

# summer lab 08

---

LoCarmen.<sup>S</sup> comunicación

Z A M  B O O  
g r u p o d e c o m u n i c a c i ó n

## El contexto actual del Área de San Francisco

El Centro Tradicional de Alicante, especialmente la zona de San Francisco, en la actualidad se caracteriza por un importante y progresivo proceso de obsolescencia y deterioro de la actividad económica y comercial, que afecta de manera creciente a toda el área, sufriendo un deterioro económico, social y urbanístico similar al que se ha producido en muchos centros históricos de otras ciudades.

La zona del Centro Tradicional se integraba y formaba parte del área central administrativa, comercial, social y cultural de la ciudad. En este área y sus inmediaciones se situaban, manteniéndose aún hoy gran parte de ellos, importantes centros administrativos públicos y entidades privadas (como Correos, Banco de España, C.A.M., Ambulatorio Gerona, Hacienda); centros culturales y sociales (Teatro Principal, Casino); despachos profesionales (notarías, gestorías, abogados, médicos, despachos de aduanas, etc.); y comercios de calidad de sectores como el textil, joyerías, muebles, etc., que daban servicio al resto de la ciudad. La zona, por su especial ubicación entre las principales calles de la ciudad (Rambla de Méndez Núñez, avda. Dr. Gadea, Explanada de España y Gerona), con bellas plazas y zonas verdes, como la de Gabriel Miró o Dr. Gadea, era por entonces la zona residencial privilegiada de la burguesía, profesionales y altos funcionarios de la ciudad.

Durante las dos últimas décadas del pasado siglo, diversas circunstancias del desarrollo urbano y demográfico de Alicante han generado un cambio radical de particulares características en el centro histórico, que se concreta en la pérdida de la "centralidad" del área a todos los niveles.

De un lado, el centro administrativo, comercial y de negocios de Alicante se traslada al Ensanche-Autobuses y Diputación, lugar donde se instalan los nuevos centros financieros de la ciudad, los más modernos equipamientos y establecimientos comerciales (Corte Inglés, Galerías Preciados, tiendas especializadas y franquicias).

Por otra parte, se producen importantes cambios en los hábitos de compra y consumo de los ciudadanos, que dejan de acudir tan frecuentemente a la zona para la realización de sus compras y comienzan a utilizar los grandes hipermercados y centros comerciales ubicados normalmente en la periferia urbana. Y se asiste a una expansión urbana hacia estas zonas periféricas, con una importante atracción de amplios sectores de población joven y de mediana edad, que suelen poseer mayor poder adquisitivo y tendencia al consumo que sectores poblacionales de mayor edad, provocando así mismo la instalación de actividades económicas que satisfagan la demanda creciente.

El resultado es, en un primer momento, la exclusión del área de los circuitos comerciales (Maisonave-Autobuses) y turísticos (Panorainis, Explanada de España, Puerto) de la ciudad. En un segundo momento, el actual, se produce un gradual proceso de abandono (tanto de las personas físicas como del entorno urbano y del comercio tradicional) del centro, quedando en él casi únicamente población de avanzada edad, que ha residido allí toda la vida; y atrayendo a diversos segmentos poblacionales desfavorecidos, como pueden ser los inmigrantes económicos, dada la disminución del precio del suelo que ha afectado a la zona por el deterioro de la calidad de vida.

Este colectivo ha protagonizado un fenómeno de sucesión de las actividades comerciales tradicionales por otras nuevas, produciéndose en algunos casos conflictos con los comerciantes autóctonos que no ayudan a la recuperación del área.

Todas estas circunstancias explican el importante proceso de deterioro urbano, demográfico y económico en la zona que, en su dimensión económica presenta, entre otros, los siguientes problemas:

Escasa actividad económica y tendencia al declive en todos los sectores.

Obsolescencia de las instalaciones comerciales y de servicios de la zona.

Mayor número de cierres que aperturas de establecimientos.

Falta de renovación generacional del empresariado y los trabajadores.

Sustitución de la antigua comunidad de comerciantes y clientes autóctonos por una mayor presencia de población inmigrante, con la aparición de conflictos y un aumento de la sensación de inseguridad.

### **Contexto Demográfico**

Perfil demográfico local con fuerte tendencia al envejecimiento: tasa de envejecimiento muy elevada

Gran parte de la población de la Tercera Edad residente en la zona son mujeres que habitan solas en su domicilio

Baja proporción de población establecida de 18 a 35 años: escasa importancia cuantitativa de parejas de mediana edad con hijos jóvenes

Índices de juventud muy bajos

Ausencia de población estudiante

Pobre porcentaje de transeúntes locales y/o turistas en el interior de la zona

Población inmigrante de procedencia magrebí, varones y de mediana edad

## Contexto Socio-económico

Área reducida pero de grandes contrastes sociales y económicos

Poder adquisitivo local elevado

Población local de clase media, media-alta

Poder adquisitivo extranjero muy bajo

Comercios tradicionales minoristas y de carácter familiar

Disminución de la rentabilidad de los establecimientos comerciales tradicionales

Fuerte presencia de empresas del sector servicios administrativos

Futuro establecimiento de nuevos comercios para clase media/media-alta

Viviendas históricas rehabilitadas gracias a subvenciones públicas

Muy importante grado de deterioro en gran parte de edificios atractivos arquitectónicamente

Numerosos locales cerrados y/o abandonados

Numerosas viviendas inhabitadas

Numerosas viviendas en mal y muy mal estado de conservación

Existencia de subvenciones oficiales que promueven la revitalización integral de la zona

Actividad urbanística escasa

La dotación comercial en determinados tipos de actividad es insuficiente en la zona, sobre todo en lo referido a los productos de consumo diario

El tráfico peatonal y rodado en la zona de San Francisco presenta unas cifras muy por debajo de su capacidad

## Actuales Fuerzas Centrífigas

Fuerte presencia de extranjeros marroquíes, argelinos y subsaharianos  
Prostitución  
Delincuencia (actual tendencia descendente)  
Comercio extranjero irregular (actual tendencia descendente)  
Comercio de hostelería y restauración local escaso y de horarios limitados  
Comercio local insuficiente como elemento de atracción y revitalización urbana  
Percepción negativa de la zona entre la ciudadanía local  
Sensación de inseguridad en el ciudadano en la zona  
Carencia de servicios e infraestructuras para jóvenes  
Ausencia de suficientes plazas de parking y de tráfico rodado  
Comercio periférico y grandes superficies  
Ausencia de transporte público en la zona  
Ausencia de señalética en accesos a la zona (baja permeabilidad)

## Los principales problemas identificados, por tanto, son:

Desconexión urbana con los centros neurálgicos adyacentes.  
Edificios de gran valor arquitectónico en estado de deterioro.  
Población residencial en progresiva disminución.  
Población de personas mayores por encima de la media de la ciudad, con problemas de soledad y aislamiento.  
Población inmigrante con bajos recursos económicos.  
Aparición de conductas marginales.  
Disminución y rentabilidad mínima del comercio tradicional.  
Escasa oferta de determinadas actividades comerciales, demandadas por los residentes.  
Estructura viaria incómoda para la circulación de vehículos, sobre todo de grandes dimensiones.  
Tendencia ciudadana a evitar la circulación por la zona, prefiriendo utilizar las arterias limítrofes.  
Actividad social y cultural escasa.

## Factores Positivos, Fortalezas y Oportunidades

Situación geográfica privilegiada (junto al mar y en el centro de la ciudad), cercana a núcleos de intensa actividad comercial, institucional y turística.

Patrimonio inmobiliario de tipo residencial histórico amplio.

Comercio tradicional numeroso y con implantación histórica en la zona.

Implantación de edificios centrales de diversas instituciones públicas y privadas.

Movimiento comercial y vecinal cooperador y reivindicativo.

Existencia de comisiones y grupos de trabajo interdisciplinarios entre diferentes servicios municipales para desarrollar el Plan Integral.

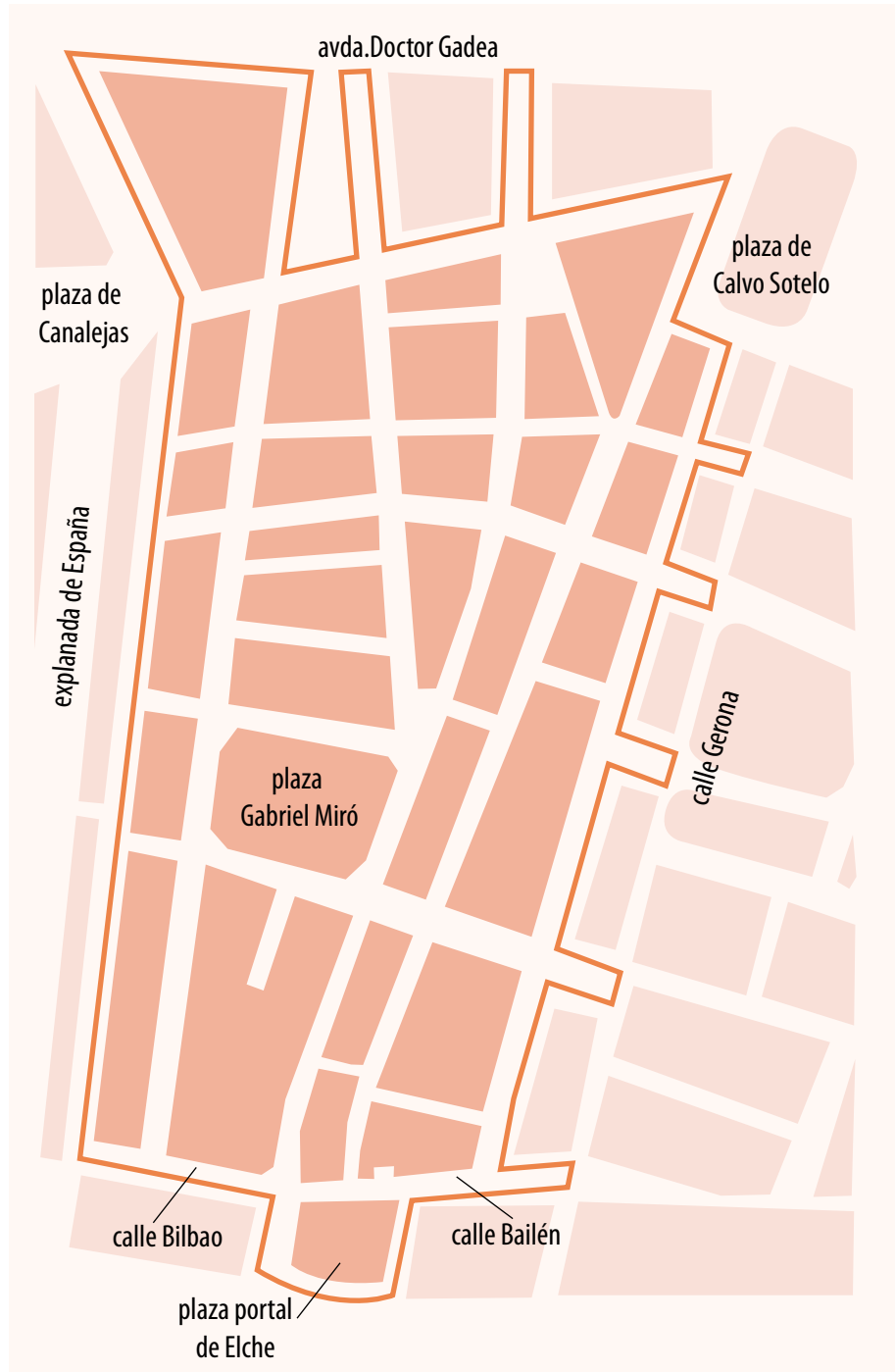
## Tus Propuestas. El marco de las Cuatro Aes

1. ACCESIBILIDAD DEL ÁREA. Localización y formas de acceso.

2. ATRACCIONES COMERCIALES. Características de los establecimientos y de su oferta.

3. AMENIDADES DEL ÁREA COMERCIAL. Ambiente general del área, elementos o servicios para un entorno adecuado de compras.

4. ACCIÓN. Gestión del área, marketing y actividades promocionales.







Señalética Acceso 5



Señalética Acceso 4



Señalética Acceso 3



Señalética Acceso 2



Señalética Acceso 1