

El Partidor

Informe socio-urbano de la zona.

Jordi Quiñonero Oltra. Sociólogo

Objeto del informe.

El presente informe se redacta dentro del marco del proyecto de investigación acción participativa que se lleva a cabo en este barrio con el objetivo de realizar un diagnóstico social y del espacio urbano de “El Partidor” que complemente el resto de talleres de diagnóstico que se lleven a cabo.

Localización y entorno significativo

El barrio de “El Partidor” se corresponde con una pequeña zona del centro histórico de Alcoi. Situado en la zona alta de este centro urbano, lo limitan las calles de El Camí, La Sardina y San Nicolauet, quedando en su interior las calles San Mateu, San Rafel, San Bonaventura y Forn del Vidre.

La zona de “El Partidor” marca el límite superior de la delimitación de Conjunto histórico Artístico elaborada por la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando en 1982 y, por tanto, forma parte del conjunto declarado Bien de Interés Cultural por la ley de Patrimonio Cultural Valenciano de 1998.

El entorno significativo del barrio de “El Partidor” lo conforma la calle San Vicente, prolongación natural del barrio hacia la zona de Cantagallet, y que mantiene un conjunto edilicio semejante en tipología constructiva y materiales, aunque queda fuera de la delimitación de CHA. Puesto que esta calle prolonga la de San Nicolauet sin solución de continuidad, la encontramos totalmente integrada en el barrio, por lo menos hasta su cruce con la Carretera del Molinar, y encontramos en ella poblaciones y problemáticas parecidas.

Características sociales

El barrio de “El Partidor” ha sido asociado históricamente a la clase obrera, pero hoy sería erróneo mantener esta suposición sin hacer ciertas puntualizaciones.

En primer lugar el mismo concepto de clase obrera deja de tener sentido en esta época y

únicamente puede usarse para reflejar el valor histórico y el espíritu de la zona.

En segundo lugar, y en lo que permite la observación, podemos decir que en “El Partidor” no encontramos niveles elevados de renta (o al menos no se hacen “visibles”), aunque si podemos encontrar cierta disparidad de niveles económicos entre los medios y los bajos. Esto se observa sobre todo en el régimen de tenencia y uso de las viviendas, su calidad y salubridad y ciertos problemas de convivencia, aunque debemos puntualizar que “El Partidor” es una zona relativamente tranquila .

Si encontramos una posible tensión social en la zona de la calle San Bonaventura, la cual empieza a convertirse en un ghetto donde se dan los problemas de convivencia anteriormente citados ante la pasividad de ayuntamiento y policía local, según comentan los vecinos de la calle.

En cuanto a la demografía de la zona, “El Partidor” es una zona bastante despoblada, como el resto del centro histórico de Alcoi, bien por la migración de jóvenes hacia las zonas de ensanche y periferia, bien por la migración de los ancianos hacia las casas de sus hijos, residencias o simplemente su muerte. Lo que se puede constatar es que este fenómeno se mantiene desde los años 50 del siglo pasado con la aparición de los barrios obreros creados con el fin de descongestionar el centro.

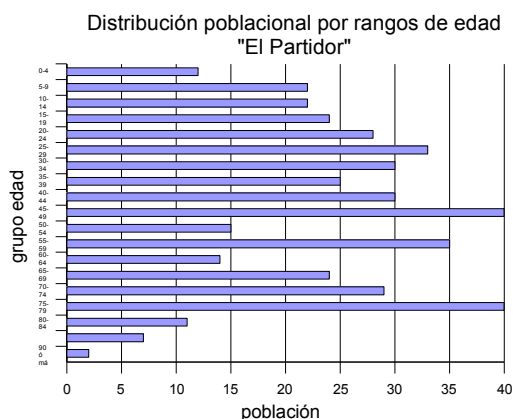
Este despoblamiento nos lleva a una situación demográfica como la que vemos en la siguiente tabla:

0-4	12
5-9	22
10-14	22
15-19	24
20-24	28
25-29	33
30-34	30
35-39	25
40-44	30
45-49	40
50-54	15
55-59	35
60-64	14
65-69	24
70-74	29
75-79	40
80-84	11
85-89	7
90 ó más	2
TOTAL	443

En esta tabla podemos ver que el total de población de “El Partidor”¹ es de 443 habitantes (el

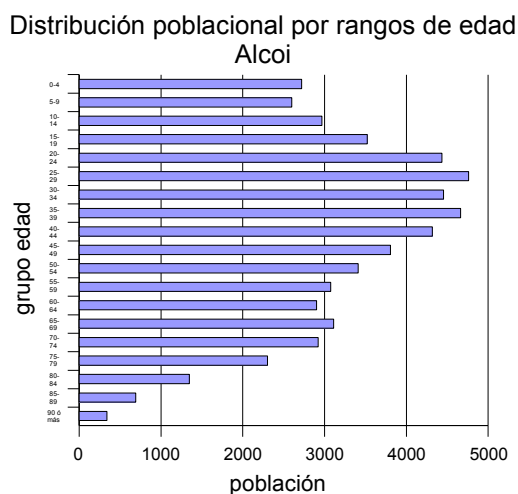
1 Datos del INE, Censo de Población y Vivienda 2001 (<http://www.ine.es/censo/es/inicio.jsp>). En la división del INE por secciones vemos que se introduce en “El Partidor” la zona de El Camí que limita el barrio, por tanto es posible que la población de la zona sea menor, sobre todo en los rangos de edad más jóvenes.

0,75% de la población de Alcoi) y que los rangos que más acumulan son 45 – 49 y 75 – 79. Para ver la distribución con más facilidad podemos observar el siguiente gráfico:



Podemos observar que se acumula más población en la zona baja de la gráfica, que es la que corresponde a la población de más edad, aunque podemos ver tres acumulaciones interesantes en la gráfica, alrededor de los 30 años, de los 50 y de los 80. Esta discontinuidad nos muestra las sucesivas migraciones a las que se ha visto sometida la zona.

Para ver el peso de los grupos de edad más avanzada podemos comparar la gráfica anterior con la del total de Alcoi.



En esta comparación observamos que en la gráfica del total de Alcoi la población se distribuye uniformemente alrededor de los grupos de edad media, disminuyendo la población a medida que nos acercamos a los más jóvenes o más ancianos (sin asegurar el remplazo). En la gráfica de “El Partidor”, como hemos visto, la población se acumula en tres ejes, incrementando significativamente entre los 60 y los 80.

Podemos concluir que la población de “El Partidor” se encuentra en proceso de envejecimiento, pues los mayores de 65 años suponen el 25,5 % de la población, mientras que en el resto de Alcoi, apenas representan un 18%.

Características del espacio urbano

El problema de la propiedad

En el barrio de “El Partidor” encontramos cuatro tipos de propietarios: los propietarios del piso en que residen o que invierten en ellos, los propietarios de varios inmuebles que los dedican al alquiler, el ayuntamiento y los propietarios de pisos dedicados a las Fiestas de San Jorge.

De estos cuatro, los únicos no problemáticos son los propietarios de la vivienda en que residen y los que realizan inversiones de mantenimiento. Los demás generan graves problemas en el barrio por las razones que exponemos a continuación.

Los propietarios de varios inmuebles dedicados a alquiler normalmente no invierten en mejoras de sus casas, bien por los bajos precios del alquiler (rentas antiguas), bien por simple y llana omisión del deber de mantener sus viviendas. Los alquileres en “El Partidor” están entre los 12 y los 60 € los de renta antigua y entre los 150 y los 300 € los actualizados. Si bien con los primeros es comprensible la falta de inversión, con los segundos no podemos decir lo mismo.

Los precios son relativamente bajos por el estado de la zona y, muchas veces, por el estado de la vivienda a alquilar.

El ayuntamiento es otro gran propietario de la zona, en primer lugar por la política de acumulación de inmuebles en el centro llevada a cabo por todos los gobiernos municipales, y en segundo lugar por las demoliciones llevadas a cabo en las que acaba obteniendo el derecho de propiedad al hacerse cargo de los gastos de derribo. En ninguno de los dos casos se ha tenido claro un plan con el que actuar sobre esa propiedad lo que ha incrementado la degradación del barrio.

Los últimos y, posiblemente, los más problemáticos son los que mantienen sus pisos con el fin de utilizarlos exclusivamente en las fiestas de San Jorge. Estos propietarios no realizan, en general, ninguna obra de mejora en sus viviendas ni mantienen casi relación con el barrio. La razón por la que estos propietarios actúan de esta forma viene dada por la posibilidad de contemplar las fiestas de San Jorge desde un lugar privilegiado o de alquilar los balcones de estas viviendas un día por unos 2000 €, sin tener que afrontar ningún gasto. Encontramos en “El Partidor” edificios completos en esta situación.

Otro problema que encontramos en relación a estos propietarios es que, en muchas ocasiones, no han elevado escritura pública al Registro de la Propiedad, pues sus viviendas se adquieren por herencia. En ese caso, al querer vender esta propiedad se encuentran con el gasto extra de tener que actualizar la escritura, lo que echa para atrás a muchos propietarios.

Para solucionar estos problemas de abandono de las propiedades, el ayuntamiento redactó la ordenanza de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), pero al dejar fuera las propiedades de

organismos públicos y no contemplar a los “propietarios no registrados” (cosa imposible por otra parte) se ha mostrado más que ineficaz y simplemente actúa contra aquellos propietarios que por ellos mismos ya se preocupan del estado de sus casas y que, en muchas ocasiones, han de hacerse cargo de los gastos del resto de propietarios para evitar sanciones administrativas.

La vivienda vacía

“El Partidor” presenta unos niveles de edificaciones vacías muy preocupantes, muchas veces provocados por el deterioro al que se han sometido las edificaciones por la falta de actuación sobre ellas. Para obtener estos datos nos hemos basado en la observación y las preguntas a vecinos. Hemos dividido los edificios en tres categorías: *habitados* (en los que viviendo en más del 50 % de las viviendas aquellos que no residen son conocidos y mantienen relación con la comunidad), *parcialmente habitados* (residen menos del 50% o no se conoce al resto de propietarios, o no mantienen relación con la comunidad) y *deshabitados* (los que no reside nadie). El estudio arroja las siguientes cifras:

- en total en la zona de “El Partidor” encontramos 155 edificios de los cuales 32 se encuentran habitados (20,64%), 47 parcialmente habitados (30,32%) y 76 deshabitados (49,04%).

Discriminando por calles tenemos que:

- Calle San Nicolauet: 60 edificios de los que 8 están habitados (13,3%), 26 parcialmente habitados (43,3%) y 26 deshabitados (43,3%)
- Calle San Rafel: 4 edificios de los que el 100% se encuentran deshabitados.
- Calle San Bonaventura: 14 edificios de los que 1 se encuentra habitado (7,1%), 4 parcialmente habitados (28,6%) y 9 deshabitados (64,3%).
- Calle Forn del Vidre: 9 edificios de los que 6 se encuentran habitados (66,6%), 1 parcialmente habitado (11,1%) y 2 deshabitados (22,2%).
- Calle San Mateu: 30 edificios de los cuales 8 se encuentran habitados (26,6%), 5 parcialmente habitados (16,6%) y 17 deshabitados (56,6%).
- Calle La sardina: 38 edificios de los cuales 9 se encuentran habitados (23,7%), 11 parcialmente habitados (29%) y 18 deshabitados (47,3%).

Los solares

Una estampa típica de “El Partidor” son los solares que se han ido acumulando por los sucesivos derribos; así encontramos un solar de grandes dimensiones entre la calle San Mateu, San Rafel y San Nicolauet, cuatro algo menores ente San Rafel y San Mateu, entre San Bonaventura y San Mateu, dos en San Bonaventura, uno en Forn del Vidre y otro en San Vicente. Por último

encontramos 4 solares de pequeñas dimensiones en las calles San Mateu, San Rafel, San Bonaventura y San Nicolauet.

También tenemos en esta zona el gran solar de la zona de “La riba”, pero este no procede de demoliciones.

Espacios públicos

“El Partidor” ha sido una zona en la que la densidad de la edificación ha hecho imposible la aparición de espacio público, los solares se encontraban completamente edificados por las sucesivas ampliaciones realizadas a las viviendas (sobre todo para habitaciones para los recién llegados y más adelante pequeñas ampliaciones en las fachadas traseras para WC), por tanto el espacio público más importante de la zona fue la calle.

Actualmente la calle es el espacio que los medios de transporte han ganado ha las personas, por tanto, este espacio también se ha perdido en “El Partidor”.

Visto lo anterior podemos concluir que esta barrio necesita espacio libre y público con dos objetivos, reducir la densidad y convertirlo en un espacio agradable si que pierda su valor histórico.

Son pocos los espacios públicos de los que disfruta “El Partidor”, el primero y más importante sería la *Placeta de Les Eres*, un pequeño espacio ganado a la calle con una acera lo suficientemente ancha para poder colocar bancos de piedra y con una minúscula zona verde, muy descuidada. Encontramos en ella también un cuadro de luces municipal mal situado justo impidiendo el paso libre entre bancos y zona verde. Esta zona, el único espacio público del que “disfruta” el barrio, es muy utilizado por personas mayores, sobre todo de la calle La Sardina y San Mateo. Esta zona necesita una adecuación urgentemente, pero que no puede realizarse sin tener en cuenta el resto de edificaciones que dan a la Placeta y sin que haya un tratamiento integral de la zona, pues bien cerca se encuentran los solares de mayores dimensiones, y sería absurdo generar una placeta renovada que deba convivir durante años con solares y casas deshabitadas.

Otro espacio público del que hace uso la gente de “El Partidor” es el jardín conocido como *La Glorieta*. Este espacio queda fuera de los límites de barrio aunque muy cercano, utilizado sobre todo por las madres de la zona para llevar a jugar a sus hijos en la pequeña zona de juegos infantiles, ante la carencia de estos espacios en el propio barrio.

En los últimos mese se ha acondicionado un espació público en las espaldas de la calle La Sardina, en la zona conocida como el depósito del agua, el cual, si bien tiene acceso desde la mencionada calle se encuentra totalmente abierto hacia la zona de El Camí e integrado en esta. Por tanto no podemos incluirlo como espacio público de “El Partidor”.

El resto de espacios de los que vamos a hablar no son espacio público propiamente dicho, sino que lo son por el uso que de ellos hace la gente.

El primero del que hablaremos es la calle *Forn del vidre*. Esta calle, libre del paso de vehículos, ha sido usada como espacio de relación y reunión sobre todo por los habitantes de la calle, pero también por gentes de otras parte de “El Partidor”.

Otro lugar hecho público por el uso es la zona de “*La riba*”, un gran espacio libre a espaldas de la calle San Nicolauet con un acceso peatonal desde Forn del vidre, que se utiliza para pasar, como lugar de juego para niños y una parte como aparcamiento. Se usa sobre todo por habitantes de San Nicolauet, Forn del vidre y Sor Elena Picurelli.

El último espacio convertido en público es un pequeño solar en la intersección de la calle San Vicente y el Callejón de San Vicente. Al poco tiempo de derribar el edificio que ocupaba este solar un colectivo de este barrio, el Ateneu Cultural “El Panical” reconvirtió el solar en espacio público generando pequeñas zonas ajardinadas e instalando unos bancos. Esta zona fue utilizada por los vecinos de la calle San Vicente, pero al tiempo se destruyó por los trabajos de demolición de una finca adyacente al solar, pero el ayuntamiento repuso los bancos precisamente por el uso que de ellos hacía la gente.

De todas formas se debe tener en cuenta que la calidad del espacio público puede actuar también como atractor de nuevos vecinos y puede abrir el barrio al resto de Alcoi.

Movilidad y accesibilidad

“El Partidor” se encuentra bastante bien comunicado con el resto de Alcoi mediante las líneas autobús urbano U y B.

En cuanto al acceso en vehículo privado, “El Partidor” se encuentra muy bien comunicado con dos vías de entrada (calle La Sardina viniendo desde el ensanche, y calle San Vicente viniendo desde Alicante) y dos de salida una principal (San Nicolauet) y una secundaria (San Mateo) que al dar acceso al mismo punto de la ciudad podría pensarse en suprimir la secundaria y dedicarla a la peatonalización (por la proximidad de San Rafel y San Bonaventura ya peatonales en la actualidad y para permitir un máximo uso de la Placeta Les eres).

En cuanto a el aparcamiento, actualmente no es un problema excesivamente grave en “El Partidor”, pero empieza a dar muestras de ser una zona sobrecargada con poco espacio para aparcar (situación que se agravará cuando los solares sin uso, que hoy sirven de aparcamientos improvisados, se usen), por tanto hay que pensar soluciones, pensando en la venida de nuevos vecinos y en la imposibilidad comentada por muchos expertos de generar parkings en las nuevas viviendas dado el peligro que supondría para las fincas colindantes.

Comercio y servicios

La zona de “El Partidor” carece absolutamente de comercio instalado en ella.

Podemos observar que los comercios más cercanos se encuentran en la zona de El Camí, panaderías, kioscos, papelerías, ... todos esos comercios que, en otras zonas, se encontrarían a la puerta de casa, en “El Partidor” implican desplazamiento. Por poner un ejemplo, mientras que en la zona de El Camí encontramos 6 panaderías, en “El Partidor” no hay ninguna. Por tanto, en el proyecto de revitalización de la zona debe quedar clara la estrategia para atraer comercio a pequeña escala, necesario en todos los barrios, y más en el centro, para que este no pierda su aspecto de centralidad y de accesibilidad.

En cuanto a los servicios, “El Partidor” cuenta con un tanatorio y una escuela infantil, esos son los únicos servicios con los que cuenta la zona, teniendo en cuenta el análisis demográfico previo, se echa de menos algún centro social a pequeña escala que dinamice la vida de barrio, que sirva de punto de encuentro, donde se puedan realizar actividades para niños y gente mayor. Algunas de estas carencias eran cubiertas por el tejido asociativo de la zona (Ateneu Cultural “El Panical”, AV “El Partidor”, Asociación Gastronómica), pero no toda la responsabilidad puede caer sobre las asociaciones sin ninguna implicación municipal o se corre el riesgo de que al desaparecer las asociaciones desaparezcan los servicios que generaban.

Reiterando lo dicho en puntos anteriores, otros servicios con los que se debería dotar “El Partidor” son los espacios públicos (canchas deportivas, jardines, parques a escala, ...) y aparcamientos.

Morfología urbana

“El Partidor” se caracteriza por la densidad de sus manzanas, la ausencia de espacios libres, la estrechez de viario, la parcelación en pequeñas propiedades, fachadas estrechas y altas que dan lugar a volúmenes construidos reducidos, y una tipología constructiva característica en cuanto a materiales, acabados, huecos sobre fachada,

De estas características, algunas plantean un problema, como la excesiva densidad edificatoria, que no debería reproducirse, pero otras, como el viario, la parcelación, los volúmenes, ..., son fácilmente conservables. Desde luego, esto no implica renunciar a las nuevas tendencias arquitectónicas, siempre que planteen un valor añadido a la actuación que se programe.

A continuación presentamos una descripción detallada de la zona:

El parcelario de “El Partidor”, en general, es menor a 100 m², los edificios alcanzan las 3 o 4 alturas sobre el nivel del suelo que responden a unos 12 – 15 metros. En cuanto a la anchura de las fachadas, esta oscila entre los 4 y 6 metros, con profundidades de parcela que raramente superan los 15 metros.

A continuación mostramos un listado de las calles y sus anchuras:

- C/ Forn del vidre: 3,97 m. Sin distinción entre calzada y acera.

- C/ San Nicolauet: 8,19 m. Con aceras de 1,70 m.
- C/San Rafel: 4,25 m. Con aceras de 0,50 m.
- C/ San Mateu: 5 m. Con aceras de 0,50 m. En esta calle encontramos la excepción del espacio que ocupa la Placeta de Les Eres en la que encontramos una acera de 9,10 m.
- C/ San Bonaventura: 3,93 m. Con aceras de 0,50 m.
- C/ La sardina: 4,5 m. Con aceras de 0,50 m.

En cuanto a las calles próximas vemos que la calle El Camí mide en total unos 13,5 m y la calle de San Vicente unos 10,4 m.

Las mediciones se han efectuado en puntos aleatorios de las calles, por tanto no se han tenido en cuenta ni retranqueos de las fincas ni cambios de anchura en las calzadas, excepto en el caso de la Placeta de Les Eres en el que era muy significativo.

En cuanto a la tipología constructiva, los edificios están contruidos con mortero de cal y arena puesto en obra mediante encofrado, con estructura soportada mediante paredes maestras o pilares y bigas, los forjados se construyen con bóveda de ladrillo macizo y biguería de madera y las divisiones de tabique de ladrillo macizo. Los bajos de las fachadas suelen ser de piedra y el resto de mortero enfoscado para protegerlo de las condiciones de exterior. Las fachadas se configuran con huecos al exterior con carpinterías de madera y forja en balcones. Los tejados son inclinados en varias aguas con teja curva (mora).

Recomendaciones para el planeamiento

Vistas la características anteriores proponemos las siguientes recomendaciones:

- Cualquier planeamiento en la zona debe incluir el aspecto social para no provocar sustituciones de población y no favorecer la generación de ghettos.
- El planeamiento debe ser realista con los medios financieros de los residentes y no plantear soluciones fuera del alcance de los afectados.
- El planeamiento debe incluir un estudio comercial de necesidades y plantear medidas para atraer el comercio de barrio.
- Visto el estado actual de la zona no deben volver a densificarse las manzanas y favorecer la construcción de baja densidad y la generación de espacio público.
- Se deben consolidar los usos que la población hace de ciertos espacios mediante zonas verdes y peatonalizaciones.
- Debería respetarse el valor histórico, simbólico y de representación que este espacio tiene, conservando su estructura original y haciendo una adecuación de lo nuevo bajo una lectura de lo existente.
- Generar servicios y dotaciones a escala del barrio (centro social, aparcamientos, ...).

- Se debería realizar un estudio pormenorizado de la edificación ruinoso para acometer su derribo o consolidación estratégica.
- Realizar un catálogo de elementos interesantes a nivel patrimonial para su puesta en valor.
- Realizar actuaciones independientes pero con un nivel suficientemente amplio para dar resultados visibles.
- Mantener la estructura viaria del barrio pues es suficiente para articularlo.
- Realizar un tratamiento especial de las calles San Rafel y San Bonaventura por ser las más degradadas en la actualidad, pero al mismo tiempo ser indispensables en el paisaje urbano de “El Partidor”.
- Adoptar medidas que garanticen el soleamiento de la edificación que tengan que ver más con el proyecto arquitectónico que con la norma urbanística.
- Estudiar las actuaciones a realizar en los solares de pequeñas dimensiones.

*Jordi Quiñonero Oltra. Sociólogo
Especialista en sociología de lo urbano
Diploma universitario en diagnóstico,
planificación y evaluación de proyectos
Primavera 2007.*