

02 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN PARA LA REGENERACIÓN
URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE HARO

SEPTIEMBRE 2016

Índice:

1.	Caracterización general del parque edificado.....	2
1.1.	Parcelario.....	2
1.2.	Edificación	5
1.3.	Usos	6
1.4.	Tipologías e intensidades	8
1.5.	Estructura de la propiedad.....	10
1.6.	Edificios y solares catalogados y niveles de protección	12
1.7.	Características de los edificios residenciales	12
2.	Análisis del estado del parque edificado.....	15
2.1.	Carencias y necesidades de intervención.....	15
2.2.	Estado de ocupación	23
3.	Indicadores de potencial de intervención	26
3.1.	Indicador de necesidades de intervención	27
3.2.	Indicador de dificultad de la intervención.....	30
3.3.	Indicador de eficacia de la intervención.....	33
3.4.	Indicador de potencial de intervención	36
4.	Definición de intervenciones tipo.....	40
5.	Pre-evaluación económica de intervenciones tipo	43
6.	Conclusiones	48
7.	Índice de tablas.....	49
8.	Índice de planos.....	52
9.	ANEXO I: Metodología.....	53
9.1.	Metodología general	53
9.2.	Fases del trabajo	53
9.3.	Fuentes de datos	53
9.4.	Tipo de trabajo.....	54
9.5.	Indicadores.....	56
9.6.	Limitaciones de la información elaborada	59
10.	ANEXO II: Fichero de edificios típicos	61

1. Caracterización general del parque edificado

En esta primera sección se realiza una descripción general del parque edificado del centro histórico de Haro, que permita segmentarlo en diferentes grupos y categorías de edificios y que sirva de base a los indicadores planteados en apartados posteriores.

La caracterización se ha realizado a partir de la base de datos georreferenciada con las oportunas correcciones incorporadas durante el trabajo de campo.

1.1. Parcelario

El tejido del Casco de Haro es mayoritariamente de manzana cerrada, aunque existe una pequeña área de tejido de bloque abierto en la esquina sureste del mismo. Se trata de un grupo de vivienda en bloque de promoción pública del franquismo denominado Grupo Virgen de la Vega.

Respecto al tejido de manzana cerrada, se compone de manzanas de formas y tamaños diversos, en el que es posible distinguir dos configuraciones básicas en lo que se refiere a las formas de agregación de las parcelas:

- Manzanas prácticamente colmatadas por la edificación y con pocos espacios libres interiores, compuestas por parcelas adosadas entre medianeras y con fachadas a una o dos calles.
- Manzanas de borde, en las que las parcelas también se adosan por sus medianeras, pero que disponen de espacios libres interiores en los fondos de parcela y en las que en ocasiones existen parcelas interiores a la manzana.

1.1.1. Superficie de parcela

La superficie delimitada del Casco Histórico de Haro se compone de 768 parcelas catastrales que suman una superficie de 14,1Ha. Se trata de un parcelario muy fraccionado, habitual en los tejidos históricos, y en el que predominan las parcelas pequeñas (371 parcelas de entre 100 y 500m², y una superficie de 7,4Ha) o muy pequeñas (353 parcelas menores de 100m², y superficie de 2,2Ha). Las parcelas de tamaños intermedios o grandes son muy pocas (14 parcelas mayores de 1.000m²), aunque suponen una superficie significativa dentro del ámbito (2,4Ha, el 17,3% del total). Las dos parcelas mayores del ámbito se localizan en su perímetro (Heras de Santa Lucía, 4, con 5.478m²; y calle Navarra, 22, con 2.636m²).

Rangos de superficies (m ²)	Parcelas		Superficie total	
	Nº	%	m ²	%S
<100	353	46,0%	22.142	15,6%
100-500	371	48,3%	74.050	52,3%
500-1.000	31	4,0%	20.889	14,8%
1.000-2.500	11	1,4%	16.310	11,5%
2.500-5.000	1	0,1%	2.636	1,9%
>5.000	1	0,1%	5.478	3,9%
TOTAL	768	100,0%	141.505	100,0%

*Tabla 1. Parcelario. Número de parcelas y superficie por rango de tamaños.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

1.1.2. Parcelas edificadas

636 parcelas se encuentran edificadas (el 82,8% del total). Las parcelas edificadas disminuyen al aumentar la superficie de las mismas, así, de las 13 de mayor tamaño (mayores de 1.000m²) están

edificadas 6 (el 43,6%), y de las más pequeñas (menores de 100m²) casi el 86%. Al aumentar el número de parcelas vacantes en las parcelas de mayor tamaño, la superficie parcelada edificada es del 73,9% (10,4Ha de las 14,1Ha parceladas del ámbito).

Rangos de superficies (m ²)	Parcelas		Superficie total		% parcelas edificadas	
	Nº	%	m ²	%S	Nº	S
<100	303	47,6%	19.011	18,2%	85,8%	85,9%
100-500	306	48,1%	61.065	58,4%	82,5%	82,5%
500-1.000	21	3,3%	13.924	13,3%	67,7%	66,7%
1.000-2.500	5	0,8%	8.004	7,6%	45,5%	49,1%
2.500-5.000	1	0,2%	2.636	2,5%	100,0%	100,0%
>5.000		0,0%		0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL	636	100,0%	104.640	100,0%	82,8%	73,9%

*Tabla 2. Parcelario. Número de parcelas edificadas y superficie por rango de tamaños.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

1.1.3. Solares

El tejido cuenta con numerosos solares (132 parcelas, el 17,2% del total) que suponen una superficie de 3,7Ha (el 26,1% de la superficie parcelada del Casco). La abundancia de suelo vacante puede suponer una oportunidad para el proceso de regeneración. Sin embargo, tanto la propia atomización del parcelario, en el que abundan los solares pequeños, como la localización de los solares de mayor tamaño en posiciones periféricas, requerirán un estudio detallado de las áreas en las que se concentra el suelo vacante. La localización de los solares existentes permite comprobar que existen concentraciones en determinadas manzanas, en las que se concentran también algunos de los edificios con mayores carencias.

17 de los 132 solares existentes cuentan con restos de edificaciones que se encuentran catalogados y que deberán ser integrados en los posibles proyectos que se desarrollen en el futuro. Respecto a los tamaños de los solares existentes, 115 de ellos tienen tamaños pequeños (<500m²), de los cuales 50 son menores de 100m², lo que puede complicar la edificación de los mismos en caso de no existir agregación de parcelas, al no disponer de superficie suficiente que permita desarrollar programas funcionales adecuados a las demandas actuales. Por el contrario, algunas de las parcelas de mayor tamaño del ámbito se encuentran vacantes: 6 de las mayores de 1.000m² y la única mayor de 5.000m² existente.

Rangos de superficies (m ²)	Parcelas		Superficie total	
	Nº	%	m ²	%S
<100	50	37,9%	3.131	8,5%
100-500	65	49,2%	12.985	35,2%
500-1.000	10	7,6%	6.965	18,9%
1.000-2.500	6	4,5%	8.306	22,5%
2.500-5.000		0,0%		0,0%
>5.000	1	0,8%	5.478	14,9%
TOTAL	132	100,0%	36.865	100,0%

*Tabla 3. Parcelario. Número de solares y superficie por rango de tamaños.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

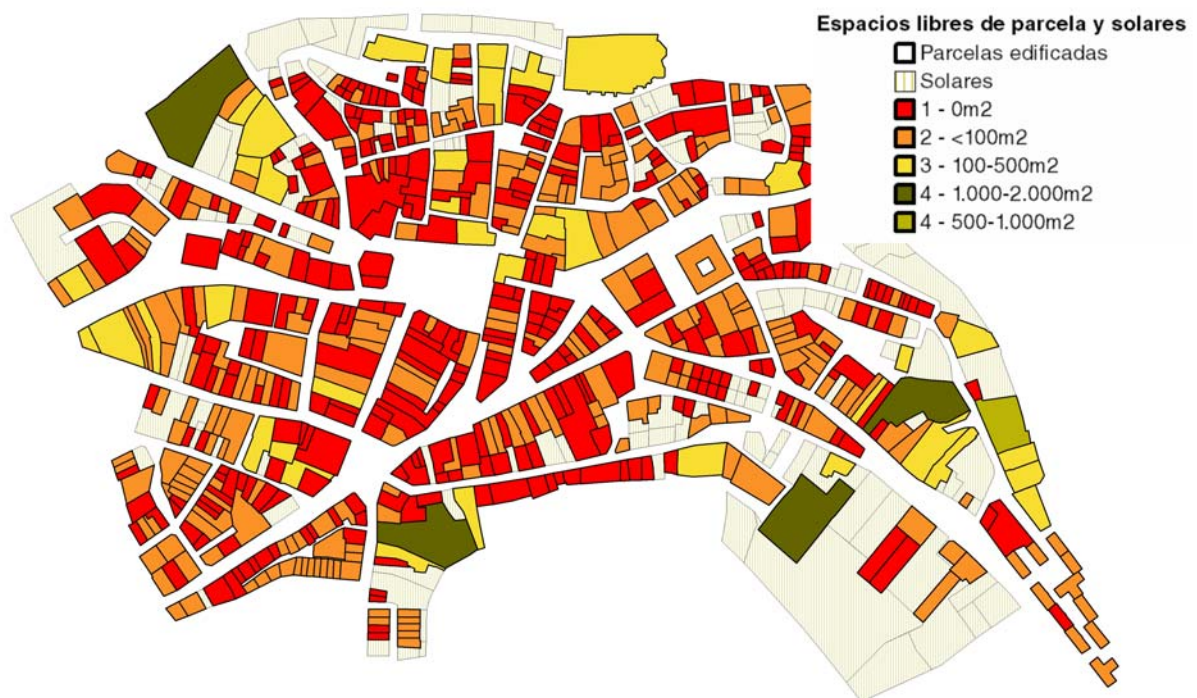
1.1.4. Espacios libres vinculados a edificación

Se trata de un tejido muy cuajado, especialmente en sus áreas centrales, en las que las edificaciones ocupan la práctica totalidad de las parcelas y sin apenas espacios libres vinculados a la edificación. En las áreas periféricas del este del Casco (calles Linares Rivas y San Bartolomé) es donde se concentran los mayores espacios libres privativos en parcela vinculados a la edificación.

De las 636 parcelas edificadas, no disponen de espacios libres 343 (53,9%). Por el contrario, 5 parcelas edificadas, todas ellas mayores de 1.000m², tienen espacios libres de tamaños superiores a 500m², y 38 parcelas espacios libres de entre 100 y 500m², en los que podrían desarrollarse ampliaciones de edificaciones en caso de ser requeridas. 250 parcelas tienen espacios libres menores de 100m², que a pesar de ser muy reducidos, podrían servir para disponer en ellos las ampliaciones necesarias para resolver los problemas de accesibilidad de los edificios. En cualquier caso, la viabilidad de estas operaciones debería ser estudiada caso por caso, puesto que la mera existencia de espacios libres no garantiza la habitabilidad de las edificaciones en caso de producirse ampliaciones. Como es lógico, los espacios libres disponibles son mayores en las parcelas de mayor tamaño. Los mayores espacios libres en el interior de parcela se localizan en las calles Linares Rivas, Santa Lucía, y Navarra.

Nº parcelas	Rangos de superficies de espacios libres vinculados (m2)					
Rangos de superficies de parcela (m2)	0	<100	100-500	500-1.000	1.000-2.000	TOTAL
<100	206	97				303
100-500	128	149	29			306
500-1.000	9	4	8			21
1.000-2.500			1	1	3	5
2.500-5.000					1	1
>5.000						
TOTAL	343	250	38	1	4	636

Tabla 4. Parcelario. Número de parcelas edificadas por tamaño total y de sus espacios libres.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.



Plano 1. Parcelas edificadas, espacios libres de parcela y solares.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

1.2. Edificación

1.2.1. Superficies construidas sobre rasante

Las 636 edificaciones del ámbito suman un total de 308.000m² construidos sobre rasante. Como es habitual en este tipo de tejido, y dada la atomización y reducido tamaño del parcelario, la mayor parte de los edificios del ámbito son edificios muy pequeños (445 edificios menores de 500m² construidos, el 70% del total) o pequeños (121 edificios de entre 500 y 1.000m², el 19% del total). 53 edificios tienen menos de 100m² construidos. No existen edificios de gran tamaño en lo que se refiere a la superficie construida, el edificio con mayor superficie construida tiene 3.697m² (Plaza de las Cuevas, 3) y los de más de 2.000m² construidos son sólo 15 edificios.

Rangos de superficies (m2)	Parcelas		Superficie total	
	Nº	%	m2	%S
<100	53	8,3%	3.589	1,2%
100-500	392	61,6%	105.513	34,2%
500-1.000	121	19,0%	84.900	27,5%
1.000-2.000	55	8,6%	74.097	24,0%
2.000-3.697	15	2,4%	40.833	13,2%
TOTAL	636	100,0%	308.932	100,0%

*Tabla 5. Edificios. Superficies construidas por rango.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

1.2.2. Construcciones bajo rasante

Según los datos de Catastro sólo 73 parcelas (el 11,5% del total) tienen edificaciones bajo rasante. Sin embargo, estos datos deben ser considerados con cautela, puesto que es posible que muchos de los calados existentes en el Casco no estén recogidos en Catastro. La superficie construida bajo rasante total según Catastro es de 18.746m², y la mayor parte de las edificaciones con construcciones bajo rasante son de una única planta y de superficies pequeñas (menores de 500m² en 64 parcelas).

Rangos de superficies (m2)	Parcelas		Superficie total	
	Nº	%	M2	%S
Sin bajo rasante	563	88,5%	0	0,0%
Con bajo rasante	73	11,5%	18.746	100,0%
<100	23	3,6%	1.246	6,6%
100-500	41	6,4%	9.195	49,1%
500-1.000	6	0,9%	4.034	21,5%
1.000-1.945	3	0,5%	4.271	22,8%
TOTAL	636	100,0%	18.746	100,0%

*Tabla 6. Edificios. Construcciones bajo rasante. Número y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

1.2.3. Antigüedad

Para la antigüedad de la edificación, y dados los objetivos del trabajo, los edificios se han dividido en sólo tres grupos:

- Anteriores a 1979. Anteriores a la aprobación de la primera normativa básica de la edificación en España (NBE-79)
- 1979-2006. Construidos con arreglo a esta primera normativa básica.
- Posteriores a 2006. Construidos de acuerdo a la normativa actual y vigente de la edificación (CTE 2006).

Como era de esperar en este tipo de tejido, la mayor parte de los edificios (533 edificios, el 84,1%) son anteriores a la existencia de la primera normativa de la edificación que tenía en cuenta cuestiones energéticas. Los edificios construidos de acuerdo a la normativa vigente son sólo 16 (el 2,5%) y los construidos durante la vigencia de la normativa anterior, poco exigente para los requerimientos actuales, son 87 (el 13,7%). Esta situación permite concluir que la práctica totalidad del Casco requeriría, en una u otra medida, intervenciones conducentes a la reducción de las demandas y consumos energéticos. En lo que se refiere a la superficie construida, proporcionalmente los edificios más antiguos tienen una superficie menor que los más recientes.

Rangos de antigüedad	Parcelas		Superficie total	
	Nº	%	m2	%S
Anteriores a 1979. Sin normativa EE	533	83,8%	224.797	72,8%
1979-2006. NBE-CT79	87	13,7%	70.724	22,9%
Posterior a 2007. CTE	16	2,5%	13.411	4,3%
TOTAL	636	100,0%	308.932	100,0%

*Tabla 7. Edificios. Antigüedad de los edificios. Número y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

1.2.4. Alturas

Puesto que el objetivo del estudio es determinar las necesidades de rehabilitación que pueden existir en los edificios, las alturas de la edificación se han analizado sólo en dos grandes grupos:

- Edificios de hasta 3 plantas. Que no requerirán la instalación de ascensor.
- Edificios de 4 o más plantas. Que pueden requerir la instalación de ascensor, en caso de que no lo tengan.

Los edificios del Casco son en su mayoría de 3 o menos plantas (54,4% y 346 edificios). Tienen 4 plantas o más 290 edificios, el 45,6% del total, que suponen el 63,2% de la superficie construida sobre rasante del ámbito. Aunque la altura media de la edificación no es importante, existen varios edificios que superan con creces este promedio. Especialmente significativos son los edificios de la calle Siervas de Jesús, con 8 alturas y claramente fuera de la escala del tejido, así como el del número 3 de la plaza de las Cuevas, o los de la calleja de San Roque. Las intervenciones que se planteen sobre estos edificios con gran visibilidad e importancia para la imagen del Casco podrían servir de escape a las posibilidades de rehabilitación del Casco.

Rangos de alturas	Parcelas		Superficie total	
	Nº	%	m2	%S
Hasta 3 plantas	346	54,4%	113.475	36,7%
4 o más plantas	290	45,6%	195.457	63,3%
TOTAL	636	100,0%	308.932	100,0%

*Tabla 8. Edificación. Alturas de los edificios. Número y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

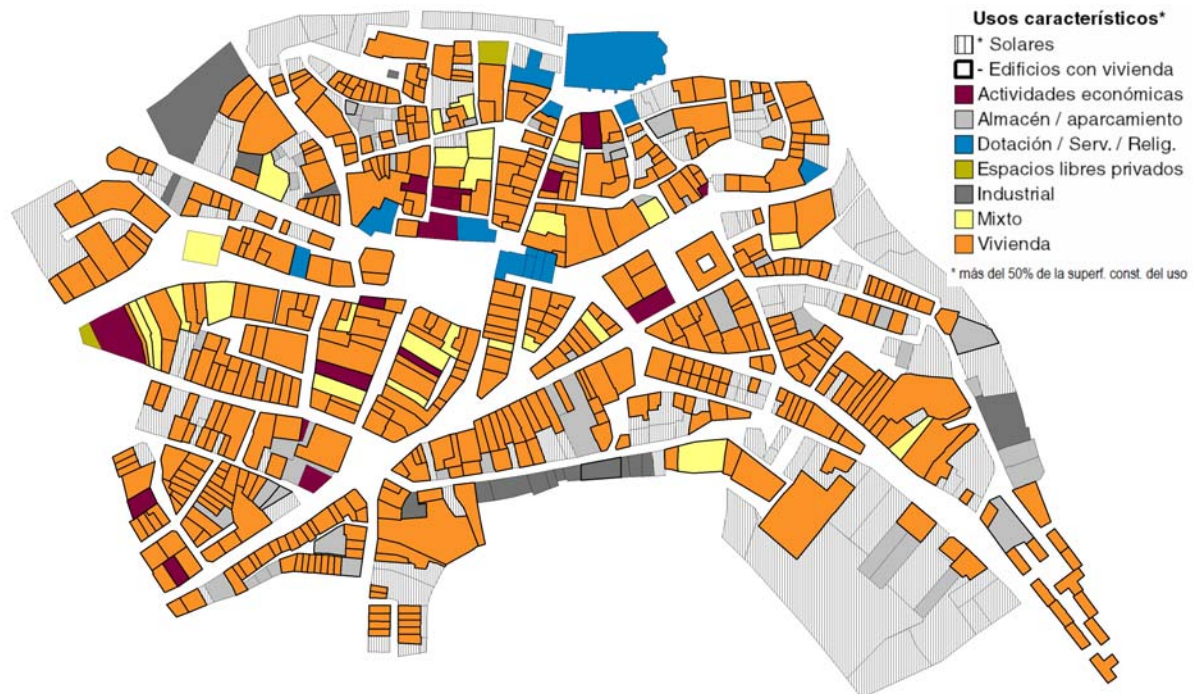
1.3. Usos

1.3.1. Usos característicos

Para el análisis de los usos por edificio, se ha considerado como uso característico del edificio aquel que ocupa más del 50% de la superficie construida del mismo.

Bajo este criterio, el tejido del Casco es predominantemente residencial: 510 edificios y el 81,4% de la superficie construida se dedican a este uso. A pesar de este predominio de los usos residenciales, existe una mezcla apreciable de usos en el ámbito. Del resto de los usos existentes en el área, los siguientes en superficie construida son los edificios de uso mixto (25 edificios y 17.172m²), entendiendo por tales aquellos en los que ninguno de los usos existentes supera el 50% de la superficie cons-

truida; y los almacenes y/o aparcamiento (53 edificios y 13.382m²). Los otros usos existentes en el área son: actividades económicas (16 edificios); dotaciones, servicios o religioso (13 edificios) y espacios libres privados (2 parcelas se dedican a este uso, una de ellas con una piscina de uso privado y la otra como patio privado de un hotel).



*Plano 2. Usos característicos básicos de la edificación.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

Usos característicos	Edificios		Superficie total	
	Nº	%	m2	%S
Vivienda	510	80,2%	251.523	81,4%
Actividades económicas	16	2,5%	9.799	3,2%
Industrial	17	2,7%	7.986	2,6%
Mixto	25	3,9%	17.172	5,6%
Almacén/aparcamiento	53	8,3%	13.382	4,3%
Dotaciones/servicios/religioso	13	2,0%	9.070	2,9%
Espacios libres privados	2	0,3%	0	0,0%
TOTAL	636	100,0%	308.932	100,0%

*Tabla 9. Edificios. Usos característicos. Número y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

1.3.2. Usos en planta baja

Las plantas bajas construidas del ámbito suman un total de 83.048m². Los usos que alojan resultan determinantes para la vitalidad de los tejidos. En el Casco de Haro, los usos existentes en planta baja, independientemente del uso característico del edificio y de si se encuentran activos en la actualidad o no, presentan bastante diversidad. Casi la mitad de los locales existentes en planta baja se destinan a actividades económicas e industriales. En las actividades económicas se han distinguido los usos de comercio, presentes en 169 edificios, de los de ocio y hostelería, existentes en 70. Los usos industriales (fundamentalmente bodegas) se localizan en 20 plantas bajas. En el resto de edificios (377, el 59,3% del total) los usos presentes son vivienda, almacén, dotacional o religioso.

El tejido cuenta, por tanto, con una importante capacidad para alojar usos que generen actividad. Respecto a su distribución dentro del ámbito, y al igual que ocurre con otras de las variables analizadas, los usos de actividades económicas e industriales se concentran en torno a determinados ejes. En el apartado de análisis del estado del parque edificado se analizará la otra componente fundamental para la diversidad y vitalidad del ámbito, esto es, si estos locales se encuentran activos o vacantes.

Usos planta baja	Edificios		Superficie total PB	
	Nº	%	m2	%S
Actividades económicas	238	37,4%	35.459	42,7%
Comercio	168	26,4%	25.238	30,4%
Ocio y hostelería	70	11,0%	10.221	12,3%
Industrial	21	3,3%	5.881	7,1%
Resto de usos	377	59,3%	41.708	50,2%
TOTAL	636	100,0%	83.048	100,0%

*Tabla 10. Edificios. Usos en plantas bajas. Número y superficie construida en planta baja.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

1.3.3. Edificios en los que existen viviendas

Además de en todos los edificios de uso característico vivienda (510 edificios), existen viviendas en edificios de otros usos característicos (47 edificios). El mayor grupo de edificios de otros usos que alojan viviendas son los edificios de uso mixto (24 edificios), seguidos de los de almacén y/o aparcamiento (16 edificios). También existen viviendas en 6 edificios de actividades económicas y en 1 de los industriales. En total son 557 edificios los que alojan viviendas en el Casco.

Usos característicos	Edificios		Superficie total	
	Nº	%	m2	%S
Vivienda	510	91,6%	251.523	90,0%
Actividades económicas	6	1,1%	4.717	1,7%
Industrial	1	0,2%	1.793	0,6%
Mixto	24	4,3%	15.524	5,6%
Almacén/aparcamiento	16	2,9%	5.981	2,1%
TOTAL	557	100,0%	279.538	100,0%

*Tabla 11. Edificios con viviendas por uso característico. Número y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

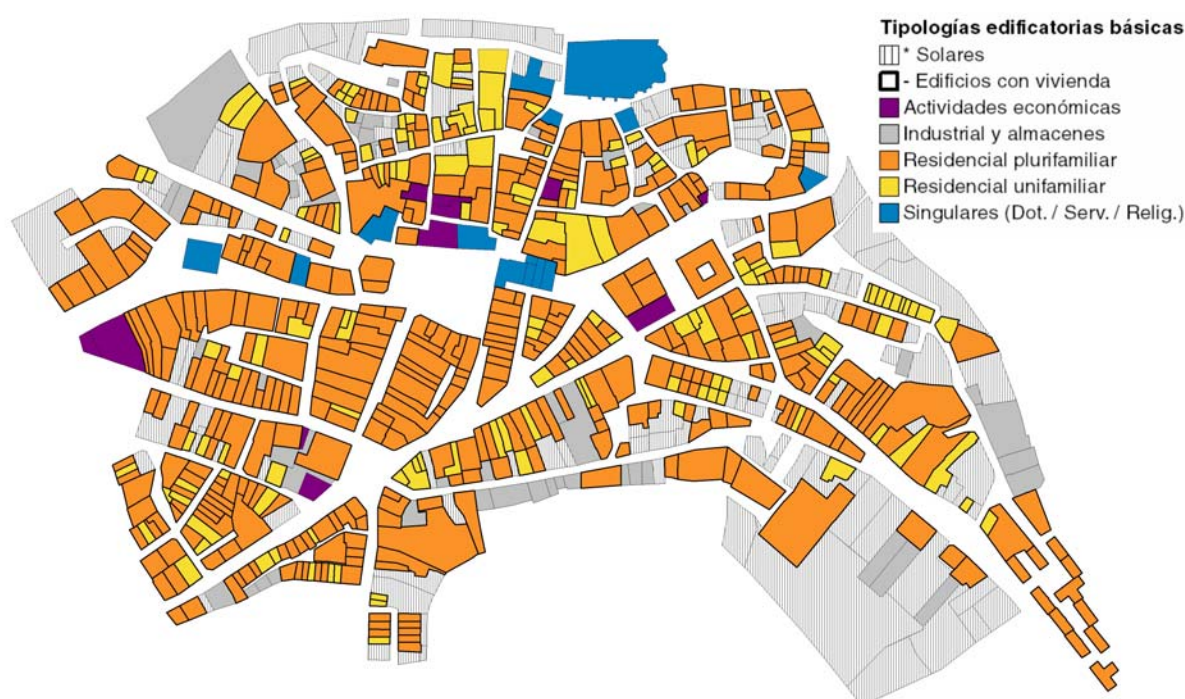
1.4. Tipologías e intensidades

1.4.1. Tipologías edificatorias básicas

Se ha realizado una primera aproximación a las tipologías edificatorias existentes en el ámbito a partir de los usos de los edificios. Así, estos se han dividido en las siguientes familias: residenciales (558 edificios), distinguiendo los plurifamiliares (412 edificios) de los unifamiliares (146 edificios); actividades económicas, entendidas como edificios de uso característico comercio, u ocio y hostelería (11 edificios); industrial y almacenes (53 edificios); y edificios singulares, que incluyen las dotaciones y servicios y los edificios religiosos (14 edificios). Como refleja la siguiente tabla, la mayor parte del tejido se compone de edificios residenciales plurifamiliares, que suponen el 79,7% de la edificabilidad sobre rasante del ámbito. Las parcelas con edificios residenciales unifamiliares son 146 (el 23% del total), aunque una de las viviendas se desarrolla en 2 parcelas, una con la vivienda (plaza de San Martín, 1) y la otra con una piscina (calle Mota, 3), por lo que el número de viviendas total es en realidad 145.

Tipologías edificatorias básicas	Edificios		Superficie total	
	Nº	%	m2	%S
Residenciales	558	87,7%	279.538	90,5%
Plurifamiliares	412	64,8%	246.250	79,7%
Unifamiliares	146	23,0%	33.288	10,8%
Actividades económicas (comercio y hostelería)	11	1,7%	5.082	1,6%
Industrial y almacenes	53	8,3%	13.594	4,4%
Edificios singulares (Dotaciones, servicios y religiosos)	14	2,2%	10.718	3,5%
TOTAL	636	100,0%	308.932	100,0%

Tabla 12. Tipologías edificatorias básicas. Número de edificios y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.



Plano 3. Tipologías edificatorias básicas.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

1.4.2. Tipologías de los edificios con actividades económicas o industriales en planta baja

De los 259 edificios que albergan usos de actividades o económicas en planta baja, la mayor parte de ellos (196 edificios) son de tipología residencial plurifamiliar. Las actividades económicas en planta baja también están presentes en 36 edificios unifamiliares y en otros 27 del resto de tipologías básicas. De este modo, estas actividades coexisten con los usos residenciales en el 41,7% de los edificios de tipología residencial.

Usos de plantas bajas por tipologías	Edificios		Superficie total	
	Nº	%	m2	%S
Con actividades económicas o industriales	259	40,7%	162.535	52,6%
Plurifamiliares	196	30,8%	138.350	44,8%
Unifamiliares	36	5,7%	11.262	3,6%
Resto de tipologías	27	4,2%	12.923	4,2%
Con otros usos	377	59,3%	146.397	47,4%
Plurifamiliares	216	34,0%	107.900	34,9%

Usos de plantas bajas por tipologías	Edificios		Superficie total	
	Nº	%	m2	%S
Unifamiliares	109	17,1%	22.026	7,1%
Resto de tipologías	52	8,2%	16.471	5,3%
TOTAL	636	100,0%	308.932	100,0%

Tabla 13. Tipologías de los edificios con usos de actividades económicas o industriales en planta baja. Número de edificios y superficie construida.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

1.4.3. Edificabilidad por parcela

La edificabilidad neta del ámbito, calculada como superficie total construida sobre rasante entre la superficie de parcelas (incluidos solares) es de 2,18m²/m². La distribución de esta edificabilidad en el parcelario es bastante heterogénea con edificabilidades netas por parcela comprendidas entre 0m² construidos/m² suelo, en el caso de los solares y de las dos parcelas edificadas de espacios libres privativos, y el máximo de 9,09m²/m² en el edificio del número 6 de la calle Rioja Palomar.

La mayoría de las parcelas (56,3%) tienen edificabilidades comprendidas entre 3 y 5m²/m² y en ellas se concentra el 53,6% de la superficie construida. El siguiente grupo más numeroso de parcelas es el de las que tienen edificabilidades de entre 1 y 3m²/m², que suman el 15,2% de la superficie construida. Las parcelas con edificabilidades bajas, inferiores a 1m²/m², son sólo 29. En 57 parcelas las edificabilidades son altas, superiores a 5m²/m². De las 7 parcelas con edificabilidades superiores a 7m²/m², 5 se localizan en áreas perimetrales del ámbito: 2 edificios en la calle Rioja Palomar con acceso también desde la calleja de San Roque y 1 edificio en la calle Navarra esquina con la calleja de San Roque; 2 edificios en la calle del Pardo; y las dos restantes están en posición central: calle Siervas de Jesús.

Edificabilidades por parcela	Edificios		Superficie total	
	Nº	%	m2	%S
0 (espacios libres privados)	2	0,3%	0	0,0%
<1	29	4,6%	7.037	2,3%
1-3	190	29,9%	77.725	25,2%
3-5	358	56,3%	165.473	53,6%
5-7	50	7,9%	45.472	14,7%
7-9,09	7	1,1%	13.225	4,3%
TOTAL	636	100,0%	308.932	100,0%

Tabla 14. Edificabilidades por parcela.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

1.5. Estructura de la propiedad

1.5.1. División horizontal

Más de la mitad de los edificios del Casco carecen de división horizontal (337 edificios, el 53% del total). Si bien esto puede responder a múltiples factores, entre los que se encuentran que se trate de edificios de propietario único o que carezcan de título constitutivo de la propiedad horizontal por ser anteriores a la Ley de Propiedad Horizontal, este hecho puede suponer una ventaja o un problema al abordar un proceso de rehabilitación. La casuística a este respecto es compleja y requerirá un estudio detallado de la estructura de la propiedad de los ámbitos que finalmente se delimiten, en el que habrá de contemplarse necesariamente una de las variables básicas que no ha sido posible obtener para este primer estudio: el régimen de tenencia (propiedad totalmente pagada o heredada, propiedad con pagos pendientes, alquiler u otras formas). Sin profundizar demasiado en dicha casuística, se plantea que pueden existir las siguientes situaciones básicas:

- Edificios de propietario único y con un único usuario, sea o no el titular del edificio.

- Edificios de propietario único y diversos usuarios en régimen de alquiler u otras formas de tenencia.
- Edificios de varios propietarios que carecen de título constitutivo de propiedad horizontal.

De estos tres supuestos básicos, pueden facilitar el proceso los dos primeros en los que existe un único propietario, siempre y cuando esté dispuesto a rehabilitar (cosa poco frecuente en edificios con rentas antiguas). El tercero de los supuestos puede suponer un sobrecoste importante en caso de acometer obras, puesto que éstas pueden requerir que previamente se haya otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estructura de la propiedad	Edificios		Superficie total	
	Nº	%	m2	%S
Con división horizontal	299	47,0%	202.457	65,5%
Sin división horizontal	337	53,0%	106.475	34,5%
TOTAL	636	100,0%	308.932	100,0%

*Tabla 15. Edificios con y sin división horizontal. Número y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*



*Plano 4. Parcelas con o sin división horizontal.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

Así las cosas, y como primera aproximación, en este estudio se ha considerado como un freno a la rehabilitación de los edificios residenciales plurifamiliares la carencia de división horizontal y como un factor que puede facilitar la existencia de la misma.

1.5.2. Régimen de tenencia

Como ya se ha dicho, no ha sido posible obtener esta variable en esta fase del trabajo, pero se considera imprescindible que sea obtenida en fases posteriores porque puede condicionar totalmente los procesos de gestión. Como primera aproximación, se han obtenido los datos para todo el municipio de Haro del Censo de Población y Viviendas de 2011, que a pesar de su falta de precisión y de la imposibilidad de obtener los datos desagregados para las secciones censales del Casco, permiten intuir que las situaciones de tenencia del parque residencial serán diversas. Según estos datos, el 85,5% de las viviendas de Haro son en propiedad, aunque más de la mitad de ellas tienen pagos

pendientes. En alquiler se encuentra el 7,2% y en otras formas de tenencia el 7,3%. Es previsible que la distribución de las formas de tenencia difiera significativamente en el Casco, dadas las peculiaridades de los tejidos históricos.

Régimen de tenencia	Viviendas	
	Nº	%
Propiedad	4.015	85,5%
Herencia o donación	150	3,2%
Compra, totalmente pagada	1.750	37,3%
Compra, con pagos pendientes (hipotecas)	2.115	45,0%
Alquiler	340	7,2%
Otra forma	265	5,6%
Cesión gratuita o a bajo precio	80	1,7%
TOTAL	4.695	100,0%

*Tabla 16. Régimen de tenencia de las viviendas principales de Haro.
Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011.*

1.6. Edificios y solares catalogados y niveles de protección

En el ámbito delimitado se localiza la mayor parte del patrimonio catalogado de Haro. Si bien este es un valor que debe ser protegido y potenciado, y que puede suponer una de las oportunidades de futuro del Casco, no cabe duda de que por este motivo las obras de rehabilitación del ámbito se verán condicionadas y los costes de las mismas incrementados.

224 de las 768 parcelas (el 29,2%) tienen elementos con algún nivel de protección. De ellas, 17 son solares (se encuentran vacantes de edificación, pero conservan restos de algún tipo de construcción, por lo general muros de fachada), y 207 parcelas edificadas. Por niveles de protección, 116 parcelas tienen elementos con protección integral, 96 estructural y 12 ambiental.

Niveles de protección	Solares		Edificios				Total parcelas	
	Nº	%	Nº	%	m2	%S	Nº	%
0 - No protegidos	115	87,1%	429	67,5%	183.555	59,4%	544	70,8%
1 - Ambiental	3	2,3%	9	1,4%	10.644	3,4%	12	1,6%
2 - Estructural	1	0,8%	95	14,9%	67.873	22,0%	96	12,5%
3 -Integral	13	9,8%	103	16,2%	46.860	15,2%	116	15,1%
TOTAL	132	100,0%	636	100,0%	308.932	100,0%	768	100,0%

*Tabla 17. Parcelas con elementos catalogados. Número de solares y edificios y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

1.7. Características de los edificios residenciales

Puesto que los edificios residenciales son los susceptibles de recibir ayudas de una de las principales fuentes de financiación existentes, los planes estatales y autonómicos de vivienda y rehabilitación, se dedica este apartado a su caracterización. Por lo general, estas ayudas existentes priorizan los edificios plurifamiliares de uso característico vivienda, por tanto, los datos se han agrupado según estas categorías.

Para el resto de los usos existentes en el ámbito, incluidos el resto de usos existentes en los edificios de uso característico vivienda, deberá recurrirse a otras ayudas (europeas, estatales, autonómicas o municipales) distintas a los planes de vivienda vigentes. En cualquier caso, el plan estatal actualmente vigente (2013-2016) finaliza su vigencia en el presente ejercicio 2016, y se está a la espera de lo que puedan ser las ayudas del futuro plan, que por lo demás suelen ser continuistas respecto a lo previsto en los planes anteriores.

1.7.1. Estimación del número de viviendas

El número de viviendas estimadas en el Casco es de 2.033, distribuidas en los 557 edificios en los que existe alguna vivienda. 1.888 viviendas (el 92,9%) se localizan en 412 edificios de tipología plurifamiliar y 145 en unifamiliares.

Tipologías edificatorias y usos característicos	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	NºE	%E	m2	%
Plurifamiliar	1.888	92,9%	412	74,0%	246.250	88,1%
Uso característico residencial	1.774	87,3%	381	68,4%	223.599	80,0%
Resto de usos	114	5,6%	31	5,6%	22.651	8,1%
Unifamiliar	145	7,1%	145	26,0%	33.288	11,9%
Uso característico residencial	129	6,3%	129	23,2%	27.924	10,0%
Resto de usos	16	0,8%	16	2,9%	5.364	1,9%
TOTAL	2.033	100,0%	557	100,0%	279.538	100,0%

Tabla 18. Viviendas por tipología y uso característico del edificio. Número de viviendas y edificios y superficies construidas de los edificios con alguna vivienda.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

En los 510 edificios de uso característico residencial se localizan el 93,6% de las viviendas, 1.903 viviendas, de las cuales 1.774 están en edificios plurifamiliares (381 edificios) y 129 en unifamiliares.

Tipología	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	NºE	%E	m2	%
Plurifamiliar	1.774	93,2%	381	74,7%	223.599	88,9%
Unifamiliar	129	6,8%	129	25,3%	27.924	11,1%
TOTAL	1.903	100,0%	510	100,0%	251.523	100,0%

Tabla 19. Viviendas en edificios de uso característico residencial.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

El número total de viviendas del ámbito estimadas en este trabajo es sensiblemente superior al ofrecido por el Censo de Población y Viviendas 2011. El ámbito se compone de parte de 5 secciones censales, en las que buena parte del tejido edificado queda fuera del ámbito. Para estas 5 secciones completas el Censo estima 2.365 viviendas.

Secciones censales	Viviendas principales		Viviendas secundarias		Viviendas vacías		Viviendas totales
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº
2607101001	395	40,5%	425	43,6%	155	15,9%	975
2607102001	820	56,7%	370	25,6%	250	17,3%	1.445
2607102002	230	46,5%	0	0,0%	260	52,5%	495
2607103001	545	46,8%	35	3,0%	585	50,2%	1.165
2607104002	375	43,1%	90	10,3%	405	46,6%	870
Total ssc ámbito	2.365	47,8%	920	18,6%	1.655	33,4%	4.950
Total Haro	4.695	55,7%	1.845	21,9%	1.885	22,4%	8.425

Tabla 20. Viviendas por uso en las secciones censales del ámbito y en el municipio de Haro.

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011.

1.7.2. Tamaños de los edificios residenciales

La mayoría de los edificios con viviendas son plurifamiliares con muy pocas viviendas: el 54% de ellos son plurifamiliares con entre 2 y 4 viviendas. Las unifamiliares constituyen el siguiente grupo en núme-

ro de edificios, con un total de 145. Los edificios plurifamiliares grandes, con más de 20 viviendas, son solamente 9 en todo el ámbito. El edificio con mayor número de viviendas tiene 32.

El tamaño de las comunidades de propietarios es una variable que puede condicionar significativamente los procesos de gestión. Lo habitual es que en las comunidades de propietarios grandes resulte más difícil obtener los acuerdos necesarios que permitan acometer las obras. Sin embargo, suelen contar con estructuras de gestión más estables y profesionalizadas, al contrario de lo que ocurre en las comunidades pequeñas, en las que, en ocasiones, puede que ni esté constituida la propia comunidad de propietarios.

Tipologías y rangos de número de viviendas	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	NºE	%E	m2	%
Plurifamiliar	1.888	92,9%	412	74,0%	246.250	88,1%
2-4	829	40,8%	301	54,0%	123.505	44,2%
5-9	509	25,0%	76	13,6%	61.099	21,9%
10-19	323	15,9%	26	4,7%	36.922	13,2%
20-32	227	11,2%	9	1,6%	24.724	8,8%
Unifamiliar	145	7,1%	145	26,0%	33.288	11,9%
TOTAL	2.033	100,0%	557	100,0%	279.538	100,0%

*Tabla 21. Tamaño de los edificios residenciales. Número de viviendas por edificio.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

2. Análisis del estado del parque edificado

Una vez descritas las características generales del parque edificado del Casco, se analiza a continuación el estado en el que se encuentra el mismo. Para ello se han analizado las variables que se consideran básicas para poder definir prioridades de intervención y que son las habituales utilizadas en las ayudas públicas existentes. Estas variables se refieren por un lado a las carencias y necesidades de intervención (estado de conservación, accesibilidad, eficiencia energética e infravivienda) y, por otro lado, a si el edificio se encuentra habitado o no.

Los datos se presentan para la totalidad del parque edificado y sólo para los edificios de uso característico residencial, y desagregados en la tipologías edificatorias básicas: unifamiliares, plurifamiliares, y otros usos.

2.1. Carencias y necesidades de intervención

2.1.1. Estado de conservación

Parque edificado completo

Más de la mitad de los edificios y casi la mitad de las viviendas del ámbito presentan carencias en su estado de conservación (364 edificios, el 57,2%; y 944 viviendas, el 46,4%). Sin embargo, si el cómputo se realiza por superficie construida, la superficie edificada con carencias de conservación es sensiblemente inferior a la mitad (45,8%). Este dato permite concluir que los edificios con más problemas son los de menor tamaño. En lo que se refiere a la intensidad de las carencias de conservación, la mayoría de los edificios que las tienen se encuentran en estado deficiente (200 edificios), de los cuales 176 tienen usos residenciales y en ellos se localizan 595 viviendas. El parque con mayores carencias de conservación (en estado malo o ruinoso) se compone de 164 edificios, 144 de ellos con usos residenciales que alojan 349 viviendas.

Estado de conservación	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Bueno	1.089	53,6%	272	42,8%	167.558	54,2%
Con carencias de conservación	944	46,4%	364	57,2%	141.374	45,8%
Deficiente	595	29,3%	200	31,4%	83.949	27,2%
Plurifamiliares	545	26,8%	126	19,8%	68.989	22,3%
Unifamiliares	50	2,5%	50	7,9%	10.157	3,3%
Resto de usos		0,0%	24	3,8%	4.803	1,6%
Malo	298	14,7%	138	21,7%	44.586	14,4%
Plurifamiliares	254	12,5%	82	12,9%	31.322	10,1%
Unifamiliares	44	2,2%	44	6,9%	8.916	2,9%
Resto de usos		0,0%	12	1,9%	4.348	1,4%
Ruinoso	51	2,5%	26	4,1%	12.839	4,2%
Plurifamiliares	43	2,1%	10	1,6%	5.920	1,9%
Unifamiliares	8	0,4%	8	1,3%	2.328	0,8%
Resto de usos		0,0%	8	1,3%	4.591	1,5%
TOTAL	2.033	100,0%	636	100,0%	308.932	100,0%

*Tabla 22. Estado de conservación del parque edificado. Número de edificios y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

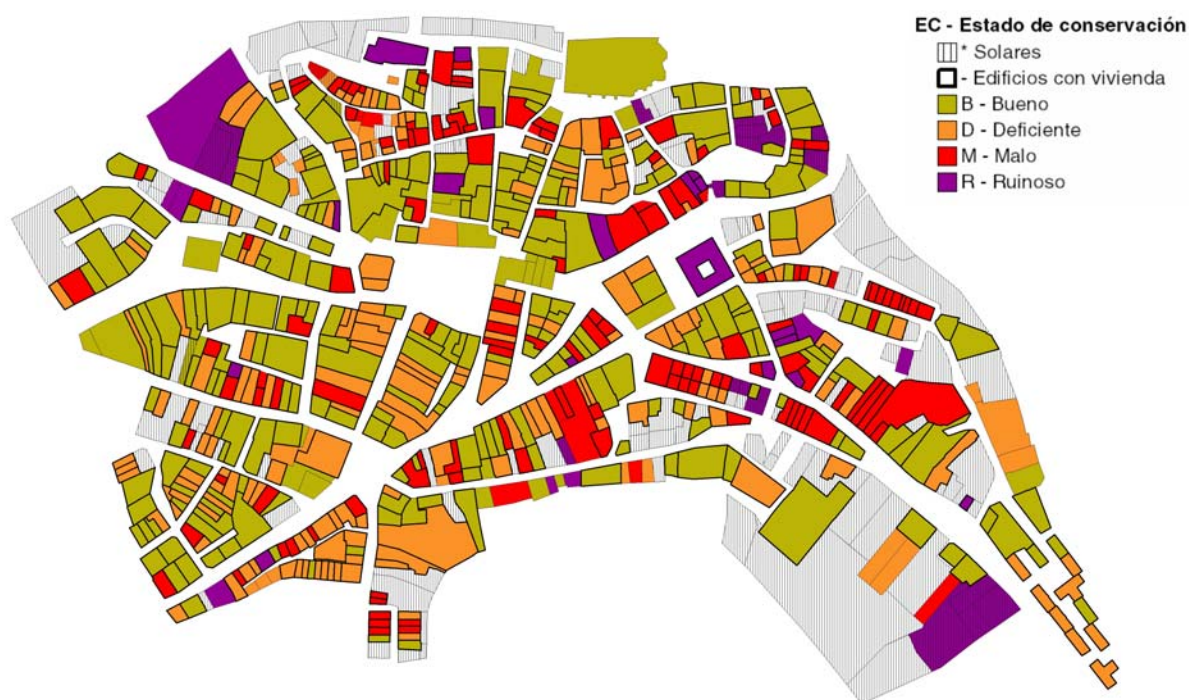
Edificios de uso característico residencial

Si el análisis se circunscribe a los edificios de uso característico residencial, los resultados son parecidos a los obtenidos para la totalidad del parque, como era de esperar dado el peso de los edificios

residenciales dentro del Casco, aunque se observa que el parque residencial se encuentra ligeramente peor. Tienen problemas de conservación 895 viviendas (802 plurifamiliares y 93 unifamiliares), el 47% de las existentes en edificios de uso característico residencial, de las cuales 332 (el 17,4%) tienen carencias graves (estados malo o ruinoso), distribuidas en 286 plurifamiliares y 46 unifamiliares.

Estado de conservación	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Bueno	1.008	53,0%	211	41,4%	134.146	53,3%
Con carencias de conservación	895	47,0%	299	58,6%	117.377	46,7%
Plurifamiliares	802	42,1%	206	40,4%	98.503	39,2%
Deficiente	516	27,1%	119	23,3%	64.048	25,5%
Malo	243	12,8%	77	15,1%	28.535	11,3%
Ruinoso	43	2,3%	10	2,0%	5.920	2,4%
Unifamiliares	93	4,9%	93	18,2%	18.874	7,5%
Deficiente	47	2,5%	47	9,2%	9.138	3,6%
Malo	39	2,0%	39	7,6%	7.531	3,0%
Ruinoso	7	0,4%	7	1,4%	2.205	0,9%
TOTAL	1.903	100,0%	510	100,0%	251.523	100,0%

Tabla 23. Estado de conservación de los edificios de uso característico residencial.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.



Plano 5. Estado de conservación de la edificación.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

2.1.2. Accesibilidad

Parque edificado completo

De los 290 edificios con 4 o más plantas, 254 no tienen ascensor (el 87,6%). Sin embargo, representan sólo el 68,1% de la superficie construida de este conjunto de edificios. Esto es así porque los edificios grandes y de mayor altura tienen ascensor y los problemas de accesibilidad se concentran en los edificios de alturas intermedias (4 o 5 plantas a lo sumo) que por lo general tienen menores superficies construidas.

Los problemas de accesibilidad en los edificios del Casco son generalizados y afectan a la mayor parte de los edificios, situación habitual en los tejidos históricos y que no debe considerarse un problema específico de Haro. Resolverlos en un tejido de este tipo, con escasez de espacios libres, abundancia de elementos catalogados, y situaciones muy diversas, requerirá soluciones específicas caso por caso, que no pueden ser generalizadas al conjunto del Casco. En muchos casos, de hecho, la instalación de ascensor no será técnica, jurídica o económicamente viable. Sí que existe una parte del tejido, la de la promoción de bloque abierto del Grupo Virgen de la Vega, en la que sería factible resolver la accesibilidad con soluciones económicas y tipificadas, al estilo de las que se han aplicado con éxito en múltiples operaciones sobre este tipo de tejidos en otras ciudades españolas (véanse como ejemplos de buenas prácticas las soluciones en polígonos de promoción pública realizadas en Zaragoza o Madrid).

Los edificios con alguna vivienda, sean o no de uso característico residencial, y que tienen 4 o más plantas son 283, de los cuales 250 (con 999 viviendas) no tienen ascensor. De ellos, 219 son plurifamiliares y alojan 968 viviendas, y a ellos deberían destinarse los esfuerzos de los poderes públicos. Las 31 viviendas unifamiliares de más de 4 plantas sin ascensor no deberían ser objeto de ayudas públicas para la instalación del mismo, puesto que lo habitual es que éstas sólo financien obras en elementos comunes y excepcionalmente en elementos privativos para resolver problemas de habitabilidad.

Disponibilidad ascensor (edificios de 4 o más plantas)	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Sin ascensor	999	67,7%	254	87,6%	133.090	68,1%
Plurifamiliar	968	65,6%	219	75,5%	121.274	62,0%
Unifamiliar	31	2,1%	31	10,7%	7.648	3,9%
Resto de usos		0,0%	4	1,4%	4.168	2,1%
Con ascensor	476	32,3%	36	12,4%	62.367	31,9%
Plurifamiliar	476	32,3%	33	11,4%	59.699	30,5%
Resto de usos		0,0%	3	1,0%	2.668	1,4%
TOTAL	1.475	100,0%	290	100,0%	195.457	100,0%

Tabla 24. Disponibilidad de ascensor en edificios de 4 o más plantas. Número de edificios y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.



Plano 6. Accesibilidad. Disponibilidad de ascensor en edificios de 4 o más plantas.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Edificios de uso característico residencial

El patrón de carencias de accesibilidad en los edificios de uso característico residencial es prácticamente el mismo que para la totalidad del parque. 957 viviendas en 240 edificios de 4 o más plantas no tienen ascensor, distribuidos en 209 plurifamiliares (926 viviendas) y 31 unifamiliares.

Disponibilidad ascensor (edificios de 4 o más plantas)	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Sin ascensor	957	67,3%	240	88,6%	121.093	67,7%
Plurifamiliar	926	65,2%	209	77,1%	113.445	63,5%
Unifamiliar	31	2,2%	31	11,4%	7.648	4,3%
Con ascensor	464	32,7%	31	11,4%	57.657	32,3%
Plurifamiliar	464	32,7%	31	11,4%	57.657	32,3%

Tabla 25. Disponibilidad de ascensor en edificios con viviendas de 4 o más plantas. Número de viviendas y edificios y superficie construida.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

2.1.3. Eficiencia energética*Parque edificado completo*

La práctica totalidad del parque edificado del Casco tiene carencias de eficiencia energética (620 edificios, el 97,5%), 533 de los cuales se construyeron sin arreglo a ninguna normativa que contemplara cuestiones energéticas y 87 de acuerdo a la NBE-CT-79, poco exigente para los requerimientos actuales. Sólo 16 edificios, 11 residenciales y 5 de otros usos, se construyeron después de 2006 y según lo establecido en la normativa actual (Código Técnico de la Edificación). Sólo 90 de las 2.033 viviendas existentes en el Casco, se localizan en edificios sin problemas energéticos.

Eficiencia energética	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Con carencias energéticas	1.943	95,6%	620	97,5%	295.521	95,7%
Sin normativa EE	1.487	73,1%	533	83,8%	224.797	72,8%
Plurifamiliares	1.349	66,4%	331	52,0%	173.549	56,2%
Unifamiliares	138	6,8%	138	21,7%	29.037	9,4%
Resto de usos		0,0%	64	10,1%	22.211	7,2%
NBE-CT79	456	22,4%	87	13,7%	70.724	22,9%
Plurifamiliares	449	22,1%	70	11,0%	62.502	20,2%
Unifamiliares	7	0,3%	7	1,1%	4.251	1,4%
Resto de usos		0,0%	10	1,6%	3.971	1,3%
Sin carencias energéticas (CTE)	90	4,4%	16	2,5%	13.411	4,3%
CTE	90	4,4%	16	2,5%	13.411	4,3%
Plurifamiliares	90	4,4%	11	1,7%	10.199	3,3%
Resto de usos		0,0%	5	0,8%	3.212	1,0%
TOTAL	2.033	100,0%	636	100,0%	308.932	100,0%

Tabla 26. Edificios con carencias de eficiencia energética. Número de edificios y superficie construida.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Si bien estos datos pueden resultar abrumadores, son lógicos y previsibles dada la antigüedad del tejido y las exigencias actuales en materia energética. La mayor parte del Casco fue construido en épocas en las que no existía ninguna normativa que contemplara exigencias de este tipo. En cualquier caso, las medidas necesarias para mejorar la eficiencia energética del parque tendrán intensidad variable y soluciones diversas, en función de las tipologías constructivas, el momento de construcción de los edificios, y de si han de ir acompañadas de intervenciones para resolver otras carencias de los edificios. La casuística en un tejido histórico es muy variada. Así, es habitual que los edificios más antiguos y con sistemas constructivos tradicionales de muros de carga y estructuras de madera tengan comportamientos energéticos mejores que en algunos edificios más recientes (en espe-

cial los construidos durante la posguerra y el desarrollismo). Sin embargo, en el caso de edificios con alguna protección patrimonial, la mejora de la eficiencia energética de la envolvente puede ser técnicamente más complicada y más costosa, al no poder utilizar soluciones de aislamiento por el exterior (SATE). Esta última solución es habitual, eficiente energéticamente, fácil de acometer, al permitir la intervención sin necesidad de invadir espacios interiores, y con costes razonables en edificios sin protección patrimonial.

Edificios de uso característico residencial

De los 510 edificios de uso característico residencial, tienen carencias energéticas 501, prácticamente todos ellos (el 98,2%). Se distribuyen en 372 plurifamiliares (con 1.693 viviendas) y 129 unifamiliares (todas las unifamiliares existentes en el Casco).

Eficiencia energética	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Con carencias energéticas	1.822	95,7%	501	98,2%	242.719	96,5%
Plurifamiliares	1.693	89,0%	372	72,9%	214.795	85,4%
Sin normativa EE	1.288	67,7%	310	60,8%	159.295	63,3%
NBE-CT79	405	21,3%	62	12,2%	55.500	22,1%
Unifamiliares	129	6,8%	129	25,3%	27.924	11,1%
Sin normativa EE	124	6,5%	124	24,3%	25.224	10,0%
NBE-CT79	5	0,3%	5	1,0%	2.700	1,1%
Sin carencias energéticas (CTE)	81	4,3%	9	1,8%	8.804	3,5%
TOTAL	1.903	100,0%	510	100,0%	251.523	100,0%

Tabla 27. Edificios de uso característico residencial con carencias de eficiencia energética. Número de edificios y vivienda y superficie construida.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.



Plano 7. Eficiencia energética de la edificación.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

2.1.4. Infravivienda

Como se detalla en el apartado de limitaciones expuesto en la metodología, dada la amplitud del trabajo y sus objetivos, no ha sido posible abordar la comprobación exhaustiva de las condiciones de

habitabilidad de los edificios. No cabe duda de que existe infravivienda en el ámbito debido a las características del tejido: parque antiguo, existencia de parcelas y viviendas de tamaños reducidos, inexistencia de patios interiores en algunas manzanas y parcelas con un único frente, o estrechez de los frentes de fachada en muchas parcelas. La comprobación de la existencia efectiva de infravivienda requeriría un estudio detallado que excede con mucho los objetivos y posibilidades de este trabajo.

Así las cosas, se considera que se trata de una variable que no puede ser obviada en una primera aproximación a las necesidades de intervención en el ámbito. De este modo, se ha realizado una estimación de los edificios en los que puede existir infravivienda a partir de las características del parque y el contraste mediante trabajo de campo. Es necesario precisar, una vez más, que el trabajo de campo se ha limitado a realizar una inspección visual exterior de los edificios, con lo que los datos obtenidos son útiles para una primera estimación, pero deben ser considerados con cautela.

Establecidas estas precisiones metodológicas, se ha estimado que puede existir infravivienda en los siguientes grupos de edificios en los que resulta difícil encajar un programa funcional que cumpla con los requerimientos de habitabilidad exigidos en la actualidad:

- Unifamiliares o plurifamiliares con superficies construidas por vivienda inferiores a 30m².
- Plurifamiliares con superficie de parcela ocupada por la edificación inferior a 40m².
- Unifamiliares con superficie de parcela ocupada por la edificación inferior a 30m².

28 edificios en los que hay 59 viviendas cumplen alguno de estos criterios y en ellos podría existir infravivienda. Suponen un 5% del total de edificios del ámbito, un 2,9% de las viviendas, y un 1,4% de la edificabilidad, cifras razonables habida cuenta de las mencionadas características del tejido. La disparidad entre los porcentajes en número de edificios y de viviendas permite concluir que se trata de edificios pequeños, 21 de los cuales son plurifamiliares (52 viviendas) y 7 unifamiliares.

Infravivienda por tipología	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m ²	%S
Sin infravivienda	1.974	97,1%	529	95,0%	275.704	98,6%
Con infravivienda	59	2,9%	28	5,0%	3.834	1,4%
Plurifamiliares	52	2,6%	21	3,8%	3.256	1,2%
S ocupada <40m ²	34	1,7%	14	2,5%	2.380	0,9%
S construida/viv <30m ²	18	0,9%	7	1,3%	876	0,3%
Unifamiliares	7	0,3%	7	1,3%	578	0,2%
S ocupada <30m ²	6	0,3%	6	1,1%	500	0,2%
S construida/viv<30m ²	1	0,0%	1	0,2%	78	0,0%
TOTAL	2.033	100,0%	557	100,0%	279.538	100,0%

Tabla 28. Estimación de edificios con infravivienda por tipología. Nº de edificios y viviendas y superficie construida. Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.



Plano 8. Estimación de edificios en los que puede existir infravivienda.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

2.1.5. Carencias totales

Como suele ser habitual, las carencias en los edificios son acumulativas. 448 edificios, el 58,3% del total que suman el 62,5% de la superficie construida del ámbito, tienen carencias de más de un tipo. Los edificios sin carencias son sólo 15 y los que tienen carencias integrales (las 4 carencias analizadas) son sólo 7. Otros 26 edificios se encuentran en ruina.

En los edificios con una única carencia (147), ésta es de eficiencia energética. Las otras 3 carencias no se presentan en ningún caso de forma aislada y están siempre acompañadas de carencias en eficiencia energética. El grupo más numeroso de edificios es el que presenta dos carencias (289), en los que sólo hay 3 de los 6 tipos de combinaciones posibles y todos tienen carencias de eficiencia energética a los que se suman accesibilidad (103 edificios), estado de conservación (el grupo más numeroso de casos, con 181 edificios), e infravivienda (5 edificios). Con 3 carencias son 152 edificios, dentro de los cuales el grupo más importante es el de carencias de accesibilidad, estado de conservación y eficiencia energética (138 edificios).

Nº carencias por tipo	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Sin carencias	78	3,8%	15	2,0%	12.332	4,0%
1C	528	26,0%	147	19,1%	90.766	29,4%
EE	528	26,0%	147	19,1%	90.766	29,4%
2C	838	41,2%	289	37,6%	125.335	40,6%
ACC EE	467	23,0%	103	13,4%	63.419	20,5%
EC EE	359	17,7%	181	23,6%	61.200	19,8%
EE INF	12	0,6%	5	0,7%	716	0,2%
3C	521	25,6%	152	19,8%	66.365	21,5%
ACC EE INF	4	0,2%	2	0,3%	325	0,1%
EC ACC EE	496	24,4%	138	18,0%	64.742	21,0%
EC EE INF	21	1,0%	12	1,6%	1.298	0,4%

Nº carencias por tipo	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
4C Integrales	17	0,8%	7	0,9%	1.295	0,4%
EC ACC EE INF	17	0,8%	7	0,9%	1.295	0,4%
Ruinas	51	2,5%	26	3,4%	12.839	4,2%
Solar		0,0%	132	17,2%	0	0,0%
TOTAL	2.033	100,0%	768	100,0%	308.932	100,0%

Leyenda: ACC: Accesibilidad / EC: Estado de conservación / EE: Eficiencia energética / INF: Infravivienda

Tabla 29. Carencias totales por tipo. Número de edificios y viviendas y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Si el análisis se realiza por tipologías básicas, los grupos más numerosos para todas ellas son los de edificios con 2 carencias, en los que una de ellas es siempre eficiencia energética: 173 edificios plurifamiliares, 79 unifamiliares y 37 del resto de usos. Destaca el hecho que no hay unifamiliares sin carencias, esto es debido a que no existen edificios de esta tipología de construcción reciente con arreglo al CTE. Las ruinas existen en las tres tipologías básicas: 10 plurifamiliares, 8 unifamiliares y 8 del resto de usos. Las carencias integrales, como es lógico al incluir la infravivienda, se dan sólo en 5 edificios plurifamiliares 2 unifamiliares.

Tipología básica y nº de carencias	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Plurifamiliares	1.888	92,9%	412	53,6%	246.250	79,7%
Sin carencias	78	3,8%	10	1,3%	9.120	3,0%
1C	495	24,3%	86	11,2%	70.562	22,8%
2C	759	37,3%	173	22,5%	99.165	32,1%
3C	498	24,5%	128	16,7%	60.374	19,5%
4C Integrales	15	0,7%	5	0,7%	1.109	0,4%
Ruinas	43	2,1%	10	1,3%	5.920	1,9%
Unifamiliares	145	7,1%	145	18,9%	33.288	10,8%
1C	33	1,6%	33	4,3%	9.340	3,0%
2C	79	3,9%	79	10,3%	17.053	5,5%
3C	23	1,1%	23	3,0%	4.381	1,4%
4C Integrales	2	0,1%	2	0,3%	186	0,1%
Ruinas	8	0,4%	8	1,0%	2.328	0,8%
Resto de usos		0,0%	211	27,5%	29.394	9,5%
Sin carencias		0,0%	5	0,7%	3.212	1,0%
1C		0,0%	28	3,6%	10.864	3,5%
2C		0,0%	37	4,8%	9.117	3,0%
3C		0,0%	1	0,1%	1.610	0,5%
Ruinas		0,0%	8	1,0%	4.591	1,5%
Solar		0,0%	132	17,2%	0	0,0%
TOTAL	2.033	100,0%	768	100,0%	308.932	100,0%

Tabla 30. Carencias totales por tipología. Número de edificios y viviendas y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

2.2. Estado de ocupación

El estado de ocupación de los edificios se ha determinado, tal y como se explica en la metodología, mediante inspección visual exterior del mismo. La inspección se ha limitado a determinar si los edificios se encontraban en su totalidad aparentemente deshabitados o sin uso, esto es, si existían signos inequívocos de que el edificio no era utilizado en la actualidad. En los edificios con usos de actividades económicas en plantas bajas, el análisis se ha realizado de forma independiente para dichas plantas y para el resto del edificio, en el caso de que sean distintos. En los edificios de uso exclusivo almacén o aparcamiento, y dada la dificultad para comprobar si estos usos están o no activos, no se ha realizado la comprobación. El análisis se refiere, por tanto, al estado de ocupación del edificio completo, distinguiendo sólo los usos de actividades económicas en planta baja, sin que sea posible determinar el número exacto de unidades constructivas existentes en el mismo que están siendo utilizadas (sean viviendas u otros usos).

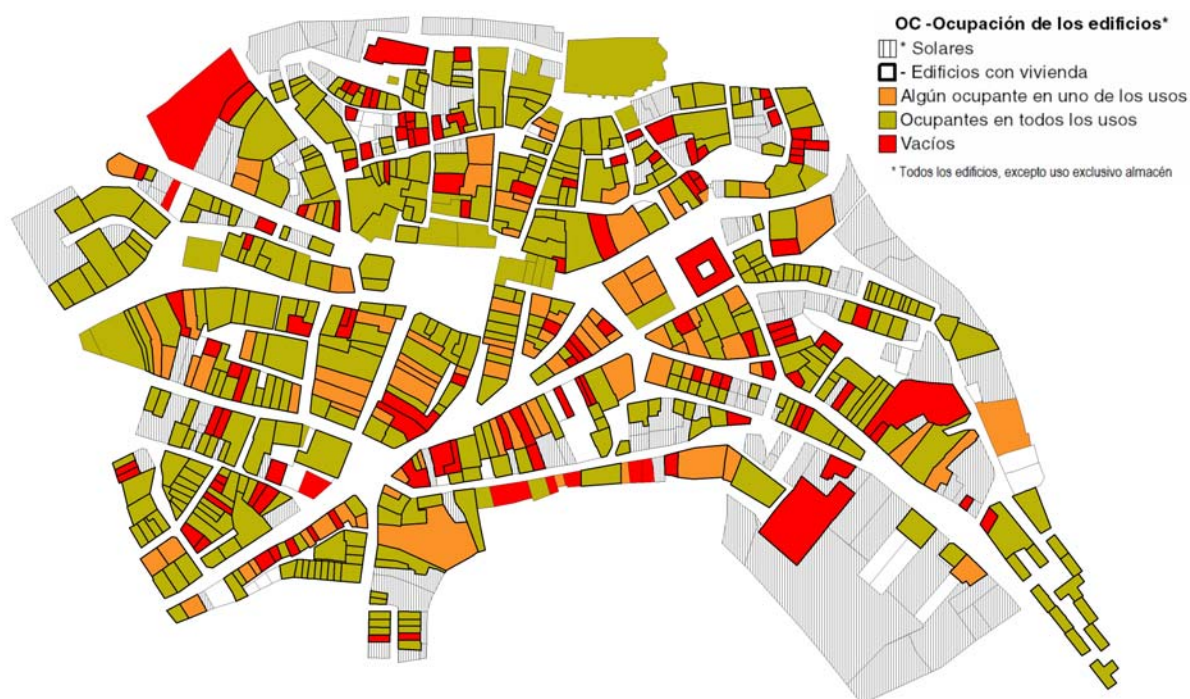
2.2.1. Edificios totalmente vacíos y con algún ocupante

122 edificios, el 19,2% del total, que suman el 12,9% de la superficie construida sobre rasante del ámbito, se encuentran en la actualidad totalmente vacíos. De ellos, 114 son edificios residenciales (58 plurifamiliares y 56 unifamiliares), que albergan 238 viviendas, lo que supone que el 11,7% de las viviendas totales del ámbito se localizan en edificios completamente vacíos. En estos datos se computan como con algún ocupante los edificios en los que sólo estén ocupadas las actividades económicas de planta baja, aunque el resto del edificio esté vacío.

Estado de ocupación	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Vacíos	238	11,7%	122	19,2%	39.791	12,9%
Plurifamiliares	182	9,0%	58	9,1%	22.850	7,4%
Unifamiliares	56	2,8%	56	8,8%	12.658	4,1%
Resto de usos		0,0%	8	1,3%	4.283	1,4%
Con algún ocupante	1.795	88,3%	477	75,0%	261.740	84,7%
Plurifamiliares	1.706	83,9%	354	55,7%	223.400	72,3%
Unifamiliares	89	4,4%	89	14,0%	20.630	6,7%
Resto de usos		0,0%	34	5,3%	17.710	5,7%
Edific. con sólo almacén y/o aparcamiento		0,0%	37	5,8%	7.401	2,4%
TOTAL	2.033	100,0%	636	100,0%	308.932	100,0%

*Tabla 31. Edificios totalmente vacíos y con algún ocupante. Número de edificios y viviendas y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

Es necesario resaltar, una vez más, que los datos se refieren a edificios completamente vacíos, y que existen muchas otras viviendas vacías en edificios en los que hay algún ocupante. El Censo 2011 estima las viviendas vacías en las secciones censales del Casco en un 33,4%, y las secundarias en un 18,6% (Tabla 20). Como primera aproximación a la realidad construida del ámbito, los datos planteados resultan útiles. Sin embargo, en fases posteriores debiera completarse la información sobre el uso de las viviendas porque ello condicionará totalmente los procesos de gestión y las posibilidades de desarrollo de áreas concretas.



Plano 9. Estado de ocupación de la edificación.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

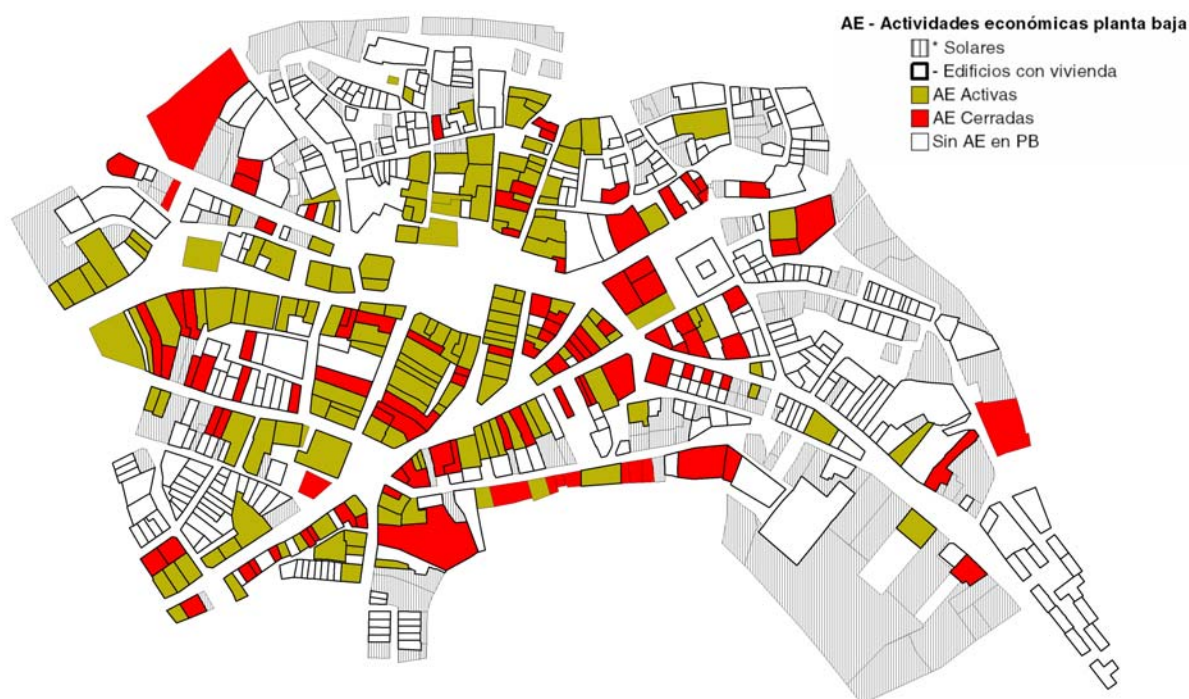
2.2.2. Actividades en planta baja inactivas

104 de las 259 actividades de comercio, ocio y hostelería, o industriales existentes en plantas bajas se encuentran inactivas en la actualidad. Esto supone un 40,2% de las actividades existentes y un 37,4% del total de la superficie construida de las plantas bajas. Por lo general, las actividades económicas tienen una rotación elevada que requiere la existencia de un porcentaje de locales inactivos. Sin embargo, la tasa de inactividad de los locales del Casco de Haro supera con creces estos límites y refleja la decadencia del tejido comercial e industrial del mismo. La mitad (84) de los usos destinados a comercio en planta baja y el 46% de la superficie destinada a este uso están inactivos. En los usos industriales, son 13 las plantas baja inactivas (el 61,9%) y el 54,3% de la superficie. Por el contrario, los usos de ocio y hostelería inactivos son sólo 7 (el 10% de los existentes y el 6,4% de la superficie de este uso).

Estado de ocupación actividades PB	Edificios		Superficie total PB	
	Nº	%	m2	%S
Activas	155	59,8%	25.894	62,6%
Comercio	84	32,4%	13.639	33,0%
Ocio y hostelería	63	24,3%	9.565	23,1%
Industria	8	3,1%	2.690	6,5%
Inactivas	104	40,2%	15.446	37,4%
Comercio	84	32,4%	11.599	28,1%
Ocio y hostelería	7	2,7%	656	1,6%
Industria	13	5,0%	3.191	7,7%
TOTAL	259	100,0%	41.340	100,0%

Tabla 32. Estado de ocupación de las actividades existentes en planta baja. Número de edificios y superficie total construida en planta baja.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.



Plano 10. Estado de ocupación de las actividades económicas de planta baja.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

2.2.3. Convivencia entre usos

232 de los 557 edificios que albergan viviendas tienen en planta baja locales destinados a actividades económicas (el 41,7% del total). En 141 de ellos las actividades económicas están activas, con viviendas habitadas en 117 edificios y no habitadas en 24. No se observa un patrón diferenciado para los usos de ocio y hostelería respecto al resto de actividades económicas. De estos datos, parece deducirse que no existe un problema generalizado de coexistencia entre usos. Sin embargo, la pujanza de las actividades de ocio y hostelería pueden suponer una amenaza para el futuro del tejido, puesto que es posible que colonicen la superficie vacante de usos comerciales o industriales, o incluso de usos residenciales, y que este proceso conduzca a una progresiva tematización del Casco. Este fenómeno resulta ya visible en el entorno de la Herradura, donde el propio éxito de las actividades de ocio y hostelería hace difícil la convivencia entre usos.

Usos residenciales	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Con actividades económicas en PB	961	47,3%	232	41,7%	149.612	53,5%
AE no activas	402	19,8%	91	16,3%	56.362	20,2%
No habitados	77	3,8%	32	5,7%	12.836	4,6%
Habitados	325	16,0%	59	10,6%	43.526	15,6%
AE activas	559	27,5%	141	25,3%	93.250	33,4%
No habitados	48	2,4%	24	4,3%	11.365	4,1%
Habitados	511	25,1%	117	21,0%	81.885	29,3%
Sin actividades económicas en PB	1.072	52,7%	325	58,3%	129.926	46,5%
TOTAL	2.033	100,0%	557	100,0%	279.538	100,0%

Tabla 33. Convivencia de actividades. Edificios residenciales con usos de actividades económicas en planta baja.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

3. Indicadores de potencial de intervención

A partir de la información descrita en apartados anteriores se han elaborado cuatro indicadores que tratan de aproximarse al potencial de intervención en cada una de las parcelas. La construcción de los indicadores se describe en la metodología. En este apartado se resumen los principales resultados de los indicadores, que como el resto de los datos contenidos en este informe, han sido incorporados a una base de datos georreferenciada por parcela catastral.

Los indicadores se calculan para cada una de las parcelas del ámbito y son los siguientes:

- **Indicador de necesidades de intervención (IN):** mide las carencias que existen en cada parcela edificada. Los edificios identificados mediante este indicador como con carencias, a los que se añaden los solares, constituyen el universo al que se aplicarán los otros tres indicadores.
- **Indicador de dificultad de intervención (ID):** evalúa los factores que podrían suponer frenos o dificultar la intervención en cada parcela.
- **Indicador de eficacia de la intervención (IE):** valora el alcance o la importancia que tendría la intervención en cada parcela para la regeneración del ámbito en su conjunto.
- **Indicador de potencial de intervención (IP):** elaborado a partir de los 3 indicadores anteriores, trata de medir el potencial de la intervención en cada parcela.

El rango de valores de cada indicador y su universo de aplicación, así como los factores incluidos en cada uno y su área de cálculo, figuran en la Tabla 34.

Indicadores y factores incluidos	Área de cálculo	Rango valores	Universo de aplicación
INDICADOR DE NECESIDADES DE INTERVENCIÓN (IN)		0-10	Todas las parcelas edificadas del ámbito de estudio
Estado de conservación	Edificio		
Accesibilidad			
Eficiencia energética			
Infravivienda			
INDICADOR DE DIFICULTAD DE INTERVENCIÓN (ID)		0-17	Parcelas edificadas con necesidades de intervención + solares
Tipología residencial	Edificio		
Ocupación			
Protección patrimonial	Parcela		
Estructura de la propiedad	Edificio		
Espacios libres de parcela			
Parcela pequeña o muy pequeña	Parcela		
INDICADOR DE EFICACIA DE LA INTERVENCIÓN (IE)		0-24	
Volumen de la intervención			
Superficie construida	Edificio		
Superficie de parcela	Parcela		
Necesidades y facilidad de intervención en las parcelas de la manzana			
Necesidades de intervención en la manzana	Manzana		
Dificultad de intervención en la manzana			
Centralidad y escena urbana			
Posición en la trama	Urbanización		
Concentración de valores patrimoniales	Manzana		
INDICADOR SINTÉTICO DE POTENCIAL DE LA INTERVENCIÓN (IP)		0-3	
IN. Indicador de necesidades	Parcela		
ID. Indicador de dificultad			
IE. Indicador de eficacia			

Tabla 34. Características de los indicadores de potencial de intervención.
Fuente: elaboración propia.

3.1. Indicador de necesidades de intervención

El indicador de necesidades de intervención evalúa la intensidad de las carencias detectadas en cada parcela (accesibilidad, eficiencia energética, estado de conservación e infravivienda). Adopta valores numéricos que se obtienen mediante el sumatorio de las carencias detectadas y los valores posibles fluctúan entre 0, para las parcelas sin necesidades de intervención, y 10 para las parcelas con mayores necesidades (ruinas). El método detallado de cálculo del indicador figura en el apartado de metodología.

A partir de las puntuaciones obtenidas en el indicador, las necesidades de intervención se han organizado en tres niveles de carencias crecientes:

- Nivel 1: edificios que obtienen de 1 a 3 puntos en el indicador.
- Nivel 2: edificios que obtienen de 4 a 6 puntos en el indicador.
- Nivel 3: edificios que obtienen de 7 a 9 puntos en el indicador.

Las ruinas se incluyen en un grupo independiente al que se asigna la puntuación máxima del indicador (10 puntos).

La segmentación de los datos en niveles permite obtener una imagen más ajustada a la realidad del Centro Histórico de Haro, en el que las necesidades son generalizadas debido a las propias características del tejido, pero en el que las intensidades de las intervenciones son muy diversas.

Los resultados globales del indicador por niveles se presentan en la siguiente tabla. El mayor grupo en número de edificios es el de nivel 2 (306 edificios y el 44,4% de la superficie construida), aunque es superado en superficie construida por los edificios de nivel 1 (274 edificios y el 46,6% de la superficie construida). En el nivel 3 de mayores necesidades se encuentran sólo 15 edificios, el 0,7% de la superficie construida.

Niveles de necesidades y puntuaciones del indicador	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Sin carencias	78	3,8%	15	2,0%	12.332	4,0%
Nivel 1	866	42,6%	274	35,7%	143.936	46,6%
1	330	16,2%	59	7,7%	50.709	16,4%
2	210	10,3%	89	11,6%	41.057	13,3%
3	326	16,0%	126	16,4%	52.170	16,9%
Nivel 2	1.007	49,5%	306	39,8%	137.531	44,5%
4	509	25,0%	161	21,0%	74.450	24,1%
5	321	15,8%	86	11,2%	42.159	13,6%
6	177	8,7%	59	7,7%	20.922	6,8%
Nivel 3	31	1,5%	15	2,0%	2.294	0,7%
7	14	0,7%	8	1,0%	999	0,3%
8	9	0,4%	4	0,5%	743	0,2%
9	8	0,4%	3	0,4%	552	0,2%
Ruinas	51	2,5%	26	3,4%	12.839	4,2%
Solares		0,0%	132	17,2%	0	0,0%
TOTAL	2.033	100,0%	768	100,0%	308.932	100,0%

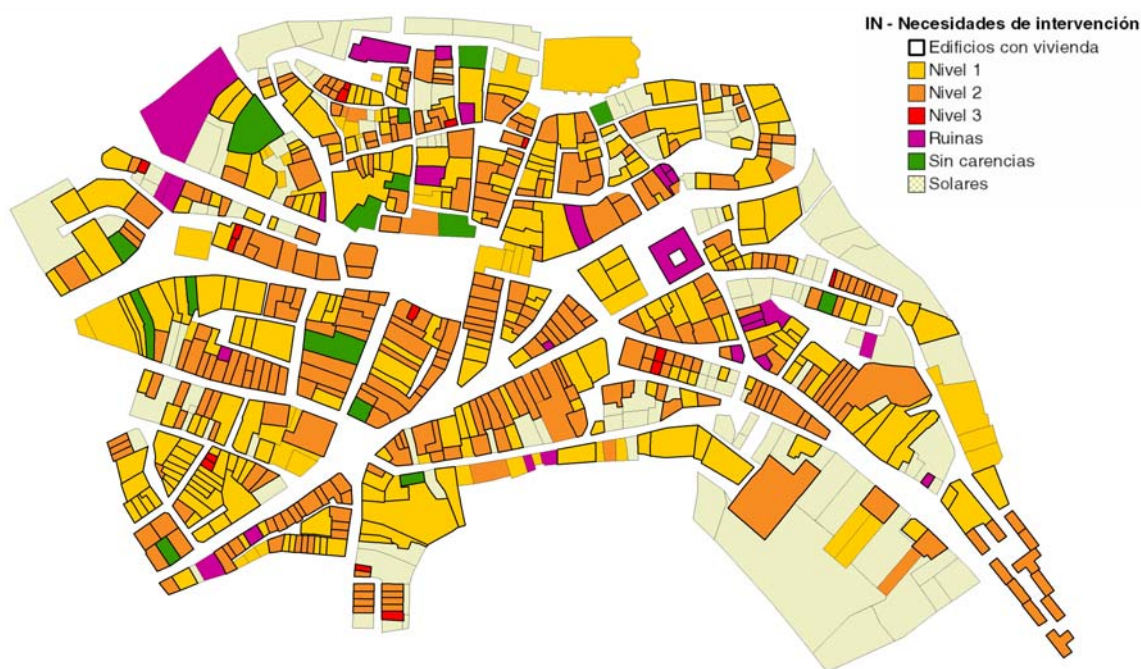
Tabla 35. Niveles y puntuaciones del indicador de necesidades de intervención. Número de vivienda y edificios o parcelas y superficie construida.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Los niveles de necesidades planteados se corresponden con las siguientes combinaciones de número y tipo de carencias de los edificios:

- Nivel 1: edificios con carencias de 1 o 2 tipos y en las siguientes situaciones:
 - 1 carencia (147 edificios), sólo de eficiencia energética: anteriores a la aprobación de la NBE-CT79 o construidos durante la vigencia de ésta.

- 2 carencias (127 edificios), siendo éstas:
 - eficiencia energética y accesibilidad: construidos durante la vigencia de la NBE-CT79 y sin ascensor
 - eficiencia energética y estado de conservación: anteriores a la NBE-CT79 y en estado deficiente; o construidos con la NBE-CT79 y en estado malo.
- Nivel 2: edificios con carencias de 2 o 3 tipos y en las siguientes situaciones:
 - 2 carencias (162 edificios), siendo una de ellas siempre eficiencia energética en edificios anteriores a la NBE-CT79 y la otra una de las siguientes:
 - accesibilidad: sin ascensor.
 - estado de conservación: en estado malo.
 - con infravivienda.
 - 3 carencias (144 edificios), siendo éstas:
 - eficiencia energética, accesibilidad y estado de conservación, con las siguientes configuraciones: anteriores a la NBE-CT79, sin ascensor y en estado deficiente o malo; construidos con la NBE-CT79, sin ascensor y en estado deficiente.
 - eficiencia energética, estado de conservación e infravivienda: anteriores a la NBE-CT79, en estado deficiente y con infravivienda.
- Nivel 3: edificios con carencias de 3 tipos o de los 4 tipos (integrales) y en las siguientes situaciones:
 - 3 carencias (8 edificios), siendo una de ellas siempre eficiencia energética en edificios anteriores a la NBE-CT79 y las otras las siguientes:
 - Accesibilidad e infravivienda.
 - Estado de conservación malo e infravivienda.
 - Con las 4 carencias (carencias integrales en 7 edificios): anteriores a la NBE-CT79, sin ascensor y con infravivienda y que pueden encontrarse en estado deficiente o malo.



*Plano 11. Niveles del indicador de necesidades de intervención por parcela.
Fuente: elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

En la distribución espacial del indicador se observa que los niveles del mismo se concentran en determinadas áreas o manzanas con necesidades homogéneas.

Como se indicaba en el apartado de análisis de las carencias del parque edificado, no existen todas las combinaciones teóricamente posibles de carencias en el Centro Histórico de Haro. Los resultados muestran que algunas carencias prevalecen sobre otras. Los grupos más numerosos de edificios son los que presentan 2 carencias y nivel 2 (162 edificios), 1 carencia (eficiencia energética) y nivel 1 (147 edificios), y 3 carencias y nivel 2 (144 edificios). Los grupos más pequeños de edificios son, lógicamente, aquellos que incluyen infravivienda.

Si los resultados se analizan en número de viviendas o superficie construida, el mayor grupo es de edificios con 1 carencia (eficiencia energética) y nivel 1 (528 viviendas y el 29,4% de la superficie construida), seguido del de edificios con 3 carencias y nivel 2 (507 viviendas y el 21,2% de la superficie construida) y del de 2 carencias y nivel 2 (500 viviendas y el 23,4% de la superficie).

Niveles de necesidades y número de carencias	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Sin carencias	78	3,8%	15	2,0%	12.332	4,0%
Nivel 1	866	42,6%	274	35,7%	143.936	46,6%
1C	528	26,0%	147	19,1%	90.766	29,4%
EE	528	26,0%	147	19,1%	90.766	29,4%
2C	338	16,6%	127	16,5%	53.170	17,2%
ACC EE	93	4,6%	22	2,9%	15.032	4,9%
EC EE	245	12,1%	105	13,7%	38.138	12,3%
Nivel 2	1.007	49,5%	306	39,8%	137.531	44,5%
2C	500	24,6%	162	21,1%	72.165	23,4%
ACC EE	374	18,4%	81	10,5%	48.387	15,7%
EC EE	114	5,6%	76	9,9%	23.062	7,5%
EE INF	12	0,6%	5	0,7%	716	0,2%
3C	507	24,9%	144	18,8%	65.366	21,2%
EC ACC EE	496	24,4%	138	18,0%	64.742	21,0%
EC EE INF	11	0,5%	6	0,8%	624	0,2%
Nivel 3	31	1,5%	15	2,0%	2.294	0,7%
3C	14	0,7%	8	1,0%	999	0,3%
ACC EE INF	4	0,2%	2	0,3%	325	0,1%
EC EE INF	10	0,5%	6	0,8%	674	0,2%
4C	17	0,8%	7	0,9%	1.295	0,4%
EC ACC EE INF	17	0,8%	7	0,9%	1.295	0,4%
Ruinas	51	2,5%	26	3,4%	12.839	4,2%
Solares		0,0%	132	17,2%	0	0,0%
TOTAL	2.033	100,0%	768	100,0%	308.932	100,0%

Tabla 36. Niveles del indicador de necesidades de intervención por número de carencias. Número de viviendas y edificios o parcelas y superficie construida.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Por tipologías, más de la mitad de las plurifamiliares se encuentran en el nivel 2 (231 de 412 edificios). Para las unifamiliares el mayor grupo es el de nivel 1, con casi la mitad de los edificios (72 de 145), y no existen edificios sin carencias. En los edificios de usos no residenciales, las necesidades son menores y el grupo mayoritario es el de nivel 1 (51 de 71 edificios, sin incluir ni ruinas ni solares).

Tipologías básicas y número de carencias	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Plurifamiliares	1.888	92,9%	412	53,6%	246.250	79,7%
1C	495	24,3%	86	11,2%	70.562	22,8%
2C	759	37,3%	173	22,5%	99.165	32,1%
3C	498	24,5%	128	16,7%	60.374	19,5%
4C	15	0,7%	5	0,7%	1.109	0,4%
Ruinas	43	2,1%	10	1,3%	5.920	1,9%
Sin carencias	78	3,8%	10	1,3%	9.120	3,0%
Unifamiliares	145	7,1%	145	18,9%	33.288	10,8%
1C	33	1,6%	33	4,3%	9.340	3,0%
2C	79	3,9%	79	10,3%	17.053	5,5%
3C	23	1,1%	23	3,0%	4.381	1,4%
4C	2	0,1%	2	0,3%	186	0,1%
Ruinas	8	0,4%	8	1,0%	2.328	0,8%
Resto de usos		0,0%	211	27,5%	29.394	9,5%
1C		0,0%	28	3,6%	10.864	3,5%
2C		0,0%	37	4,8%	9.117	3,0%
3C		0,0%	1	0,1%	1.610	0,5%
Ruinas		0,0%	8	1,0%	4.591	1,5%
Solar		0,0%	132	17,2%	0	0,0%
Sin carencias		0,0%	5	0,7%	3.212	1,0%
TOTAL	2.033	100,0%	768	100,0%	308.932	100,0%

Tabla 37. Niveles del indicador de necesidades de intervención por tipología básica. Número de viviendas y edificios o parcelas y superficie construida.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

3.2. Indicador de dificultad de la intervención

El indicador de dificultad de la intervención evalúa la dificultad que conllevaría la intervención sobre cada parcela. Adopta valores numéricos que se obtienen mediante el sumatorio de aquellos factores que se considera que pueden dificultar las obras, comprendidos entre 0, para las parcelas o edificios en los que la intervención sea fácil y 17, para aquellos que entrañen mayores dificultades. El método de cómputo del indicador se detalla en el apartado de metodología.

Los factores que se han considerado en el cálculo del indicador son:

- Tipología básica, considerando que será más complicado intervenir en los edificios residenciales y dentro de ellos en los plurifamiliares.
- Ocupación, con mayor dificultad para los edificios con ocupantes, y dentro de ellos a los que tienen viviendas habitadas.
- Protección patrimonial, con dificultad creciente según el nivel de protección.
- Estructura de la propiedad, con mayor dificultad para los edificios plurifamiliares sin división horizontal, seguida de los de otros usos con división horizontal y de las unifamiliares con división horizontal.
- Espacios libres de parcela vinculados a la edificación. Se ha estimado que la dificultad de las obras aumenta al disminuir la parcela vacante, así, se ha asignado la mayor dificultad a las parcelas sin suelo vacante y en segundo lugar a aquellas con terrenos vacantes menores de 100m².

- Parcelas pequeñas. El tamaño reducido de parcela puede suponer una dificultad añadida a las intervenciones, tanto para la introducción de programas funcionales adecuados a las demandas actuales, como por la propia dificultad para ejecutar las obras en parcelas muy pequeñas. Se ha asignado la mayor dificultad a las parcelas menores de 100m² y alguna dificultad a las de entre 100 y 500 m².

El valor máximo del indicador alcanzando en el Centro Histórico de Haro es de 16 puntos. El promedio de puntuación en el indicador para todas las parcelas del ámbito es de 7,5 puntos.

Aunque en la base de datos se incluye el indicador para cada una de las parcelas, para facilitar la lectura de los resultados del indicador se han agrupado en niveles crecientes de dificultad:

- Fáciles. Parcelas que obtienen puntuación 0.
- Dificultad baja. Parcelas que obtienen entre 1 y 4 puntos en el indicador.
- Dificultad media-baja. Parcelas que obtienen entre 5 y 8 puntos en el indicador.
- Dificultad media-alta. Parcelas con entre 9 y 12 puntos en el indicador.
- Dificultad alta. Parcelas con más de 13 puntos en el indicador.

De las 768 parcelas, la mayor parte obtiene puntuaciones que las sitúan en los grupos de dificultad media (258 edificios en media-baja y 265 en media-alta). Las intervenciones serían fáciles en 15 parcelas y de dificultad baja en 153. Las mayores dificultades se darían en 62 parcelas que suponen 171 viviendas.

Niveles de dificultad de las intervenciones	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Sin carencias	78	3,8%	15	2,0%	12.332	4,0%
Fáciles		0,0%	15	2,0%	2.854	0,9%
Dificultad baja	33	1,6%	153	19,9%	12.006	3,9%
Dificultad media-baja	996	49,0%	258	33,6%	149.177	48,3%
Dificultad media-alta	755	37,1%	265	34,5%	109.899	35,6%
Dificultad alta	171	8,4%	62	8,1%	22.664	7,3%
TOTAL	2.033	100,0%	768	100,0%	308.932	100,0%

Tabla 38. Niveles del indicador de dificultad de las intervenciones. Número de edificios o parcelas, viviendas y superficie construida por nivel de dificultad.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Por uso básico de la parcela, casi la totalidad de las parcelas en las que las intervenciones serían más difíciles que la media contienen viviendas (317 de los 327 edificios con dificultad media-alta o alta) y todos los edificios con dificultades altas son plurifamiliares (62 edificios). Por el contrario, las intervenciones que podrían resultar más sencillas se localizan en su mayoría en parcelas sin viviendas (los 15 que podrían considerarse fáciles y 140 de los 153 de dificultad baja).

Nº parcelas	Tipologías básicas			
	Plurifamiliares	Unifamiliares	Resto de usos	TOTAL
Sin carencias	10		5	15
Fáciles			15	15
Dificultad baja	4	9	140	153
Dificultad media-baja	141	76	41	258
Dificultad media-alta	195	60	10	265
Dificultad alta	62			62
TOTAL	412	145	211	768

Tabla 39. Niveles de dificultad de las intervenciones por tipología básica. Número de edificios o parcelas.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

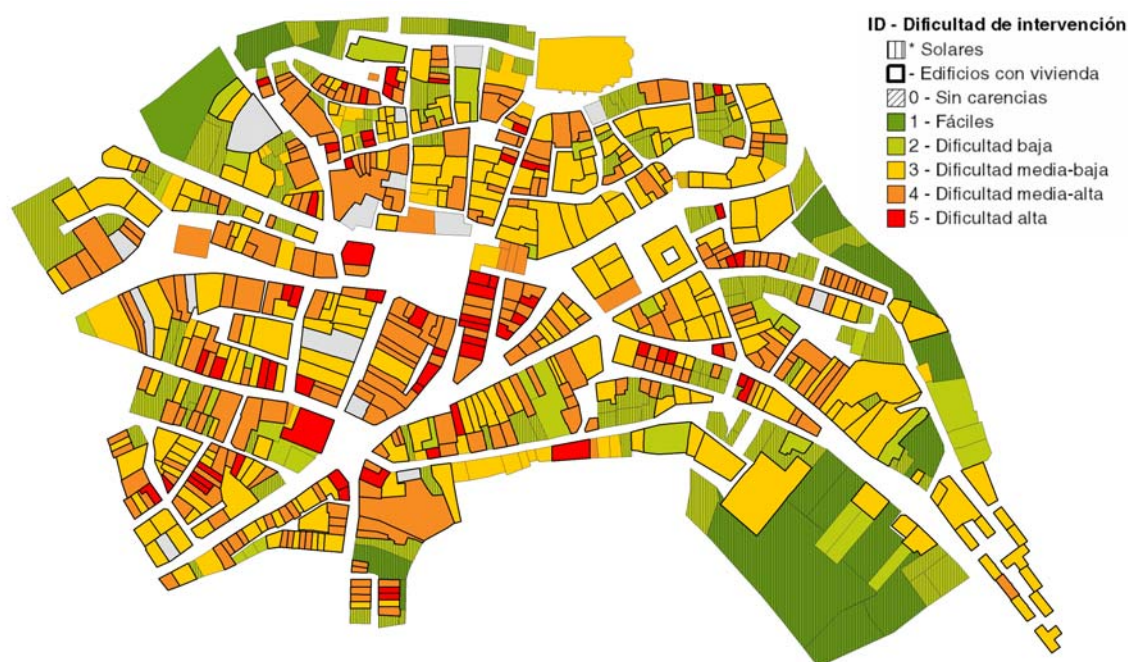
Los resultados del indicador de dificultad de intervención han sido cruzados con los del indicador de necesidades de intervención. De este modo, es posible conocer las cifras globales de dificultad en función de las necesidades de intervención.

En ninguno de los niveles de necesidades hay intervenciones que, bajo los criterios utilizados en este trabajo, pudieran desarrollarse sin dificultad. En los 15 edificios con mayores carencias (nivel 3) las intervenciones serían de dificultad media-alta (11) o alta (1), sólo en 3 serían de dificultad por debajo de la media (media-baja) y no hay situaciones que pudieran considerarse de dificultad baja o fácil. Tanto en el nivel de necesidades de intervención 2, como en el nivel 1, con menores carencias, los grupos mayoritarios son aquellos en los que las intervenciones serían de dificultad intermedia (260 y 227 edificios respectivamente), seguidos de las intervenciones difíciles (37 y 24 edificios respectivamente). Las intervenciones serían de dificultad baja en 23 edificios con nivel de necesidades 1 y en 9 de nivel 2, pero, como ya se ha dicho, en ninguno de nivel 3.

Respecto a las 26 parcelas con edificios en ruina, también la mayoría de las intervenciones (21) serían de dificultad intermedia, 4 intervenciones serían de dificultad baja, y 1 podría acometerse sin dificultad. A pesar de que por la propia denominación de solar, podría suponerse que las intervenciones en estas parcelas no conllevarían dificultad, los resultados apuntan a que sólo serían fáciles en 14 de ellos, de dificultad baja en su mayor parte (117 solares), y en 1 serían de dificultad media-baja. Esto es así, porque muchos de los solares incluyen elementos protegidos (por lo general restos de muros de fachada) y/o son parcelas pequeñas (entre 100 y 500m²) o muy pequeñas (menores de 100m²).

Nº parcelas	Niveles de necesidades					Sin carencias	
Niveles de dificultad	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Ruinas	Solares		TOTAL
Sin carencias						15	15
Fáciles				1	14		15
Dificultad baja	23	9		4	117		153
Dificultad media-baja	118	120	3	16	1		258
Dificultad media-alta	109	140	11	5			265
Dificultad alta	24	37	1				62
TOTAL	274	306	15	26	132	15	768

Tabla 40. Niveles de necesidades y dificultad de intervención. Número de viviendas y edificios y superficie construida.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.



Plano 12. Niveles del indicador de dificultad de intervención por parcela.
Fuente: elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Estos datos permiten concluir que las operaciones que se planteen en el futuro sobre el parque edificado del Centro Histórico de Haro, conllevarán dificultades, y que éstas se concentrarán notablemente en los edificios que contienen viviendas. Es importante resaltar que los datos no reflejan una situación excepcional del Centro Histórico de Haro respecto de otras ciudades, sino una característica propia de los procesos de rehabilitación y más acentuada en los tejidos antiguos. Por obvio que parezca, las mayores dificultades suelen concentrarse en los tejidos con mayores problemas y las intervenciones en tejidos habitados nunca están exentas de dificultades.

3.3. Indicador de eficacia de la intervención

El indicador de eficacia de la intervención evalúa la eficacia o alcance que la intervención en las parcelas o edificios puede suponer para la regeneración del Centro Histórico de Haro. El indicador se construye a partir de aquellas variables que se considera que pueden suponer motores o catalizadores para la operación en su conjunto. Adopta valores numéricos comprendidos entre 0 y 24 puntos e incluye 6 factores, 2 de ellos referidos a la propia parcela en la que se ubica el edificio, y los 4 restantes a las condiciones del entorno en el que se ubica (la manzana en 3 de ellos y el viario al que hace frente en 1). El método de cómputo del indicador se detalla en el apartado de metodología.

Los factores incluidos para el cálculo del indicador son:

- Volumen de la intervención por parcela: considerando que las intervenciones serán más importantes para la operación en su conjunto cuanto mayor tamaño tengan. Se han incluido dos variables:
 - Superficie construida sobre rasante de la edificación, con valores mayores a mayor superficie construida.
 - Superficie de la parcela, asignado mayor capacidad de transformación del ámbito a las parcelas de mayor tamaño.
- Degradación del entorno y facilidad para intervenir en él: en el supuesto de que la intervención en parcelas que se encuentren en manzanas con mayores problemas y que resulten más fáciles puede suponer un acicate para el resto del ámbito. Se han considerado dos variables elaboradas a partir de los indicadores expuestos anteriormente (indicador de necesidades e indicador de dificultad), computadas por manzana y otorgando la misma puntuación para todas las parcelas incluidas en una misma manzana:
 - Necesidades de intervención en la manzana: obtenida a partir del indicador de necesidades de intervención por parcela. Para su estimación se ha multiplicado el valor del indicador por parcela por la superficie construida sobre rasante en la misma y el resultado se ha dividido por la superficie construida total de la manzana.
 - Dificultad de la intervención por manzana: estimada a partir del indicador de dificultad de intervención. Para su cálculo se ha multiplicado el valor del indicador en cada parcela por su superficie construida (parcelas edificadas) o de suelo (ruinas) y el resultado se ha dividido por la superficie construida total de la manzana más la superficie de suelo de los solares. Puesto que a nivel de manzana la existencia de solares se considera beneficiosa para las intervenciones grandes, la dificultad de intervención en los solares no se ha incluido en los cálculos.
- Centralidad y escena urbana: la visibilidad e imagen de las intervenciones, así como su contribución a la preservación y puesta en valor de los elementos patrimoniales propios de un tejido histórico de la importancia del Centro Histórico de Haro, se consideran factores de importancia que podría servir de empuje al resto de la operación. Se han incluido las siguientes dos variables:
 - Posición en la trama: suponiendo que las intervenciones más “visibles” y que se localicen en posiciones centrales servirán de empuje al resto de la operación. Para su evaluación se ha supuesto que las parcelas que hacen frente a viarios con urbanización de mayor calidad se localizan en ejes o posiciones centrales en la trama. El cómputo se ha realizado por parcela.

- Concentración de valores patrimoniales por manzana, que permitan detectar aquellas áreas que atesoran mayores valores histórico-culturales a ser preservados y potenciados. El cálculo se ha realizado sumando al nivel de catalogación del edificio (integral, estructural o ambiental) el nivel de catalogación medio de la manzana. El nivel medio de catalogación de la manzana se ha obtenido multiplicando la superficie construida por el nivel de catalogación en el caso de los edificios, o la superficie de parcela catalogada en el caso de los solares. El sumatorio de todo ello en cada manzana se ha dividido por la superficie construida total más la superficie de solares.

Aunque la puntuación máxima teórica del indicador es de 24 puntos, siempre que una parcela obtuviese la mayor puntuación en cada uno de los factores, el valor máximo del indicador alcanzando en el Centro Histórico de Haro es de 18 puntos. Las puntuaciones del indicador para cada parcela se incluyen en la base de datos georreferenciada.

Los resultados del indicador por parcela se han agrupado en 4 niveles en función del promedio del indicador obtenido por todas las parcelas (8,6 puntos). Así, los niveles del indicador de eficacia con los que se presentan los datos en este informe son:

- Eficacia baja: parcelas con puntuaciones entre 1 y 5 puntos.
- Eficacia media-baja: parcelas con puntuaciones entre 6 y 9 puntos.
- Eficacia media-alta: parcelas con puntuaciones entre 10 y 13 puntos.
- Eficacia alta: parcelas con puntuaciones superiores a 14 puntos.

Los resultados del indicador otorgan la mayor eficacia a la intervención en 22 edificios, en los que solamente se ubican 40 viviendas. El mayor número de intervenciones resultarían con eficacia media-baja (344) para el conjunto del ámbito. Otro grupo importante de intervenciones serían de eficacia baja (104), aunque serían importantes para la regeneración de la propia parcela y de su entorno inmediato. Sin embargo, un número importante de intervenciones (283 edificios que alojan 757 viviendas) tendrían un alcance significativo para la totalidad del ámbito.

Niveles de eficacia de las intervenciones	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Sin carencias	78	3,8%	15	2,0%	12.332	4,0%
Eficacia baja	226	11,1%	104	13,5%	25.648	8,3%
Eficacia media-baja	932	45,8%	344	44,8%	127.705	41,3%
Eficacia media-alta	757	37,2%	283	36,8%	126.664	41,0%
Eficacia alta	40	2,0%	22	2,9%	16.583	5,4%
TOTAL	2.033	100,0%	768	100,0%	308.932	100,0%

Tabla 41. Niveles del indicador de dificultad de las intervenciones. Número de edificios y viviendas y superficie construida por nivel de dificultad.

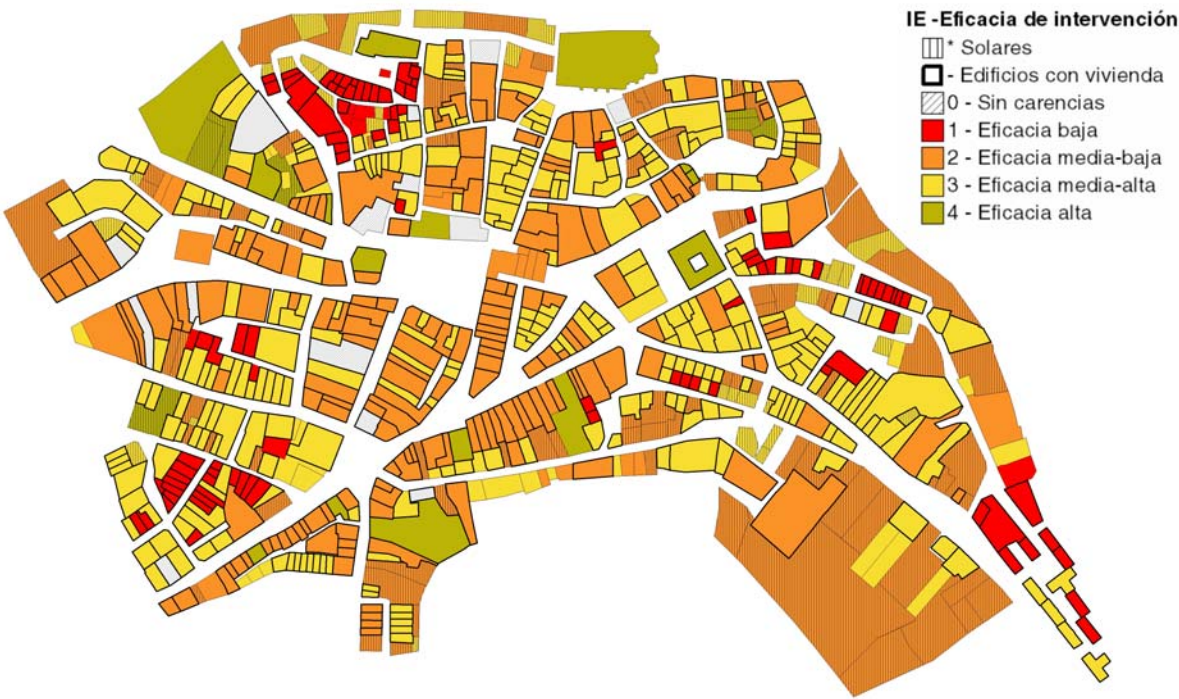
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Si analizamos los resultados del indicador por tipología básica, se comprueba que los mayores niveles de eficacia se consiguen en parcelas sin viviendas. Esto es así porque dentro del resto de usos se engloban los solares, en los que, como es lógico, se concentran algunas de las mejores oportunidades para la regeneración del área. Sin embargo, un número importante de intervenciones en edificios con viviendas (179) tendrían eficacia por encima de la media para el conjunto de la operación. Estos datos reflejan una realidad propia de las intervenciones en los tejidos habitados: la selección de las intervenciones es crucial si se pretende conseguir el mayor impacto con el menor esfuerzo posible.

Nº parcelas	Tipologías básicas			
	Plurifamiliares	Unifamiliares	Resto de usos	TOTAL
Sin carencias	10		5	15
Eficacia baja	56	37	11	104
Eficacia media-baja	200	75	69	344
Eficacia media-alta	137	31	115	283

Nº parcelas	Tipologías básicas			TOTAL
	Plurifamiliares	Unifamiliares	Resto de usos	
Eficacia alta	9	2	11	22
TOTAL	412	145	211	768

Tabla 42. Niveles de eficacia de las intervenciones por tipología básica. Número de edificios o parcelas.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.



Plano 13. Niveles del indicador de eficacia de la intervención por parcela.
Fuente: elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Por niveles de dificultad, se observa que las intervenciones con mayor eficacia existen en todos los niveles, aunque el mayor número se encuentra en los niveles de dificultad baja (9) y media-baja (7). Esto se debe, como ya se ha dicho, a que muchas de las dificultades bajas se dan en solares. Resulta destacable que 113 parcelas con dificultades para las obras superiores al promedio tendrían eficacia alta (108) o muy alta (5 de ellas). Como ya se ha dicho, esta es una característica propia de los procesos de rehabilitación que reflejan los resultados obtenidos. Algunas de las intervenciones más eficaces en el parque edificado conllevarán dificultades nada desdeñables. Por ello, el diseño de los procesos de gestión y de las propias intervenciones es determinante y requerirá mayores esfuerzos que los empleados habitualmente en las operaciones de obra nueva.

Nº parcelas	Niveles de dificultad					Sin carencias	TOTAL
	Fáciles	Baja	Media-baja	Media-alta	Alta		
Niveles de eficacia							
Sin carencias						15	15
Eficacia baja		6	36	48	14		104
Eficacia media-baja		55	137	125	27		344
Eficacia media-alta	14	83	78	88	20		283
Eficacia alta	1	9	7	4	1		22
TOTAL	15	153	258	265	62	15	768

Tabla 43. Niveles de eficacia y niveles de dificultad. Número de parcelas o edificios.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Si comparamos la eficacia de las intervenciones en cada parcela con sus necesidades, se obtienen algunos datos significativos. Las intervenciones en parcelas edificadas con mayores necesidades (nivel 3) tendrían eficacias por debajo del promedio (13 edificios) y sólo 2 con eficacias por encima del mismo, ninguna intervención en nivel de necesidades 3 tendría eficacia alta.

Nº parcelas	Niveles de necesidades						
Niveles de eficacia	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Ruinas	Solares	Sin carencias	TOTAL
Sin carencias						15	15
Eficacia baja	60	38	6				104
Eficacia media-baja	137	164	7	4	32		344
Eficacia media-alta	73	100	2	15	93		283
Eficacia alta	4	4		7	7		22
TOTAL	274	306	15	26	132	15	768

*Tabla 44. Niveles de eficacia y niveles de necesidades. Número de parcelas o edificios.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.*

Si bien se trata de una primera aproximación, que necesariamente habrá de ser precisada en fases posteriores, no cabe duda de que la segmentación y selección de las intervenciones en edificios, parcelas, áreas o piezas concretas puede tener una gran influencia en el resultado global de la operación. Del mismo modo, la programación y secuenciación de las intervenciones, pueden suponer un empuje importante para el arranque del proceso. Asimismo, las dificultades a las que se enfrentarán algunas de las intervenciones más necesarias y con mayor alcance para el ámbito requerirán un diseño detallado y cuidadoso de los procesos de gestión.

3.4. Indicador de potencial de intervención

El indicador de potencial de intervención evalúa el potencial que tendría la intervención en cada una de las parcelas o edificios. Se trata de un indicador sintético que trata de poner en relación las carencias existentes en cada parcela, la facilidad para acometer intervenciones sobre ella y la capacidad de empuje que tendría cada intervención sobre la regeneración del ámbito completo. En su cálculo se incluyen los tres indicadores calculados previamente (indicador de necesidades de intervención, indicador de dificultad de la intervención e indicador de eficacia de la intervención) y cada uno de ellos aporta 1/3 al valor total del indicador. Adopta valores numéricos comprendidos entre 0, para los edificios o parcelas con poco potencial, y 3, para aquellos con el máximo potencial de las intervenciones. El método detallado de cálculo figura en el apartado de metodología. Al igual que en los otros tres indicadores, en la base de datos georreferenciada figura el resultado del indicador para cada parcela concreta.

A partir de las puntuaciones obtenidas por cada parcela, los resultados se han organizado en 5 niveles de potencial, en función del promedio del indicador en las parcelas del ámbito (1,44), para el análisis de los resultados:

- Potencial bajo: parcelas con puntuaciones entre 0 y 1 puntos.
- Potencial medio-bajo: con puntuaciones entre 1 y 1,5 puntos.
- Potencial medio-alto: con puntuaciones entre 1,5 y 2 puntos.
- Potencial alto: con puntuaciones entre 2 y 2,5 puntos.
- Potencial muy alto: con puntuaciones mayores de 2,5 puntos.

Los resultados globales del indicador por niveles muestran que la intervención sobre 153 parcelas (el 19,9% del total) tendría un potencial alto o muy alto. Por el contrario, las operaciones en 134 parcelas tienen un potencial bajo y medio-bajo en 419. En otras 47 parcelas el potencial está por encima de la media. Resulta significativo que la distribución de puntuaciones del indicador no es homogénea, y la mayor parte de las parcelas y edificios (553 y el 72% del total) tienen potenciales por debajo del pro-

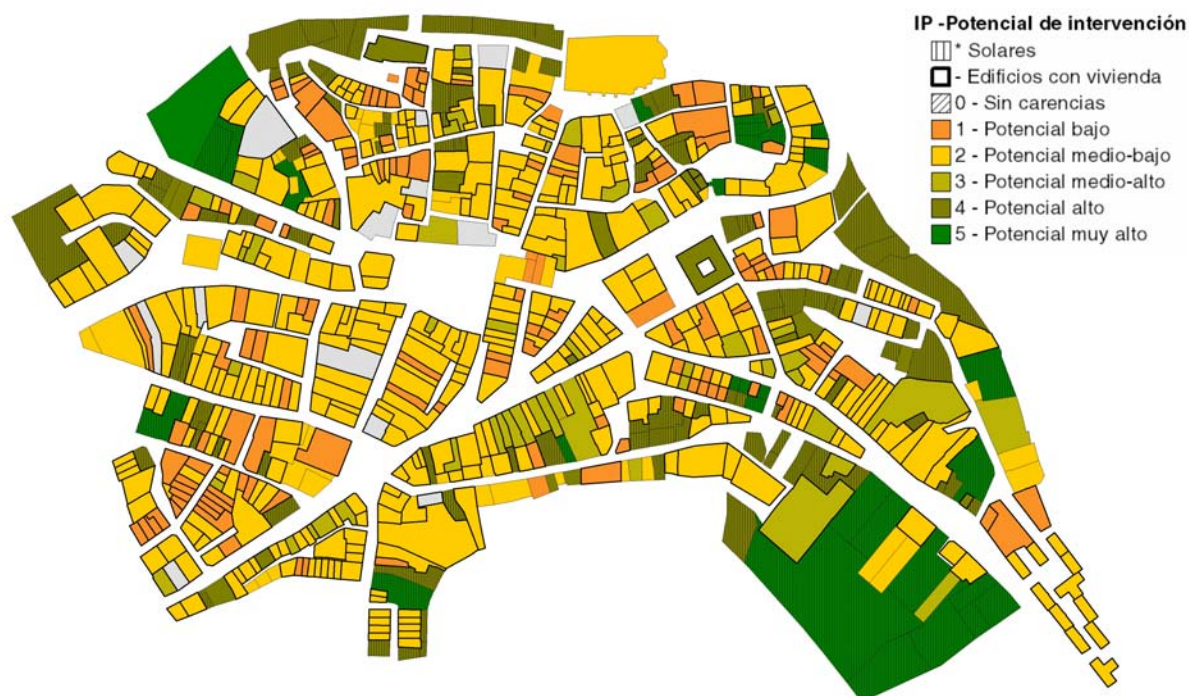
medio. Esto es así, porque las parcelas con mayor potencial obtienen puntuaciones en el indicador muy altas.

Niveles de potencial de las intervenciones	Viviendas		Edificios		Superficie total	
	NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Sin carencias	78	3,8%	15	2,0%	12.332	4,0%
Bajo	311	15,3%	134	17,4%	46.401	15,0%
Medio-bajo	1.466	72,1%	419	54,6%	214.167	69,3%
Medio-alto	139	6,8%	47	6,1%	24.467	7,9%
Alto	39	1,9%	123	16,0%	8.711	2,8%
Muy alto		0,0%	30	3,9%	2.854	0,9%
TOTAL	2.033	100,0%	768	100,0%	308.932	100,0%

Tabla 45. Indicador de potencial de intervención. Número de edificios o parcelas y superficie construida por niveles de potencial de intervención.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Las puntuaciones bajas en el indicador no quieren decir que la intervención sobre esas parcelas no sea posible o recomendable, sino que en muchas de ellas se da un desequilibrio entre las puntuaciones de los tres indicadores básicos. Por ejemplo, puede que la intervención sobre una parcela sea muy necesaria por sus carencias, pero que ésta sea difícil, o que los resultados no influyan para el conjunto del ámbito. A la inversa, puede que las obras en una parcela con pocas carencias sean fáciles, pero éstas pueden ser importantes para todo el ámbito. Por tanto, el indicador ha de ser interpretado dentro de los límites de lo que realmente representa. Así, tienen potencial alto las parcelas o edificios en las que se dan simultáneamente puntuaciones altas en los tres indicadores: presentan carencias, las intervenciones son fáciles y la eficacia de las obras es significativa para el conjunto; o aquellas que obtienen puntuaciones altas en dos de ellos.



Plano 14. Niveles del indicador de potencial de intervención por parcela.

Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

La distribución espacial de los resultados del indicador por niveles permite comprobar que existen áreas en las que se concentran parcelas con mayor potencial, así como otras en las que el potencial

es menor. Así, los resultados apuntan a que será posible utilizar los indicadores elaborados para la toma de decisiones que se habrá de abordar en fases posteriores sobre la delimitación de ámbitos espaciales con necesidades, dificultad y eficacia homogéneas.

Los resultados del indicador por tipología básica reflejan que el mayor potencial se encuentra en los usos no residenciales. Esto es así porque dentro de este uso figuran los solares, muchos de los cuales cuentan con ruinas catalogadas (por lo general muros de fachada), y en los que, como resulta previsible, es fácil acometer obras que tendrían una importancia considerable para todo el ámbito. En los usos residenciales tienen potencial alto 6 plurifamiliares y 7 unifamiliares, y medio-alto 33 y 8 respectivamente.

Nº parcelas	Niveles de necesidades			
	Niveles de potencial	Plurifamiliares	Unifamiliares	Resto de usos
Sin carencias		10		5
Bajo		94	33	7
Medio-bajo		269	97	53
Medio-alto		33	8	6
Alto		6	7	110
Muy alto				30
TOTAL		412	145	211
				768

Tabla 46. Niveles de potencial de las intervenciones por tipología básica. Número de edificios o parcelas.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Se ha realizado el cruce del indicador con los otros tres indicadores, lo que permite obtener una visión general del potencial de las parcelas o edificios en función de las necesidades, la facilidad o la eficacia de la intervención sobre cada una de ellas. Como es lógico, al estar el indicador de potencial de intervención construido a partir de los otros tres indicadores, por lo general las intervenciones de mayor potencial, tienen mayores necesidades, menor dificultad y mayor eficacia. Sin embargo, existen algunas discontinuidades que se dan en parcelas que obtienen puntuaciones muy altas en algunos de los tres indicadores.

Así, por niveles de carencias, los mayores potenciales se dan en todos los solares y las ruinas del ámbito. 29 de los solares y 1 de los edificios en ruina tendrían potencial muy alto, y 103 solares y 20 ruinas potencial alto. Otras 5 ruinas tendrían potencial medio-alto. Para los edificios, se observa que el potencial es mayor en los edificios con mayor nivel de carencias, y tienen mayor potencial que el promedio 42 edificios (6 con nivel 3, 34 con nivel 2 y 2 con nivel 1). En ninguno de los edificios con más carencias las intervenciones tendrían potencial bajo. En los edificios con menores necesidades (nivel 1) el potencial está por debajo de la media, excepto en dos de ellos.

Nº parcelas	Niveles de necesidades						Sin carencias	TOTAL
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Ruinas	Solares			
Sin carencias							15	15
Bajo	114	20						134
Medio-bajo	158	252	9					419
Medio-alto	2	34	6	5				47
Alto				20	103			123
Muy alto				1	29			30
TOTAL	274	306	15	26	132		15	768

Tabla 47. Niveles de potencial y niveles de necesidades de intervención. Número de parcelas o edificios.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Por niveles de dificultad, el análisis revela lo ya expuesto respecto a los solares y ruinas, algunas de las intervenciones sobre ellos tendrían gran potencial y serían fáciles o de poca dificultad. Las intervenciones más difíciles tendrían potencial bajo (36) o medio-bajo (26). Por el contrario, las más fáciles tendrían potencial muy alto (10) o alto (5). Como se observa en la tabla, a mayor facilidad, mayor po-

tencial, aunque existen situaciones que no responden a este patrón. En las parcelas con dificultades intermedias, bien sea media-alta o media-baja, el potencial mayoritario es medio-bajo.

Nº parcelas	Niveles de dificultad						TOTAL
	Fáciles	Baja	Media-baja	Media-alta	Alta	Sin carencias	
Sin carencias						15	15
Bajo			22	76	36		134
Medio-bajo		24	194	175	26		419
Medio-alto		8	26	13			47
Alto	5	102	15	1			123
Muy alto	10	19	1				30
TOTAL	15	153	258	265	62	15	768

Tabla 48. Niveles de potencial y niveles de dificultad de intervención. Número de parcelas o edificios.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Por último, por niveles de eficacia de las intervenciones, ocurre lo mismo que con los otros dos indicadores: a mayor eficacia mayor potencial. Aunque también es posible distinguir algunas situaciones que no siguen este esquema, especialmente en los grupos de eficacias intermedias, en los que los potenciales mayoritarios son en todos los casos medio-bajos.

Nº parcelas	Niveles de eficacia					TOTAL
	Baja	Media-baja	Media-alta	Alta	Sin carencias	
Sin carencias					15	15
Bajo	52	70	12			134
Medio-bajo	50	225	139	5		419
Medio-alto	2	15	27	3		47
Alto		33	84	6		123
Muy alto		1	21	8		30
TOTAL	104	344	283	22	15	768

Tabla 49. Niveles de potencial y niveles de eficacia de las intervenciones. Número de parcelas o edificios.
Fuente: Elaboración propia a partir de Catastro y trabajo de campo.

Como conclusión de lo hasta aquí expuesto, se considera que el potencial para la regeneración del Centro Histórico de Haro es importante, aunque requerirá un proceso complejo y que deberá dilatarse en el tiempo. Las carencias en la edificación son significativas y bastante generalizadas debido a su propia antigüedad y al escaso mantenimiento de buena parte de ella. Además, existen concentraciones espaciales de dichas carencias que podrían facilitar el proceso. El propio deterioro del tejido en algunas de sus áreas, con abundancia de solares y algunas ruinas, son oportunidades para la intervención. A pesar de que las operaciones de rehabilitación urbana son intrínsecamente difíciles, existen áreas y parcelas que ofrecerán menor resistencia a la transformación y que podrían servir de motor a la regeneración del ámbito completo.

Por otro lado, se considera que los indicadores propuestos son una herramienta útil para la segmentación del parque y la selección de las modalidades y ámbitos de intervención sobre el parque edificado del Centro Histórico de Haro. En cualquier caso, en fases posteriores habrá que precisar algunos de los datos con los que se ha elaborado este informe y añadir algunas variables fundamentales que no han podido obtenerse en la elaboración de este trabajo (especialmente sobre la estructura de la propiedad y el régimen de tenencia de las edificaciones y de las viviendas). Igualmente, la definición de las áreas o ámbitos concretos sobre los que se planteen las intervenciones deberá considerar necesariamente las modalidades y fórmulas de gestión con las que se aborden, así como las variables económicas y flujos de caja que permitan realizarlas.

4. Definición de intervenciones tipo

En los apartados anteriores se han descrito las características generales del parque edificado del Centro Histórico de Haro, así como el estado en el que se encuentra en la fecha de realización de este trabajo. En este apartado se realiza una descripción de los tipos e intensidades (alcances) de las intervenciones necesarias para la rehabilitación del parque edificado en función de las carencias detectadas.

Se trata, en definitiva, de definir de forma unívoca los tipos de intervenciones posibles, sus características y su clasificación. En fases posteriores del trabajo se asignará a cada uno de los edificios la intervención mínima necesaria que resuelva las carencias detectadas. La información con el tipo de intervención mínima en cada edificio podrá ser incorporada a la base de datos georreferenciada.

En el lenguaje común el término rehabilitación engloba desde las actuaciones de mantenimiento o reparación ordinaria, hasta la renovación completa de la edificación, pasando por la rehabilitación parcial de viviendas o la integral de edificios. Las siguientes definiciones, propuestas por el grupo de investigación re-hab de la Universidad Politécnica de Madrid, tratan de resolver el vacío legal y normativo existente a este respecto:

- **MANTENIMIENTO:** idéntica definición a la empleada por el CTE, según la cual es el “conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto de mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos”.
- **REPARACIÓN** (de elementos comunes o privativos): incluye los trabajos necesarios a efectuar en los edificios cuando se produzcan las situaciones siguientes:
 - Averías extraordinarias derivadas de la acción anormal de agentes ambientales.
 - Desperfectos extraordinarios derivados de la vejez anticipada de los componentes, instalaciones, o por defectos y/o vicios ocultos en el diseño o calidad de la construcción.
 - Trabajos de reposición periódica y extraordinaria de equipos o instalaciones por cumplimiento de sus plazos medios de duración.
- **MEJORA O ADECUACIÓN** (de elementos comunes o privativos): se produce una acción de mejora o adecuación de algún aspecto o elemento de la edificación cuando se interviene sobre alguna de sus condiciones funcionales, constructivas y/o compositivas, adaptándolas a la normativa en vigor y a los niveles de prestación acordes con los estándares del momento de la actuación.

Las actuaciones podrán incidir sobre alguno o algunos de los siguientes elementos de la edificación: la habitabilidad de las viviendas, la estructura, la organización funcional del edificio, la seguridad constructiva, la protección y estanqueidad frente a la lluvia y la humedad, la eficiencia energética, la eficacia de la iluminación, la protección frente al ruido, la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, la calidad del aire interior y ventilación, la seguridad en caso de incendio, la seguridad de utilización y frente a accidentes, los servicios generales, la recogida y evacuación de residuos y los sistemas de generación de energías renovables.

- **REHABILITACIÓN:** se produce una acción de rehabilitación cuando se actúa sobre las condiciones funcionales, constructivas y/o compositivas de la edificación en su conjunto, adaptándolas a la normativa en vigor y a los niveles de prestación acordes con los estándares del momento de la rehabilitación; o bien, por haber carecido de los periódicos trabajos de mantenimiento y reparación durante un largo periodo de tiempo, se encuentra en situación de ruina incipiente, susceptible de recuperar, con plenas garantías técnicas y dentro las obligaciones derivadas del deber de conservación.

- REESTRUCTURACIÓN: actuaciones que, sin contemplar la completa demolición o vaciado del edificio, consistan en una reorganización funcional del edificio, una actualización del programa de las viviendas iniciales, y/o un aumento de la edificabilidad que incluya o no un aumento en el número de las viviendas resultantes.
- RENOVACIÓN O REMODELACIÓN: en las ocasiones en que la rehabilitación resulta técnica, económica o urbanísticamente inviable, se considerará la sustitución de la edificación. El edificio renovado podrá constar de un número de viviendas igual o superior a las preexistentes, cumpliendo la normativa vigente en el momento de la actuación.

Quedan fuera del presente estudio las intervenciones de los dos primeros tipos: mantenimiento y reparación, por referirse a intervenciones propias del uso del edificio, y extraordinarias o de reparación periódica, respectivamente. Los tipos de intervenciones que serán evaluados serán los otros cuatro grupos propuestos: mejora o adecuación, rehabilitación, reestructuración, y renovación o remodelación. El primero de ellos se refiere a intervenciones parciales, que resuelven sólo carencias concretas existentes en el edificio; los otros tres tipos se refieren a intervenciones integrales sobre el conjunto del edificio y se diferencian entre sí en la intensidad de la intervención.

Así las cosas, es posible relacionar las carencias analizadas en apartados anteriores, con los tipos de intervenciones. De este modo, en los edificios que presenten sólo una o algunas de las carencias, las intervenciones serán, como mínimo, de mejora o adecuación. En los edificios ruinosos o en aquellos con todas las carencias analizadas, las intervenciones deberán ser integrales, bien de rehabilitación, bien de reestructuración o de renovación, en función de los objetivos perseguidos en la operación. En cualquier caso, el hecho de que sólo se haya detectado una o algunas de las carencias analizadas, no impide que se planteen intervenciones de mayor calado en estos edificios y su inclusión en el tipo de intervención de mejora o adecuación tendrá el carácter de mínimo.

Por otra parte, si la presencia de infravivienda es significativa en algún edificio, y aún en el caso de que el edificio presente únicamente esta carencia, puede ser recomendable o imprescindible una intervención de mayor calado, por imposibilidad de adaptar los programas existentes a las condiciones actuales exigidas o porque sean necesarios aumentos de volumen para dar cabida a las eventuales ampliaciones de programa.

Además de todos los tipos de obras planteadas sobre edificios existentes, en los suelos que tengan condición de solares o en los que resten por realizar sólo obras accesorias de urbanización, serían posibles obras de nueva planta.

Tipos de intervenciones		Solares	Ruinosos	Edificios con carencias (Nº de carencias)			
				1	Múltiples		
					2	3	Integrales*
Intervenciones en edificios existentes	MANTENIMIENTO	Tipos de intervenciones no incluidas en el estudio por no resolver las carencias de los edificios analizadas					
	REPARACIÓN						
	MEJORA O ADECUACIÓN			X	X	X	
	REHABILITACIÓN		X	x	x	x	X
	REESTRUCTURACIÓN		X	x	x	x	X
	RENOVACIÓN O REMODELACIÓN		X	x	x	x	X
OBRA NUEVA		X					

* Las 4 carencias analizadas en el caso de edificios de 4 o más plantas (EC+AC+EE+IN) o 3 en el caso de edificios de 3 o menos plantas (EC+EE+IN)

Tabla 50. Carencias presentes en los edificios y tipos de intervención mínimos.
Fuente: elaboración propia.

Las consideraciones expuestas sobre los tipos de intervención se refieren únicamente a las intervenciones en las edificaciones parcela a parcela, y no incluyen las posibles modificaciones de ordenación que puedan realizarse en el marco de la operación, con reparcelaciones, modificaciones de trazados, reubicación de edificabilidades o cualquier otra alteración de la ordenación propuesta por un

instrumento de planeamiento y que conlleve la sustitución de algunos edificios, independientemente del tipo de intervención que el análisis expuesto pueda plantear como mínimo.

De este modo, en fases posteriores del trabajo, será posible delimitar áreas en las que el deterioro del parque edificado, la concentración de intervenciones mínimas de un determinado tipo y/o los objetivos perseguidos para la regeneración de toda el área, hagan recomendable la sustitución de parte de los edificios, la aplicación de instrumentos de planeamiento de reforma interior, o la delimitación de un área de regeneración y renovación urbana (ARRU) de cara a la obtención de ayudas de los planes estatales de vivienda.

5. Pre-evaluación económica de intervenciones tipo

No cabe duda de que la valoración económica de las intervenciones necesarias en el parque edificado es uno de los parámetros determinantes para evaluar la procedencia y viabilidad de las operaciones que puedan plantearse para la regeneración urbana de cualquier ámbito. Sin embargo, el grado de incertidumbre de la valoración de las obras, con los datos disponibles para la realización de este informe, es necesariamente alto.

Por otra parte, la valoración de costes de rehabilitación tiene siempre un grado de fiabilidad menor que en el caso de la obra nueva. Incluso una valoración precisa a partir de un proyecto de obras adecuado incluye siempre un grado de incertidumbre considerable, puesto que los imprevistos y las situaciones sobrevenidas son habituales en la intervención en edificios existentes. Estas limitaciones son aún más acusadas en la intervención en tejidos históricos heterogéneos y con gran concentración de valores patrimoniales como ocurre en el Centro Histórico de Haro.

En cualquier caso, se considera imprescindible realizar una primera aproximación a los costes posibles de las intervenciones, que si bien ha de considerarse una estimación imprecisa, permitirá obtener un orden de magnitud de los costes de la totalidad de la operación.

De este modo, se ha realizado una primera pre-evaluación económica a partir de las carencias existentes en los edificios y de la dificultad de intervención en los mismos, con las siguientes premisas y presupuestos de partida:

- Se han considerado sólo los costes de rehabilitación del parque existente que presenta carencias, sin incluir las posibles modificaciones de la ordenación, incrementos de edificabilidad, ni la edificabilidad remanente en los solares existentes. Parte de estos últimos costes, en función de lo que se plantee en fases posteriores, podrían convertirse en ingresos que ayuden a financiar las operaciones si se considera la enajenación de los posibles excesos de aprovechamiento que pudieran proponerse. Habida cuenta de las considerables necesidades del Centro Histórico y de las limitadas capacidades de financiación pública existentes, en los ámbitos que se delimiten en fases posteriores deberán tenerse en cuenta estas posibilidades y partir de un estudio preciso de su viabilidad financiera.
- No se han incluido en la valoración los posibles costes de demolición o de realojo que pudieran derivarse de la ejecución de las obras en algunos de los edificios.
- Los precios estimados utilizados son costes de ejecución material de las obras, sin incluir beneficio industrial, gastos generales, costes proyectos y de gestión, ni impuestos o tributos.
- Tampoco se han incluido en la valoración los ingresos que pudieran derivarse de las ayudas a la rehabilitación existentes o que pudieran instrumentarse para la puesta en marcha de las operaciones.
- La valoración se ha realizado estimando precios unitarios por metro cuadrado construido o por edificio para la resolución de cada una de las carencias existentes en los edificios. Así, se han valorado por metro cuadrado construido las carencias en estado de conservación, eficiencia energética e infravivienda; y por edificio las carencias en accesibilidad (no se han incluido los costes de instalación de ascensor en los edificios unifamiliares de cuatro o más plantas). En función de la carencia los precios se han precisado del siguiente modo:
 - o Estado de conservación y eficiencia energética: los precios se han graduado en función de la intensidad de las carencias: se han considerado más caras las obras en los edificios en peor estado de conservación, así como en los construidos antes de la aprobación de normativa energética.
 - o Accesibilidad: en el caso de la instalación de ascensor, los precios reales de ejecución material pueden resultar muy variables en función del número de paradas, de si existe o no espacio para disponer el mismo, o de si es necesario demoler o intervenir

en el núcleo de escaleras. La solución más sencilla consiste en disponer el ascensor en el hueco de escalera, las más difíciles pueden requerir la demolición de escaleras o la invasión de elementos privativos. En algunos casos puede resultar imposible su instalación por la inexistencia física de espacio para el mismo, a no ser que se realice invadiendo elementos privativos de vivienda por parte de la comunidad de propietarios. Puesto que ninguna de estas situaciones concretas han podido ser verificadas en la realización de este trabajo, como primera aproximación, se ha estimado que resultará más cara la instalación de ascensor en las parcelas sin espacios libres que en aquellas que disponen de espacios libres mayores de 100m², aunque debe tenerse en cuenta que a pesar de ello puede no resultar viable o desproporcionada su instalación, y que la mera existencia de espacios libres en parcela no garantiza que pueda instalarse. Al contrario, aunque no exista espacio libre en parcela, puede que la escalera disponga de hueco suficiente para instalar el ascensor o que pueda realizarse sobre espacios libres públicos colindantes a la parcela (esta última situación es posible desde la aprobación de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y es viable y muy frecuente en los tejidos de bloque abierto, como el Grupo Virgen de la Vega existente en el ámbito delimitado en el trabajo).

- Los precios unitarios utilizados en la valoración figuran en la siguiente tabla:

Carencias	Costes básicos
EC-Estado de conservación	€/m2
R-Ruinoso	700
M-Malo	300
D-Deficiente	200
ACC-Instalación de ascensor en edificios de 4 o más plantas	€/edificio
Espacios libres de parcela >100m2	50.000
Espacios libres de parcela <100m2	70.000
Sin espacios libres de parcela	90.000
EE-Eficiencia energética	€/m2
Sin normativa de eficiencia energética	250
Construidos con la NBE-CT79	200
INFR-Infravivienda	€/m2
Adecuación, rehabilitación o reestructuración interior	500

Tabla 51. Costes básicos de resolución de carencias.
Fuente: elaboración propia

- Valorado el coste de resolución de cada una de las carencias en cada uno de los edificios, se ha obtenido el coste total básico de intervención en el edificio como sumatorio de los costes de reparación de cada una de las carencias que presente. En el caso de los edificios en ruina, se ha considerado que sus costes de rehabilitación son aproximadamente los equivalentes a obra nueva, y no se ha considerado el coste de resolución de cada una de sus carencias, sino sólo la derivada de su propia ruina.
- Una vez valorado el coste total básico en cada uno de los edificios, éste se ha ponderado en función del indicador de dificultad de intervención calculado según lo expuesto en apartados anteriores. Así, se ha supuesto que las obras serán más caras en aquellas parcelas en las que resulten más difíciles las intervenciones. Los incrementos a los costes de las obras en función de su dificultad son los siguientes:

Niveles de dificultad	Incremento de costes básicos
Fáciles	0
Dificultad baja	+10%
Dificultad media-baja	+20%
Dificultad media-alta	+30%
Dificultad alta	+40%

Tabla 52. Ponderación de costes en función de la dificultad de intervención en los edificios.
Fuente: elaboración propia

- Obtenida la estimación total de las obras necesarias en cada edificio, se ha calculado el precio por metro cuadrado de las mismas, al objeto de poder compararlas entre sí y de verificar que los valores estimados se encuentran dentro de horquillas razonables de precios de obras. Los precios obtenidos se han agrupado para proceder a su análisis en los siguientes rangos: 200-400€/m²; 400-600€/m²; 600-800€/m²; 800-1.000€/m²; 1.000-1.200€/m²; >1.200€/m².
- Los valores propuestos para cada uno de los tipos de obras son necesariamente aproximativos, y se trata de estimaciones. Cualquier evaluación que pueda considerarse realista debiera realizarse tras el estudio detallado de cada uno de los edificios y a partir de las soluciones propuestas para cada una de sus carencias.

A pesar de todas las limitaciones de la valoración propuesta, se considera que los precios obtenidos sí que permiten obtener una primera aproximación que da cuenta de la envergadura del proceso de intervención en la totalidad del parque edificado del ámbito delimitado.

El coste global estimado por tipología edificatoria básica figura en la siguiente tabla:

Tipología básica	Coste total estimado	Viviendas		Edificios		Superficie total	
		NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Plurifamiliares	126.923.570 €	1.888	92,9%	412	53,6%	246.250	79,7%
Unifamiliares	17.376.450 €	145	7,1%	145	18,9%	33.288	10,8%
Resto de usos	12.667.570 €		0,0%	211	27,5%	29.394	9,5%
TOTAL	156.967.590 €	2.033	100,0%	768	100,0%	308.932	100,0%

Tabla 53. Coste total estimado de la regeneración del parque edificado por tipología básica.

Fuente: elaboración propia

El coste total de ejecución material de todas las intervenciones en el parque edificado, con el método de valoración y con todas las limitaciones y cautelas expuestas, asciende a más de 150 millones de euros. Por tipología edificatoria, como es lógico dado que son los más numerosos, el grueso de la inversión se encontraría en los edificios residenciales plurifamiliares (126M€).

Potencial de intervención	Coste total estimado	Viviendas		Edificios		Superficie total	
		NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Sin carencias	0 €	78	3,8%	15	2,0%	12.332	4,0%
Bajo	18.612.105 €	311	15,3%	134	17,4%	46.401	15,0%
Medio-bajo	111.620.495 €	1.466	72,1%	419	54,6%	214.167	69,3%
Medio-alto	17.516.410 €	139	6,8%	47	6,1%	24.467	7,9%
Alto	7.220.780 €	39	1,9%	123	16,0%	8.711	2,8%
Muy alto	1.997.800 €		0,0%	30	3,9%	2.854	0,9%
TOTAL	156.967.590 €	2.033	100,0%	768	100,0%	308.932	100,0%

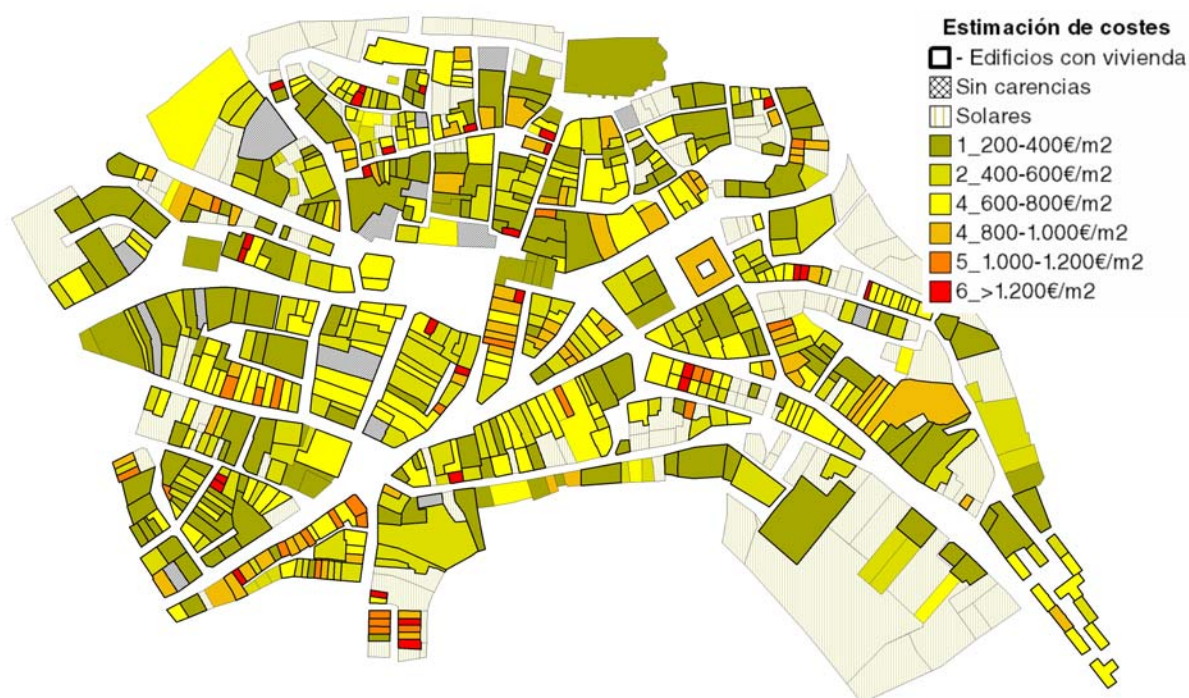
Tabla 54. Coste estimado de las intervenciones por potencial de intervención.

Fuente: elaboración propia

Sin embargo, si analizamos los costes en función de los indicadores elaborados en apartados anteriores, es posible distinguir situaciones diversas y costes más acotados dentro de diversos grupos de edificios. Así, las intervenciones en edificios con potencial alto o muy alto de intervención sumarían unos 9,2M€; y las intervenciones con eficacias altas para la regeneración del conjunto del ámbito supondrían unos 10,4M€. Estos datos, permiten concluir, una vez más, que se hace necesaria una segmentación adecuada del parque que permita seleccionar aquellas intervenciones que presenten mejores relaciones entre coste y eficacia y potencial. Los recursos públicos son y serán limitados y deberán destinarse a aquellas intervenciones que sean más necesarias.

Eficacia de la intervención	Coste total estimado	Viviendas		Edificios		Superficie total	
		NºV	%V	Nº	%	m2	%S
Sin carencias	0 €	78	3,8%	15	2,0%	12.332	4,0%
Eficacia baja	14.087.895 €	226	11,1%	104	13,5%	25.648	8,3%
Eficacia media-baja	66.554.155 €	932	45,8%	344	44,8%	127.705	41,3%
Eficacia media-alta	65.899.830 €	757	37,2%	283	36,8%	126.664	41,0%
Eficacia alta	10.425.710 €	40	2,0%	22	2,9%	16.583	5,4%
TOTAL	156.967.590 €	2.033	100,0%	768	100,0%	308.932	100,0%

*Tabla 55. Coste estimado de las intervenciones por eficacia de la intervención.
Fuente: elaboración propia*



*Plano 15. Estimación de costes de intervención por parcela (€/m² construido).
Fuente: elaboración propia*

A pesar de lo abultado de la cifra global, se considera que la intervención en la totalidad del parque edificado del Centro Histórico de Haro se encontraría dentro de este orden de magnitud de varias decenas de millones de euros. Si bien la cifra puede parecer desorbitada y fuera del alcance de las capacidades municipales, es posible extraer algunas conclusiones que deberían ser tenidas en cuenta en los próximos pasos que se aborden:

- La complejidad y coste del proceso serán elevados. Como ya se ha dicho a lo largo del informe, esta no es una característica única o especial del Centro Histórico de Haro, sino habitual en las intervenciones en tejidos habitados, y más acentuada en tejidos con valores patrimoniales.
- No parece posible ni recomendable abordar la intervención en la totalidad del ámbito de forma inmediata. Se hace necesario, por tanto, delimitar y acotar ámbitos que se determinen como prioritarios y en los que los costes sean abordables.
- La rehabilitación y regeneración del ámbito ha de ser entendida como un proceso y no como un proyecto, en el que deben ir delimitándose y poniendo en marcha operaciones secuenciales, que requerirá impulso y voluntad política no sólo en el corto plazo, sino en el medio y lar-

go plazo, y modos de gestión novedosos a los que no están habituadas las estructuras administrativas existentes.

- Es preciso definir con precisión la programación, así como los costes y flujos financieros, incluidos todos los ingresos posibles a los que se pueda recurrir o que se puedan diseñar *ex profeso*, para garantizar el éxito de las operaciones concretas que se planteen.
- Es posible detectar zonas y áreas en las que los costes son homogéneos. También es posible segmentar los costes de intervención en los edificios en función de sus carencias, la dificultad de las intervenciones, su eficacia o el potencial para la regeneración del ámbito. Así, se considera que tanto los indicadores propuestos, como la base de datos georreferenciada con la que se cuenta tras la realización de este trabajo, son instrumentos valiosos para la toma de decisiones posterior.

6. Conclusiones

En lo que se refiere a la intervención en el parque edificado del Centro Histórico de Haro, el trabajo desarrollado hasta el momento plantea sólo una panorámica general sobre la situación actual y necesidades del mismo. Los datos obtenidos son una aproximación inicial que permiten concluir algunas cuestiones que deberán ser tenidas en cuenta en fases posteriores del proceso:

- Existe una gran heterogeneidad de situaciones en el área delimitada y analizada.
- La complejidad de un tejido histórico como el Centro Histórico de Haro, por otra parte inherente a este tipo de tejidos, requiere que las fases de análisis profundicen más que en tejidos más homogéneos y con características y problemas uniformes.
- Se dispone de una base de datos actualizada que se considera adecuada y bastante precisa para la toma de decisiones aunque requerirá ser completada con algunas variables fundamentales en fases posteriores, especialmente en lo que se refiere al régimen de tenencia y estructura de la propiedad de los edificios.
- Se dispone de una serie de indicadores sobre el potencial de intervención por parcela que pueden resultar muy útiles en la toma de decisiones posterior mediante la segmentación del parque y la selección de las modalidades y ámbitos de intervención.
- Las carencias del parque son importantes y extensivas, lo que hará difícil que se pueda abordar su rehabilitación de forma completa a corto plazo. Las intervenciones conllevarán niveles de dificultad considerables en muchas parcelas, por lo que deberán abordarse en función de la oportunidad y el alcance que puedan tener sobre el conjunto, ser secuenciales y requerirán un diseño detallado de las fases en las que se realicen. Las fórmulas de gestión y financiación serán determinantes para ello.

En las próximas fases deberán abordarse tanto la delimitación de áreas de oportunidad, como el diagnóstico integral del parque edificado en las áreas concretas que se determinen. Para ello será necesario que los resultados de esta tarea se completen y complementen con los obtenidos del resto de análisis y estudios sectoriales (usos y actividades, urbanización, jurídico-administrativo, y socio-económico) y especialmente con las demandas de la población y los objetivos perseguidos por la corporación municipal.

7. Índice de tablas

Tabla 1. Parcelario. Número de parcelas y superficie por rango de tamaños.	2
Tabla 2. Parcelario. Número de parcelas edificadas y superficie por rango de tamaños.	3
Tabla 3. Parcelario. Número de solares y superficie por rango de tamaños.	3
Tabla 4. Parcelario. Número de parcelas edificadas por tamaño total y de sus espacios libres.	4
Tabla 5. Edificios. Superficies construidas por rango.	5
Tabla 6. Edificios. Construcciones bajo rasante. Número y superficie construida.	5
Tabla 7. Edificios. Antigüedad de los edificios. Número y superficie construida.	6
Tabla 8. Edificación. Alturas de los edificios. Número y superficie construida.	6
Tabla 9. Edificios. Usos característicos. Número y superficie construida.	7
Tabla 10. Edificios. Usos en plantas bajas. Número y superficie construida en planta baja.	8
Tabla 11. Edificios con viviendas por uso característico. Número y superficie construida.	8
Tabla 12. Tipologías edificatorias básicas. Número de edificios y superficie construida.	9
Tabla 13. Tipologías de los edificios con usos de actividades económicas o industriales en planta baja. Número de edificios y superficie construida.	10
Tabla 14. Edificabilidades por parcela.	10
Tabla 15. Edificios con y sin división horizontal. Número y superficie construida.	11
Tabla 16. Régimen de tenencia de las viviendas principales de Haro.	12
Tabla 17. Parcelas con elementos catalogados. Número de solares y edificios y superficie construida.	12
Tabla 18. Viviendas por tipología y uso característico del edificio. Número de viviendas y edificios y superficies construidas de los edificios con alguna vivienda.	13
Tabla 19. Viviendas en edificios de uso característico residencial.	13
Tabla 20. Viviendas por uso en las secciones censales del ámbito y en el municipio de Haro.	13
Tabla 21. Tamaño de los edificios residenciales. Número de viviendas por edificio.	14
Tabla 22. Estado de conservación del parque edificado. Número de edificios y superficie construida.	15
Tabla 23. Estado de conservación de los edificios de uso característico residencial.	16
Tabla 24. Disponibilidad de ascensor en edificios de 4 o más plantas. Número de edificios y superficie construida.	17
Tabla 25. Disponibilidad de ascensor en edificios con viviendas de 4 o más plantas. Número de viviendas y edificios y superficie construida.	18
Tabla 26. Edificios con carencias de eficiencia energética. Número de edificios y superficie construida.	18
Tabla 27. Edificios de uso característico residencial con carencias de eficiencia energética. Número de edificios y vivienda y superficie construida.	19
Tabla 28. Estimación de edificios con infravivienda por tipología. Nº de edificios y viviendas y superficie construida.	20
Tabla 29. Carencias totales por tipo. Número de edificios y viviendas y superficie construida.	22

Tabla 30. Carencias totales por tipología. Número de edificios y viviendas y superficie construida.....	22
Tabla 31. Edificios totalmente vacíos y con algún ocupante. Número de edificios y viviendas y superficie construida.....	23
Tabla 32. Estado de ocupación de las actividades existentes en planta baja. Número de edificios y superficie total construida en planta baja.....	24
Tabla 33. Convivencia de actividades. Edificios residenciales con usos de actividades económicas en planta baja.....	25
Tabla 34. Características de los indicadores de potencial de intervención.....	26
Tabla 35. Niveles y puntuaciones del indicador de necesidades de intervención. Número de vivienda y edificios o parcelas y superficie construida.....	27
Tabla 36. Niveles del indicador de necesidades de intervención por número de carencias. Número de viviendas y edificios o parcelas y superficie construida.....	29
Tabla 37. Niveles del indicador de necesidades de intervención por tipología básica. Número de viviendas y edificios o parcelas y superficie construida.....	30
Tabla 38. Niveles del indicador de dificultad de las intervenciones. Número de edificios o parcelas, viviendas y superficie construida por nivel de dificultad.....	31
Tabla 39. Niveles de dificultad de las intervenciones por tipología básica. Número de edificios o parcelas.....	31
Tabla 40. Niveles de necesidades y dificultad de intervención. Número de viviendas y edificios y superficie construida.....	32
Tabla 41. Niveles del indicador de dificultad de las intervenciones. Número de edificios y viviendas y superficie construida por nivel de dificultad.....	34
Tabla 42. Niveles de eficacia de las intervenciones por tipología básica. Número de edificios o parcelas.....	35
Tabla 43. Niveles de eficacia y niveles de dificultad. Número de parcelas o edificios.....	35
Tabla 44. Niveles de eficacia y niveles de necesidades. Número de parcelas o edificios.....	36
Tabla 45. Indicador de potencial de intervención. Número de edificios o parcelas y superficie construida por niveles de potencial de intervención.....	37
Tabla 46. Niveles de potencial de las intervenciones por tipología básica. Número de edificios o parcelas.....	38
Tabla 47. Niveles de potencial y niveles de necesidades de intervención. Número de parcelas o edificios.....	38
Tabla 48. Niveles de potencial y niveles de dificultad de intervención. Número de parcelas o edificios.....	39
Tabla 49. Niveles de potencial y niveles de eficacia de las intervenciones. Número de parcelas o edificios.....	39
Tabla 50. Carencias presentes en los edificios y tipos de intervención mínimos.....	41
Tabla 51. Costes básicos de resolución de carencias.....	44
Tabla 52. Ponderación de costes en función de la dificultad de intervención en los edificios.....	44
Tabla 53. Coste total estimado de la regeneración del parque edificado por tipología básica.....	45
Tabla 54. Coste estimado de las intervenciones por potencial de intervención.....	45
Tabla 55. Coste estimado de las intervenciones por eficacia de la intervención.....	46
Tabla 56. Indicador de necesidades de intervención (IN). Componentes y criterios de cálculo del indicador.....	57

Tabla 57. Indicador de dificultad de intervención (ID). Componentes y criterios de cálculo del indicador.....	57
Tabla 58. Indicador de eficacia de la intervención (IE). Componentes y criterios de cálculo del indicador.....	58
Tabla 59. Indicador de prioridad de intervención (IP). Componentes y criterios de cálculo del indicador.....	59

8. Índice de planos

Plano 1. Parcelas edificadas, espacios libres de parcela y solares.	4
Plano 2. Usos característicos básicos de la edificación.....	7
Plano 3. Tipologías edificatorias básicas.	9
Plano 4. Parcelas con o sin división horizontal.....	11
Plano 5. Estado de conservación de la edificación.....	16
Plano 6. Accesibilidad. Disponibilidad de ascensor en edificios de 4 o más plantas.....	17
Plano 7. Eficiencia energética de la edificación.....	19
Plano 8. Estimación de edificios en los que puede existir infravivienda.	21
Plano 9. Estado de ocupación de la edificación.	24
Plano 10. Estado de ocupación de las actividades económicas de planta baja.	25
Plano 11. Niveles del indicador de necesidades de intervención por parcela.	28
Plano 12. Niveles del indicador de dificultad de intervención por parcela.	32
Plano 13. Niveles del indicador de eficacia de la intervención por parcela.....	35
Plano 14. Niveles del indicador de potencial de intervención por parcela.	37
Plano 15. Estimación de costes de intervención por parcela (€/m ² construido).....	46

9. ANEXO I: Metodología

9.1. Metodología general

El trabajo se apoya en la elaboración de cuatro indicadores que evalúan el potencial de intervención en cada una de las parcelas en función de sus carencias, la dificultad para intervenir sobre ellas, y la eficacia que tendría dicha intervención para el conjunto de la operación.

A partir de las necesidades y carencias del parque edificado se ha determinado el tipo de intervención mínima necesaria para resolverlas en función de su alcance (obras parciales frente a obras integrales). Por último, se han realizado estimaciones de coste de las intervenciones, en función de su alcance y de las carencias que resuelvan.

Todo ello ha sido incorporado a una base de datos georreferenciada, que es el principal producto de esta parte del trabajo, y que servirá de base en fases posteriores a la detección de concentraciones de situaciones homogéneas y a la delimitación de ámbitos o áreas de oportunidad en las que se requieran modos de gestión específicos.

9.2. Fases del trabajo

El trabajo se ha organizado en las siguientes fases, que coinciden con los apartados en los que se exponen las conclusiones preliminares en el presente informe:

FASE 1. Caracterización general del parque edificado.

- Diseño y elaboración de base de datos y cartografía con variables de descripción morfológica, y de descripción del estado del parque.

FASE 2. Análisis del estado del parque edificado.

- Definición y localización del parque con necesidades de intervención (estado de conservación, accesibilidad, eficiencia energética, infravivienda).
- Estado de ocupación (vacíos; con algún ocupante).

FASE 3. Indicadores de potencial de intervención.

- INDICADOR DE NECESIDADES DE INTERVENCIÓN.
- INDICADOR DE DIFICULTAD DE LA INTERVENCIÓN.
- INDICADOR DE EFICACIA DE LA INTERVENCIÓN.
- INDICADOR SINTÉTICO DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN.

FASE 4. Definición de intervenciones tipo.

- Intervención parcial (mejora o adecuación) / Intervención integral (rehabilitación, reestructuración, renovación o remodelación) / Obra nueva.

FASE 6. Pre-evaluación económica de intervenciones tipo.

FASE 5. Fichero de análisis de edificios típicos del Centro Histórico de Haro (40 edificios aprox.)

9.3. Fuentes de datos

- Catastro: cartografía en formato SHP; base de datos en formato CAT.
- Padrón municipal de Edificios.

- Revisión del Plan General Municipal y del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Haro de 2014.
- Fotografía aérea PNOA y googlemaps.
- Trabajo de campo.

9.4. Tipo de trabajo

El trabajo se ha desarrollado mediante análisis de datos en gabinete y recogida de información mediante trabajo de campo.

El trabajo se apoya en la elaboración en gabinete de una base de datos georreferenciada a partir de la base de datos alfanumérica de Catastro (fecha de actualización febrero de 2016). La base de datos ha sido corregida mediante trabajo de campo en el que se ha realizado una inspección visual exterior del conjunto del parcelario del ámbito delimitado del Centro Histórico de Haro.

El trabajo de campo se desarrolló en julio-agosto de 2016 y comprendió las siguientes tareas:

- Inspección visual exterior de todas las parcelas del ámbito delimitado. Durante esta fase se corrigió la base de datos de Catastro en aquellos casos en los que existieran discrepancias con la realidad detectada y se recogieron aquellas variables que no pueden ser obtenidas de Catastro.
- Recogida de datos de 44 edificios típicos del Centro Histórico para la elaboración del fichero de edificios.

9.4.1. Estado del parque

Este conjunto de variables se refiere a las condiciones en las que se encuentra el parque en el momento de la investigación y que se consideran determinantes de las intervenciones que se puedan plantear sobre él. En buena medida, no pueden obtenerse en trabajo de gabinete y fueron recogidas mediante trabajo de campo. No obstante, previamente a su recogida y mediante trabajo de gabinete se segmentaron los edificios que componen el parque en los grupos para los que debía ser recogida cada variable. Se dividen en dos grupos: variables de definición de las carencias del parque (necesidades de intervención); y variable sobre el estado de ocupación:

- Carencias y necesidades de intervención
 - Estado de conservación
 - Accesibilidad
 - Eficiencia energética
 - Infravivienda
- Estado de ocupación
 - Edificios vacíos / con algún ocupante

Carencias y necesidades de intervención

Las variables de este grupo se organizan según los grupos habituales de obras financiadas por las ayudas públicas existentes:

Carencias en estado de conservación: ha sido obtenida mediante inspección visual aproximativa al estado de conservación. El objetivo no es obtener un informe detallado del estado del edificio, sino una primera estimación del estado de conservación general del parque. Para ello, se utilizaron las definiciones y criterios habituales de los Censos de Población y Viviendas:

Ruinoso: Cuando el edificio se encuentra en alguna de las siguientes situaciones: se encuentra apuntalado, se está tramitando la declaración oficial de ruina o existe declaración oficial de ruina.

Malo: Cuando el edificio se encuentra en una o varias de las siguientes situaciones: existen grietas acusadas o abombamientos en alguna de sus fachadas, hay hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos o se aprecia que ha cedido la sustentación del edificio (por ejemplo porque los peldaños de la escalera presentan una inclinación sospechosa).

Deficiente: Cuando el edificio presenta alguna de las circunstancias siguientes: tiene las bajadas de lluvia o la evacuación de aguas residuales en mal estado, hay humedades en la parte baja del edificio o tiene filtraciones en los tejados o cubiertas.

Bueno: Cuando el edificio no presenta ninguna de las circunstancias indicadas para los estados ruinoso, malo y deficiente.

Las parcelas en las que existen muros de fachada, edificaciones vaciadas u otros restos de edificación, se han considerado a efectos de este estudio como solares, independientemente de que estos deban ser recuperados o conservados por encontrarse sometidos a algún régimen de protección patrimonial.

Carencias de accesibilidad: se considera que presentan problemas de accesibilidad los edificios con 4 o más plantas sin ascensor y/o en los que existan barreras en portal de acceso. La disponibilidad de ascensor no es posible obtenerla de las bases de datos existentes. Tampoco es posible conocer si existen barreras (escaleras) en los portales que impidan acceder al ascensor en el caso de que éste exista. La variable fue obtenida en trabajo de campo mediante inspección visual del edificio (portal de acceso y núcleo de comunicaciones). En algunos casos no fue posible acceder al portal o no era posible verlo desde el exterior. En estos casos se ha estimado la existencia de ascensor en función de la antigüedad y las características morfotipológicas del edificio.

Carencias en eficiencia energética. Es posible obtener una aproximación en función de la edad de construcción del edificio. Así, se puede suponer que requieren rehabilitación energética todos los edificios existentes previos a la aprobación del CTE (2006) y especialmente aquellos anteriores a la aprobación de la primera normativa de condiciones térmicas existente en España (NB-CT-79). Para la determinación de la fecha de construcción se utilizaron dos de las fechas disponibles en Catastro (fecha de construcción y fecha de rehabilitación). La fecha de construcción catastral fue sustituida por la de rehabilitación sólo en el caso de que el edificio hubiera sufrido una “reforma total” según la terminología de Catastro. Así, los edificios se agruparon en las siguientes épocas de construcción:

- Anteriores a 1980. Previos a la NB-CT-79.
- 1981-2006. NB-CT-79.
- 2007. Posteriores al CTE.

En cualquier caso, y puesto que se trata de un tejido antiguo, la mayor parte de los edificios son anteriores al CTE y requerirán en una u otra medida intervenciones de rehabilitación energética. La antigüedad asignada en trabajo de gabinete fue verificada en el trabajo de campo para evitar que existan errores significativos.

Infravivienda: La existencia de infravivienda es relativamente habitual en los tejidos históricos y resulta crucial para poder determinar el alcance de las intervenciones. Se trata de un problema complejo y que abarca situaciones variadas con problemas diversos: superficies mínimas de vivienda que permitan desarrollar un programa funcional adecuado; viviendas sin servicios sanitarios básicos (sin aseo o sin inodoro); situaciones de inadecuación funcional y/o tipológica manifiesta (ruinas habitadas, chami-zos, chabolas u otro tipo de construcciones precarias; hacinamiento; edificios o locales destinados a usos distintos al de vivienda). Este tipo de datos no figuran directamente en ninguna de las bases de datos disponibles y, aunque sea de forma aproximada, es necesario tratar de averiguar si existe presencia significativa de infravivienda en el ámbito. Puesto que, dado el alcance del trabajo y sus objetivos, resulta inviable verificar la existencia de infravivienda y si las viviendas cumplen condiciones de habitabilidad, se ha realizado una estimación en gabinete de los edificios en los que resulta difícil encajar un programa funcional que cumpla con los requerimientos de habitabilidad exigidos en la actualidad. Los criterios utilizados para la estimación son los siguientes:

- Unifamiliares o plurifamiliares con superficies construidas por vivienda inferiores a 30m².
- Plurifamiliares con superficie de parcela ocupada por la edificación inferior a 40m².

- Unifamiliares con superficie de parcela ocupada por la edificación inferior a 30m².

Estado de ocupación

Edificios vacíos / con algún ocupante: La variable ha sido obtenida mediante inspección visual durante el trabajo de campo. Los edificios se han dividido en dos grandes grupos siguiendo los siguientes criterios:

- Edificios totalmente vacíos. Aquellos con muestras inequívocas de encontrarse vacíos: portales inaccesibles o en estado de abandono, sin ningún tipo de apariencia de ocupación o directamente inhabitables y sin ocupantes.
- Edificios con algún ocupante. El resto en los que sean visibles signos de ocupación, se encuentren o no en condiciones de habitabilidad (incluidas ruinas habitadas, caso de que existan).

Los locales en planta baja, siempre que sean de usos comerciales, ocio u hostelería, o industriales, se han revisado de forma independiente.

9.5. Indicadores

A partir de las variables utilizadas se han construido cuatro indicadores que permiten definir de modo sintético las necesidades, dificultades, eficacia, y potencial de intervención en cada una de las parcelas:

- INDICADOR DE NECESIDADES DE INTERVENCIÓN (IN): evalúa la intensidad de las carencias detectadas en cada parcela (accesibilidad, eficiencia energética, estado de conservación, e infravivienda). Los edificios identificados mediante este indicador como con carencias, a los que se añaden los solares, constituyen el universo al que se aplicarán los otros tres indicadores.
- INDICADOR DE DIFICULTAD DE INTERVENCIÓN (ID): evalúa la dificultad que conllevaría la intervención sobre cada parcela o edificio a partir de sus características. Incluye aquellos factores que se considera que pueden dificultar las obras.
- INDICADOR DE EFICACIA DE LA INTERVENCIÓN (IE): evalúa la eficacia o alcance que la intervención en las parcelas o edificios puede suponer para la regeneración del conjunto del ámbito. El indicador se construye a partir de aquellas variables que se considera que pueden suponer motores o catalizadores para la operación en su conjunto.
- INDICADOR DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN (IP): evalúa el potencial que tendría la intervención en cada una de las parcelas o edificios. Se trata de un indicador sintético construido a partir de los tres anteriores y que trata de poner en relación las carencias existentes en cada parcela, la facilidad para acometer intervenciones sobre ella y la capacidad de empuje que tendría cada intervención sobre la regeneración del ámbito completo.

Los indicadores son de tipo numérico y los factores incluidos en su cálculo, así como las variables y criterios utilizados para realizarlo figuran en las siguientes tablas.

INDICADOR DE NECESIDADES DE INTERVENCIÓN (IN)				
Componentes del indicador y criterios utilizados para la asignación de valores	Valores asignados	Área de cálculo	Variables utilizadas para cálculo	Método de cálculo
Estado de conservación		Edificio	Estado conservación edificio	Valor de la variable
Ruinoso	10			
Malo	2			
Deficiente	1			
Accesibilidad			Accesibilidad edificio	
Edificios de 4 o más plantas sin ascensor	2			
Eficiencia energética				
Sin normativa de EE	2			
NBE-CT79	1			
Infravivienda			Estimación de infravivienda	
Edificios en los que puede existir infraviv.	3			

VALOR MÁXIMO POSIBLE	9 (10)
-----------------------------	---------------

NIVELES	3+3
Sin carencias	0
Nivel 1	1-3
Nivel 2	4-6
Nivel 3	7-9
Ruinas	10
Solares	-

Universo del indicador:

Todas las parcelas edificadas del ámbito de estudio

Tabla 56. Indicador de necesidades de intervención (IN). Componentes y criterios de cálculo del indicador.
Fuente: elaboración propia.

INDICADOR DE DIFICULTAD DE INTERVENCIÓN (ID)				
Componentes del indicador y criterios utilizados para la asignación de valores	Valores asignados	Área de cálculo	Variables utilizadas para cálculo	Método de cálculo
Tipología		Edificio	Tipología residencial	Valor de la variable
Plurifamiliar	2			
Unifamiliar	1			
Ocupación			Ocupación de los edificios	
Con ocupantes en todos los usos	3			
Con ocupantes en algún uso	2			
Protección patrimonial		Parcela	Nivel de protección	
Integral	3			
Estructural	2			
Ambiental	1			
Estructura de la propiedad		Edificio	Tipología - Estructura de la propiedad	
Plurifamiliar sin división horizontal	3			
Usos no residenciales con división horiz.	2			
Unifamiliar con división horizontal	1			
Espacios libres de parcela		Parcela	S libre parcela	Valor de la variable por rangos
Sin espacios libres	3			
<100m²	1			
Parcela pequeña o muy pequeña			S parcela	
<100m²	3			
100-500m²	1			

VALOR MÁXIMO POSIBLE	17
-----------------------------	-----------

NIVELES	5
Fáciles	0
Dificultad baja	1-4
Dificultad media-baja	5-8
Dificultad media-alta	9-12
Dificultad alta	13-17

Universo del indicador:

Parcelas edificadas con necesidades de intervención + solares

Tabla 57. Indicador de dificultad de intervención (ID). Componentes y criterios de cálculo del indicador.
Fuente: elaboración propia.

INDICADOR DE EFICACIA DE LA INTERVENCIÓN (IE)					
Componentes del indicador y criterios utilizados para la asignación de valores		Valores asignados	Área de cálculo	Variables utilizadas para cálculo	Método de cálculo
Volumen de la intervención					
Superficie construida sobre rasante		Edificio	Solares - Estado de conservación - S construida sobre rasante	Valor de la variable por rangos	
Solar o ruina	4				
>1.500m²	3				
1.000-1.500m²	2				
500-1.000m²	1				
Superficie de parcela		Parcela	S parcela		
>1.500m²	4				
1.000-1.500m²	3				
500-1.000m²	2				
250-500m²	1				
Necesidades y facilidad de intervención en las parcelas de la manzana					
Necesidades de intervención (ID)en la manzana		Manzana	Indicador de necesidades de intervención - S construida s. rasante	Necesidad de intervención media por manzana = $\Sigma (IN \times Sc \text{ edificio o ruina}) / (Sc \text{ manzana})$	
≥6,5	4				
≥5<6,5	3				
≥3,5<5	2				
≥2<3,5	1				
Dificultad de intervención (ID) en la manzana		Manzana	Indicador de dificultad de intervención - S construida s. rasante - S parcela solares	Dificultad de intervención media por manzana = $\Sigma (ID \times Sc \text{ edif o ruina y Ss solar}) / (Sc \text{ manz} + Ss \text{ solares})$	
<5	4				
≥5<7	3				
≥7<9	2				
≥9<11	1				
Centralidad y escena urbana					
Posición en la trama		Urbanización	Calidad de la urbanización	Valor de la variable por rangos	
≥2,5	4				
≥2<2,5	3				
≥1,5<2	2				
≥1<1,5	1				
Concentración de valores patrimoniales		Manzana	Nivel de protección (PH) - S construida s. rasante - S parcela	Nivel de protección parcela (PH) + Nivel de catalogación medio por manzana = $\Sigma (PH \times Sc \text{ edific o ruina y PH} \times Ss \text{ solar}) / (Sc \text{ manzana} + Ss \text{ solares})$	
≥5	4				
≥3,5<5	3				
≥2<3,5	2				
≥0,5<2	1				
VALOR MÁXIMO POSIBLE		24			
NIVELES DE ANÁLISIS		4			
Eficacia baja		1-5			
Eficacia media		6-9			
Eficacia alta		10-13			
Eficacia muy alta		>14			
Universo del indicador:					
Parcelas edificadas con necesidades de intervención + solares					

Universo del indicador:

Parcelas edificadas con necesidades de intervención + solares

Tabla 58. Indicador de eficacia de la intervención (IE). Componentes y criterios de cálculo del indicador.
Fuente: elaboración propia.

INDICADOR DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN (IP)				
Componentes del indicador	Valores asignados	Área de cálculo	Variables utilizadas para cálculo	Método de cálculo
INDICADOR DE NECESIDADES (IN)	IN/9	Parcela	IN - ID - IE	IN*9 +(1-ID/17) + IE/24
INDICADOR DE DIFICULTAD (ID)	1-ID/17			
INDICADOR DE EFICACIA (IE)	IE/24			
VALOR MÁXIMO POSIBLE		3	<i>* En los solares con ruinas u otras edificaciones precarias se añade el IN de las mismas al del propio solar (1+1 en el caso de ruinas en solares), de manera que el indicador de potencial puede ser mayor que 3 en estos casos</i> <i>Universo del indicador:</i> Parcelas edificadas con necesidades de intervención + solares	
NIVELES		3+1		
Sin necesidades	0			
Bajo	>0 <1			
Medio-bajo	1-1,5			
Medio-alto	1,5-2			
Alto	2-2,5			
Muy alto	>2,5			

Tabla 59. Indicador de prioridad de intervención (IP). Componentes y criterios de cálculo del indicador.
Fuente: elaboración propia.

9.6. Limitaciones de la información elaborada

La información elaborada se considera suficiente para el inicio del proceso de delimitación de ámbitos de oportunidad de intervención en el parque edificado, sin embargo, existen determinadas limitaciones en los datos obtenidos que deben ser tenidas en cuenta y que deberán ser precisadas en fases posteriores y previamente al diseño de estrategias concretas de rehabilitación y/o intervención en áreas concretas:

- Las variables obtenidas mediante **trabajo de campo** han sido recogidas mediante inspección visual exterior de los edificios, y han de considerarse, por tanto, aproximativas. En los casos en los que no ha sido posible comprobar alguna de las variables, se ha estimado la situación más probable en función de las características morfotipológicas y de la antigüedad del edificio.
- Especialmente problemática de averiguar es la existencia de **infravivienda**. Dadas las características del tejido y su antigüedad, no cabe duda de que existen viviendas con problemas de habitabilidad o inadecuación funcional a las demandas de programas habitacionales actuales. Así las cosas, se ha estimado que existirá infravivienda en parte de los edificios que cumplen unos determinados requisitos de morfotipología, tal y como se ha expuesto anteriormente.
- En la presente fase del trabajo no ha sido posible obtener información sobre el **régimen de tenencia de las viviendas** (alquiler, propiedad u otras formas: cesión, usufructo...). Esta variable será fundamental en fases posteriores, puesto que puede condicionar las diferentes fórmulas de gestión necesarias para el desarrollo del proceso. Además, existe un número importante de edificios sin división horizontal. Es probable que algunos de ellos sean de propietario único, lo que puede facilitar los modos de gestión, independientemente de que se encuentren habitados por inquilinos. Otros muchos edificios están siendo utilizados por múltiples usuarios, y dada su antigüedad, es posible que éstos sean propietarios y que el edificio carezca de título constitutivo de la propiedad horizontal, lo que puede complicar considerablemente las fórmulas de gestión. A los efectos de este informe, y a falta de una información más detallada y fiable sobre este tema, se ha considerado que los edificios residenciales plurifamiliares sin división horizontal pueden suponer un freno a los procesos de intervención.
- **Estado ocupación de los edificios residenciales.** Existen algunas discrepancias entre los datos del Padrón aportados por el Ayuntamiento de Haro y la realidad comprobada en trabajo de campo. Puesto que en el presente estudio se analiza el estado actual del parque edificado, se ha considerado como habitados aquellos edificios que du-

rante el trabajo de campo presentaban señales inequívocas de algún tipo de ocupación, independientemente de que puedan existir en el mismo viviendas vacías. El grado de ocupación de los edificios habrá de ser precisado en fases posteriores y se considera que debe ser obtenido mediante trabajo de campo en las áreas previamente determinadas para desarrollos posteriores, puesto que los datos provenientes de Padrón reflejan situaciones jurídicas de la población que no tienen por qué coincidir con la realidad de habitación de los edificios (población empadronada que no reside efectivamente en los edificios, o, a la inversa, población residente no empadronada).

- **Problemas de accesibilidad.** Se ha comprobado si existe ascensor en los edificios de 4 o más plantas mediante trabajo de campo y si existen barreras adicionales en los portales de acceso (por ejemplo escaleras, que impidan acceder a la cota de portal). La inspección de algunos de los portales no ha sido posible, en estos casos, se ha considerado la existencia o no de ascensor en función de la antigüedad y tipología del edificio.
- Las variables procedentes de **Catastro**, a pesar de haber sido corregidas en lo que se refiere a algunos de los datos básicos necesarios para la construcción de los indicadores, pueden contener errores o imprecisiones debidas a la propia consistencia de los datos de Catastro. Para el cómputo de superficies se ha considerado la superficie catastral. En el caso de las parcelas de borde que se encuentran parcialmente dentro del ámbito delimitado, se ha considerado la superficie gráfica de parcela dentro del ámbito. A los efectos de este trabajo se ha considerado que en cada parcela catastral existe un único edificio, aunque la realidad es que en algunos casos, poco frecuentes por otro lado, pueden existir diferentes construcciones dentro de la misma parcela. Los usos recogidos en Catastro han sido corregidos mediante trabajo de campo en aquellos casos en los que existían discrepancias de:
 - Número de viviendas: el número de viviendas de Catastro puede no coincidir con la realidad, puesto que Catastro no refleja si se trata de edificios plurifamiliares o unifamiliares. En los edificios con división horizontal y más de una vivienda, se ha considerado que se trata de plurifamiliares. En edificios sin división horizontal, se ha comprobado en trabajo de campo el número de viviendas y se les ha asignado la tipología (unifamiliar o plurifamiliar). Para la superficie de vivienda en este último caso se ha considerado la de los locales destinados a vivienda.
 - Usos de los locales de planta baja: muchos locales destinados a actividades económicas figuran en Catastro como almacenes, los usos de actividades económicas detallados de Catastro tampoco reflejan fielmente la realidad existente. En ambos casos se han corregido en caso de discrepancias con la realidad existente y los usos se han dividido en los siguientes grandes grupos: ocio y hostelería; resto de comercio; e industrial.
 - Usos del edificio completo: existen discrepancias en algunos edificios públicos recogidos en Catastro como edificios de vivienda y que han sido corregidos.
 - Solares: algunos de los edificios demolidos recientemente figuraban aún como edificios en Catastro, todos ellos han sido actualizados.

En cualquier caso, y a pesar de estas limitaciones, se considera que el margen de error de los datos aportados no resulta significativo en esta fase del trabajo ni afecta a las conclusiones preliminares ofrecidas en este informe.

10. ANEXO II: Fichero de edificios típicos

El anexo contiene las fichas de análisis y pre-diagnóstico de 44 edificios que constituyen una muestra representativa de la diversidad del parque edificado del Centro Histórico de Haro. En la siguiente página se incluye un plano de localización de las parcelas en las que se ubican los edificios.

Cada una de las fichas incorpora la siguiente información sobre el edificio:

- Identificación
- Fotografía
- Plano de emplazamiento
- Descripción morfotipológica
 - Parcelario
 - Edificación
 - Usos
- Estado
 - Carencias
 - Ocupación
- Características constructivas
- Pre-diagnóstico estado de conservación
- Pre-diagnóstico accesibilidad
- Indicadores de potencial de intervención
- Valoración global del edificio
- Existencia de peligro inminente

Los datos proceden de la base de datos de Catastro, corregida mediante trabajo de campo. Las abreviaturas de usos incluidas en las fichas son las siguientes:

V: Vivienda

C: Comercial

G: Ocio y hostelería

AL: Almacén

O: Oficinas

Y: Servicios

P: Edificio singular (Público)

AE: Actividades económicas

El apartado de “Valoración global del edificio” se refiere al resultado preliminar que se otorgaría en una Inspección Técnica del Edificio (ITE) o en un Informe de Evaluación del Edificio (IEE), con dos opciones: favorable o desfavorable. El resultado desfavorable indica que existen deficiencias que deberían ser subsanadas para evitar la existencia de riesgos.



CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)

FICHA

01**FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO**

Fecha:

02/08/2016

FOTOGRAFÍA



EMPLAZAMIENTO

**INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN**

IP - Necesidades	3 - Nivel 1
ID - Dificultad	7 - Dificultad media-baja
IE - Eficacia	10 - Eficacia media-alta
IP - Potencial	1,3 - Medio-bajo

VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO

FAVORABLE

DESFAVORABLE

X**IDENTIFICACIÓN**

Dirección (vía y nº)	CL VIRGEN DE LA VEGA 28
Distr.-Secc. Manz. (Edif.)	002-02 5 (034)
Referencia catastral	2440109WN1123N

DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA**PARCELARIO**

Superficie de parcela	190m2
Espacios libres	22m2

EDIFICACIÓN

Alturas	4 o más plantas (B+4)
Superficie constr. total	690m2
Sobre rasante	690m2
Bajo rasante	0m2
Ocupación planta	168m2
Antigüedad	1960 - Sin norm EE
Tipología	Residencial plurifamiliar
Estructura propiedad	Con división horizontal
Protección patrimonial	No protegido

USOS

Mezcla de usos	V+C
Uso característico	V
Uso planta baja	
Nº viviendas	4
AE en planta baja	Sí

ESTADO

Carencias	EC EE
EC - Estado conservac.	Deficiente
AC - Accesibilidad	Con ascensor
EE - Eficiencia energét.	Sin normativa EE
IN - Infravivienda	No
Ocupación	Ocupantes en todos los usos
AE planta baja	Comercio - Activo

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura	Hormigón armado
Cubierta	Teja
Fachada	Aplacado cerámico
Carpintería	Madera
Otros	

PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	D	M	R
Estructura y cimentación	X			
Cubiertas y azoteas	X			
Fachadas y medianeras			X	
ESTADO GENERAL	X			



B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso

PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD

Ascensor	Sí
Portal	Sin problemas aparentes

Existencia de peligro inminente: Sí. Posibilidad de desprendimientos en aleros y cornisas

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		02	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN			
		Dirección (vía y nº)		CL VIRGEN DE LA VEGA 21	
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		002-02 7 (077)	
		Referencia catastral		2540706WN1124S	
EMPLAZAMIENTO 		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA			
		PARCELARIO			
		Superficie de parcela		213m2	
		Espacios libres		9m2	
		EDIFICACIÓN			
		Alturas		Hasta 3 plantas (B+2)	
		Superficie constr. total		723m2	
		Sobre rasante		723m2	
		Bajo rasante		0m2	
		Ocupación planta		204m2	
		Antigüedad		Siglo XVIII - Sin norm EE	
		Tipología		Residencial plurifamiliar	
		Estructura propiedad		Sin división horizontal	
		Protección patrimonial		Estructural - (Nº181)	
		USOS			
Mezcla de usos		V+AL+O			
Uso característico		Mixto			
Uso planta baja		AE			
Nº viviendas		2			
AE en planta baja		Sí			
ESTADO					
Carencias		EC EE			
EC - Estado conservac.		Deficiente			
AC - Accesibilidad		- (Hasta 3 plantas)			
EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE			
IN - Infravivienda		No			
Ocupación		Vacíos			
AE planta baja		Comercio - Cerrado			
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS					
Estructura		Piedra y madera			
Cubierta		Teja			
Fachada		Sillería			
Carpintería		Madera			
Otros		Miradores en fachada			
PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN					
		B	D	M	R
Estructura y cimentación	X				
Cubiertas y azoteas		X			
Fachadas y medianeras				X	
ESTADO GENERAL		X			
B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso					
PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD					
Ascensor	No				
Portal	Sin problemas aparentes				

INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN	
IP - Necesidades	3 - Nivel 1
ID - Dificultad	9 - Dificultad media-alta
IE - Eficacia	11 - Eficacia media-alta
IP - Potencial	1,23 - Medio-bajo
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO	
FAVORABLE	
DESFAVORABLE	X

Existencia de peligro inminente:	NO
----------------------------------	----

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)

FICHA

03**FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO**

Fecha:

02/08/2016

FOTOGRAFÍA



EMPLAZAMIENTO

**INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN**

IP - Necesidades	5 - Nivel 2
ID - Dificultad	8 - Dificultad media-baja
IE - Eficacia	12 - Eficacia media-alta
IP - Potencial	1,53 - Medio-alto

VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO

FAVORABLE	X
DESFAVORABLE	

Existencia de peligro inminente: NO

IDENTIFICACIÓN

Dirección (vía y nº)	CL VIRGEN DE LA VEGA 10
Distr.-Secc. Manz. (Edif.)	002-02 6 (050)
Referencia catastral	2540205WN1124S

DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA**PARCELARIO**

Superficie de parcela	147m2
Espacios libres	21m2

EDIFICACIÓN

Alturas	4 o más plantas (-1+B+5)
Superficie constr. total	935m2
Sobre rasante	795m2
Bajo rasante	140m2
Ocupación planta	126m2
Antigüedad	Siglo XX. 1960 - Sin norm EE
Tipología	Residencial plurifamiliar
Estructura propiedad	Con división horizontal
Protección patrimonial	Ambiental - (Nº155)

USOS

Mezcla de usos	V+G
Uso característico	V
Uso planta baja	AE
Nº viviendas	6
AE en planta baja	Sí

ESTADO

Carencias	EC ACC EE
EC - Estado conservac.	Deficiente
AC - Accesibilidad	Sin ascensor
EE - Eficiencia energét.	Sin normativa EE
IN - Infravivienda	No
Ocupación	Ocupantes en todos los usos
AE planta baja	Ocio y hostelería - Activo

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura	Fábrica y madera
Cubierta	Teja
Fachada	Ladrillo+enfoscado
Carpintería	Madera
Otros	Miradores en fachada

PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	D	M	R
Estructura y cimentación	X			
Cubiertas y azoteas		X		
Fachadas y medianeras	X	X		
ESTADO GENERAL		X		

B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso

PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD

Ascensor	No
Portal	Sin problemas aparentes

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)

FICHA

04**FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO**

Fecha:

02/08/2016

FOTOGRAFÍA



EMPLAZAMIENTO

**INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN**

IP - Necesidades	7 - Nivel 3
ID - Dificultad	11 - Dificultad media-alta
IE - Eficacia	9 - Eficacia media-baja
IP - Potencial	1,43 - Medio-bajo

VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO

FAVORABLE

DESFAVORABLE

X**IDENTIFICACIÓN**

Dirección (vía y nº)	CL NAVARRA 27
Distr.-Secc. Manz. (Edif.)	004-02 2 (012)
Referencia catastral	2541003WN1123N

DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA**PARCELARIO**

Superficie de parcela	26m2
Espacios libres	0m2

EDIFICACIÓN

Alturas	4 o más plantas (B+3)
Superficie constr. total	104m2
Sobre rasante	104m2
Bajo rasante	0m2
Ocupación planta	26m2
Antigüedad	Siglo XX. 1900 - Sin norm EE
Tipología	Residencial unifamiliar
Estructura propiedad	Sin división horizontal
Protección patrimonial	Ambiental - (Nº144)

USOS

Mezcla de usos	V+AL
Uso característico	V
Uso planta baja	AL
Nº viviendas	1
AE en planta baja	No

ESTADO

Carencias	ACC EE INF
EC- Estado conservac.	Bueno
AC - Accesibilidad	Sin ascensor
EE - Eficiencia energét.	Sin normativa EE
IN - Infravivienda	No*
Ocupación	Ocupantes en todos los usos
AE planta baja	- -

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura	Piedra+madera
Cubierta	Teja
Fachada	Piedra
Carpintería	Madera
Otros	Solar trasero con vegetación y agua a muro

PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	D	M	R
Estructura y cimentación	X			
Cubiertas y azoteas	X			
Fachadas y medianeras		X		
ESTADO GENERAL	X			

B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso

PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD

Ascensor	No (unifamiliar)
Portal	Escalón en puerta de acceso

Existencia de peligro inminente: NO. Muro medianero con solar trasero con filtraciones

* Infravivienda según criterios de estimación, aunque visitada y comprobada que no lo es (rehabilitado)

ESTUDIO DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN PARA LA REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE HARO

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)

FICHA

05**FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO**

Fecha:

02/08/2016

FOTOGRAFÍA



EMPLAZAMIENTO

**INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN**

IP - Necesidades	2 - Nivel 1
ID - Dificultad	7 - Dificultad media-baja
IE - Eficacia	8 - Eficacia media-baja
IP - Potencial	1,12 - Medio-bajo

VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO

FAVORABLE	X
DESFAVORABLE	

Existencia de peligro inminente: NO

IDENTIFICACIÓN

Dirección (vía y nº)	CL RIOJA PALOMAR 6
Distr.-Secc. Manz. (Edif.)	002-02 5 (025)
Referencia catastral	2440121WN1124S

DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA**PARCELARIO**

Superficie de parcela	253m2
Espacios libres	40m2

EDIFICACIÓN

Alturas	4 o más plantas (B+7)
Superficie constr. total	2300m2
Sobre rasante	2300m2
Bajo rasante	0m2
Ocupación planta	213m2
Antigüedad	1968 - Sin norm EE
Tipología	Residencial plurifamiliar
Estructura propiedad	Con división horizontal
Protección patrimonial	No protegido

USOS

Mezcla de usos	V+AL
Uso característico	V
Uso planta baja	AL
Nº viviendas	18
AE en planta baja	No

ESTADO

Carencias	EE
EC - Estado conservac.	Bueno
AC - Accesibilidad	Con ascensor
EE - Eficiencia energét.	Sin normativa EE
IN - Infravivienda	No
Ocupación	Ocupantes en todos los usos
AE planta baja	- -

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura	Hormigón armado
Cubierta	Teja
Fachada	Ladrillo visto y enfoscado
Carpintería	Madera-PVC-Aluminio
Otros	Desnivel de 4pl entre las 2 fachadas: 4pl y 8pl

PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN


	B	D	M	R
Estructura y cimentación	X			
Cubiertas y azoteas	X			
Fachadas y medianeras	X			
ESTADO GENERAL	X			


B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso

PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD

Ascensor	Sí
Portal	Sin problemas aparentes

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		06	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN				
		Dirección (vía y nº)		CL SAN FELICES 15		
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		001-01 1 (002)		
		Referencia catastral		2541312WN1124S		
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA				
		PARCELARIO				
		Superficie de parcela		37m2		
		Espacios libres		0m2		
		EDIFICACIÓN				
		Alturas		Hasta 3 plantas (-1+B+2)		
		Superficie constr. total		148m2		
		Sobre rasante		148m2		
		Bajo rasante		0m2		
		Ocupación planta		37m2		
		Antigüedad		Siglo XX. 1900 - Sin norm EE		
		Tipología		Residencial plurifamiliar		
		Estructura propiedad		Sin división horizontal		
		Protección patrimonial		No protegido		
		USOS				
		Mezcla de usos		V+AL		
		Uso característico		V		
		Uso planta baja		AL		
		Nº viviendas		3		
		AE en planta baja		No		
		ESTADO				
		Carencias		EC EE INF		
		EC- Estado conservac.		Deficiente		
		AC - Accesibilidad		- (Hasta 3 plantas)		
		EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE		
		IN - Infravivienda		Sí		
		Ocupación		Ocupantes en todos los usos		
		AE planta baja		- -		
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS				
		Estructura		Piedra+madera		
		Cubierta		Teja		
		Fachada		Muro piedra enfoscado		
		Carpintería		Madera		
		Otros		Desnivel de 1 pl entre fachadas		
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN				
			<i>B</i>	<i>D</i>	<i>M</i>	<i>R</i>
		Estructura y cimentación		X		
		Cubiertas y azoteas			X	
		Fachadas y medianeras		X		
		ESTADO GENERAL		X		
		<i>B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso</i>				
		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD				
		Ascensor	No (hasta 3 pl)			
		Portal	Acceso a portal por planta primera			



EMPLAZAMIENTO	
	

INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN	
IP - Necesidades	6 - Nivel 2
ID - Dificultad	14 - Dificultad alta
IE - Eficacia	2 - Eficacia baja
IP - Potencial	0,86 - Bajo



VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO	
FAVORABLE	
DESFAVORABLE	X

Existencia de peligro inminente:	Sí. Peligro de desprendimientos en alféizares y canalones
----------------------------------	---

ESTUDIO DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN PARA LA REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE HARO



CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		08																										
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016																										
FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN Dirección (vía y nº) CL PILAR ALTO 2 Distr.-Secc. Manz. (Edif.) 001-01 40 (310) Referencia catastral 2641332WN1124S																												
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA PARCELARIO Superficie de parcela 573m2 Espacios libres 259m2																												
		EDIFICACIÓN Alturas Hasta 3 plantas (B+2) Superficie constr. total 1079m2 Sobre rasante 1079m2 Bajo rasante 0m2 Ocupación planta 314m2 Antigüedad 2009 - CTE Tipología Residencial plurifamiliar Estructura propiedad Con división horizontal Protección patrimonial No protegido																												
EMPLAZAMIENTO		USOS Mezcla de usos V Uso característico V Uso planta baja V Nº viviendas 12 AE en planta baja No																												
		ESTADO Carencias EC - Estado conservac. Ruina AC - Accesibilidad - (Hasta 3 plantas) EE - Eficiencia energét. CTE IN - Infravivienda -- Ocupación AE planta baja --																												
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Estructura Hormigón armado Cubierta Teja Fachada Ladrillo enfoscado Carpintería Madera- sin ventanas Otros Construcción inacabada y abandonada																												
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN IP - Necesidades 10 - Ruinas ID - Dificultad 2 - Dificultad baja IE - Eficacia 14 - Eficacia alta IP - Potencial 2,47 - Alto		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>D</th> <th>M</th> <th>R</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura y cimentación</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cubiertas y azoteas</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fachadas y medianeras</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTADO GENERAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X*</td> </tr> </tbody> </table> <p align="center"><i>B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso</i></p>					B	D	M	R	Estructura y cimentación	X				Cubiertas y azoteas		X			Fachadas y medianeras			X		ESTADO GENERAL				X*
	B	D	M	R																										
Estructura y cimentación	X																													
Cubiertas y azoteas		X																												
Fachadas y medianeras			X																											
ESTADO GENERAL				X*																										
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO FAVORABLE DESFAVORABLE X		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD Ascensor No Portal Sin problemas aparentes * Considerado ruinoso por obra incompleta y abandono																												
Existencia de peligro inminente: Sí. Obra abandonada. Peligro de acceso al edificio																														


CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		09	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	



FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN				
		Dirección (vía y nº)		CL COSTANILLA 26		
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		001-01 5 (042)		
		Referencia catastral		2641816WN1124S		
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA				
		PARCELARIO				
		Superficie de parcela		40m2		
		Espacios libres		0m2		
		EDIFICACIÓN				
		Alturas		Hasta 3 plantas (B+2)		
		Superficie constr. total		120m2		
		Sobre rasante		120m2		
		Bajo rasante		0m2		
		Ocupación planta		40m2		
		Antigüedad		Siglo XIX. 1880 - Sin norm EE		
Tipología		Residencial plurifamiliar				
Estructura propiedad		Sin división horizontal				
Protección patrimonial		No protegido				
		USOS				
		Mezcla de usos		V+AL		
		Uso característico		V		
		Uso planta baja		AL		
		Nº viviendas		2		
AE en planta baja		No				
		ESTADO				
		Carencias		EC EE INF		
		EC - Estado conservac.		Deficiente		
		AC - Accesibilidad		- (Hasta 3 plantas)		
		EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE		
		IN - Infravivienda		No		
		Ocupación		Ocupantes en todos los usos		
		AE planta baja		--		
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS				
		Estructura		Piedra+madera		
		Cubierta		Teja		
		Fachada		Piedra enfoscada		
		Carpintería		Madera		
		Otros				
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN				
			B	D	M	R
		Estructura y cimentación	X			
		Cubiertas y azoteas		X		
		Fachadas y medianeras		X		
		ESTADO GENERAL		X		
		B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso				
		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD				
		Ascensor	No (hasta 3pl)			
		Portal	Escalones en portal			

INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN	
IP - Necesidades	6 - Nivel 2
ID - Dificultad	14 - Dificultad alta
IE - Eficacia	6 - Eficacia media-baja
IP - Potencial	1,03 - Medio-bajo
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO	
FAVORABLE	
DESFAVORABLE	X

Existencia de peligro inminente:	Sí. Posibilidad desprendimientos aleros
----------------------------------	---

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		10																										
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016																										
FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN Dirección (vía y nº) CL PAPAGAYO 6 Distr.-Secc. Manz. (Edif.) 001-01 29 (231) Referencia catastral 2841314WN1124S																												
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA PARCELARIO Superficie de parcela 115m2 Espacios libres 115m2																												
		EDIFICACIÓN Alturas 0 (Ruina con muros de 1planta) Superficie constr. total 10m2 Sobre rasante 10m2 Bajo rasante 0m2 Ocupación planta 10m2 Antigüedad Muro siglo XVI Tipología Solar Estructura propiedad Sin división horizontal Protección patrimonial Ambiental - (Nº4)																												
EMPLAZAMIENTO		USOS Mezcla de usos Solar Uso característico Solar Uso planta baja -- Nº viviendas 0 AE en planta baja No																												
		ESTADO Carencias EC- Estado conservac. Ruina AC - Accesibilidad - (Hasta 3 plantas) EE - Eficiencia energét. -- IN - Infravivienda -- Ocupación AE planta baja --																												
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Estructura Muro de sillería en fachada Cubierta Sin cubierta Fachada Sólo fachada principal Carpintería Metálica en fachada Otros Ruina a integrar en futuro proyecto																												
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN IP - Necesidades 10 - Solares ID - Dificultad 2 - Dificultad baja IE - Eficacia 14 - Eficacia alta IP - Potencial 3,47 - Muy alto		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>D</th> <th>M</th> <th>R</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura y cimentación</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cubiertas y azoteas</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fachadas y medianeras</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTADO GENERAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso					B	D	M	R	Estructura y cimentación					Cubiertas y azoteas					Fachadas y medianeras					ESTADO GENERAL				X
	B	D	M	R																										
Estructura y cimentación																														
Cubiertas y azoteas																														
Fachadas y medianeras																														
ESTADO GENERAL				X																										
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO FAVORABLE X DESFAVORABLE		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD Ascensor -- Portal --																												
Existencia de peligro inminente: NO																														

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		11																										
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016																										
FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN Dirección (vía y nº) CL GARRAS 2 Distr.-Secc. Manz. (Edif.) 001-01 26 (-) Referencia catastral 2841622WN1124S																												
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA PARCELARIO Superficie de parcela 41m2 Espacios libres 0m2 EDIFICACIÓN Alturas Hasta 3 plantas (B+2) Superficie constr. total 123m2 Sobre rasante 123m2 Bajo rasante 0m2 Ocupación planta 41m2 Antigüedad Siglo XIX - Sin norm EE Tipología Residencial plurifamiliar Estructura propiedad Con división horizontal Protección patrimonial Ambiental - (Nº39)																												
		USOS Mezcla de usos V+G Uso característico V Uso planta baja AE Nº viviendas 2 AE en planta baja Sí																												
		ESTADO Carencias R EC - Estado conservac. Ruina AC - Accesibilidad - (Hasta 3 plantas) EE - Eficiencia energét. Sin normativa EE IN - Infravivienda -- Ocupación Vacíos AE planta baja Comercio - Cerrado																												
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Estructura Piedra+madera Cubierta Teja Fachada Enfoscado Carpintería Madera Otros Conjunto de ruinas en puerta de muralla																												
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN																												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>D</th> <th>M</th> <th>R</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura y cimentación</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Cubiertas y azoteas</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Fachadas y medianeras</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>ESTADO GENERAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>					B	D	M	R	Estructura y cimentación				X	Cubiertas y azoteas				X	Fachadas y medianeras				X	ESTADO GENERAL				X
			B	D	M	R																								
		Estructura y cimentación				X																								
		Cubiertas y azoteas				X																								
		Fachadas y medianeras				X																								
ESTADO GENERAL				X																										
<i>B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso</i>																														
PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD Ascensor No (hasta 3pl) Portal Sin problemas aparentes																														
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN IP - Necesidades 10 - Ruinas ID - Dificultad 9 - Dificultad media-alta IE - Eficacia 16 - Eficacia alta IP - Potencial 2,14 - Alto																														
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO FAVORABLE DESFAVORABLE X																														
Existencia de peligro inminente: Sí. Peligro de derrumbe																														

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		12																								
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016																								
FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN Dirección (vía y nº) CL PAZ LA 4 Distr.-Secc. Manz. (Edif.) 001-01 26 (-) Referencia catastral 2841621WN1124S																										
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA PARCELARIO Superficie de parcela 38m2 Espacios libres 7m2																										
		EDIFICACIÓN Alturas Hasta 3 plantas (B+2) Superficie constr. total 114m2 Sobre rasante 114m2 Bajo rasante 0m2 Ocupación planta 31m2 Antigüedad Siglo XIX - Sin norm EE Tipología Residencial plurifamiliar Estructura propiedad Con división horizontal Protección patrimonial Ambiental - (Nº38)																										
EMPLAZAMIENTO 		USOS Mezcla de usos V+AL Uso característico V Uso planta baja AL Nº viviendas 2 AE en planta baja No																										
		ESTADO Carencias EC - Estado conservac. Ruina AC - Accesibilidad - (Hasta 3 plantas) EE - Eficiencia energét. Sin normativa EE IN - Infravivienda Sí Ocupación AE planta baja Vacíos																										
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN IP - Necesidades 10 - Ruinas ID - Dificultad 7 - Dificultad media-baja IE - Eficacia 15 - Eficacia alta IP - Potencial 2,21 - Alto		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Estructura Piedra+madera Cubierta Teja Fachada Enfoscado Carpintería Madera Otros Conjunto de ruinas en puerta de muralla																										
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>D</th> <th>M</th> <th>R</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura y cimentación</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Cubiertas y azoteas</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>Fachadas y medianeras</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>ESTADO GENERAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso					B	D	M	R	Estructura y cimentación				X	Cubiertas y azoteas				X	Fachadas y medianeras				X	ESTADO GENERAL		
	B	D	M	R																								
Estructura y cimentación				X																								
Cubiertas y azoteas				X																								
Fachadas y medianeras				X																								
ESTADO GENERAL				X																								
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO FAVORABLE DESFAVORABLE X		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD Ascensor No (hasta 3pl) Portal Sin problemas aparentes																										
Existencia de peligro inminente: Sí. Peligro de derrumbe																												

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)

FICHA

13**FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO**

Fecha:

02/08/2016

FOTOGRAFÍA



EMPLAZAMIENTO

**INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN**

IP - Necesidades	10 - Ruinas
ID - Dificultad	5 - Dificultad media-baja
IE - Eficacia	12 - Eficacia media-alta
IP - Potencial	2,21 - Alto

VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO

FAVORABLE

DESFAVORABLE

XExistencia de peligro inminente: **Sí. Peligro de derrumbe****IDENTIFICACIÓN**

Dirección (vía y nº)	CL SIERVAS JESUS 27
Distr.-Secc. Manz. (Edif.)	001-01 26 (218)
Referencia catastral	2841616WN1124S

DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA**PARCELARIO**

Superficie de parcela	110m2
Espacios libres	42m2

EDIFICACIÓN

Alturas	4 o más plantas (B+3)
Superficie constr. total	429m2
Sobre rasante	429m2
Bajo rasante	0m2
Ocupación planta	68m2
Antigüedad	Siglo XIX - Sin norm EE
Tipología	Residencial plurifamiliar
Estructura propiedad	Con división horizontal
Protección patrimonial	Ambiental - (Nº37)

USOS

Mezcla de usos	V+G
Uso característico	V
Uso planta baja	AE
Nº viviendas	4
AE en planta baja	Sí

ESTADO

Carencias	R
EC - Estado conservac.	Ruina
AC - Accesibilidad	Sin ascensor
EE - Eficiencia energét.	Sin normativa EE
IN - Infravivienda	No
Ocupación	Vacíos
AE planta baja	Comercio - Cerrado

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura	Piedra+madera
Cubierta	Teja
Fachada	Enfoscado
Carpintería	Madera
Otros	Conjunto de ruinas en puerta de muralla



PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	D	M	R
Estructura y cimentación				X
Cubiertas y azoteas				X
Fachadas y medianeras				X
ESTADO GENERAL				X



B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso

PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD

Ascensor	No
Portal	Sin problemas aparentes



CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		14																			
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016																			
FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN Dirección (vía y nº) CL SIERVAS JESUS 13 Distr.-Secc. Manz. (Edif.) 001-01 12 (119) Referencia catastral 2740802WN1124S																					
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA PARCELARIO Superficie de parcela 218m2 Espacios libres 16m2																					
		EDIFICACIÓN Alturas 4 o más plantas (B+3) Superficie constr. total 566m2 Sobre rasante 566m2 Bajo rasante 0m2 Ocupación planta 202m2 Antigüedad Siglo XIX - Sin norm EE Tipología Residencial plurifamiliar Estructura propiedad Con división horizontal Protección patrimonial Ambiental - (Nº34)																					
EMPLAZAMIENTO 		USOS Mezcla de usos V+AL+C+G Uso característico Mixto Uso planta baja AE Nº viviendas 3 AE en planta baja Sí																					
		ESTADO Carencias EC ACC EE EC- Estado conservac. Malo AC - Accesibilidad Sin ascensor EE - Eficiencia energét. Sin normativa EE IN - Infravivienda No Ocupación Ocupantes en todos los usos AE planta baja Ocio y hostelería - Activo																					
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN IP - Necesidades 6 - Nivel 2 ID - Dificultad 8 - Dificultad media-baja IE - Eficacia 10 - Eficacia media-alta IP - Potencial 1,55 - Medio-alto		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Estructura Fábrica de piedra+madera Cubierta Teja Fachada Enfoscado Carpintería Madera Otros Miradores. Acceso en pasadizo entre almac.																					
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>D</th> <th>M</th> <th>R</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura y cimentación</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cubiertas y azoteas</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fachadas y medianeras</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					B	D	M	R	Estructura y cimentación	X				Cubiertas y azoteas			X		Fachadas y medianeras		
	B	D	M	R																			
Estructura y cimentación	X																						
Cubiertas y azoteas			X																				
Fachadas y medianeras			X																				
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO FAVORABLE DESFAVORABLE X		ESTADO GENERAL X <i>B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso</i>																					
		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD Ascensor No Portal Sin problemas aparentes																					
Existencia de peligro inminente: NO. Albaeos en cubierta																							

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		15
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN			
		Dirección (vía y nº)		TR CARRION 6	
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		001-01 24 (201)	
		Referencia catastral		2841801WN1124S	
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA			
		PARCELARIO			
		Superficie de parcela		213m2	
		Espacios libres		0m2	
		EDIFICACIÓN			
		Alturas		Hasta 3 plantas (B+1)	
		Superficie constr. total		369m2	
		Sobre rasante		369m2	
		Bajo rasante		0m2	
		Ocupación planta		213m2	
		Antigüedad		Siglo XIX - Sin norm EE	
Tipología		Residencial plurifamiliar			
Estructura propiedad		Con división horizontal			
Protección patrimonial		Ambiental - (Nº11)			
		USOS			
		Mezcla de usos		V+AL	
		Uso característico		AL/APP	
		Uso planta baja		AL	
		Nº viviendas		2	
		AE en planta baja		No	
ESTADO		Carencias			
		EC EE			
		EC- Estado conservac.		Malo	
		AC - Accesibilidad		- (Hasta 3 plantas)	
		EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE	
		IN - Infravivienda		No	
		Ocupación		Vacíos	
		AE planta baja		--	
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS					
Estructura		Piedra+ladrillo+madera			
Cubierta		Teja. Alero con canes de madera			
Fachada		Fábrica de piedra - ladrillo			
Carpintería		Madera (sin vidrio)			
Otros					
PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN					
		B	D	M	R
Estructura y cimentación				X	
Cubiertas y azoteas					X
Fachadas y medianeras			X		
ESTADO GENERAL				X	
B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso					
PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD					
Ascensor	No (hasta 3pl)				
Portal	Sin problemas aparentes				

INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN	
IP - Necesidades	4 - Nivel 2
ID - Dificultad	7 - Dificultad media-baja
IE - Eficacia	9 - Eficacia media-baja
IP - Potencial	1,36 - Medio-bajo
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO	
FAVORABLE	
DESFAVORABLE	X


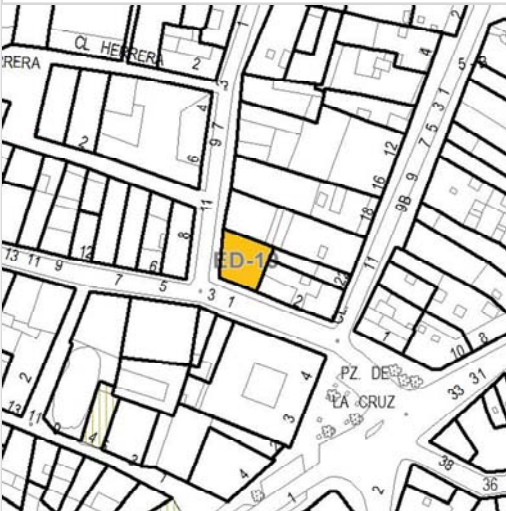
Existencia de peligro inminente:	Sí. Peligro de desprendimientos aleros
----------------------------------	--

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA	16																								
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:	02/08/2016																								
FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN Dirección (vía y nº) CL SIERVAS JESUS 3 Distr.-Secc. Manz. (Edif.) 001-01 12 (124) Referencia catastral 2740832WN1124S																									
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA PARCELARIO Superficie de parcela 364m2 Espacios libres 20m2 EDIFICACIÓN Alturas 4 o más plantas (B+2) Superficie constr. total 926m2 Sobre rasante 926m2 Bajo rasante 0m2 Ocupación planta 344m2 Antigüedad Siglo XVII - Sin norm EE Tipología Residencial unifamiliar Estructura propiedad Sin división horizontal Protección patrimonial Integral - (Nº32)																									
		USOS Mezcla de usos V+AL Uso característico V Uso planta baja AL Nº viviendas 1 AE en planta baja No																									
EMPLAZAMIENTO		ESTADO Carencias EC- Estado conservac. Ruina AC - Accesibilidad Sin ascensor EE - Eficiencia energét. Sin normativa EE IN - Infravivienda No Ocupación AE planta baja Vacíos																									
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Estructura Piedra + madera Cubierta Teja Fachada Sillería Carpintería Madera Otros BIC. Casa Palacio de los Salazar																									
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>D</th> <th>M</th> <th>R</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura y cimentación</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cubiertas y azoteas</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td>X*</td> </tr> <tr> <td>Fachadas y medianeras</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td>X*</td> </tr> <tr> <td>ESTADO GENERAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table> B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso				B	D	M	R	Estructura y cimentación		X			Cubiertas y azoteas			X	X*	Fachadas y medianeras			X	X*	ESTADO GENERAL		
	B	D	M	R																							
Estructura y cimentación		X																									
Cubiertas y azoteas			X	X*																							
Fachadas y medianeras			X	X*																							
ESTADO GENERAL				X																							
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN IP - Necesidades 10 - Ruinas ID - Dificultad 6 - Dificultad media-baja IE - Eficacia 10 - Eficacia media-alta IP - Potencial 2,06 - Alto		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD Ascensor No (unifamiliar-palacio) Portal Escalera en acceso principal *Fachada trasera en ruina																									
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO FAVORABLE DESFAVORABLE X		Existencia de peligro inminente: Sí. Fachada trasera con humedades y peligro de desprendimientos.																									



CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		17																										
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016																										
FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN Dirección (vía y nº) CL ESTEBAN AGREDA 6 Distr.-Secc. Manz. (Edif.) 001-01 39 (302) Referencia catastral 2740819WN1124S DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA PARCELARIO Superficie de parcela 123m2 Espacios libres 18m2 EDIFICACIÓN Alturas 4 o más plantas (B+3) Superficie constr. total 618m2 Sobre rasante 618m2 Bajo rasante 0m2 Ocupación planta 105m2 Antigüedad Siglo XVIII - Sin norm EE Tipología Residencial plurifamiliar Estructura propiedad Con división horizontal Protección patrimonial Estructural - (Nº58) USOS Mezcla de usos V+C+AL Uso característico V Uso planta baja AE Nº viviendas 4 AE en planta baja Sí ESTADO Carencias EC ACC EE EC- Estado conservac. Malo AC - Accesibilidad Sin ascensor EE - Eficiencia energét. Sin normativa EE IN - Infravivienda No Ocupación Ocupantes en todos los usos AE planta baja Ocio y hostelería - Activo CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Estructura Piedra+madera Cubierta Teja-canalones de cobre Fachada Sillería Carpintería Madera Otros Soportal en PB. Miradores y galería en pl sup PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>D</th> <th>M</th> <th>R</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura y cimentación</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cubiertas y azoteas</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fachadas y medianeras</td> <td></td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTADO GENERAL</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <i>B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso</i> PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD Ascensor No Portal Escalones de acceso a portal					B	D	M	R	Estructura y cimentación	X				Cubiertas y azoteas	X		X		Fachadas y medianeras		X	X		ESTADO GENERAL			X	
	B					D	M	R																						
Estructura y cimentación	X																													
Cubiertas y azoteas	X						X																							
Fachadas y medianeras						X	X																							
ESTADO GENERAL							X																							
EMPLAZAMIENTO																														
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN IP - Necesidades 6 - Nivel 2 ID - Dificultad 9 - Dificultad media-alta IE - Eficacia 12 - Eficacia media-alta IP - Potencial 1,57 - Medio-alto																														
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO <table border="1"> <tr> <td>FAVORABLE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DESFAVORABLE</td> <td>X</td> </tr> </table>						FAVORABLE		DESFAVORABLE	X																					
FAVORABLE																														
DESFAVORABLE	X																													
Existencia de peligro inminente: NO. Fachada a C/Esteban Ágreda en muy mal estado																														

ESTUDIO DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN PARA LA REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE HARO

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		19	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	



FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN				
		Dirección (vía y nº)		CL CONDE DE HARO 4		
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		002-02 10 (119)		
		Referencia catastral		2640018WN1123N		
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA				
		PARCELARIO				
		Superficie de parcela		145m2		
		Espacios libres		0m2		
		EDIFICACIÓN				
Alturas		4 o más plantas (SS+B+3)				
Superficie constr. total		740m2				
Sobre rasante		595m2				
Bajo rasante		145m2				
Ocupación planta		145m2				
Antigüedad		Siglo XIX - Sin norm EE				
Tipología		Residencial plurifamiliar				
Estructura propiedad		Sin división horizontal				
Protección patrimonial		Estructural - (Nº195)				
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN		USOS				
		Mezcla de usos		V+AL+O		
		Uso característico		V		
		Uso planta baja		AE		
Nº viviendas		3				
AE en planta baja		Sí				
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO		ESTADO				
		Carencias		ACC EE		
		EC - Estado conservac.		Bueno		
		AC - Accesibilidad		Sin ascensor		
EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE				
IN - Infravivienda		No				
Ocupación		Ocupantes en todos los usos				
AE planta baja		Comercio - Activo				
FAVORABLE		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS				
		Estructura		Piedra+madera		
		Cubierta		Teja		
		Fachada		Sillería		
Carpintería		Madera				
Otros		Miradores				
DESFAVORABLE		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN				
			B	D	M	R
		Estructura y cimentación	X			
		Cubiertas y azoteas	X			
Fachadas y medianeras		X				
ESTADO GENERAL		X				
B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso						
EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE: NO		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD				
		Ascensor		No		
		Portal		Escalones en acceso a portal		

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		20	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN											
		Dirección (vía y nº)		CL CUEVAS 30									
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		003-01 15 (163)									
		Referencia catastral		2739305WN1123N									
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA											
		PARCELARIO											
		Superficie de parcela		338m2									
		Espacios libres		182m2									
		EDIFICACIÓN											
		Alturas		Hasta 3 plantas (B+2)									
		Superficie constr. total		574m2									
		Sobre rasante		574m2									
		Bajo rasante		0m2									
		Ocupación planta		156m2									
		Antigüedad		1990 - NBE-CT79									
Tipología		Residencial plurifamiliar											
Estructura propiedad		Con división horizontal											
Protección patrimonial		No protegido											
USOS		Mezcla de usos		V+AL									
		Uso característico		V									
		Uso planta baja		AL									
		Nº viviendas		6									
		AE en planta baja		No									
ESTADO		Carencias											
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN <table border="1"> <tr> <td>IP - Necesidades</td> <td>1 - Nivel 1</td> </tr> <tr> <td>ID - Dificultad</td> <td>6 - Dificultad media-baja</td> </tr> <tr> <td>IE - Eficacia</td> <td>10 - Eficacia media-alta</td> </tr> <tr> <td>IP - Potencial</td> <td>1,16 - Medio-bajo</td> </tr> </table>		IP - Necesidades	1 - Nivel 1	ID - Dificultad	6 - Dificultad media-baja	IE - Eficacia	10 - Eficacia media-alta	IP - Potencial	1,16 - Medio-bajo	EE		EE	
		IP - Necesidades	1 - Nivel 1										
		ID - Dificultad	6 - Dificultad media-baja										
		IE - Eficacia	10 - Eficacia media-alta										
		IP - Potencial	1,16 - Medio-bajo										
EC - Estado conservac.		Bueno											
AC - Accesibilidad		- (Hasta 3 plantas)											
EE - Eficiencia energét.		NBE-CT79											
IN - Infravivienda		No											
Ocupación		Ocupantes en todos los usos											
AE planta baja		--											
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS													
Estructura		Hormigón armado											
Cubierta		Teja											
Fachada		Aplacado piedra PB / Enfoscado resto plantas											
Carpintería		PVC											
Otros		Miradores / Canes de madera											
PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN													
		B	D	M	R								
Estructura y cimentación		X											
Cubiertas y azoteas		X											
Fachadas y medianeras		X											
ESTADO GENERAL		X											
B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso													
PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD													
Ascensor		No (hasta 3pl). Instalación difícil											
Portal		Escalón en portal											
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO													
FAVORABLE		X											
DESFAVORABLE													
Existencia de peligro inminente: NO													

ESTUDIO DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN PARA LA REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE HARO



CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		22	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN				
		Dirección (vía y nº)		CL CUEVAS 4		
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		003-01 15 (151)		
		Referencia catastral		2739318WN1123N		
EMPLAZAMIENTO 		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA				
		PARCELARIO				
		Superficie de parcela		591m2		
		Espacios libres		196m2		
		EDIFICACIÓN				
		Alturas		4 o más plantas (B+3)		
		Superficie constr. total		2179m2		
		Sobre rasante		1465m2		
		Bajo rasante		714m2		
		Ocupación planta		395m2		
Antigüedad		1993 - NBE-CT79				
Tipología		Residencial plurifamiliar				
Estructura propiedad		Con división horizontal				
Protección patrimonial		No protegido				
USOS		Mezcla de usos		V+AL+C+O+Y		
		Uso característico		Mixto		
		Uso planta baja		AE		
		Nº viviendas		7		
		AE en planta baja		Sí		
ESTADO		Carencias		ACC EE		
		EC- Estado conservac.		Bueno		
		AC - Accesibilidad		Sin ascensor		
		EE - Eficiencia energét.		NBE-CT79		
		IN - Infravivienda		No		
Ocupación		Algún ocupante en uno de los uso				
		AE planta baja		Comercio - Cerrado		
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS				
		Estructura		Hormigón armado		
		Cubierta		Teja		
		Fachada		Aplacado piedra PB / Enfoscado resto pl		
		Carpintería		Madera		
		Otros				
IP - Necesidades 3 - Nivel 1 ID - Dificultad 4 - Dificultad baja IE - Eficacia 7 - Eficacia media-baja IP - Potencial 1,36 - Medio-bajo		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN				
			B	D	M	R
		Estructura y cimentación	X			
		Cubiertas y azoteas	X			
		Fachadas y medianeras	X			
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO		ESTADO GENERAL		X		
		B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso				
FAVORABLE X DESFAVORABLE		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD				
		Ascensor		No		
		Portal		Pequeño escalón en portal		
Existencia de peligro inminente: NO						



CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		23	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN			
		Dirección (vía y nº)		CL LINARES RIVAS 36	
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		003-01 12 (099)	
		Referencia catastral		2939608WN1123N	
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA			
		PARCELARIO			
		Superficie de parcela		131m2	
		Espacios libres		0m2	
		EDIFICACIÓN			
		Alturas		4 o más plantas (B+5)	
		Superficie constr. total		655m2	
		Sobre rasante		655m2	
		Bajo rasante		0m2	
		Ocupación planta		131m2	
		Antigüedad		1965 - Sin norm EE	
Tipología		Residencial plurifamiliar			
Estructura propiedad		Con división horizontal			
Protección patrimonial		No protegido			
USOS		Mezcla de usos		V+AL	
		Uso característico		V	
		Uso planta baja		AL	
		Nº viviendas		8	
		AE en planta baja		No	
		ESTADO			
Carencias		ACC EE			
EC- Estado conservac.		Bueno			
AC - Accesibilidad		Sin ascensor			
EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE			
IN - Infravivienda		No			
Ocupación		Ocupantes en todos los usos			
AE planta baja		--			
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS					
Estructura		Hormigón armado			
Cubierta		Teja			
Fachada		Ladrillo visto / Enfoscado			
Carpintería		Aluminio			
Otros					
PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN					
		B	D	M	R
Estructura y cimentación	X				
Cubiertas y azoteas	X				
Fachadas y medianeras	X				
ESTADO GENERAL	X				
B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso					
PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD					
Ascensor	No				
Portal	Escalón pequeño de entrada				

INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN	
IP - Necesidades	4 - Nivel 2
ID - Dificultad	9 - Dificultad media-alta
IE - Eficacia	8 - Eficacia media-baja
IP - Potencial	1,2 - Medio-bajo
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO	
FAVORABLE	X
DESFAVORABLE	
Existencia de peligro inminente: NO	

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		24																					
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016																					
FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN Dirección (vía y nº) CL LINARES RIVAS 45 Distr.-Secc. Manz. (Edif.) 003-01 6 (026) Referencia catastral 2939315WN1123N																							
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA PARCELARIO Superficie de parcela 350m2 Espacios libres 166m2																							
		EDIFICACIÓN Alturas Hasta 3 plantas (B+2) Superficie constr. total 414m2 Sobre rasante 414m2 Bajo rasante 0m2 Ocupación planta 184m2 Antigüedad Siglo XX. 1900 - Sin norm EE Tipología Residencial unifamiliar Estructura propiedad Sin división horizontal Protección patrimonial No protegido																							
EMPLAZAMIENTO 		USOS Mezcla de usos V+C+AL Uso característico V Uso planta baja AE Nº viviendas 1 AE en planta baja Sí																							
		ESTADO Carencias EC- Estado conservac. EC EE Deficiente AC - Accesibilidad - (Hasta 3 plantas) EE - Eficiencia energét. Sin normativa EE IN - Infravivienda No Ocupación Algún ocupante en uno de los uso AE planta baja Comercio - Cerrado																							
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN IP - Necesidades 3 - Nivel 1 ID - Dificultad 4 - Dificultad baja IE - Eficacia 7 - Eficacia media-baja IP - Potencial 1,36 - Medio-bajo		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Estructura Fábrica+madera Cubierta Teja / canalón cobre Fachada Ladrillo enfoscado Carpintería Madera Otros Varias construcciones en parcela																							
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO FAVORABLE X DESFAVORABLE		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>D</th> <th>M</th> <th>R</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura y cimentación</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cubiertas y azoteas</td> <td>X</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fachadas y medianeras</td> <td>X</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> ESTADO GENERAL X <i>B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso</i>					B	D	M	R	Estructura y cimentación	X				Cubiertas y azoteas	X	X			Fachadas y medianeras	X		X	
	B	D	M	R																					
Estructura y cimentación	X																								
Cubiertas y azoteas	X	X																							
Fachadas y medianeras	X		X																						
		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD Ascensor No (unifamiliar hasta 3pl) Portal Sin problemas aparentes																							
Existencia de peligro inminente: NO. Construcción a calle San Bartolomé en mal estado																									

ESTUDIO DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN PARA LA REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE HARO

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		26																										
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016																										
FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN Dirección (vía y nº) CL LINARES RIVAS 65 Distr.-Secc. Manz. (Edif.) 003-01 2 (004) Referencia catastral 3039618WN1133N																												
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA PARCELARIO Superficie de parcela 123m2 Espacios libres 15m2																												
		EDIFICACIÓN Alturas 4 o más plantas (B+3) Superficie constr. total 480m2 Sobre rasante 480m2 Bajo rasante 0m2 Ocupación planta 108m2 Antigüedad 1954 - Sin norm EE Tipología Residencial plurifamiliar Estructura propiedad Con división horizontal Protección patrimonial No protegido																												
EMPLAZAMIENTO		USOS Mezcla de usos V Uso característico V Uso planta baja V Nº viviendas 8 AE en planta baja No																												
		ESTADO Carencias EC- Estado conservac. EC ACC EE Deficiente AC - Accesibilidad Sin ascensor EE - Eficiencia energét. Sin normativa EE IN - Infravivienda No Ocupación AE planta baja Ocupantes en todos los usos - -																												
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Estructura Fábrica de ladrillo + hormigón armado Cubierta 2 aguas/teja Fachada Ladrillo visto Carpintería Aluminio/madera Otros																												
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN IP - Necesidades 5 - Nivel 2 ID - Dificultad 7 - Dificultad media-baja IE - Eficacia 6 - Eficacia media-baja IP - Potencial 1,34 - Medio-bajo		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>B</th> <th>D</th> <th>M</th> <th>R</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura y cimentación</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cubiertas y azoteas</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fachadas y medianeras</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ESTADO GENERAL</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso					B	D	M	R	Estructura y cimentación	X				Cubiertas y azoteas	X				Fachadas y medianeras		X			ESTADO GENERAL		X		
	B	D	M	R																										
Estructura y cimentación	X																													
Cubiertas y azoteas	X																													
Fachadas y medianeras		X																												
ESTADO GENERAL		X																												
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO FAVORABLE X DESFAVORABLE		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD Ascensor No Portal Escalón en aceso																												
Existencia de peligro inminente: NO																														

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)

FICHA

27**FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO**

Fecha:

02/08/2016

FOTOGRAFÍA



EMPLAZAMIENTO

**INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN**

IP - Necesidades	5 - Nivel 2
ID - Dificultad	7 - Dificultad media-baja
IE - Eficacia	5 - Eficacia baja
IP - Potencial	1,3 - Medio-bajo

VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO

FAVORABLE

DESFAVORABLE

X**IDENTIFICACIÓN**

Dirección (vía y nº)	GL VIRGEN DE LA VEGA 6
Distr.-Secc. Manz. (Edif.)	003-01 3 (009)
Referencia catastral	3039614WN1133N

DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA**PARCELARIO**

Superficie de parcela	123m2
Espacios libres	15m2

EDIFICACIÓN

Alturas	4 o más plantas (B+3)
Superficie constr. total	480m2
Sobre rasante	480m2
Bajo rasante	0m2
Ocupación planta	108m2
Antigüedad	1954 - Sin norm EE
Tipología	Residencial plurifamiliar
Estructura propiedad	Con división horizontal
Protección patrimonial	No protegido

USOS

Mezcla de usos	V
Uso característico	V
Uso planta baja	V
Nº viviendas	8
AE en planta baja	No

ESTADO

Carencias	EC ACC EE
EC - Estado conservac.	Deficiente
AC - Accesibilidad	Sin ascensor
EE - Eficiencia energét.	Sin normativa EE
IN - Infravivienda	No
Ocupación	Ocupantes en todos los usos
AE planta baja	- -

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura	Fábrica de ladrillo+hormigón armado
Cubierta	2 aguas/teja
Fachada	Ladrillo visto
Carpintería	Madera/PVC/Aluminio
Otros	Cimentación a borde de terraplén

PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	D	M	R
Estructura y cimentación		X		
Cubiertas y azoteas	X			
Fachadas y medianeras		X		
ESTADO GENERAL		X		

B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso

PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD



Ascensor	No
Portal	Escalones en aceras de espacios libres
Muro de contención terraplén con hundimientos	

Existencia de peligro inminente: NO. Posibilidad problemas cimentación por terraplén a N232

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		28	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN				
		Dirección (vía y nº)		CL DOS MAYO 17		
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		003-01 8 (054)		
		Referencia catastral		2840411WN1124S		
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA				
		PARCELARIO				
		Superficie de parcela		177m2		
		Espacios libres		59m2		
		EDIFICACIÓN				
Alturas		4 o más plantas (B+3)				
Superficie constr. total		472m2				
Sobre rasante		472m2				
Bajo rasante		0m2				
Ocupación planta		118m2				
Antigüedad		Siglo XX. 1900 - Sin norm EE				
Tipología		Residencial plurifamiliar				
Estructura propiedad		Con división horizontal				
Protección patrimonial		No protegido				
		USOS				
		Mezcla de usos		V+AL		
		Uso característico		V		
		Uso planta baja		AL		
Nº viviendas		3				
AE en planta baja		No				
		ESTADO				
		Carencias		EC ACC EE		
		EC - Estado conservac.		Malo		
		AC - Accesibilidad		Sin ascensor		
EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE				
IN - Infravivienda		No				
Ocupación		Ocupantes en todos los usos				
AE planta baja		--				
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS				
		Estructura		Fábrica de piedra+adobe		
		Cubierta		2 aguas/teja		
		Fachada		Piedra PB/Enfoscado pl sup		
Carpintería		Madera				
Otros						
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN				
			B	D	M	R
		Estructura y cimentación	X			
		Cubiertas y azoteas			X	
Fachadas y medianeras				X		
ESTADO GENERAL		X				
B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso						
		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD				
		Ascensor		No		
		Portal		Escalón en portal		
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN						
IP - Necesidades	6 - Nivel 2					
ID - Dificultad	7 - Dificultad media-baja					
IE - Eficacia	9 - Eficacia media-baja					
IP - Potencial	1,56 - Medio-alto					
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO						
FAVORABLE						
DESFAVORABLE	X					
Existencia de peligro inminente:		NO				



CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		29	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN				
		Dirección (vía y nº)		CL SAN BARTOLOME 14		
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		003-01 7 (044)		
		Referencia catastral		2940932WN1124S		
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA				
		PARCELARIO				
		Superficie de parcela		74m2		
		Espacios libres		17m2		
		EDIFICACIÓN				
Alturas		Hasta 3 plantas (B+2)				
Superficie constr. total		222m2				
Sobre rasante		222m2				
Bajo rasante		0m2				
Ocupación planta		57m2				
Antigüedad		Siglo XX. 1900 - Sin norm EE				
Tipología		Residencial plurifamiliar				
Estructura propiedad		Con división horizontal				
Protección patrimonial		No protegido				
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN		USOS				
		Mezcla de usos		V+AL		
		Uso característico		V		
		Uso planta baja		AL		
		Nº viviendas		2		
		AE en planta baja		No		
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO		ESTADO				
		Carencias		EC EE		
		EC - Estado conservac.		Malo		
		AC - Accesibilidad		- (Hasta 3 plantas)		
		EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE		
		IN - Infravivienda		No		
Ocupación		Ocupantes en todos los usos				
AE planta baja		- -				
FAVORABLE DESFAVORABLE		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS				
		Estructura		Fábrica de piedra y ladrillo		
		Cubierta		Teja		
		Fachada		Enfoscado		
		Carpintería		Madera		
		Otros				
EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE: NO. Maleza en trasera de edificio		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN				
			B	D	M	R
		Estructura y cimentación	X			
		Cubiertas y azoteas			X	
		Fachadas y medianeras		X		
		ESTADO GENERAL			X	
PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD		B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso				
		Ascensor		No (hasta 3pl)		
		Portal		Sin problemas aparentes		

ESTUDIO DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN PARA LA REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE HARO



ESTUDIO DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN PARA LA REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE HARO

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		32	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN			
		Dirección (vía y nº)		CL HERMANOS SANCHEZ	
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		001-01 16 (161)	
		Referencia catastral		2840103WN1124S	
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA			
		PARCELARIO			
		Superficie de parcela		423m2	
		Espacios libres		79m2	
		EDIFICACIÓN			
		Alturas		4 o más plantas (SS+B+7)	
		Superficie constr. total		3768m2	
		Sobre rasante		3347m2	
		Bajo rasante		421m2	
		Ocupación planta		344m2	
Antigüedad		1972 - Sin norm EE			
Tipología		Residencial plurifamiliar			
Estructura propiedad		Con división horizontal			
Protección patrimonial		No protegido			
USOS		Mezcla de usos		V+C+AL+P	
		Uso característico		V	
		Uso planta baja		AE	
		Nº viviendas		28	
		AE en planta baja		Sí	
		ESTADO		EC EE	
Carencias		EC - Estado conservac.		Deficiente	
AC - Accesibilidad		Con ascensor			
EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE			
IN - Infravivienda		No			
Ocupación		Algún ocupante en uno de los uso			
AE planta baja		Comercio - Cerrado			
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS					
Estructura		Hormigón armado			
Cubierta		Teja			
Fachada		Ladrillo visto / enfoscado			
Carpintería		Madera/PVC/Aluminio			
Otros		Barandilla de perfiles de acero en terrazas			
PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN					
		B	D	M	R
Estructura y cimentación	X				
Cubiertas y azoteas	X				
Fachadas y medianeras			X		
ESTADO GENERAL		X			
B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso					
PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD					
Ascensor	Sí				
Portal	Sin problemas aparentes				

INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN	
IP - Necesidades	3 - Nivel 1
ID - Dificultad	6 - Dificultad media-baja
IE - Eficacia	10 - Eficacia media-alta
IP - Potencial	1,36 - Medio-bajo
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO	
FAVORABLE	X
DESFAVORABLE	
Existencia de peligro inminente: NO	

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		33	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN				
		Dirección (vía y nº)		PZ PAZ DE LA 8		
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		001-01 10 (089)		
		Referencia catastral		2640101WN1124S		
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA				
EMPLAZAMIENTO 		PARCELARIO				
		Superficie de parcela		327m2		
		Espacios libres		0m2		
		EDIFICACIÓN				
		Alturas		4 o más plantas (-1+B+4)		
		Superficie constr. total		2034m2		
		Sobre rasante		1707m2		
		Bajo rasante		327m2		
		Ocupación planta		327m2		
		Antigüedad		Siglo XIX - Sin norm EE		
Tipología		Residencial plurifamiliar				
Estructura propiedad		Sin división horizontal				
Protección patrimonial		Estructural - (Nº148)				
		USOS				
		Mezcla de usos		V+AL+G		
		Uso característico		V		
		Uso planta baja		AE		
		Nº viviendas		8		
		AE en planta baja		Sí		
		ESTADO				
		Carencias		EC ACC EE		
		EC- Estado conservac.		Deficiente		
		AC - Accesibilidad		Sin ascensor		
		EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE		
		IN - Infravivienda		No		
		Ocupación		Ocupantes en todos los usos		
		AE planta baja		Ocio y hostelería - Activo		
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS				
		Estructura		Piedra+madera		
		Cubierta		Teja / acróteras en alero		
		Fachada		Sillería		
		Carpintería		Madera		
		Otros		Balcones y miradores		
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN				
			B	D	M	R
		Estructura y cimentación	X			
		Cubiertas y azoteas		X		
		Fachadas y medianeras		X		
		ESTADO GENERAL				
		X				
		B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso				
		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD				
		Ascensor		No		
		Portal		Sin problemas aparentes		
Existencia de peligro inminente:		NO. Posibilidad desprendimientos en algún balcón				

INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN	
IP - Necesidades	5 - Nivel 2
ID - Dificultad	14 - Dificultad alta
IE - Eficacia	14 - Eficacia alta
IP - Potencial	1,26 - Medio-bajo
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO	
FAVORABLE	
DESFAVORABLE	X

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)

FICHA

34

FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO

Fecha:

02/08/2016

FOTOGRAFÍA



EMPLAZAMIENTO

**INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN**

IP - Necesidades	5 - Nivel 2
ID - Dificultad	11 - Dificultad media-alta
IE - Eficacia	12 - Eficacia media-alta
IP - Potencial	1,35 - Medio-bajo

VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO

FAVORABLE

DESFAVORABLE

X**IDENTIFICACIÓN**

Dirección (vía y nº)	CL JUAN GARCIA GATO 2
Distr.-Secc. Manz. (Edif.)	001-01 10 (090)
Referencia catastral	2640102WN1124S

DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA**PARCELARIO**

Superficie de parcela	110m2
Espacios libres	0m2

EDIFICACIÓN

Alturas	4 o más plantas (B+4)
Superficie constr. total	700m2
Sobre rasante	590m2
Bajo rasante	110m2
Ocupación planta	110m2
Antigüedad	1930 - Sin norm EE
Tipología	Residencial plurifamiliar
Estructura propiedad	Con división horizontal
Protección patrimonial	Estructural - (Nº149)

USOS

Mezcla de usos	V+C+AL
Uso característico	V
Uso planta baja	AE
Nº viviendas	3
AE en planta baja	Sí

ESTADO

Carencias	EC ACC EE
EC - Estado conservac.	Deficiente
AC - Accesibilidad	Sin ascensor
EE - Eficiencia energét.	Sin normativa EE
IN - Infravivienda	No
Ocupación	Ocupantes en todos los usos
AE planta baja	Ocio y hostelería - Activo

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura	Piedra+madera
Cubierta	Teja / acróteras en alero
Fachada	Sillería
Carpintería	Madera
Otros	Balcones y miradores

PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	D	M	R
Estructura y cimentación	X			
Cubiertas y azoteas		X		
Fachadas y medianeras		X		
ESTADO GENERAL		X		



B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso

PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD



Ascensor	No
Portal	Sin problemas aparentes

Existencia de peligro inminente: NO. Posibilidad desprendimientos en algún balcón

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		35	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	



FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN				
		Dirección (vía y nº)		CL NAVARRA 1		
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		004-02 1 (003)		
		Referencia catastral		2541016WN1124S		
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA				
EMPLAZAMIENTO 		PARCELARIO				
		Superficie de parcela		116m2		
		Espacios libres		9m2		
		EDIFICACIÓN				
		Alturas		4 o más plantas (B+4)		
		Superficie constr. total		620m2		
		Sobre rasante		620m2		
		Bajo rasante		0m2		
		Ocupación planta		107m2		
		Antigüedad		1975 - Sin norm EE		
Tipología		Residencial plurifamiliar				
Estructura propiedad		Con división horizontal				
Protección patrimonial		No protegido				
USOS		Mezcla de usos		V+G		
		Uso característico		V		
		Uso planta baja		AE		
		Nº viviendas		6		
		AE en planta baja		Sí		
ESTADO		Carencias		ACC EE		
		EC - Estado conservac.		Bueno		
		AC - Accesibilidad		Sin ascensor		
		EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE		
		IN - Infravivienda		No		
Ocupación		Ocupantes en todos los usos				
		AE planta baja		Comercio - Activo		
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS				
		Estructura		Hormigón armado		
		Cubierta		Teja		
		Fachada		Ladrillo visto		
		Carpintería		Aluminio		
		Otros				
PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN			B	D	M	R
		Estructura y cimentación	X			
		Cubiertas y azoteas	X			
		Fachadas y medianeras	X			
		ESTADO GENERAL	X			
PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD		B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso				
		Ascensor		No		
		Portal		1 peldaño en acceso		
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO						
FAVORABLE		X				
DESFAVORABLE						
Existencia de peligro inminente:		NO				

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		36
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016



FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN			
		Dirección (vía y nº)			
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)			
		Referencia catastral			
		PZ CRUZ DE LA 4 002-02 11 (129) 2539405WN1123N			
EMPLAZAMIENTO 		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA			
		PARCELARIO			
		Superficie de parcela			
		Espacios libres			
		EDIFICACIÓN			
		Alturas			
		Superficie constr. total			
		Sobre rasante			
		Bajo rasante			
		Ocupación planta			
		Antigüedad			
		Tipología			
		Estructura propiedad			
		Protección patrimonial			
		USOS			
		Mezcla de usos			
		Uso característico			
		Uso planta baja			
		Nº viviendas			
		AE en planta baja			
		ESTADO			
		Carencias			
		EC - Estado conservac.			
		AC - Accesibilidad			
		EE - Eficiencia energét.			
		IN - Infravivienda			
		Ocupación			
		AE planta baja			
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS			
		Estructura			
		Cubierta			
		Fachada			
		Carpintería			
		Otros			
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		<i>B</i>	<i>D</i>	<i>M</i>	<i>R</i>
		Estructura y cimentación	X		
		Cubiertas y azoteas		X	
		Fachadas y medianeras		X	
		ESTADO GENERAL	X		
		<i>B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso</i>			
		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD			
		Ascensor	No		
		Portal	Escalera en portal		
		Ocupa 2 parcelas catastrales (ésta y la 06)			
		Existencia de peligro inminente: Sí. Desprendimientos canes alero y balcones			

INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN	
IP - Necesidades	5 - Nivel 2
ID - Dificultad	11 - Dificultad media-alta
IE - Eficacia	5 - Eficacia baja
IP - Potencial	1,06 - Medio-bajo
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO	
FAVORABLE	
DESAVORABLE	X

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		37	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	



FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN				
		Dirección (vía y nº)		PZ CRUZ DE LA 3		
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		002-02 11 (129)		
		Referencia catastral		2539406WN1123N		
EMPLAZAMIENTO 		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA				
		PARCELARIO				
		Superficie de parcela		306m2		
		Espacios libres		0m2		
		EDIFICACIÓN				
		Alturas		4 o más plantas (B+3)		
		Superficie constr. total		1261m2		
		Sobre rasante		1228m2		
		Bajo rasante		33m2		
		Ocupación planta		306m2		
Antigüedad		Siglo XVIII - Sin norm EE				
Tipología		Residencial plurifamiliar				
Estructura propiedad		Sin división horizontal				
Protección patrimonial		Integral - (Nº198)				
USOS		Mezcla de usos		V+C+AL		
		Uso característico		V		
		Uso planta baja		AE		
		Nº viviendas		4		
		AE en planta baja		Sí		
ESTADO		Carencias		EC ACC EE		
		EC- Estado conservac.		Deficiente		
		AC - Accesibilidad		Sin ascensor		
		EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE		
		IN - Infravivienda		No		
Ocupación		Ocupantes en todos los usos				
		AE planta baja		Comercio - Activo		
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS				
		Estructura		Piedra+madera		
		Cubierta		Teja/canes en alero/cornisa piedra		
		Fachada		Sillería		
		Carpintería		Madera		
		Otros		Palacio de las Conchas		
IP - Necesidades 5 - Nivel 2 ID - Dificultad 15 - Dificultad alta IE - Eficacia 9 - Eficacia media-baja IP - Potencial 0,99 - Bajo		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN				
			B	D	M	R
		Estructura y cimentación	X			
		Cubiertas y azoteas			X	
		Fachadas y medianeras		X		
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO FAVORABLE DESFAVORABLE X		ESTADO GENERAL				
		X				
EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE: Sí. Desprendimientos canes alero y balcones		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD				
		Ascensor		No		
		Portal		Escalera en portal		
		Ocupa 2 parcelas catastrales (ésta y la 05)				

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		38	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	


FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN				
		Dirección (vía y nº)		CL SANTA LUCIA 19		
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		003-01 16 (186)		
		Referencia catastral		2638202WN1123N		
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA				
EMPLAZAMIENTO 		PARCELARIO				
		Superficie de parcela		69m2		
		Espacios libres		19m2		
		EDIFICACIÓN				
		Alturas		4 o más plantas (B+3)		
		Superficie constr. total		279m2		
		Sobre rasante		279m2		
		Bajo rasante		0m2		
		Ocupación planta		50m2		
		Antigüedad		Siglo XX. 1900 - Sin norm EE		
Tipología		Residencial plurifamiliar				
Estructura propiedad		Con división horizontal				
Protección patrimonial		Ambiental - (Nº253)				
		USOS				
		Mezcla de usos		V+AL		
		Uso característico		V		
		Uso planta baja		AL		
		Nº viviendas		3		
		AE en planta baja		No		
		ESTADO				
		Carencias		EC ACC EE		
		EC- Estado conservac.		Malo		
		AC - Accesibilidad		Sin ascensor		
		EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE		
		IN - Infravivienda		No		
		Ocupación		Ocupantes en todos los usos		
		AE planta baja		- -		
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS				
		Estructura		Piedra+madera		
		Cubierta		Teja/2 aguas		
		Fachada		Piedra		
		Carpintería		Aluminio/madera		
		Otros				
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN				
			B	D	M	R
		Estructura y cimentación	X			
		Cubiertas y azoteas			X	
		Fachadas y medianeras		X		
		ESTADO GENERAL		X		
		B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso				
		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD				
		Ascensor		No		
		Portal		Peldaño exterior acceso a portal		
Existencia de peligro inminente:		NO				


INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN	
IP - Necesidades	6 - Nivel 2
ID - Dificultad	10 - Dificultad media-alta
IE - Eficacia	11 - Eficacia media-alta
IP - Potencial	1,47 - Medio-bajo
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO	
FAVORABLE	
DESFAVORABLE	X

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		39	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN											
		Dirección (vía y nº)		CL SAN MIGUEL 10									
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		003-01 15 (178)									
		Referencia catastral		2739335WN1123N									
EMPLAZAMIENTO 		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA											
		PARCELARIO											
		Superficie de parcela		61m2									
		Espacios libres		11m2									
		EDIFICACIÓN											
		Alturas		4 o más plantas (B+3)									
		Superficie constr. total		200m2									
		Sobre rasante		200m2									
		Bajo rasante		0m2									
		Ocupación planta		50m2									
Antigüedad		Siglo XX. 1900 - Sin norm EE											
Tipología		Residencial plurifamiliar											
Estructura propiedad		Sin división horizontal											
Protección patrimonial		Estructural - (Nº251)											
		USOS											
		Mezcla de usos		V+AL									
		Uso característico		V									
		Uso planta baja		AL									
		Nº viviendas		3									
		AE en planta baja		No									
		ESTADO											
		Carencias		EC ACC EE									
		EC- Estado conservac.		Malo									
		AC - Accesibilidad		Sin ascensor									
		EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE									
		IN - Infravivienda		No									
		Ocupación		Ocupantes en todos los usos									
		AE planta baja		--									
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS											
		Estructura		Fábrica piedra+madera									
		Cubierta		Teja									
		Fachada		Manpostería/enfoscado									
		Carpintería		Metálica									
		Otros		Fachada trasera en mal estado									
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN											
			B	D	M	R							
		Estructura y cimentación	X										
		Cubiertas y azoteas			X								
		Fachadas y medianeras			X								
		ESTADO GENERAL											
		B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso											
		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD											
		Ascensor		No									
		Portal		Peldaño en acceso									
INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN <table border="1"> <tr> <td>IP - Necesidades</td> <td>6 - Nivel 2</td> </tr> <tr> <td>ID - Dificultad</td> <td>14 - Dificultad alta</td> </tr> <tr> <td>IE - Eficacia</td> <td>6 - Eficacia media-baja</td> </tr> <tr> <td>IP - Potencial</td> <td>1,03 - Medio-bajo</td> </tr> </table>		IP - Necesidades	6 - Nivel 2	ID - Dificultad	14 - Dificultad alta	IE - Eficacia	6 - Eficacia media-baja	IP - Potencial	1,03 - Medio-bajo				
		IP - Necesidades	6 - Nivel 2										
ID - Dificultad	14 - Dificultad alta												
IE - Eficacia	6 - Eficacia media-baja												
IP - Potencial	1,03 - Medio-bajo												
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO <table border="1"> <tr> <td>FAVORABLE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>DESFAVORABLE</td> <td>X</td> </tr> </table>		FAVORABLE		DESFAVORABLE	X								
		FAVORABLE											
DESFAVORABLE	X												
Existencia de peligro inminente:		NO											

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		40
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN			
		Dirección (vía y nº)			
		CL MEDIODIA 12			
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)			
		002-01 8 (113)			
		Referencia catastral			
		2538232WN1123N			
DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA					
PARCELARIO					
Superficie de parcela		49m2			
Espacios libres		4m2			
EDIFICACIÓN					
Alturas		Hasta 3 plantas (B+2)			
Superficie constr. total		135m2			
Sobre rasante		135m2			
Bajo rasante		0m2			
Ocupación planta		45m2			
Antigüedad		Siglo XX. 1900 - Sin norm EE			
Tipología		Residencial plurifamiliar			
Estructura propiedad		Sin división horizontal			
Protección patrimonial		No protegido			
USOS					
Mezcla de usos		V+AL			
Uso característico		V			
Uso planta baja		AL			
Nº viviendas		2			
AE en planta baja		No			
ESTADO					
Carencias		EC EE			
EC - Estado conservac.		Deficiente			
AC - Accesibilidad		- (Hasta 3 plantas)			
EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE			
IN - Infravivienda		No			
Ocupación		Ocupantes en todos los usos			
AE planta baja		- -			
CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS					
Estructura		Piedra+ladrillo+madera			
Cubierta		Teja			
Fachada		Enfoscado			
Carpintería		Aluminio			
Otros					
PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN					
		B	D	M	R
Estructura y cimentación	X				
Cubiertas y azoteas		X			
Fachadas y medianeras		X			
ESTADO GENERAL		X			
B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso					
PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD					
Ascensor	No (hasta 3pl)				
Portal	Puerta acceso a portal no cumple altura min				

EMPLAZAMIENTO	
	

INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN	
IP - Necesidades	3 - Nivel 1
ID - Dificultad	12 - Dificultad media-alta
IE - Eficacia	7 - Eficacia media-baja
IP - Potencial	0,89 - Bajo

VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO	
FAVORABLE	
DESFAVORABLE	X

Existencia de peligro inminente:	NO
----------------------------------	----

ESTUDIO DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN PARA LA REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE HARO

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)

FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO

FICHA

42

Fecha:

02/08/2016

FOTOGRAFÍA



EMPLAZAMIENTO



INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN

IP - Necesidades	5 - Nivel 2
ID - Dificultad	10 - Dificultad media-alta
IE - Eficacia	11 - Eficacia media-alta
IP - Potencial	1,37 - Medio-bajo

VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO

FAVORABLE	X
DESFAVORABLE	

EXISTENCIA DE PELIGRO INMINENTE: NO

IDENTIFICACIÓN

Dirección (vía y nº)	CL VENTILLA 27
Distr.-Secc. Manz. (Edif.)	002-01 8 (088)
Referencia catastral	2538207WN1123N

DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA

PARCELARIO

Superficie de parcela	134m2
Espacios libres	0m2

EDIFICACIÓN

Alturas	4 o más plantas (B+4)
Superficie constr. total	456m2
Sobre rasante	456m2
Bajo rasante	0m2
Ocupación planta	134m2
Antigüedad	1940 - Sin norm EE
Tipología	Residencial plurifamiliar
Estructura propiedad	Con división horizontal
Protección patrimonial	Ambiental - (Nº243)

USOS

Mezcla de usos	V+C+AL
Uso característico	V
Uso planta baja	AE
Nº viviendas	4
AE en planta baja	Sí

ESTADO

Carencias

EC- Estado conservac.	Deficiente
AC - Accesibilidad	Sin ascensor
EE - Eficiencia energét.	Sin normativa EE
IN - Infravivienda	No

Ocupación

AE planta baja	Comercio - Activo
----------------	-------------------

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura	Fábrica de piedra y ladrillo+hormigón armado
Cubierta	Alero de madera/teja
Fachada	Sillería/enfoscado
Carpintería	PVC/aluminio
Otros	

PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN

	B	D	M	R
Estructura y cimentación	X			
Cubiertas y azoteas	X			
Fachadas y medianeras		X		
ESTADO GENERAL		X		

B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso

PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD

Ascensor	No
Portal	Sin problemas aparentes

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		43
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN			
		Dirección (vía y nº)			
		CL BALMES 7			
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)			
		002-01 7 (068)			
		Referencia catastral			
		2539718WN1123N			
		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA			
		PARCELARIO			
		Superficie de parcela			
		76m2			
		Espacios libres			
		2m2			
		EDIFICACIÓN			
		Alturas			
		Hasta 3 plantas (B+2)			
		Superficie constr. total			
		222m2			
		Sobre rasante			
		222m2			
		Bajo rasante			
		0m2			
		Ocupación planta			
		74m2			
		Antigüedad			
		Siglo XX. 1900 - Sin norm EE			
		Tipología			
		Residencial plurifamiliar			
		Estructura propiedad			
		Sin división horizontal			
		Protección patrimonial			
		No protegido			
		USOS			
		Mezcla de usos			
		V+AL			
		Uso característico			
		V			
		Uso planta baja			
		AL			
		Nº viviendas			
		2			
		AE en planta baja			
		No			
		ESTADO			
		Carencias			
		EC EE			
		EC- Estado conservac.			
		Deficiente			
		AC - Accesibilidad			
		- (Hasta 3 plantas)			
		EE - Eficiencia energét.			
		Sin normativa EE			
		IN - Infravivienda			
		No			
		Ocupación			
		Vacíos			
		AE planta baja			
		--			
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS			
		Estructura			
		Piedra+madera			
		Cubierta			
		Teja			
		Fachada			
		Enfoscado			
		Carpintería			
		Madera/aluminio			
		Otros			
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN			
		<i>B</i>	<i>D</i>	<i>M</i>	<i>R</i>
		Estructura y cimentación	X		
		Cubiertas y azoteas	X		
		Fachadas y medianeras	X		
		ESTADO GENERAL	X		
		<i>B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso</i>			
		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD			
		Ascensor	No (hasta 3pl)		
		Portal	Sin problemas aparentes		



EMPLAZAMIENTO	
	

INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN	
IP - Necesidades	3 - Nivel 1
ID - Dificultad	9 - Dificultad media-alta
IE - Eficacia	5 - Eficacia baja
IP - Potencial	0,98 - Bajo

VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO	
FAVORABLE	
DESFAVORABLE	X

Existencia de peligro inminente:	NO
----------------------------------	----

CENTRO HISTÓRICO DE HARO (LA RIOJA)		FICHA		44	
FICHERO DE EDIFICACIONES TIPO		Fecha:		02/08/2016	

FOTOGRAFÍA		IDENTIFICACIÓN				
		Dirección (vía y nº)		CL CIRIACO ARANZADI 12		
		Distr.-Secc. Manz. (Edif.)		002-02 9 (092)		
		Referencia catastral		2439318WN1123N		
EMPLAZAMIENTO		DESCRIPCIÓN MORFOTIPOLOGICA				
		PARCELARIO				
		Superficie de parcela		79m2		
		Espacios libres		0m2		
		EDIFICACIÓN				
		Alturas		Hasta 3 plantas (B+2)		
		Superficie constr. total		237m2		
		Sobre rasante		237m2		
		Bajo rasante		0m2		
		Ocupación planta		79m2		
		Antigüedad		Siglo XX. 1900 - Sin norm EE		
		Tipología		Residencial unifamiliar		
		Estructura propiedad		Sin división horizontal		
		Protección patrimonial		No protegido		
		USOS				
		Mezcla de usos		V+AL		
		Uso característico		V		
		Uso planta baja		V		
		Nº viviendas		1		
		AE en planta baja		No		
		ESTADO				
		Carencias		EC EE		
		EC- Estado conservac.		Deficiente		
		AC - Accesibilidad		- (Hasta 3 plantas)		
		EE - Eficiencia energét.		Sin normativa EE		
		IN - Infravivienda		No		
		Ocupación		Ocupantes en todos los usos		
		AE planta baja		--		
		CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS				
		Estructura		Piedra+madera		
		Cubierta		Teja		
		Fachada		Piedra PB / Enfosado resto pl		
		Carpintería		Madera		
		Otros		Balcón madera en planta 2		
		PRE-DIAGNÓSTICO ESTADO DE CONSERVACIÓN				
			B	D	M	R
		Estructura y cimentación	X			
		Cubiertas y azoteas		X		
		Fachadas y medianeras		X		
		ESTADO GENERAL		X		
		B-Bueno / D-Deficiente / M-Malo / R-Ruinoso				
		PRE-DIAGNÓSTICO ACCESIBILIDAD				
		Ascensor	No (unifamiliar hasta 3 pl)			
		Portal	Peldaño en portal			

INDICADORES DE POTENCIAL DE INTERVENCIÓN	
IP - Necesidades	3 - Nivel 1
ID - Dificultad	10 - Dificultad media-alta
IE - Eficacia	6 - Eficacia media-baja
IP - Potencial	0,96 - Bajo
VALORACIÓN GLOBAL DEL EDIFICIO	
FAVORABLE	
DESFAVORABLE	X

Existencia de peligro inminente:	Sí. Peligro desprendimientos blacón planta 2
----------------------------------	--