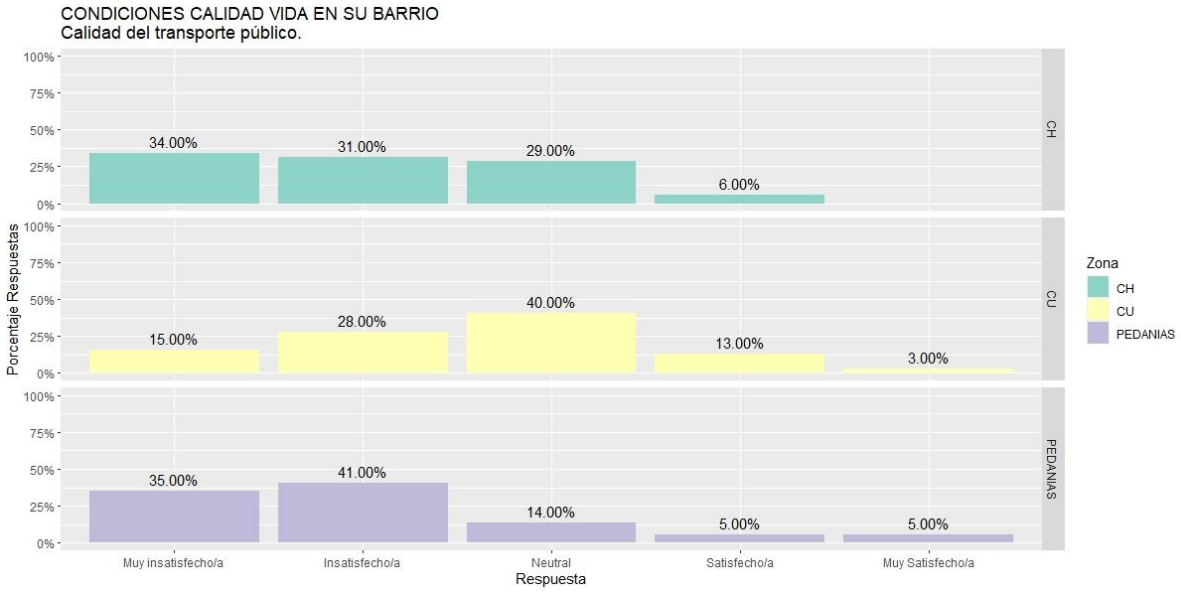
3.-Estado de las calles y edificios en su barrio



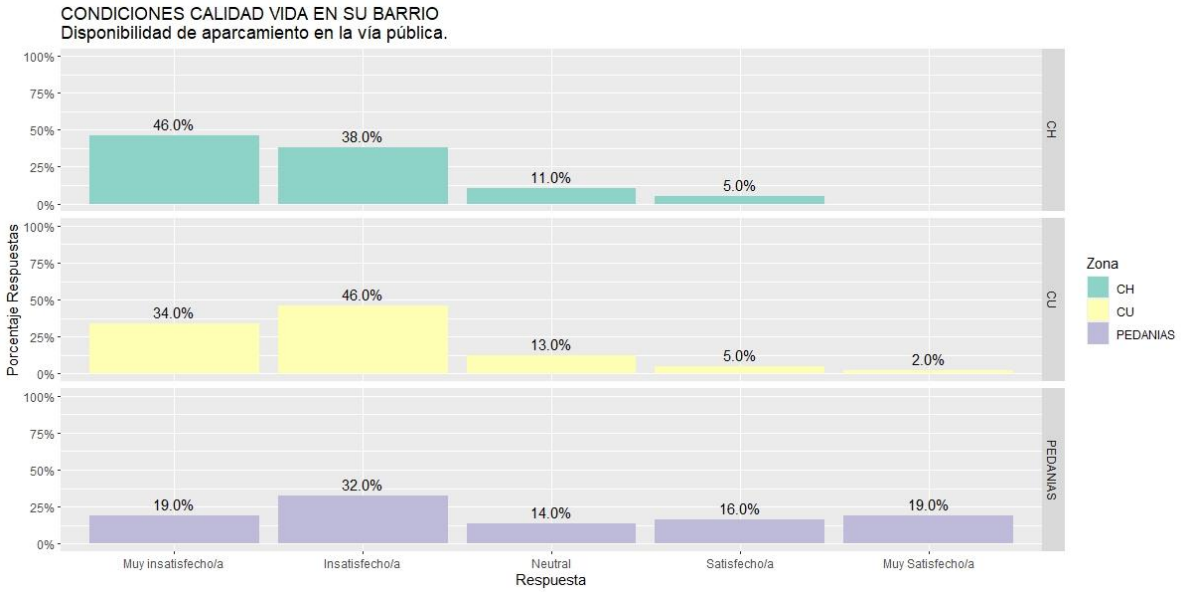
4.- Cercanía a transporte público



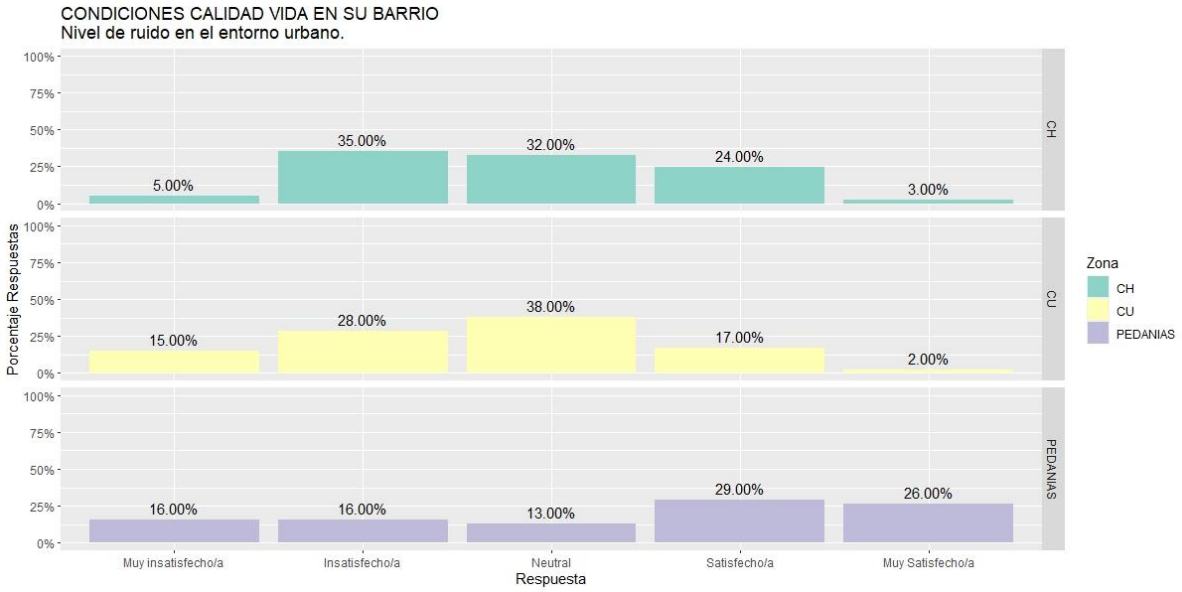
5.- Calidad del transporte público



6.-Disponibilidad de aparcamiento en la vía pública

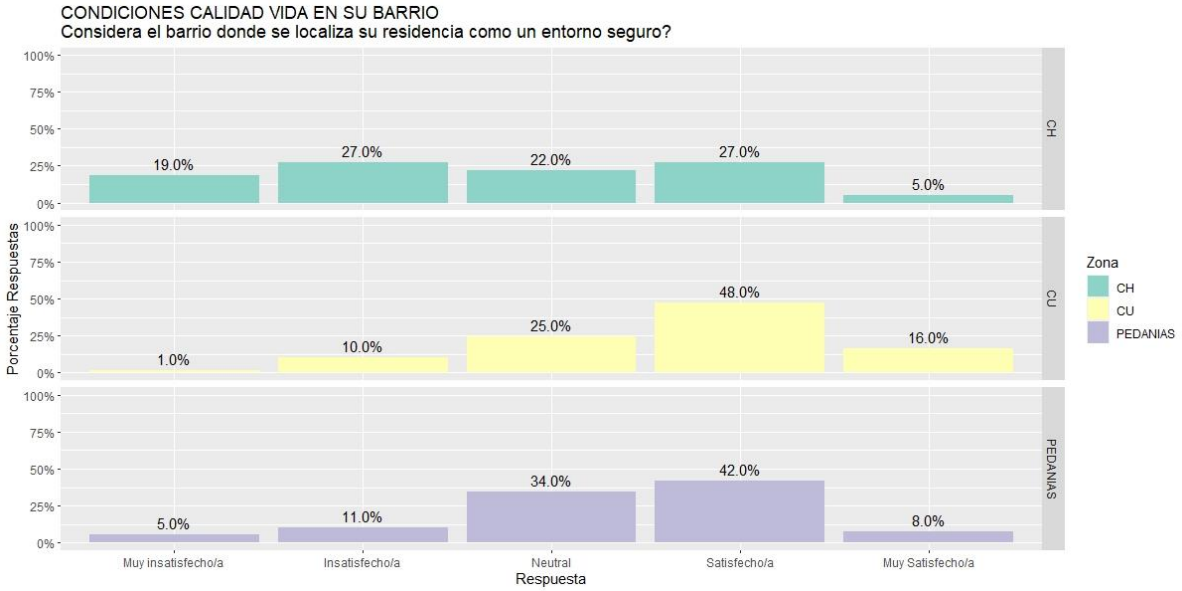


7.- Nivel de ruido en el entorno urbano

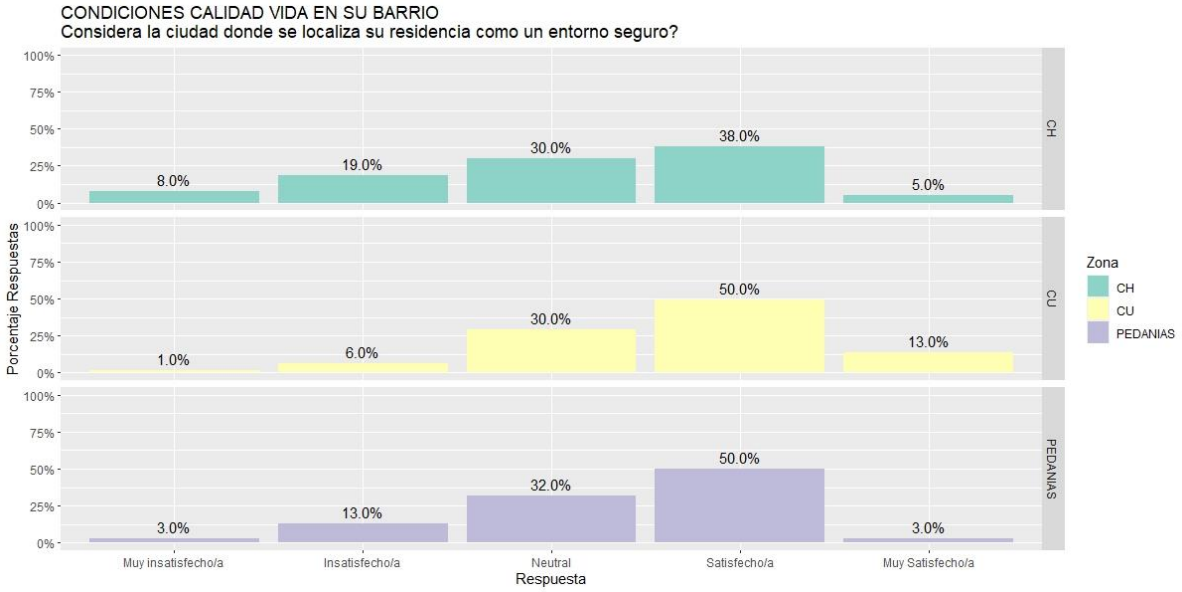


Bloque Q12. De forma general valore el grado de satisfacción en relación a los siguientes conceptos en su lugar de residencia-Barrio:

1.- Considera el barrio donde se localiza su residencia como un entorno seguro?

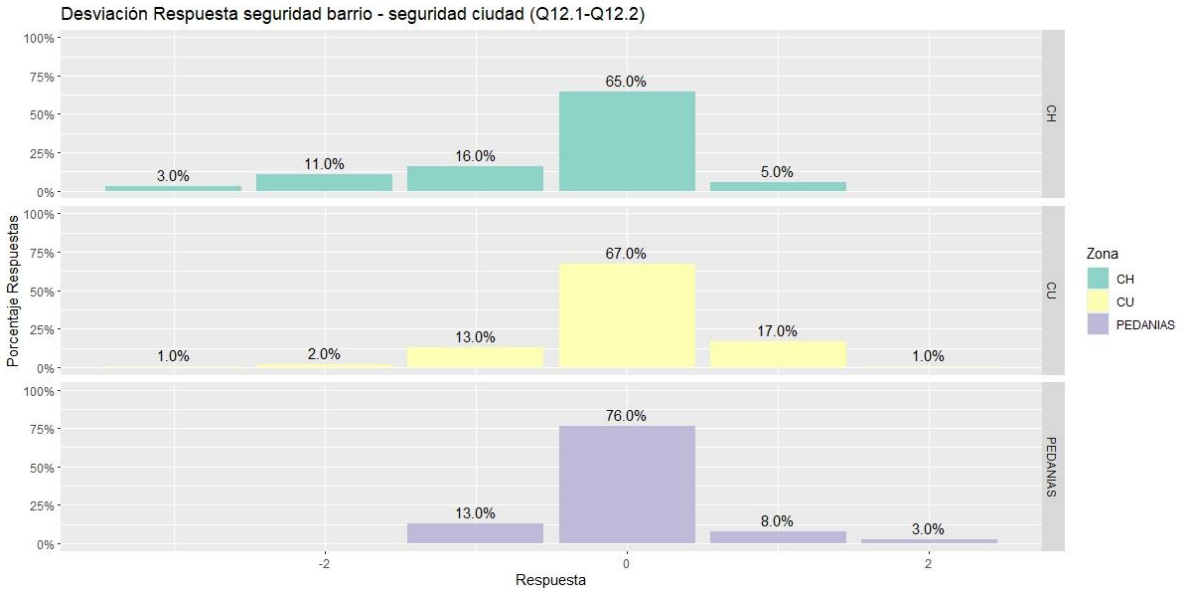


2.-Considera la ciudad donde se localiza su residencia como un entorno seguro?

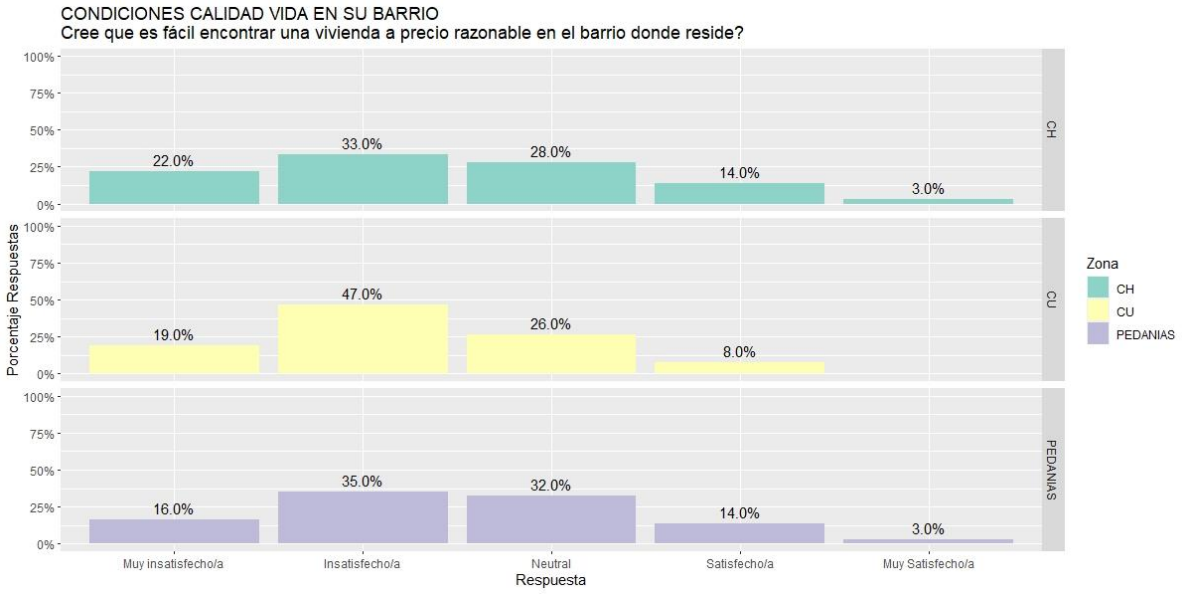


Desviación de la respuesta de seguridad del barrio de residencia respecto a la pregunta de seguridad respecto a la ciudad en conjunto. Q12.1-Q12.2

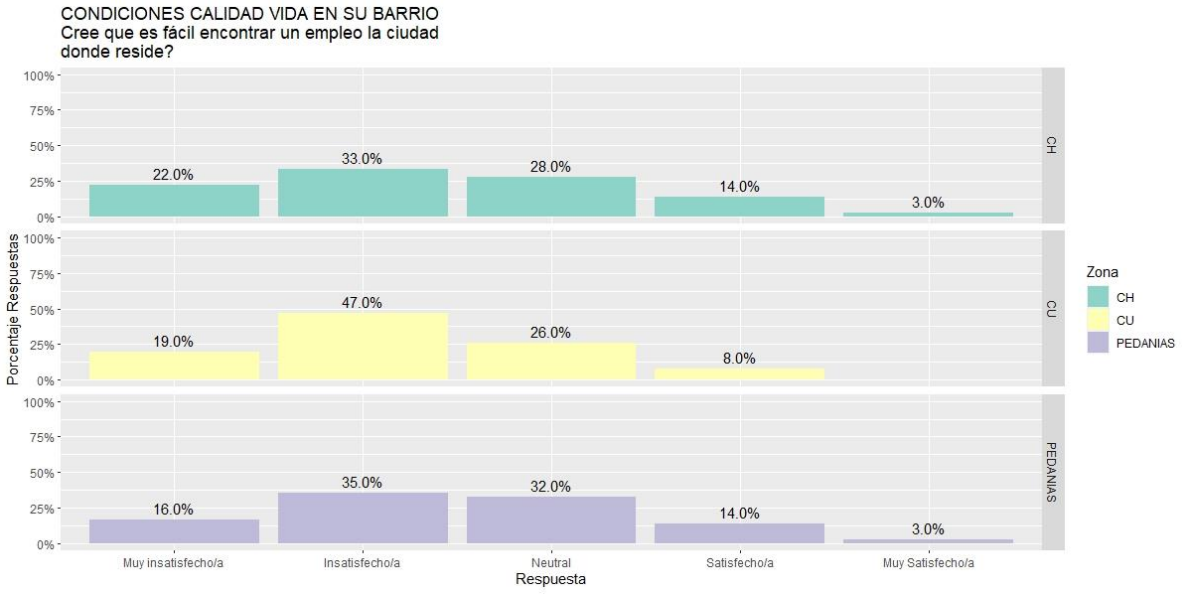
Se muestra a continuación la resta entre los valores obtenidos para la pregunta Q12.1 menos la respuesta a la pregunta Q12.2. Este valor indica para cada persona su valoración comparativa de la seguridad de su barrio respecto a la de la ciudad en su conjunto. Valores negativos suponen una valoración de menor seguridad en el barrio que en la ciudad y viceversa.



3.- Cree que es fácil encontrar una vivienda a precio razonable en el barrio donde reside?

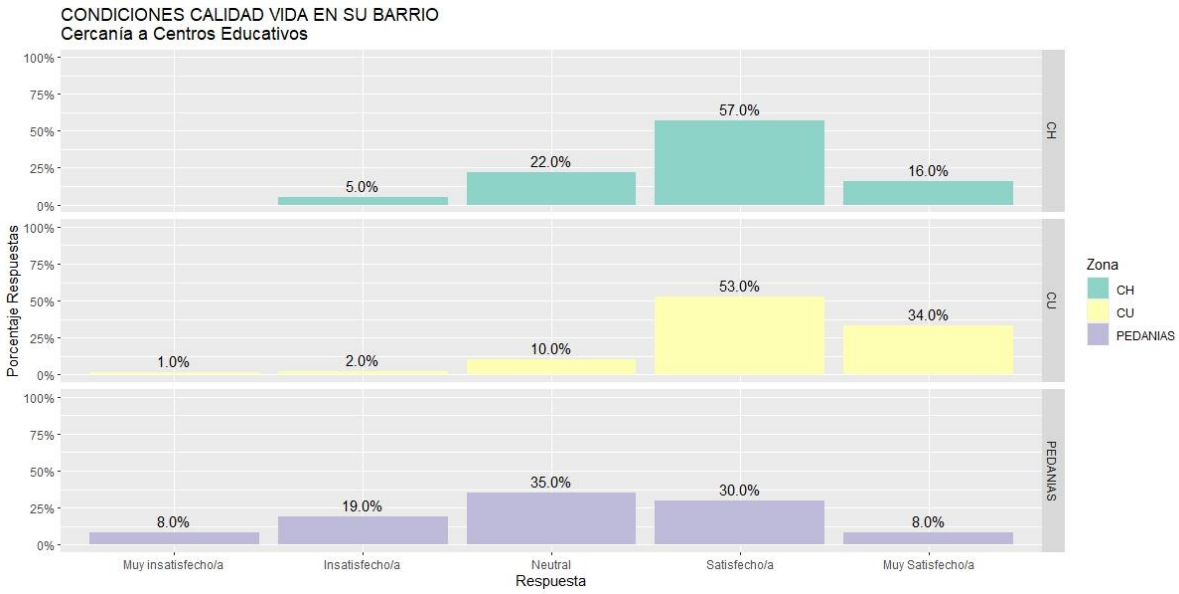


4.- Cree que es fácil encontrar un empleo la ciudad donde reside?

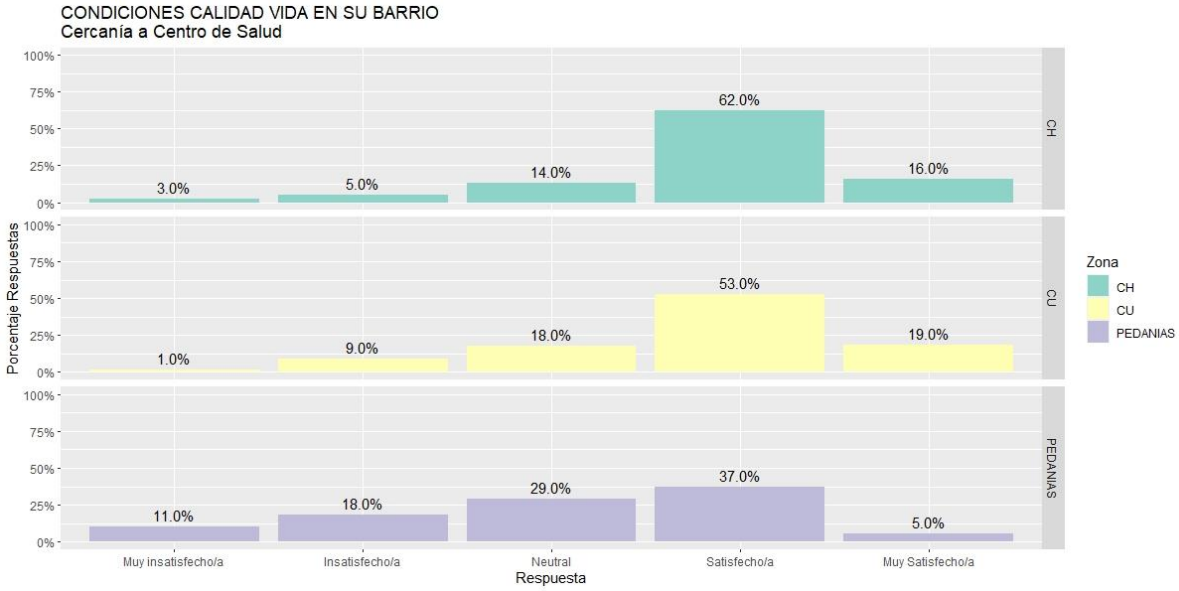


Bloque Q13. De forma general valore el grado de satisfacción en relación a los siguientes conceptos en el entorno de su lugar de residencia-Barrio

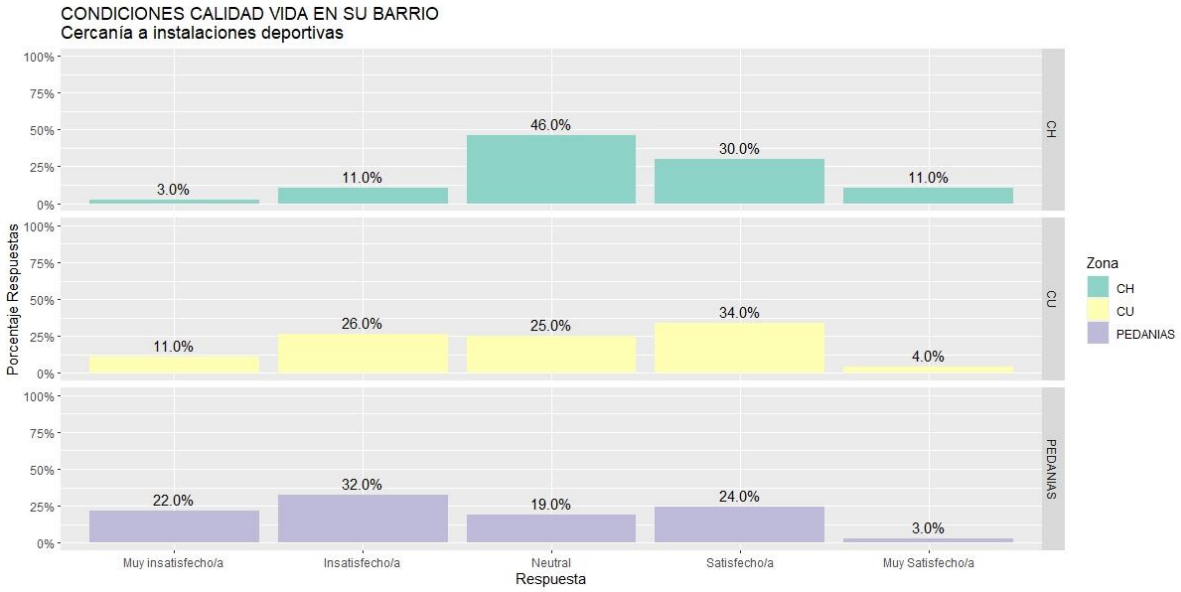
1.-Cercanía a Centros Educativos



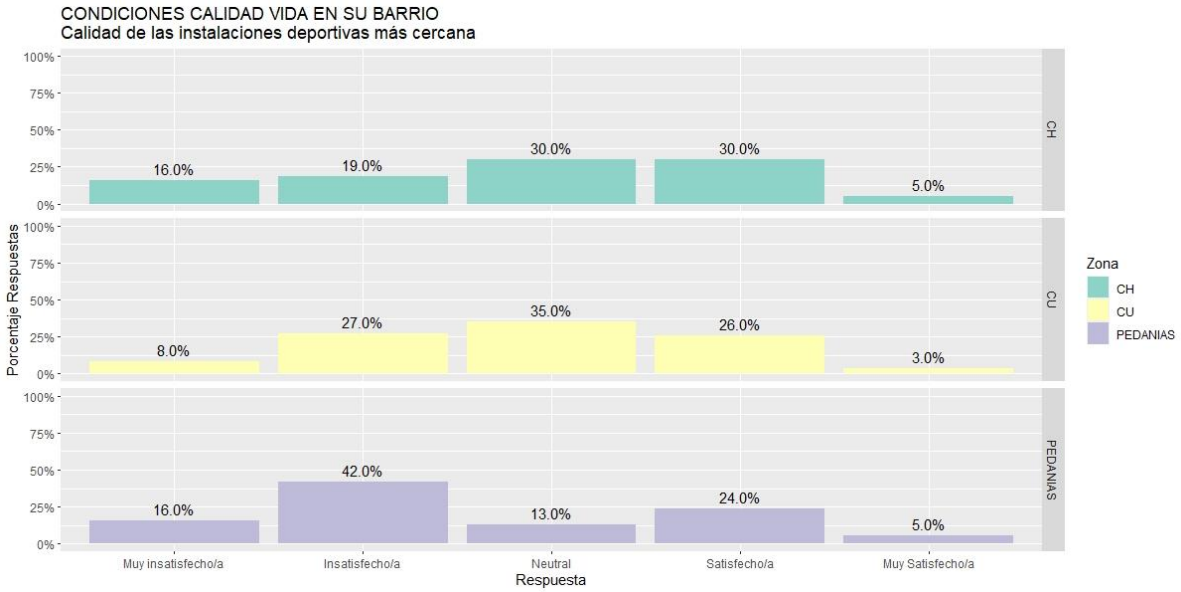
2.-Cercanía a Centro de Salud



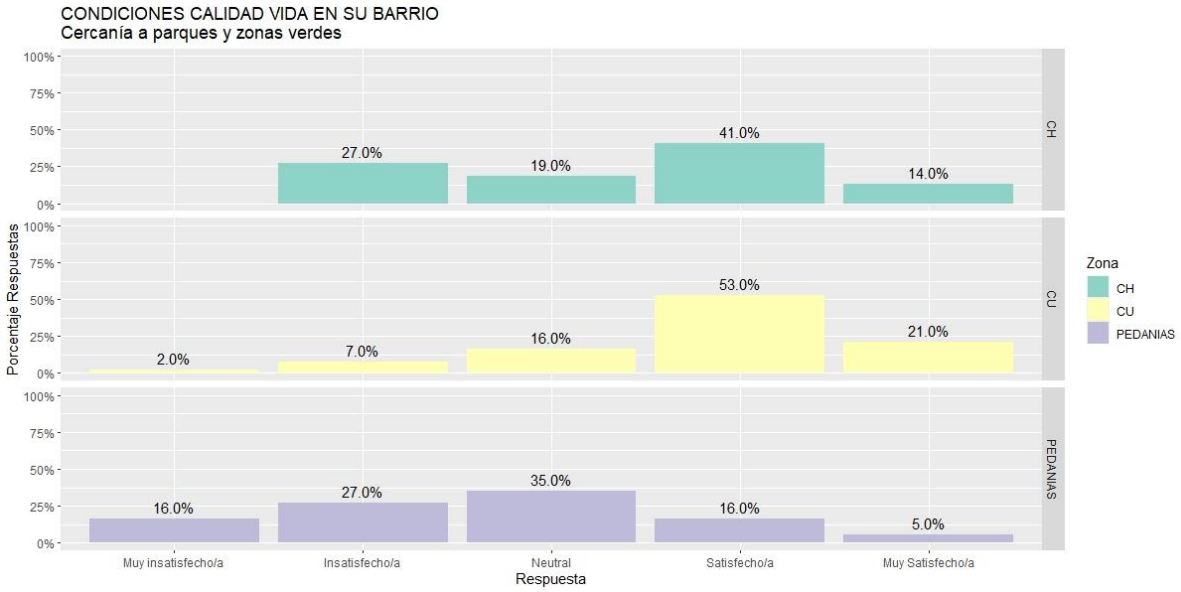
3.-Cercanía a instalaciones deportivas



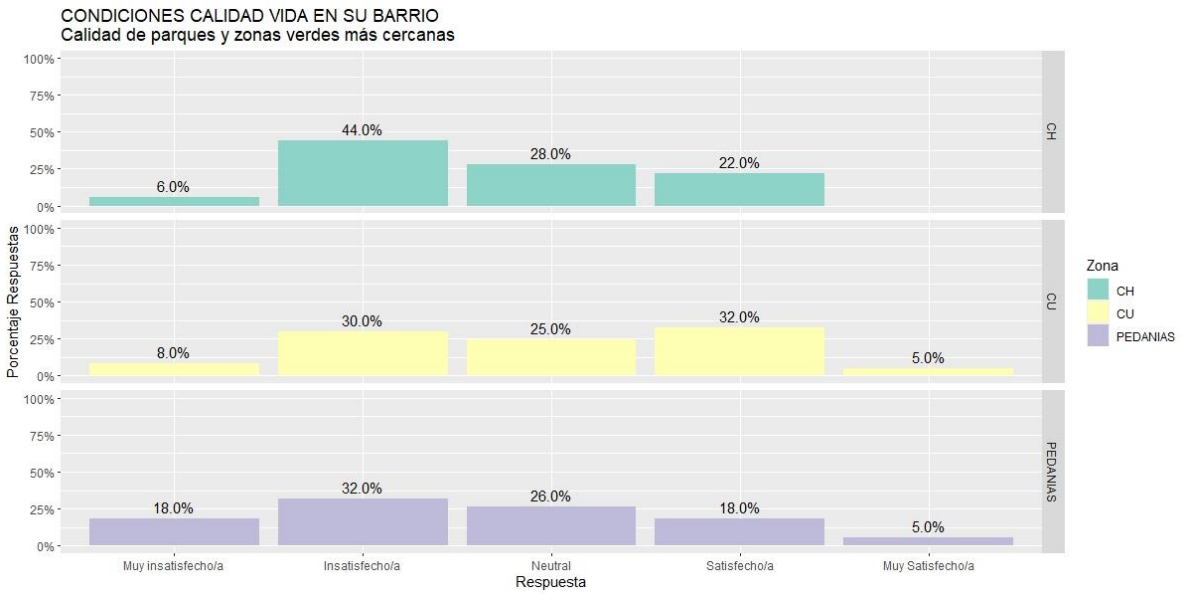
4.-Calidad de las instalaciones deportivas más cercana



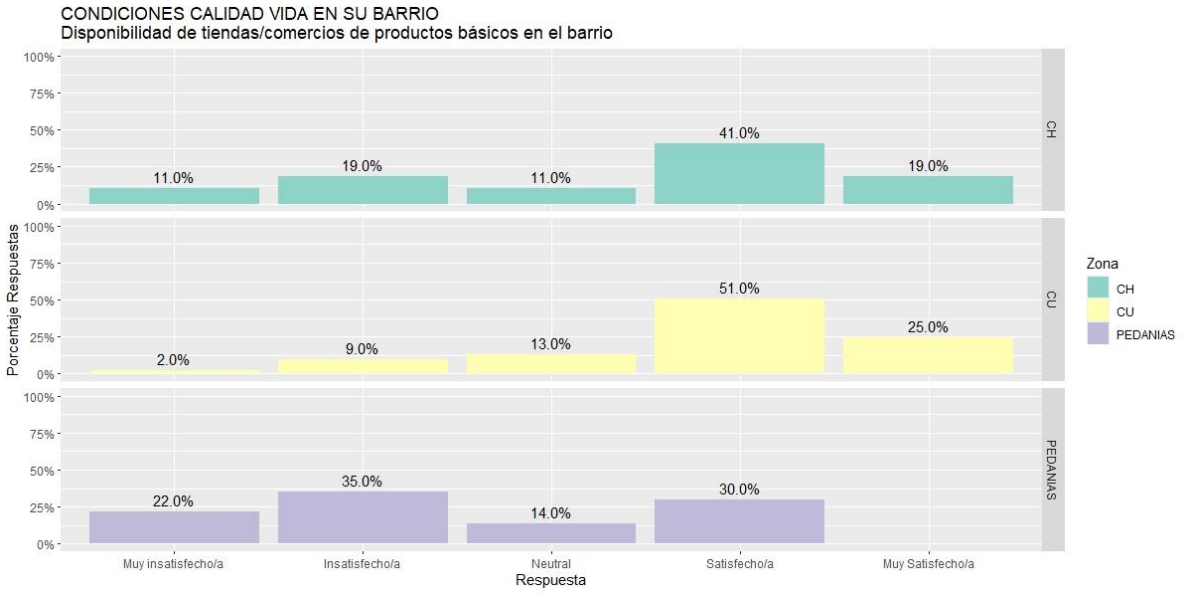
5.-Cercanía a parques y zonas verdes



6.-Calidad de parques y zonas verdes más cercanas

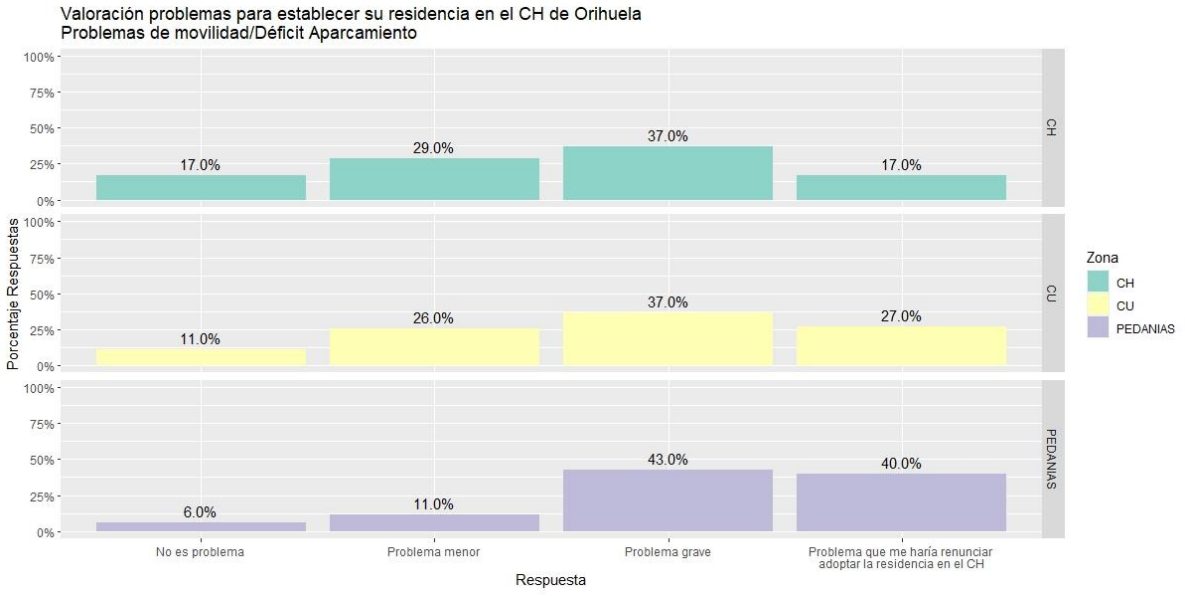


7.-Disponibilidad de tiendas/comercios de productos básicos en el barrio

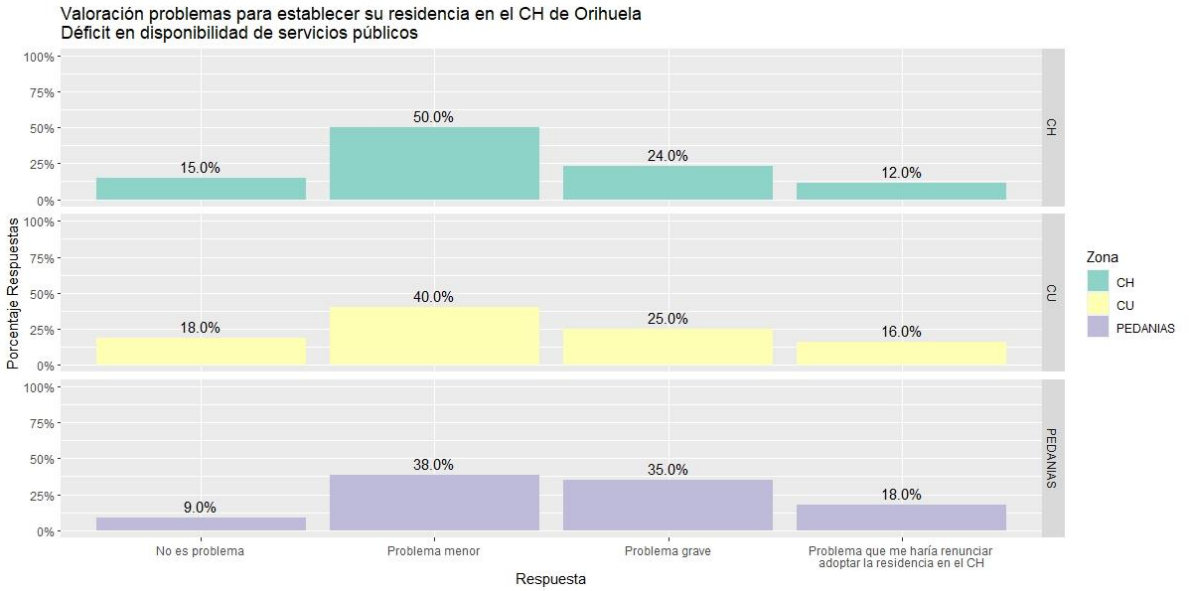


Bloque Q37. En el caso de que tuviese la oportunidad de establecer su residencia habitual en el casco histórico de Orihuela en unas condiciones habitacionales y económicas razonables. ¿En qué grado valora los siguientes factores como un problema para establecer su residencia en el Casco Histórico de Orihuela?

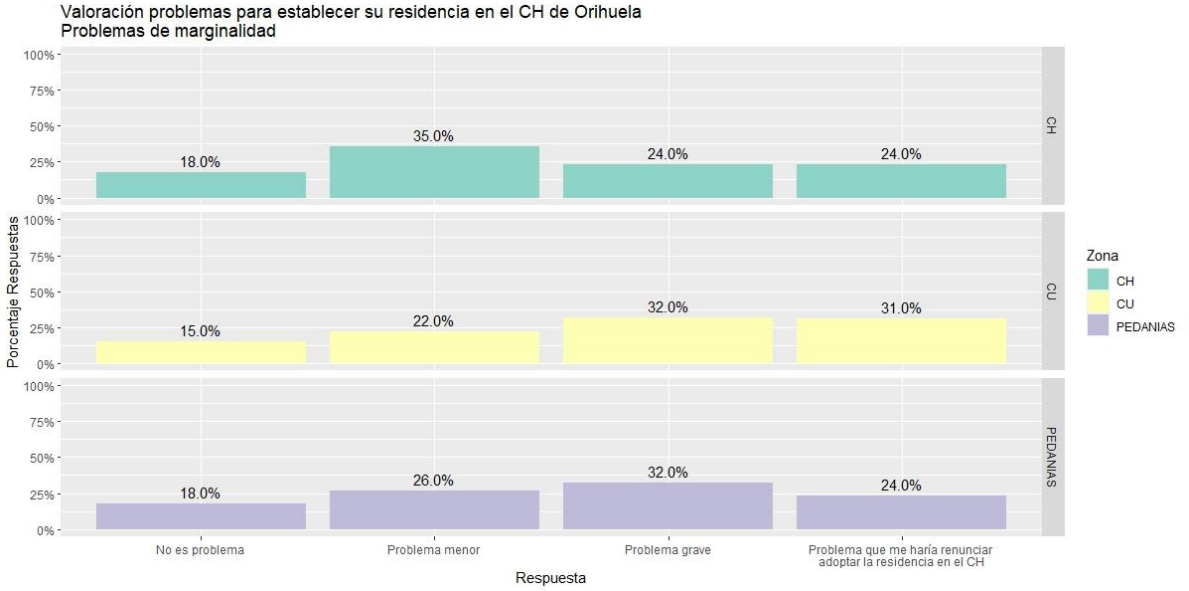
1.-Problemas de movilidad/Déficit Aparcamiento



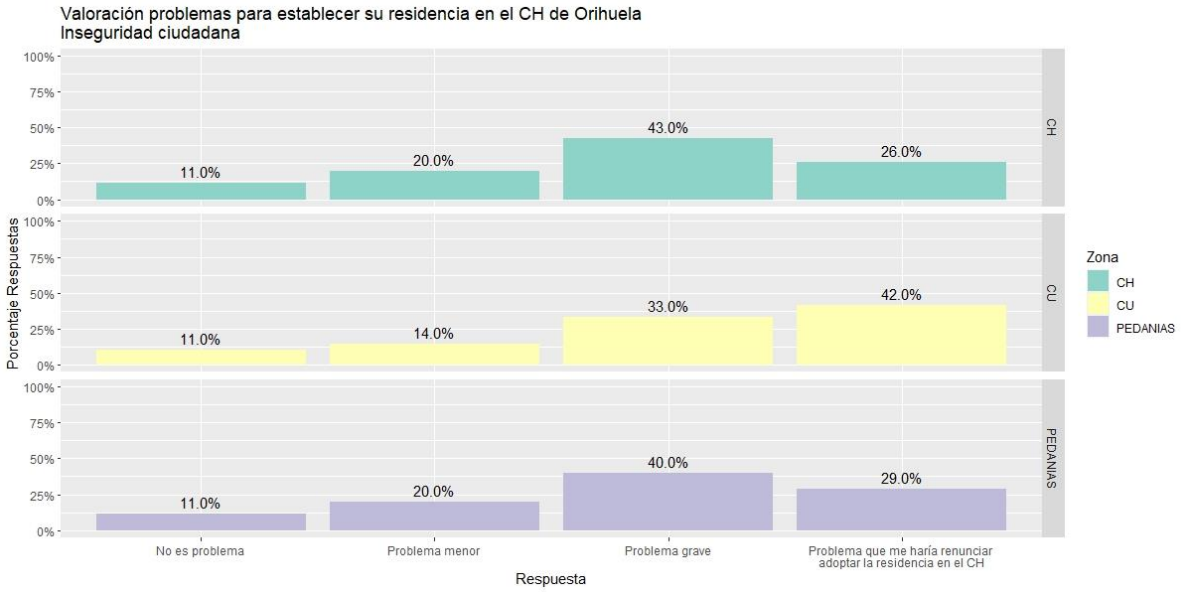
2.-Déficit en disponibilidad de servicios públicos



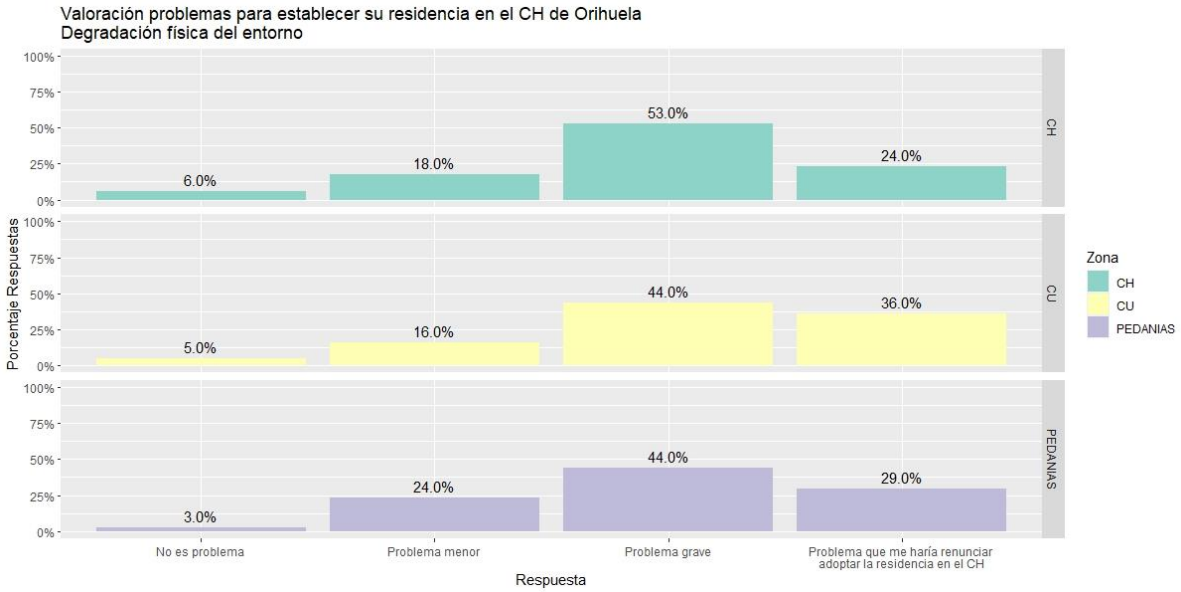
3.-Problemas de marginalidad



4.-Inseguridad ciudadana



5.-Degradación física del entorno



ANEXO III: Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana

La Conselleria de Vivienda de la Comunidad Valenciana pone a disposición del público el VEUS (Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana), una herramienta a partir de la cual se pueden desarrollar políticas concretas en materia de regeneración urbana, adaptadas a la realidad actual, incorpora factores relativos al despoblamiento, el riesgo de pobreza o la salud. Establece cuatro tipologías de vulnerabilidad: integral, polivulnerabilidad media, polivulnerabilidad baja y vulnerabilidad residual, incorporando factores estadísticos de carácter social, factores relativos al despoblamiento, el riesgo de pobreza o la mortalidad. A partir de un análisis estadístico basado en un conjunto de variables se determina, a diferentes escalas, la naturaleza de los problemas. Para cada sección censal de la Comunitat Valenciana está disponible en el ICV una ficha resumen de los datos (variables, clasificación, tipología de vulnerabilidad y puntuación final). (GVA; ICV; UPV, 2022)

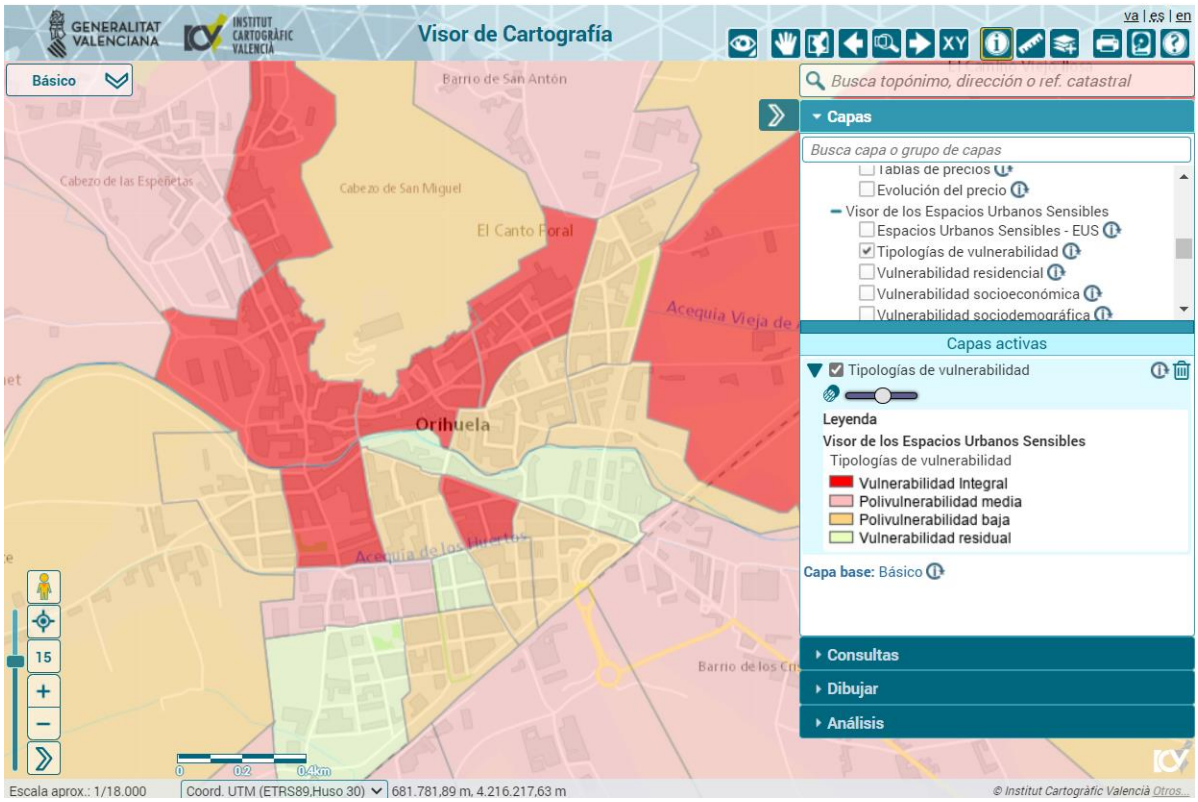


Ilustración 102. Visor de Espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana en el Casco Urbano de Orihuela. Vulneralibilidad Integral

El modelo de cálculo empleado por VEUS determina índices de vulnerabilidad desagregados por dimensiones: residenciales (IVR), socioeconómica (IVSE) y sociodemográfica (IVSD). Estas agrupan a los factores y variables que les son propias, en su caso, y los correspondientes índices también vienen reflejados como valores no negativos con dos cifras enteras a lo sumo, al venir normalizados según los pesos y ponderaciones que les afecten.

	DIMENSIÓN RESIDENCIAL		
Factores	DATOS RESIDENCIALES	Denominación de dato	Fuente
	R1	SUPERFICIE MEDIA POR HABITANTE DE LOS INMUEBLES RESIDENCIALES: *Porcentaje calculado dividiendo el total de M2 de la vivienda/ Nº de residentes*	Trabajo previo ICV, 2016.
	R2	ACCESIBILIDAD: *Porcentaje calculado dividiendo el total de viviendas principales accesibles) / Total de viviendas principales*	Censo 2011. Petición de microdatos confidenciales.
	R3	VALOR CATASTRAL: *Valor medio m^2 de uso residencial (e/m^2)*	Oficina Estadística del Catastro 2020.
	DIMENSIÓN SOCIOECONÓMICA		
Factores	DATOS SOCIO ECONÓMICOS	Denominación de dato	Fuente
F.AROPE + F. GINI	E1	POBLACIÓN SIN ESTUDIOS: *Porcentaje calculado dividiendo el ((Número de personas entre 16 (incluido) y 64 (incluido) años y analfabetas+ (Número de personas entre 16 (incluido) y 64 (incluido) años sin estudios))/Total Personas*	Censo 2011. Petición de microdatos confidenciales.
	E2	NIVEL DE RENTA MEDIO 2018: *Nivel de renta calculado por el INE*	Datos del INE. Sección Estadística experimental, 2016
	E3	TASA DE PARO REGISTRADO ESTIMADO CON PERSPECTIVA DE GÉNERO: *Porcentaje calculado dividiendo (Factor A * Paro Registrado de Mujeres + Factor B * Paro Registrado de Hombres)/Población Total entre 16 y 64 años*	SERVEF (Labora), 2020 y Padrón Continuo de habitantes, 2019.

	DIMENSIÓN SOCIODEMOGRÁFICA		
Factores	DATOS SOCIO DEMOGRÁFICOS	Denominación de dato	Fuente
F. AVANT + F.RMEs	D1	ÍNDICE DE DEPENDENCIA CON PERSPECTIVA DE GÉNERO *Porcentaje calculado dividiendo: (Personas de menos de 16 años + Factor A*Mujeres con más de 64 años+ Factor B*Hombres con más de 64 años) /Total Personas ENTRE 16-65 AÑOS*	Padrón continuo de habitantes, 2019.
	D2	ÍNDICE DE PRIVACIÓN: *El Índice de Privación 2011 de la Sociedad Española de Epidemiología (IP2011) es una medida del grado de privación socioeconómica de la población residente en cada una de las secciones censales del Estado Español en 2011. A diferencia del índice de privación MEDEA1, que se construyó para algunas ciudades de España, el IP2011 se ha construido para el total de secciones censales del Estado Español. El IP2011 combina información de seis indicadores socioeconómicos, calculados para cada sección censal a partir de los datos recogidos en el Censo de Población y Viviendas de España de 2011*	Censo 2011. Índice de Privación de la Sociedad Española de Epidemiología.
	D3	POBLACIÓN INMIGRANTE CON PERSPECTIVA DE GÉNERO: *Porcentaje calculado dividiendo (Factor A * Mujeres de nacionalidad extranjera que han nacido en Europa no comunitaria, África, América Central, del Sur o Caribe, Asia) + Factor B * Hombres de nacionalidad extranjera que han nacido en Europa no comunitaria, África, América Central, del Sur o Caribe, Asia) /Total Personas*	Padrón continuo de habitantes, 2019.

Ilustración 103. Factores empleados en el cálculo de los diferentes índices de vulnerabilidad

Utilizando los índices de vulnerabilidad según las 3 dimensiones mencionadas Residencial (IVR); Socioeconómica (IVSE) y Sociodemográfica (IVSD)), VEUS establece 4 tipologías de vulnerabilidad:

• Vulnerabilidad Integral: Cuando los 3 índices IVR, IVSE y IVSD de vulnerabilidad dimensional están en su tercil superior (percentil 66).

• Polivulnerabilidad Media: Cuando 2 índices de vulnerabilidad dimensional están en su tercil superior.

• Polivulnerabilidad Baja: Cuando 1 índice de vulnerabilidad dimensional está en su tercil superior.

• Vulnerabilidad Residual: Si ningún índice de vulnerabilidad dimensional está en su tercil superior.

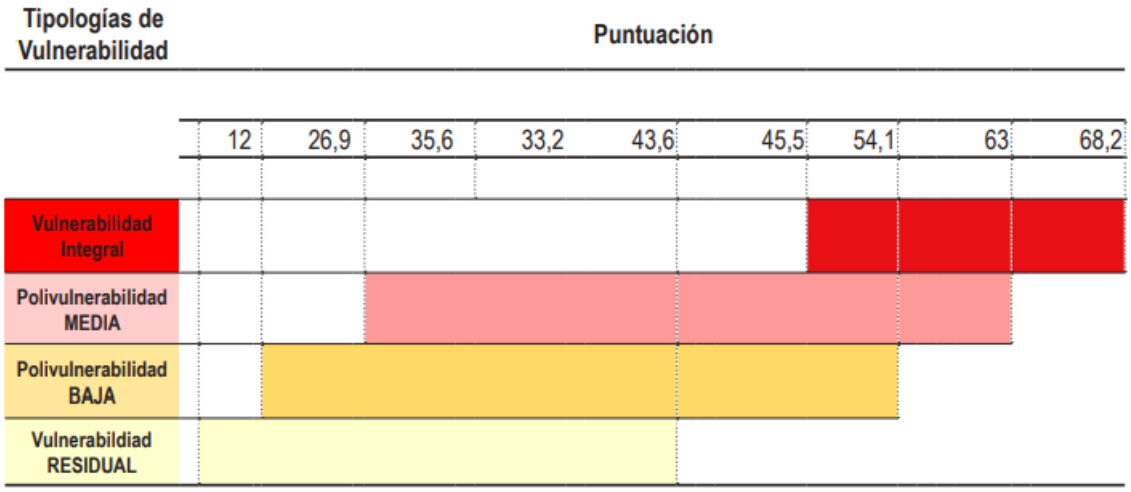
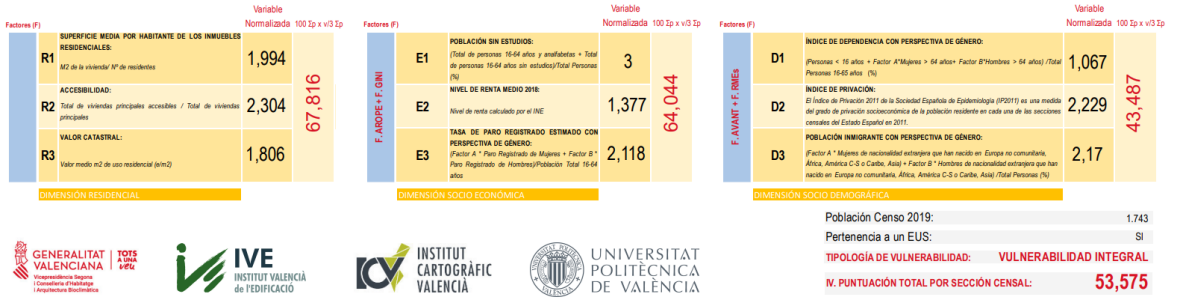


Tabla 12. Resultados de los índices de vulnerabilidad en las distintas secciones del Casco Histórico de Orihuela

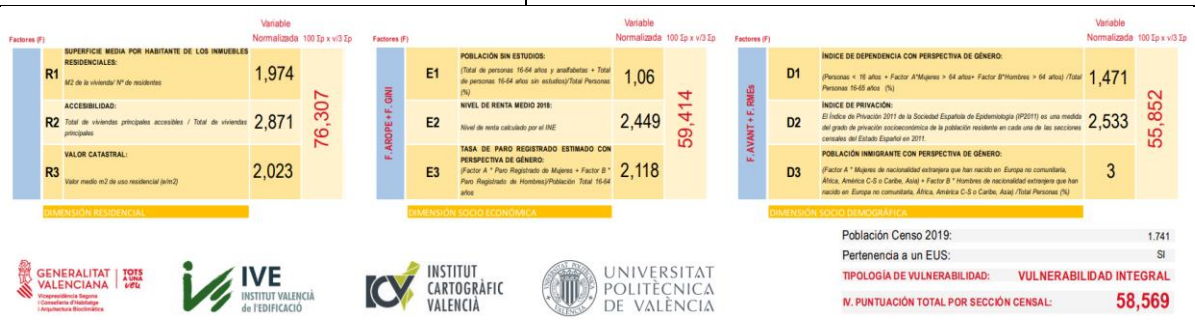
Sección: 0309902004	Ficha: 944



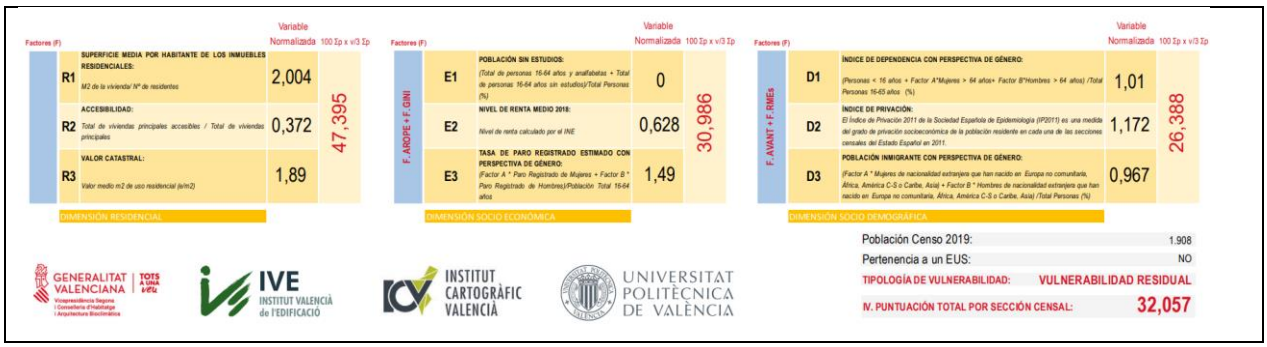
Sección: 0309903001	Ficha: 948

Sección: 0309904001	Ficha: 951

Sección: 0309904003	Ficha: 953



Sección: 0309901001	Ficha: 937



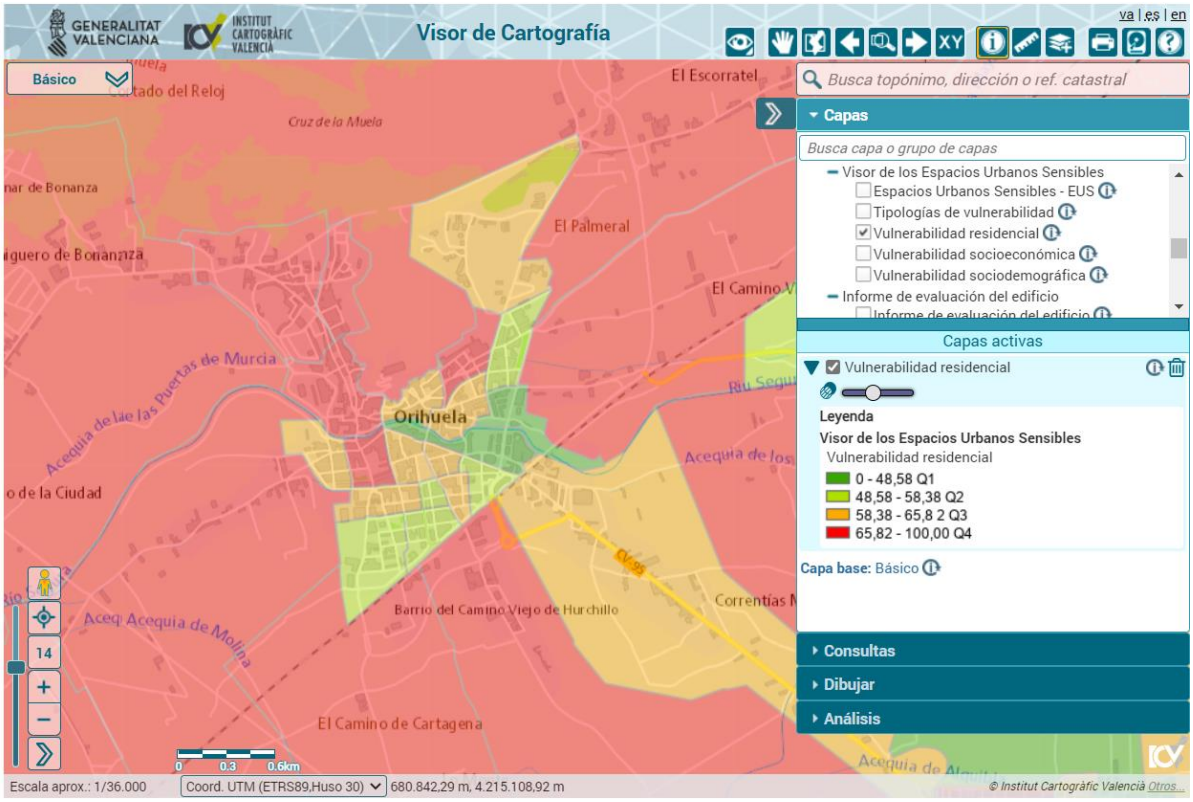


Ilustración 104. VEUS. Vulnerabilidad residencial

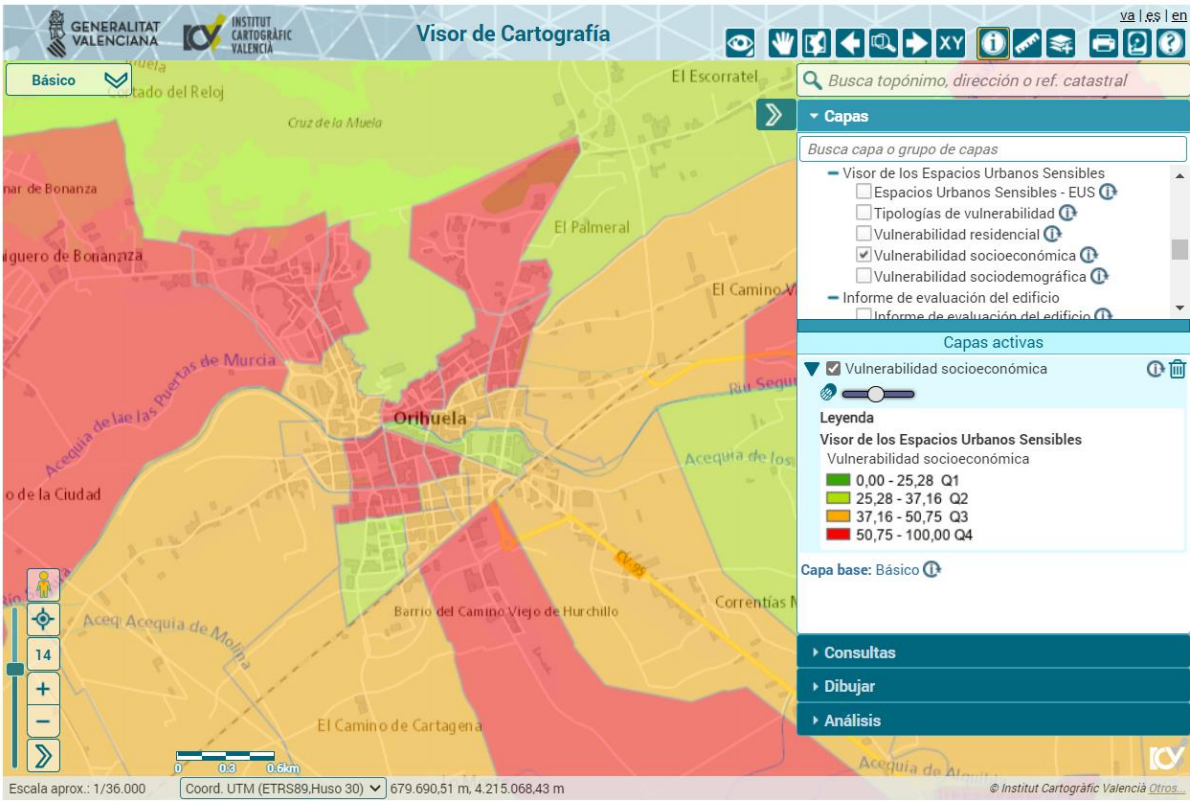


Ilustración 105. VEUS. Vulnerabilidad Socioeconómica

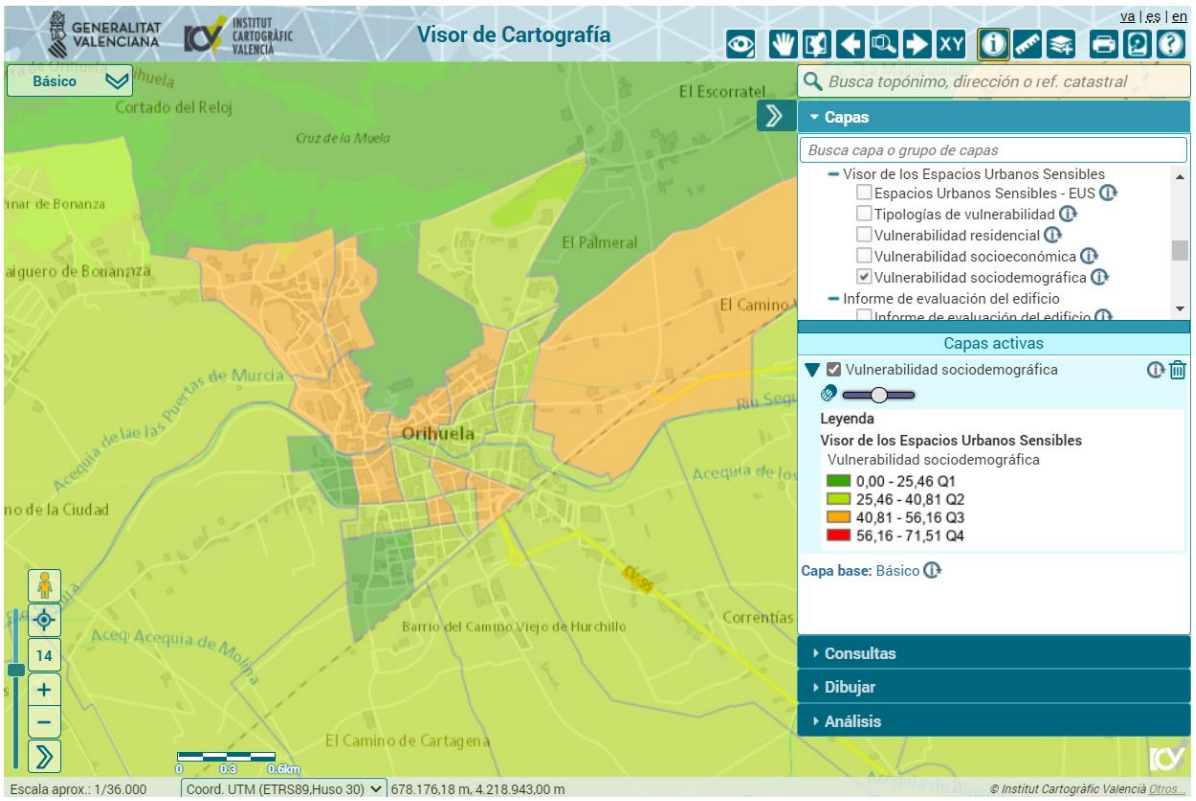


Ilustración 106 VEUS. Vulnerabilidad Sociodemográfica