



REGENERACIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE HARO

Estudio Socio-económico e Inicio del proceso de participación

Julio de 2016

Ciente: Excmo. Ayuntamiento de Haro



Preparado por:

ESTER ZARAGOZÁ
Socióloga y Antropóloga
T: 682-265-081
@: esterzm@gmail.com

ELDA SOLLOSO
Socióloga Urbanista
T: 671-514-130
@: esoloso@hotmail.com

Foto portada (Ayuntamiento de Haro):
www.mapio.net

REGENERACIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE HARO

Estudio Socio-económico e Inicio del proceso de participación

Equipo:



Elda Solloso, Socióloga Urbanista

Ester Zaragozá, Socióloga y Antropóloga

AGRADECIMIENTOS

Carlos Aguirre
Eva Aguirre
Adelaida Alutiz
José Ignacio Asenjo
Olga Blanco
Eduardo Bozalongo
Lorena Conde
Mariano Esteban
Miguel Ángel Félix
Ana María Gabarri
Leopoldo García Vargas
Alberto Hagemann
María Ibáñez
Enrique Lacuesta
Eduardo Llona
Ana López-Cano
Felix Martín
Sara Negueruela
Mabel Oyono
Mercedes Pascual
Javier Redondo
Roberto Rioja
Natalia Sobrón
José Urízar
Rakel, Silvia y Óscar (Servicios Sociales)
Servicios de Informática, Padrón, Delineación y Rentas (Ayto. Haro)
Ciudadanos de Haro

TABLA DE CONTENIDOS

Lista de mapas	iii
Lista de gráficas	iii
Lista de tablas	iii
Lista de imágenes	iii
RESUMEN EJECUTIVO.....	1
METODOLOGÍA.....	4
1. POBLACIÓN	8
1.1 Análisis socio-demográfico de la población.....	10
1.2 Análisis social de los grupos de población más significativos del casco	19
1.3 Principales problemáticas.....	23
1.4 Principales prioridades	25
2. ACTIVIDAD ECONÓMICA Y TURISMO.....	26
2.1 Situación actual de la actividad económica y el turismo.....	28
2.2 Principales problemáticas de la actividad económica y el turismo	35
2.3 Oportunidades y principales prioridades	41
3. VIVIENDA Y EDIFICACIÓN	46
3.1 Situación actual de la vivienda y la edificación.....	48
3.2 Principales problemáticas de la vivienda y la edificación	49
3.3 Oportunidades y principales prioridades	55
4. ESPACIO PÚBLICO	60
4.1 Situación actual de espacio público.....	62
4.2 Principales problemáticas del espacio público.....	69
4.3 Oportunidades y principales prioridades	70
5. MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS	72
5.1 Situación actual de la movilidad y las infraestructuras	74
5.2 Principales problemáticas de la movilidad y las infraestructuras.....	74
5.3 Oportunidades y principales prioridades	81
6. RESUMEN DE RESPUESTAS CIUDADANAS	84
6.1 Datos generales de las entrevistas a ciudadanos	86
6.2 Datos generales de los cuestionarios	91
7. PRÓXIMOS PASOS.....	94

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Evolución de la población en el periodo 2000-2008	11
Mapa 2: Evolución de la población en el periodo 2008-2016	11
Mapa 3: Evolución de la población extranjera en el periodo 2000-2008.....	16
Mapa 4: Evolución de la población extranjera en el periodo 2008-2016.....	16
Mapa 5: Población sin estudios (2016).....	18
Mapa 6: Calles de residencia de la población receptora de IMI.....	20
Mapa 7: Edificios con algún local destinado a actividades económicas.....	29
Mapa 8: Calidad del espacio urbano	67
Mapa 9: Distancias inferiores a 800 m desde la Plaza de la Paz.....	75
Mapa 10: Accesos al casco antiguo	76
Mapa 11: Aparcamientos disuasorios propuestos	82
Mapa 12: Localización de lugar de entrevista y residencia de los entrevistados	86

LISTA DE GRÁFICAS

Gráfica 1: Evolución de la población del área de estudio respecto a Haro	10
Gráfica 2: Pirámide de población de Haro (2015) y el casco antiguo (2016).....	13
Gráfica 3: Tasa de variación anual de la población nacional y extranjera en el casco antiguo y en Haro (2000-2008 y 2008- 2016)	15
Gráfica 4: Porcentaje de población extranjera según su origen.....	17
Gráfica 5: Porcentaje de nivel educativo de los residentes en el área de estudio	17
Gráfica 6: Características generales de los ciudadanos entrevistados	87
Gráfica 7: Aspectos más valorados por los residentes del casco.....	89
Gráfica 8: Aspectos más valorados por los residentes en otras zonas	89
Gráfica 9: Aspectos menos valorados por los residentes	90
Gráfica 10: Aspectos menos valorados por los residentes en otras zonas.....	90
Gráfica 11: Prioridades de regeneración	91

LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Evolución de indicadores demográficos en el área de estudio.....	12
Tabla 2: Evolución de la población nacional y extranjera en el casco antiguo y en Haro.....	14
Tabla 3: Valoraciones sobre la “Actividad económica y empleo” del casco.....	28
Tabla 4: Evolución de establecimientos turísticos en Haro (2009-2016)	34
Tabla 5: Costes de locales comerciales en el casco antiguo de Haro (Junio 2016).....	38
Tabla 6: Valoraciones de los ciudadanos y de los expertos sobre “Vivienda y edificación” del casco	48
Tabla 7: Perfil estimativo de las viviendas habitadas por población gitana en el casco antiguo de Haro (2012)..	50
Tabla 8: Características de las viviendas habitadas por población gitana en el casco antiguo de Haro (2012)	51
Tabla 9: Valoraciones de los ciudadanos y de los expertos sobre “Espacio público”	62
Tabla 10: Valoraciones de los ciudadanos y de los expertos sobre “Movilidad e infraestructuras”	74
Tabla 11: Motivos por los que viven en su vivienda actual los residentes del casco	88
Tabla 12: Motivos por los que viven en su vivienda actual los no residentes del casco	88
Tabla 13: Valoraciones de las 5 áreas temáticas en los cuestionarios	92

LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1: Entrevista con la asociación “La Kel del Caló”	4
Imagen 2: Entrevista con residentes	6
Imagen 3: Calle Santo Tomás por la tarde	31
Imagen 4: Bajos comerciales vacíos en Virgen de la Vega.....	35

Imagen 5: Antiguo mercado municipal.....	41
Imagen 6: Edificio en Linares Rivas.....	49
Imagen 7: Conflicto de usos en la Plaza de la Iglesia.....	53
Imagen 8: Edificio rehabilitado.....	54
Imagen 9: Edificio de B+4 en Linares Rivas.....	56
Imagen 10: Garajes en planta baja en la Calle Cuevas.....	56
Imagen 11: Ejemplos de nuevas edificaciones en entornos históricos (Ámsterdam, Madrid y Bruselas).....	57
Imagen 14: Calle Pilar Alto, acceso al Mirador y Calle Pilar Bajo, área estancial.....	63
Imagen 12: Plaza de la Cruz.....	63
Imagen 13: Plaza Garrás.....	63
Imagen 15: Vistas desde el Mirador del Ebro hacia la bajada del apeadero y traseras de Calle San Bartolomé ...	64
Imagen 16: Calle Ciriaco Aranzadi con niños jugando en la calle.....	65
Imagen 17: Problemas en solar de San Bernardo y ladera Calle San Felices detectados por residentes.....	66
Imagen 18: Escombreras en la calle Pilar Alto.....	68
Imagen 19: Acceso al casco antiguo por la Calle Navarra.....	76
Imagen 20: Acceso al casco antiguo por la Calle Linares Rivas.....	77
Imagen 21: Acceso al casco antiguo por la Calle Ventilla.....	78
Imagen 22: Problemas en la Plaza de la Iglesia y calles San Bernardo, Colón, Balmes y San Felices.....	80
Imagen 23: Mapa de actores.....	97

RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito de estudio tiene una población estimada de 1.975 personas. Contrariamente a la percepción más extendida entre los ciudadanos, exhibe un índice de envejecimiento y una tasa de juventud similares a los de Haro.

El ámbito presenta una alta concentración de población gitana, estimada en 1000 personas y 100 familias.¹ Además, los residentes del casco son los principales solicitantes de ayudas por parte de los Servicios Sociales del ayuntamiento, lo que apunta también a una población vulnerable y de bajos recursos. Esto es corroborado por el hecho de que casi el 80% de la población no tiene estudios o ha completado solamente estudios primarios.

En el período 2000-2016 la población del ámbito de estudio ha experimentado dos procesos: una pérdida de población autóctona compensada por la llegada de población extranjera entre 2000 y 2008 resultando en un saldo neto positivo; y en los últimos ocho años pérdidas tanto de población autóctona como extranjera, resultando en un saldo neto negativo. Una de las implicaciones psico-sociológicas de este proceso de despoblación es el débil sentimiento de pertenencia al casco que conlleva también bajos niveles de asociacionismo.

A un nivel más socio-espacial, el casco antiguo no es homogéneo. La población más vulnerable (perfil gitano de “bajos recursos”) se encuentra confinada en determinadas sub-áreas con alto grado de deterioro y abandono que forman bolsas de marginalidad. La existencia de ciertas ideas peyorativas hacia la comunidad gitana entre la ciudadanía y las pautas socio-familiares de estas comunidades contribuyen a encerrar a estas zonas en sí mismas y a excluirlas social y económicamente.

Esta situación crea un imaginario social dualizado. Por una parte, los no residentes del casco reducen su idea del casco a las zonas rehabilitadas y estéticamente agradables: Plaza de la Paz, “La Herradura” y calles Virgen de la Vega y alrededores. Espontáneamente, el resto de las calles son referidas de forma genérica y negativa a través de estereotipos “*zonas marginales, mal estado de conservación de los edificios*”. Para los residentes, en cambio, su visión del casco suele coincidir con su entorno inmediato y con las problemáticas de su día a día sin participar ni transitar por las zonas rehabilitadas.

En relación a su actividad económica, el casco exhibe una triple especialización: sectorial en hostelería, espacial en “La Herradura” y su entorno, y temporal en fines de semana y temporada alta. En paralelo al proceso de despoblación, el casco ha ido perdiendo actividad comercial y no ha habido un replazo generacional en los negocios. En la actualidad, se da una baja diversidad comercial y existe un número importante de locales cerrados. Podría decirse que el sector hostelero ha sobrevivido mejor a estos cambios consolidándose como el principal centro de ocio de Haro. Sin embargo, su orientación hacia clientes locales y propietarios de segunda residencia focalizados en el verano y los fines de semana ha restado competitividad a este sector y le ha acomodado en los estándares de una clientela habitual y conocida.

Por otra parte, el turismo enológico del Barrio de la Estación (estimado en 100.000 personas al año) constituye una fortaleza de la actividad económica de Haro que no ha conseguido canalizarse hacia el

¹ Estimación del “Mapa de Vivienda y Población gitana en La Rioja” (2012)

casco antiguo. En este sentido se observa un desequilibrio entre la evolución del sector bodeguero, que en los últimos diez años ha innovado para capturar un nicho del mercado enoturista, y el cierto estancamiento comercial y hostelero del casco que no ha explotado lo suficiente las oportunidades de negocio derivadas del enoturismo.

El sector de los apartamentos turísticos se ha adaptado mejor a este contexto y ha orientado sus servicios al turismo enológico de las bodegas. En esa tarea, este tipo de establecimientos están jugando un papel importante en la regeneración del ámbito de estudio, rehabilitando edificios catalogados y atrayendo a una masa crítica de clientes al casco. En un contexto de deterioro patrimonial y pérdida de actividad comercial los apartamentos turísticos son un agente dinamizador que supone una oportunidad para el desarrollo del casco antiguo.

Ante este panorama económico, existe un consenso sobre la necesidad de dinamizar comercialmente el casco así como de atraer a nuevos inversores. Esto pasa por superar una serie de barreras que se detallan en el diagnóstico, entre ellas la necesidad de coordinar a los diversos agentes económicos a través de un plan integral de turismo.

En relación a la vivienda, el casco ha experimentado un deterioro de su función residencial y en la actualidad el parque de viviendas vacías se estima en 1.400 (62% del total)². Los factores más influyentes en este proceso han sido la expansión urbana fuera del casco y el desarrollo de una oferta de vivienda nueva y diversa. En contraste, las viviendas del ámbito de estudio son antiguas, están sin rehabilitar, no ofrecen comodidades (parking, calefacción, ascensor) y en general están en mal estado. La existencia de barreras de carácter normativo y de financiación así como una baja valorización del patrimonio “no monumental” (edificios no emblemáticos) ha repercutido en la baja tasa de rehabilitación de las viviendas.

Además de estos factores de carácter tangible y racional, las “barreras psicológicas” y los estereotipos hacia la comunidad gitana frenan el interés en habitar el casco. Al otro lado de la balanza, la situación de vulnerabilidad de muchos de los residentes los “atrapa” en este espacio y hace que el casco sea la única zona donde pueden permitirse una vivienda. Esto no impide que las familias gitanas sientan un fuerte arraigo a su hogar y a su entorno.

A pesar de estas dificultades el diagnóstico identificó también un cierto interés residencial en el casco por parte de ciudadano/as jóvenes, una demanda que no se ha visto acompañada por una oferta adaptada a las preferencias de este perfil (tamaños de viviendas, tipologías). La captura de esta demanda incipiente se descubre como una oportunidad en la regeneración del casco.

En relación al espacio público y su estado el casco presenta diferencias según las zonas. El análisis de la calidad del espacio urbano, un indicador que aúna criterios transversales de espacio público, estado de la vivienda, presencia de solares, limpieza, presencia de actividad, y cuestiones de movilidad e infraestructura, permite la división del casco en tres sub-áreas (ver mapa 8): sub-área en rojo (mala calidad del espacio urbano), en amarillo (calidad regular) y verde (buena calidad). En ese ejercicio, se observó una cierta correlación entre la calidad espacial de las áreas y el nivel socio-

² Padrón municipal de edificios, 2016

económico y origen étnico de sus residentes, de tal manera que las áreas en rojo se corresponden espacialmente con las bolsas de población marginal.

Esta situación es reflejo de una acusada estratificación territorial, que además tiene implicaciones de tipo económico, restringiendo la inversión y el interés para uso residencial y comercial al área en verde. De igual forma, la movilidad dentro del casco está condicionada por la existencia de “puertas invisibles” que confinan la actividad de los residentes del área en rojo -y con menor intensidad en amarillo- a “su calle” mientras que el tránsito de personas externas al casco se concentra en el área en verde.

En relación a la movilidad, existe una visión generalizada y enraizada de que la falta de aparcamiento es la problemática clave. Por un lado, dentro del casco se registra un déficit de plazas de aparcamiento asociado a las viviendas y probablemente un uso excesivo de la zona azul. Además, la disponibilidad de suelo en el perímetro del casco ofrece la oportunidad de crear un sistema de aparcamientos disuasorios que suavizarían la percepción de esta problemática y que favorecerían otras formas de movilidad.

En este sentido, la falta de aparcamiento no debería ocultar otras carencias en el ámbito de la movilidad. El diagnóstico revela también la existencia de barreras al tránsito peatonal que afectan a las principales vías de acceso al casco por las calles Navarra, Linares Rivas, Ventilla, Santa Lucía y Ciriaco Aranzadi. Estas barreras están vinculadas a la calidad del espacio urbano (sub-áreas en amarillo) y tienen que ver con aspectos como insuficiente anchura de aceras; baja estimulación visual y estética derivada de la concentración de bajos comerciales vacíos, edificios en mal estado y solares; falta de iluminación; elevada velocidad del tráfico, etc. Actuando como “puertas invisibles” en el acceso peatonal al casco, se presenta la oportunidad de “abrir” esas calles a través de intervenciones combinadas de movilidad y espacio público.

Estas barreras de movilidad afectan también a la conexión con el Barrio de la Estación y son un factor más que contribuye al desaprovechamiento del turismo enológico de las bodegas en el casco antiguo.

Por último, el diagnóstico muestra también que las calles localizadas en las sub-áreas en rojo y amarillo presentan carencias de infraestructura (canalizaciones y red de saneamiento), estado de los pavimentos, accesibilidad y movilidad que necesitan ser abordadas.

Siguientes pasos. En la articulación de un plan de regeneración urbana, será importante decidir un modelo de desarrollo y definir estrategias que potencien fortalezas y aprovechen las oportunidades de Haro. En esa tarea, el ayuntamiento podría jugar un papel clave a varios niveles:

- La ejecución directa de obras de mejoras del entorno urbano.
- La creación de un clima de inversión adecuado a través de incentivos fiscales, normativos y de otros tipos.
- La coordinación entre actores (Plan de Turismo, bolsas de locales e inmuebles).

METODOLOGÍA

La metodología que se ha llevado a cabo para elaborar el diagnóstico socio-económico del casco antiguo de Haro ha sido diseñada para alcanzar los siguientes objetivos:

- **Elaborar un perfil socio-económico y demográfico** del ámbito de estudio para su inserción en la Memoria-Programa de solicitud de ayudas a la Regeneración.
- **Conocer el contexto socio-urbano y socio-económico** del ámbito de estudio.
- **Detectar los problemas de la situación actual y sus causas**, e identificar fortalezas y oportunidades de regeneración.
- **Iniciar un proceso de participación** ciudadana.

Para la consecución de estos objetivos se han aplicado bloques metodológicos para obtener información de distinta naturaleza dentro de un número de áreas temáticas: población y convivencia social, actividad económica y turismo, vivienda y edificación, espacio público, movilidad y de forma secundaria servicios públicos.

El ámbito de estudio, lo que denominaremos “*casco antiguo*”, ha sido definida por los arquitectos del equipo y consensado con el Ayuntamiento de Haro. El principal criterio de delimitación se basa en la antigüedad de las edificaciones y el tejido urbano.

Bloque metodológico 1: Análisis socio-demográfico

Para elaborar el perfil socio-demográfico de la población del ámbito de estudio se han consultado y procesado datos de las siguientes fuentes primarias y secundarias:

- El Padrón Municipal de Haro en los años 2000, 2008 y 2016 para el ámbito de estudio.
- El Padrón Continuo del INE para la Comunidad de la Rioja y el municipio de Haro
- Catastro del año 2016.
- El informe “*Mapa de Vivienda y Población gitana en La Rioja 2012*” realizado por el IKUS, Desarrollo Social y de Organizaciones para el Gobierno de La Rioja. Informe realizado a través de entrevistas a informantes clave y encuestas en los cascos antiguos de los municipios.

Imagen 1: Entrevista con la asociación “La Kel del Caló”



Bloque metodológico 2: Análisis cualitativo

Para la elaboración del perfil cualitativo se han aplicado técnicas etnográficas y cualitativas con el fin de obtener información directa de los actores que participan y residen en el ámbito de estudio y captar así la máxima diversidad de los discursos de expertos

y de ciudadanos. A lo largo del texto se intercalan citas de las entrevistas (“*verbatim*”) entrecomilladas y en cursiva para ilustrar los principales hallazgos. Estas técnicas incluyen:

Observación participante y derivas. A través de recorridos planificados en cada sub-área del casco acompañadas de un arquitecto del equipo, y otras incursiones no planificadas se han recogido anotaciones de cada área temática y fotos de las principales problemáticas de cada calle.

Entrevistas a expertos. Se han realizado un total de 24 entrevistas en profundidad de aproximadamente una hora cada una. Los entrevistados han sido detectados en colaboración con el Ayuntamiento de Haro y seleccionados intentando alcanzar una máxima representatividad por área temática:

Nº	Ámbito / área de especialización	Tipo de Actor	Descripción del Actor
AREA SOCIAL			
1	Servicios Sociales	Ayuntamiento de Haro: Técnicos	Trabajadoras Sociales
2	Servicios Sociales	Ayuntamiento de Haro: Técnico	Educador Social, Servicios Sociales
3	Juventud	Ayuntamiento Haro: Educador Social	Educador social y Técnico de Juventud en Ayuntamiento de Haro
4	Juventud	Asociación / ONG	YMCA
5	Comunidad gitana	Asociación / ONG	Secretaria Asociación Gitana La Kel del Caló
6	Cultura	Parroquia	Guía turística voluntaria de la Parroquia
ACTIVIDAD ECONÓMICA Y TURISMO			
7	Turismo	Gobierno de La Rioja	Jefe de Área de Ordenación del Servicio de turismo, Dirección General de Turismo
8	Actividad económica y turismo	Ayuntamiento de Haro: Concejal	Concejal de Cultura y Turismo
9	Promoción de Empleo	Ayuntamiento de Haro: Técnico	Agente Promoción de Empleo
10	Comercio y Hostelería	Asociación / ONG	ACCIRA. Asociación Comerciantes y Hosteleros de Haro
11	Bodegas	Empresa privada	Desarrollo comercial
12	Bodegas	Empresa privada	Desarrollo comercial
13	Comercio	Empresa privada	Bakery Cofee de la empresa Golden Cupcake
14	Turismo	Empresa privada	Apartamentos Turísticos Los Zapatos Morados
15	Hostelería	Empresa privada	Empresario. Organizador eventos socio-culturales
16	Comercio	Empresa privada	Empresario, artista
VIVIENDA Y EDIFICACIÓN			
17	Vivienda/edificación	Gobierno de La Rioja	Arquitecta, Servicio Conservación Patrimonio Histórico Artístico
18	Vivienda/edificación	Gobierno de La Rioja	Jefe Servicio Rehabilitación, Dirección Gral Urbanismo y Vivienda
19	Vivienda/edificación	Ayuntamiento de Haro: Político	Concejal de Urbanismo
20	Vivienda / edificación	Ayuntamiento de Haro	Portavoz del Grupo Popular en la Corporación Municipal
21	Vivienda/edificación	Ayuntamiento de Haro: Técnico	Arquitecto Municipal
22	Vivienda/edificación	Empresa privada	Inmobiliaria
MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS			
23	Servicios públicos	Ayuntamiento de Haro	Jefe de la Policía Local
24	Movilidad	Ayuntamiento de Haro	Teniente de Alcalde

Imagen 2: Entrevista con residentes

Entrevistas a ciudadanos. Se han realizado un total de 40 entrevistas a pie de calle de aproximadamente veinte minutos cada una. La información de las entrevistas nos ha permitido conocer de primera mano las valoraciones positivas y negativas del casco, las motivaciones residenciales, las problemáticas concretas asociadas a diferentes zonas del casco y las prioridades de

regeneración identificadas por los ciudadanos. La muestra se ha escogido siguiendo los siguientes criterios de selección:

- Representación de todas las edades
- Hombres y mujeres
- Diversidad en el origen étnico y la nacionalidad
- Representación de residentes en el casco y residentes en otras zonas de Haro
- Representación de residentes de todas las sub-áreas del casco.
- Representación de 2ª residencia

Se ha realizado una codificación de las preguntas abiertas (valoraciones positivas y negativas del casco y prioridades de regeneración) y se han cuantificado por número de menciones para obtener rankings de respuestas (ver sección “Resumen de respuestas ciudadanas”).

Bloque metodológico 3: Análisis cuantitativo

Se han realizado 34 cuestionarios de valoración de las áreas temáticas a expertos y ciudadanos. La cuantificación de las respuestas nos ha permitido obtener una visión general de las áreas más y menos valoradas (ver sección 6 “Percepciones ciudadanas”).

Hacia un proceso de participación ciudadana

Por último, señalar que el presente diagnóstico es “participado” en tanto en cuanto se ha iniciado un proceso de participación con la ciudadanía y los grupos de expertos. Son los propios ciudadanos, a través de su conocimiento cotidiano del ámbito de estudio los que han guiado la definición de las problemáticas del casco, así como de espacios de oportunidad. Esta información es altamente valiosa ya que sin esas respuestas no sería posible un conocimiento tan profundo de las condiciones de vida en el casco y de la percepción que se tiene del mismo. Este primer contacto con la ciudadanía de Haro nos ha permitido igualmente comprobar el grado de receptividad y las ganas de participación en el proceso de regeneración del casco antiguo de Haro.

Por otro lado, las entrevistas a expertos nos han permitido profundizar en cada área temática y conocer la diversidad de discursos en torno a ellas, así como establecer un clima de confianza y abrir canales de comunicación entre actores que facilitarán las fases posteriores del proceso de regeneración.

(Página en blanco)

1. POBLACIÓN

1.1 ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO DE LA POBLACIÓN

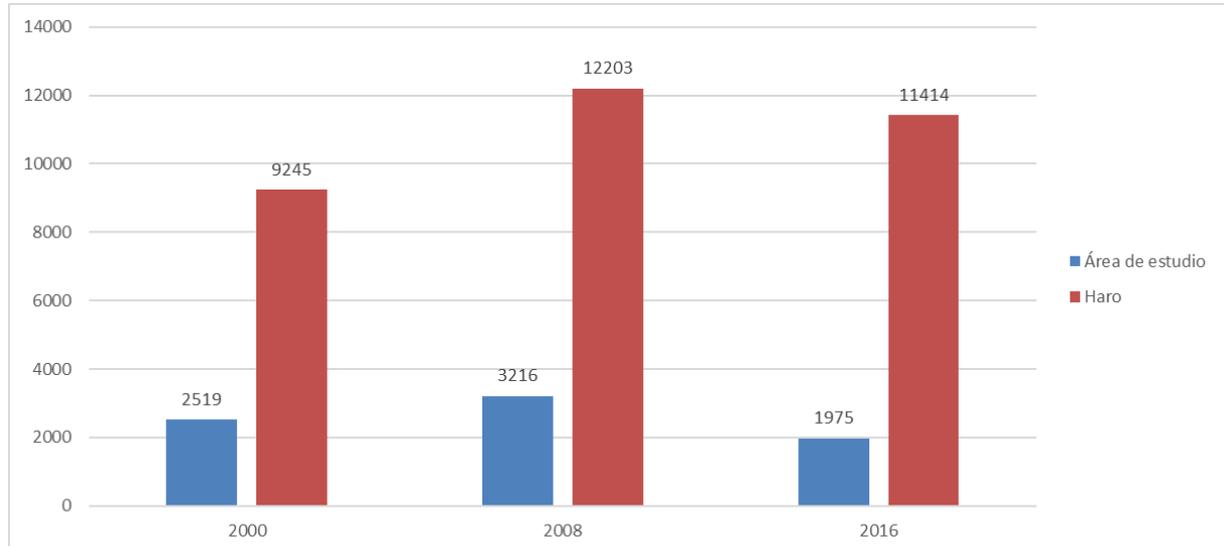
Esta sección realiza un análisis de los datos del padrón municipal de habitantes para el área de estudio en los años 2000, 2008 y 2016. Los principales hallazgos se resumen en los apartados que siguen.

1.1.1 Evolución de la población

En términos generales, en los últimos dieciséis años la población del casco antiguo y la de Haro han experimentado dos tendencias de cambio:

- **Un primer periodo de crecimiento de población entre el 2000 y 2008**, donde se pasa de 2.500 a 3.200 personas. Esta variación positiva en el casco (3,1% anual) es similar a la experimentada por Haro que creció de 9.245 a 12.200 habitantes (3,5% anual) durante el mismo periodo. Este crecimiento demográfico se asocia al período de expansión inmobiliaria y se corresponde con la llegada de población extranjera al municipio.
- **Un segundo periodo de pérdida de población entre el 2008 y 2016**, donde se pasa de 3.200 personas a 1.975. En esos últimos ocho años, el decrecimiento poblacional es mucho más acusado en el casco antiguo que en Haro (11.400 en 2015) con variaciones del -5,9% anual y el -0,8% respectivamente.

Gráfica 1: Evolución de la población del área de estudio respecto a Haro

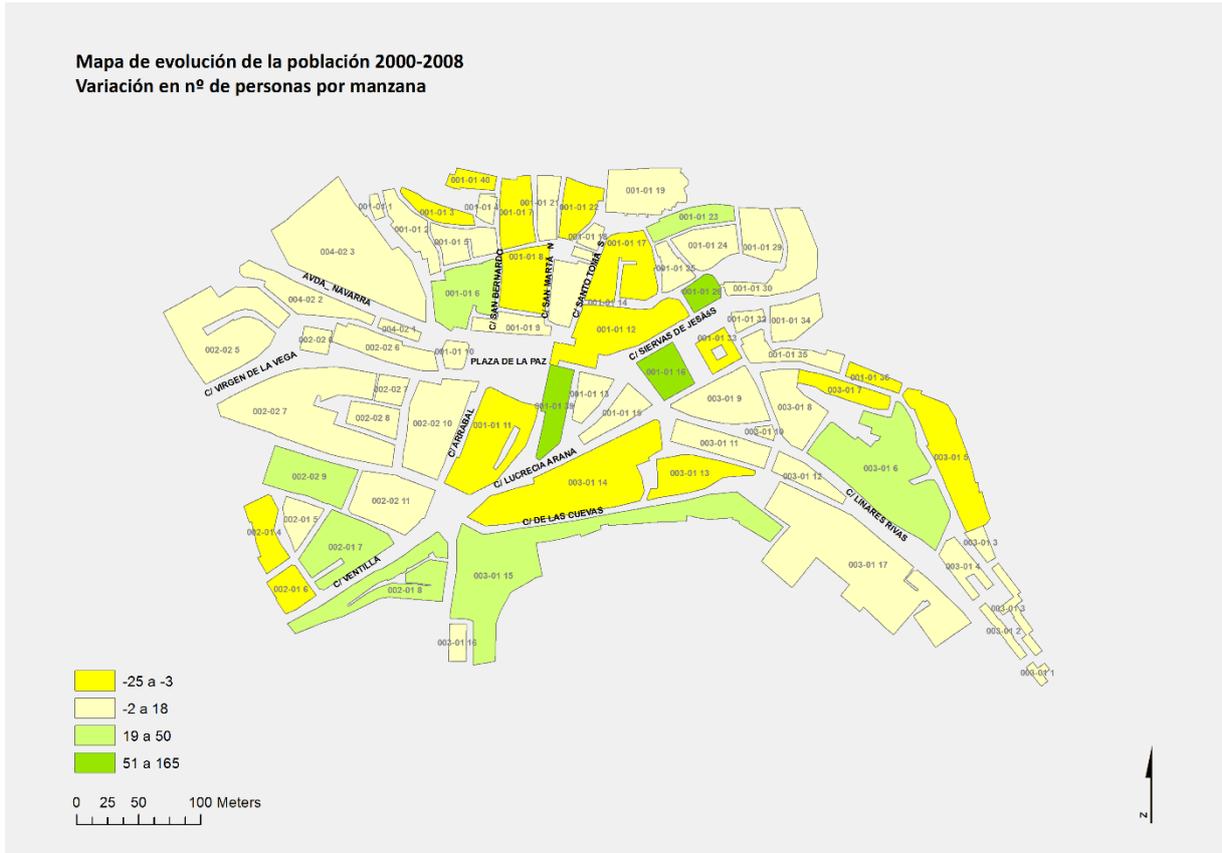


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal y del INE.

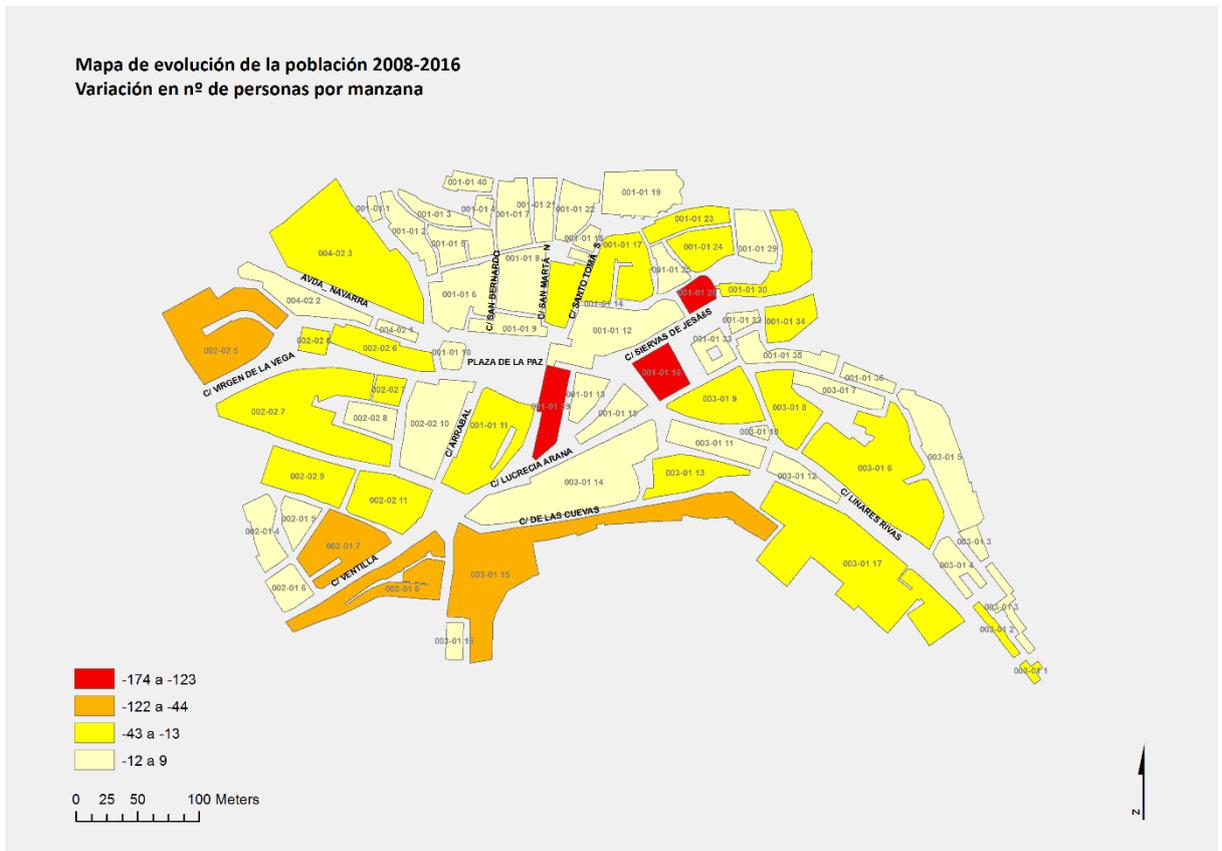
*Nota metodológica: Los datos para el último año de Haro corresponden al 2015 del Padrón Continuo.

Desde un enfoque socio-espacial, los mapas 1 y 2 muestran la distribución espacial de la población durante los dos períodos. Entre 2000 y 2008, se observa un fuerte incremento de población concentrado en tres manzanas centrales del casco (con un aumento de 51 a 165 personas), seguido de las manzanas al sur del ámbito de estudio y manzanas puntuales en otras zonas. En este período, se observa también una pérdida de población, aunque más suave, en una franja central de manzanas que abarcaría desde La Atalaya, pasando por La Herradura y parte sur del casco.

Mapa 1: Evolución de la población en el periodo 2000-2008



Mapa 2: Evolución de la población en el periodo 2008-2016



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal.

Frente a la “concentración del crecimiento” experimentada en el primer período, entre 2008 y 2016 se aprecia una pérdida de población general más distribuida espacialmente entre todo el ámbito de estudio. Aún así las manzanas que habían experimentado un mayor crecimiento son ahora las que encabezan el éxodo de población hacia fuera del casco. Como muestra el mapa 2, las tres manzanas centrales sufren una pérdida de -174 a -123 personas seguidas de las manzanas al sur y al este del casco.

1.1.2 Evolución de la población por edad:

Los datos del Padrón Municipal nos revelan que los residentes del casco se caracterizan por ser una población levemente envejecida. Según los indicadores demográficos de la tabla 1, el índice de envejecimiento del casco antiguo es de 121 personas mayores de 65 años por cada 100 personas menores de 15 años (121,5%), que está en la línea del índice de Haro (118, 3%) y por debajo del de La Rioja (133,4%). Como muestra la tabla el envejecimiento de la población en el área de estudio se ha reducido de forma muy significativa desde el 2000, cuando alcanzaba un 523,5%.

Tabla 1: Evolución de indicadores demográficos en el área de estudio

Ratios	2000	2008	2016
% de menores de 15 años	5,3%	7,9%	15,8%
% de mayores de 65 años	27,9%	17,5%	19,2%
% de mayores de 75 años	16,7%	10,4%	10,8%
Índice de envejecimiento	523,5%	222,0%	121,5%
Tasa de dependencia	49,7%	34,1%	54,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal.

En la misma línea, la evolución de los grupos de edad avanzada ha ido disminuyendo en los periodos analizados, y en la actualidad los mayores de 65 y 75 años suponen un 19,2% y un 10,8% de la población, respectivamente. Además, en estos años se detecta también un rejuvenecimiento de la población, con un 15,8% de jóvenes entre 0-15 años, lo que supone triplicar las tasas del año 2000.

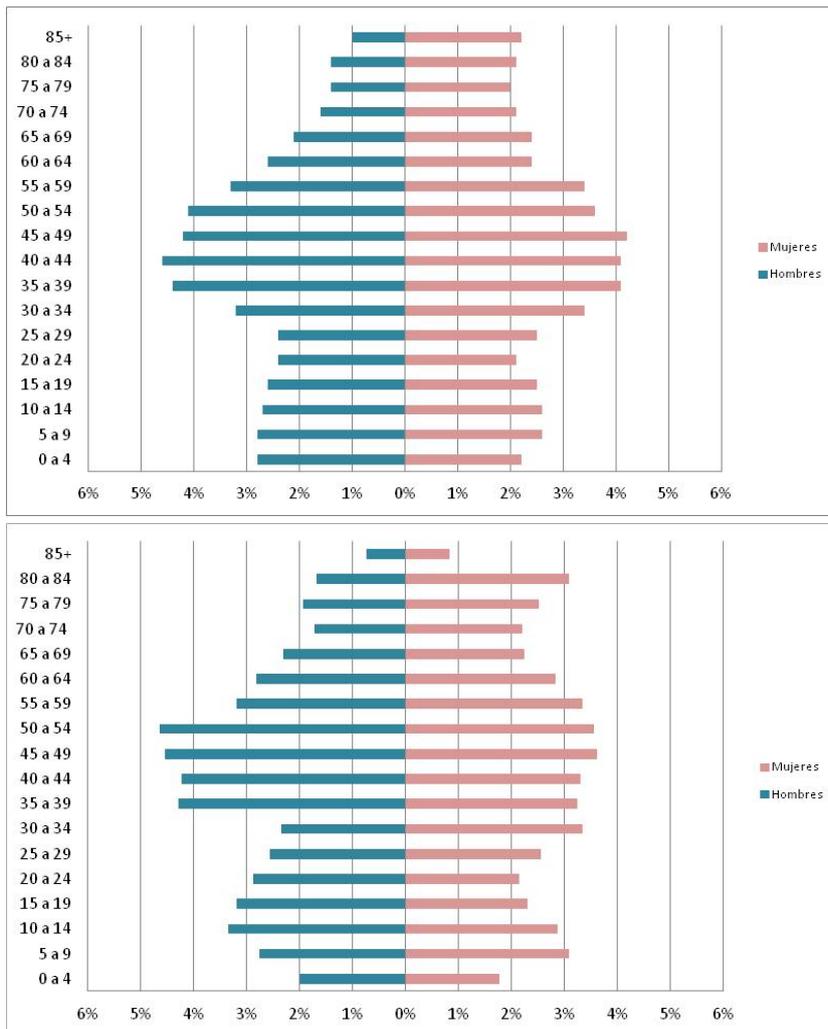
Este rejuvenecimiento de la población en los últimos 16 años puede explicarse a través de varios factores: las defunciones de la población en edades más avanzadas; el escaso reemplazo generacional; y también la llegada de activos de población extranjera en edad laboral al área de estudio.

La tasa de dependencia refleja el porcentaje niños y mayores con respecto a la población productiva. En la actualidad esta tasa es del 54%, un valor muy similar al de Haro (51%) y La Rioja (53,2%). Sin embargo, en el 2008 la tasa de dependencia del ámbito de estudio (34,7%) estaba muy por debajo de la media de la de Haro y de la Rioja (44,7% y 46,7% respectivamente). Al haberse incrementado el porcentaje de menores de 15 años y descender el de mayores de 65, la explicación más plausible al aumento de la dependencia en el casco apunta a una pérdida masiva de activos poblacionales en edad productiva entre el 2008 y el 2016. Esta hipótesis se verá corroborada por el análisis de la población extranjera.

1.1.3 Estructura de la población por edad y sexo:

La pirámide de población del área de estudio encaja con el modelo de una pirámide regresiva propia de países desarrollados y en vías de envejecimiento. A grandes rasgos se observa una mayor proporción de población masculina, observación avalada por un índice de masculinidad del 105% frente a un 98% en Haro. Esta proporción de activos masculinos dentro del casco se acentúa en los grupos de edad productiva (15-64 años), alcanzando un valor del 115% frente al 105% de Haro, fruto de una mayor llegada de población extranjera al casco.

Gráfica 2: Pirámide de población de Haro (2015) y el casco antiguo (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal.

Por grupos de edad, se observa una menor proporción de población infantil (0-4 años) en el casco con respecto a Haro. Sin embargo, esta tendencia se revierte en los siguientes grupos de edad, exhibiendo el casco un mayor porcentaje de niños y adolescentes entre 10 y 19 años, particularmente varones. En ese sentido la pirámide muestra una caída en la proporción de mujeres adolescentes en el grupo 15-19 (2,3% respecto al 3,2% de hombres), y en menor medida también en el grupo 20-24.

A partir de 25 y hasta los 34 años, se revierte la tendencia y cae la proporción de varones respecto a las mujeres. Así en el grupo 30-34 años, las mujeres (3,3%) superan a los varones en casi un punto (2,4%).

La mayor proporción de población del casco se concentra en las edades de 35 a 55 años. Aquí se vuelve a observar un desequilibrio entre sexos, siendo el diente más acusado en el grupo de 50-54 años donde los hombres representan un 4,7% respecto a un 3,6% de mujeres. Si bien los datos de Haro también reflejan esta tendencia para esos grupos de edad, las diferencias son menos acusadas. Esta desproporción puede explicarse por la llegada a Haro de población masculina extranjera en edad activa.

En cambio, en las edades más avanzadas (mayores de 65 años) ambas pirámides muestran una significativa superioridad numérica de mujeres. El casco exhibe un pico en el grupo 80-85 años donde las mujeres representan el 3,1% frente a un 1,7% los hombres. Esta tendencia se refleja también en la pirámide de Haro, pero en un menor grado. Este desfase se debe principalmente a una mayor mortalidad masculina asociada a sus estilos de vida y hábitos de consumo y salud. La movilidad de la población extranjera masculina a otras ciudades o a sus países de origen también influye en la baja proporción de hombres en edad avanzada.

1.1.4 Evolución y situación actual de la población extranjera

El análisis demográfico muestra una concentración de extranjeros comparativamente mayor en el casco antiguo que en Haro. En la tabla 2 se observa una oscilación muy pronunciada de este hecho demográfico en los últimos 16 años. En el año 2000 la proporción de extranjeros es muy baja y está en torno al 2% para los dos ámbitos. En el año 2008 se alcanza un máximo histórico de población extranjera, con un pico del 27,9% dentro del casco frente al 20,6% de Haro. A partir del 2008 el volumen de extranjeros ha ido descendiendo. En la actualidad hay 293 personas de origen extranjero en el casco y 1.053 en Haro, lo que representa el 14,8% y el 10,2% de la población de cada ámbito, respectivamente. Este descenso se ha asociado a la coyuntura económica nacional y una menor demanda de trabajo en el sector de la construcción.

Tabla 2: Evolución de la población nacional y extranjera en el casco antiguo y en Haro

Casco Antiguo	Población Total	Nacionales	% Nacionales	Extranjeros	% Extranjeros	% Variación anual Población total	% Variación anual Nacionales	% Variación anual Extranjeros
2000	2.519	2.474	98,2%	45	1,8%			
2008	3.216	2.319	72,1%	897	27,9%	3,1%	-0,8%	45,4%
2016	1.975	1.682	85,2%	293	14,8%	-5,9%	-3,9%	-13,1%

Haro	Población Total	Nacionales	% Nacionales	Extranjeros	% Extranjeros	% Variación anual Población total	% Variación anual Nacionales	% Variación anual Extranjeros
2000	9.245	9.020	97,6%	225	2,4%			
2008	10.118	8.033	79,4%	2.085	20,6%	1,1%	-1,4%	32,1%
2016	10.361	9.308	89,8%	1.053	10,2%	0,3%	1,9%	-8,2%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal.

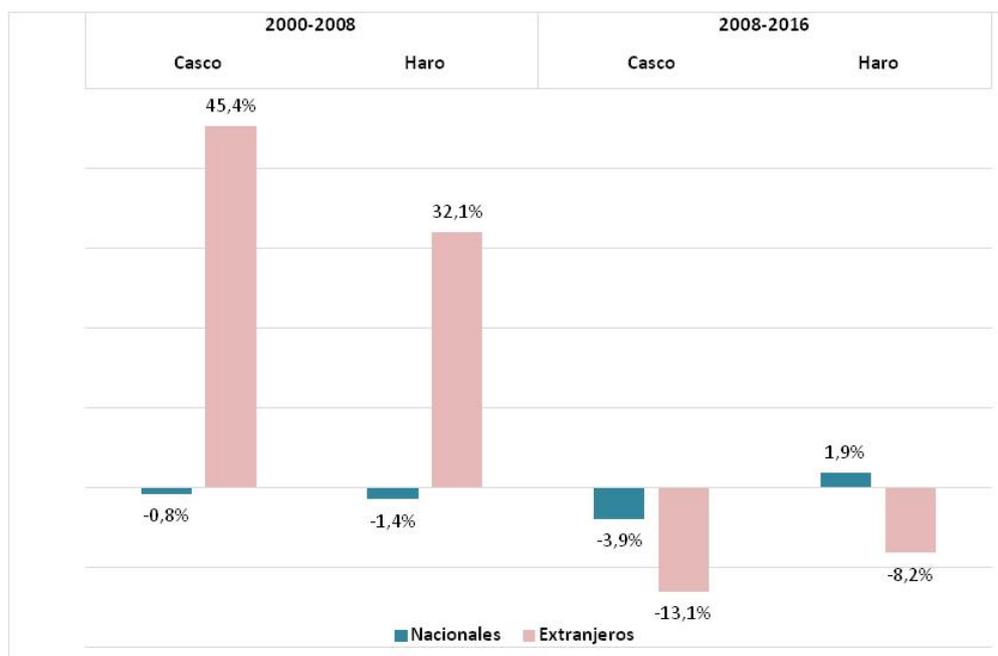
Como ilustra la gráfica 3, el crecimiento de la población del casco entre 2000 y 2008 se debe a la llegada de población extranjera. Este grupo muestra una tasa de variación anual del 45,5%, mientras

que la población nacional descendió a un ritmo del 0,8% anual durante el mismo período. Este comportamiento desigual entre extranjeros y nacionales se da también en Haro, pero de forma menos acusada.

En relación al período 2008-2016, se observa que el decrecimiento de la población del casco ya no se debe solamente a la pérdida de población nacional -que intensificó su decrecimiento a una tasa de -3,9% anual- sino también al éxodo de población extranjera a un ritmo del -13,1% por año. A diferencia del período anterior, este comportamiento no se ve replicado en Haro donde la población nacional creció a un ritmo del 1,9% en los últimos ocho años.

En conclusión, la población nacional del casco lleva descendiendo durante los últimos 16 años y con mayor intensidad en los últimos ocho. Ese proceso de despoblación se ha visto alterado por bruscas dinámicas poblacionales de la población extranjera, en unos casos contrarrestando las bajas de la población nacional y en otros afianzándolas.

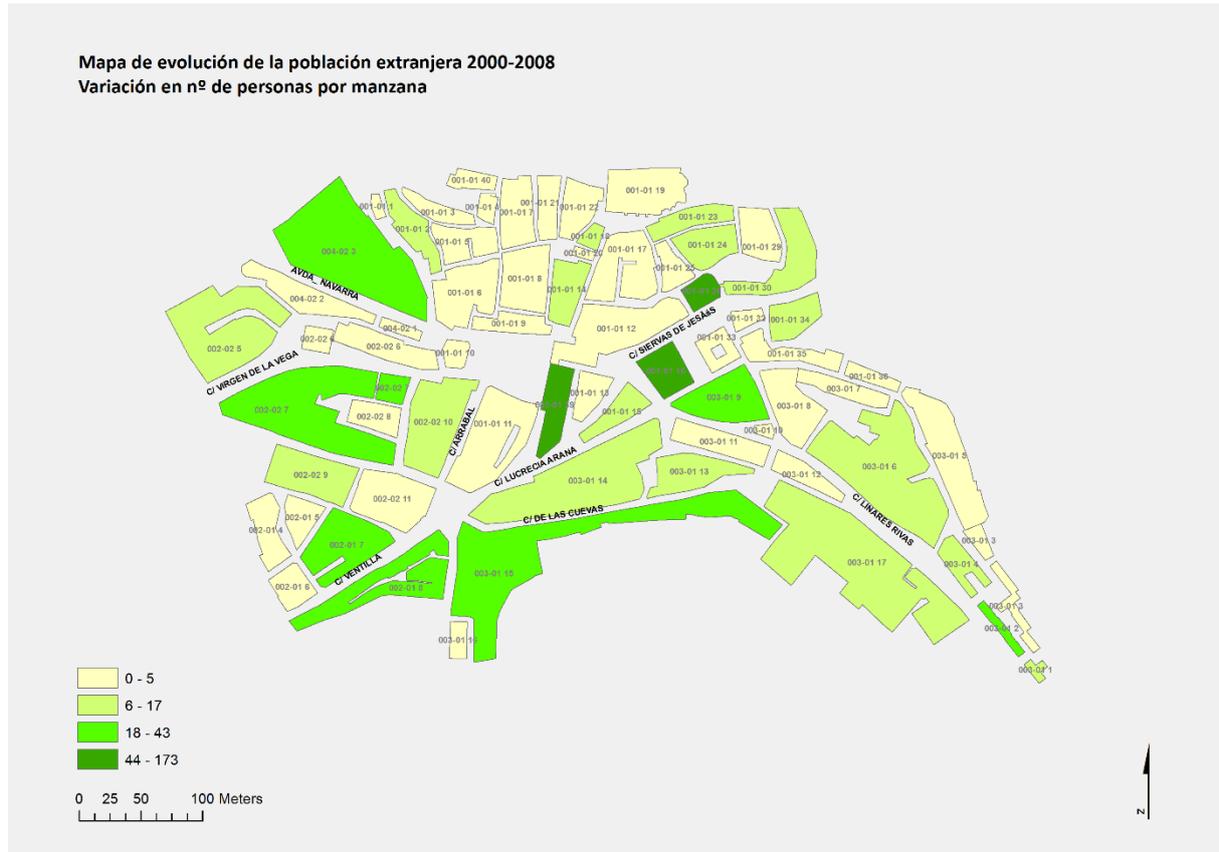
Gráfica 3: Tasa de variación anual de la población nacional y extranjera en el casco antiguo y en Haro (2000-2008 y 2008- 2016)



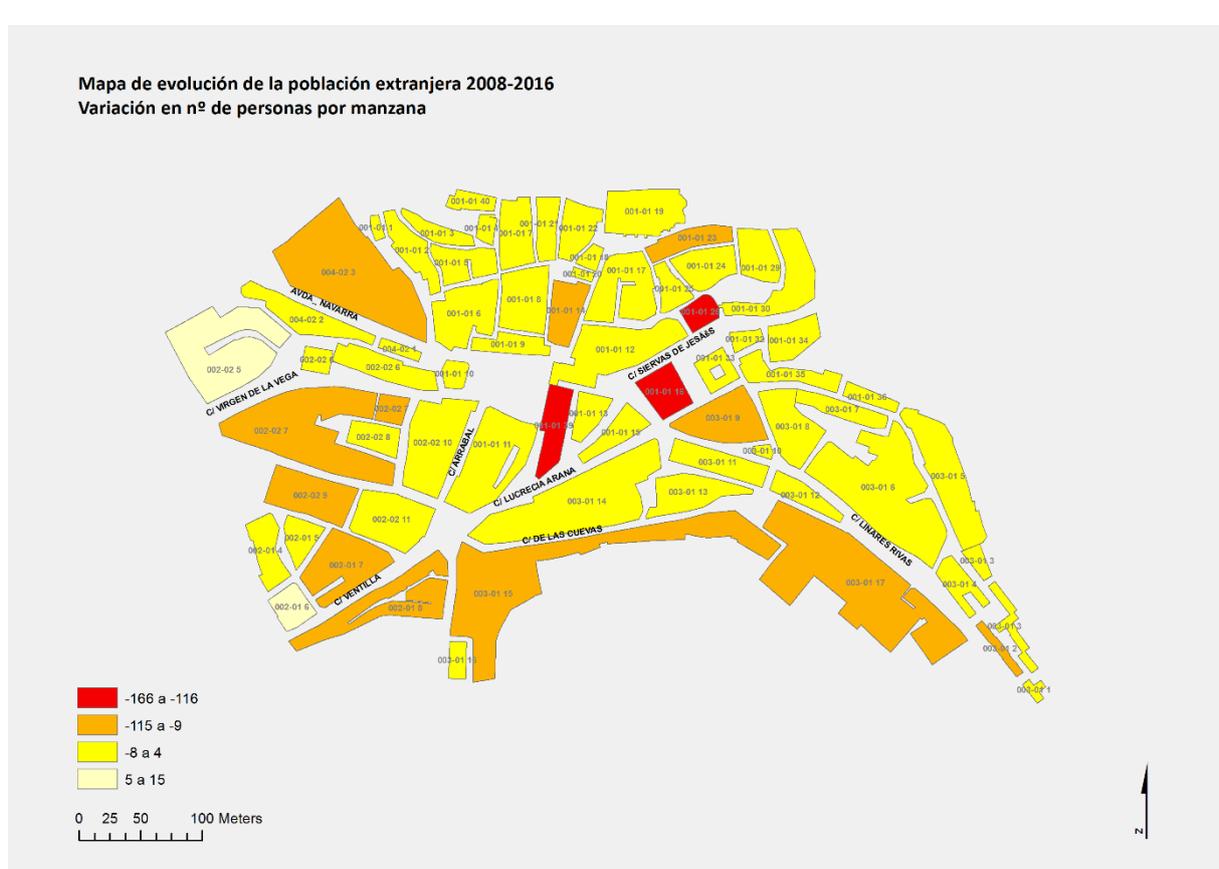
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal.

Los mapas 3 y 4 muestran la distribución espacial de la población extranjera. Entre 2000 y 2008, se observa que el incremento de población extranjera se concentra en tres manzanas centrales del casco (con un aumento de 44 a 173 personas), seguido de las manzanas al sur y al este del ámbito de estudio. Entre 2008 y 2016, son esas mismas manzanas las que exhiben una mayor pérdida de población extranjera.

Mapa 3: Evolución de la población extranjera en el periodo 2000-2008



Mapa 4: Evolución de la población extranjera en el periodo 2008-2016

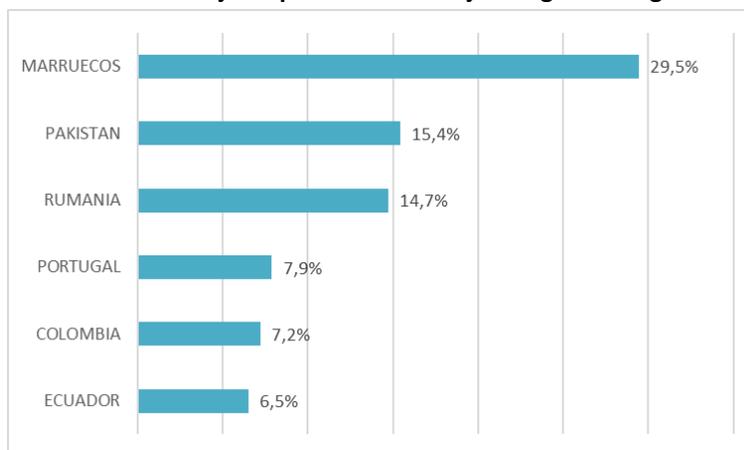


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal.

Este patrón espacial, concentrado en ciertas manzanas (centrales, sur y este) coincide sólo parcialmente con el comportamiento de la evolución de la población del casco descrito anteriormente. Como se ha señalado anteriormente, entre 2000 y 2008 del crecimiento poblacional del casco se corresponde espacial y demográficamente con la llegada de extranjeros. Sin embargo, entre 2008 y 2016, la despoblación general del casco está más distribuida espacialmente y ya no se debe solamente a la pérdida de población extranjera.

Como anticipábamos antes, en la actualidad, los extranjeros se concentran en las edades productivas, representando el grupo 15-64 años el 88% del total y con sólo un 2% superando los 65 años. El gráfico 4 muestra las principales nacionalidades de origen de esta población. Como se puede observar, dentro de área de estudio destaca la presencia de marroquíes (29,5%) seguido de pakistaníes (15,4%) y rumanos (14,7%).

Gráfica 4: Porcentaje de población extranjera según su origen

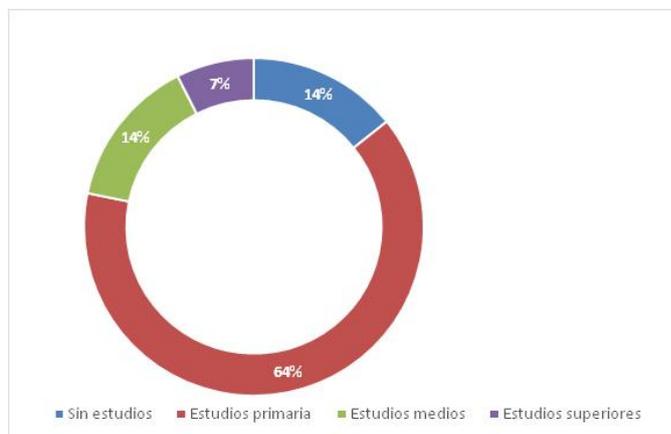


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal.

1.1.5 Nivel educativo de la población

El gráfico 5 muestra como la gran mayoría de residentes del casco tiene un nivel educativo muy bajo. Así el 14% de la población no tiene estudios y el 64% tiene sólo estudios primarios. La población con estudios superiores alcanza apenas el 7% del total.

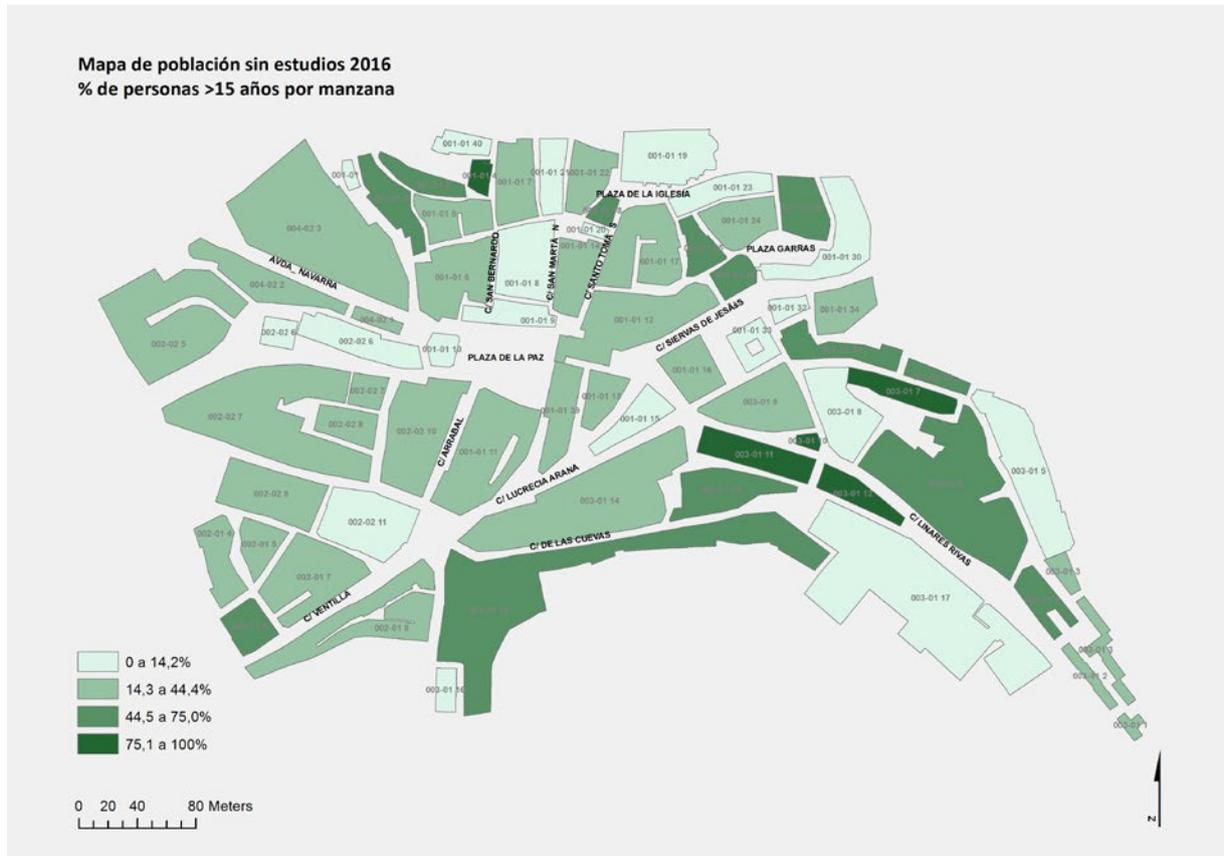
Gráfica 5: Porcentaje de nivel educativo de los residentes en el área de estudio



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal.

El mapa 5 muestra la distribución de población sin estudios por manzana del casco. Las proporciones más altas (con más del 75% de residentes sin estudios) se registran en las manzanas de las calles Colón, principio de Linares Rivas, San Bartolomé y final de San Bernardo. En menor medida, con entre el 33% y el 53% de residentes sin estudios, destacan manzanas en el entorno de La Atalaya, la Plaza Garrás y las manzanas al sur del ámbito de estudio.

Mapa 5: Población sin estudios (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Padrón Municipal.

1.2 ANÁLISIS SOCIAL DE LOS GRUPOS DE POBLACIÓN MÁS SIGNIFICATIVOS DEL CASCO

A continuación se detallan los principales rasgos sociológicos de los grupos de población con mayor presencia en el casco. El análisis se apoya en los discursos de los expertos, las entrevistas a pie de calle y la propia observación participante llevados a cabo.

1.2.1 Comunidad Gitana

En primer lugar, debemos aclarar que la gran presencia de población gitana en el área de estudio no puede ser cuantificada con exactitud porque la legislación española protege la identidad étnica de la ciudadanía. El informe *“Mapa de Vivienda y Población gitana en La Rioja 2012”* estimó que en el año 2012 residían en el casco antiguo³ de Haro 110 familias de etnia gitana lo que supondría un total de 1.000 personas. Tomando de referencia este dato, se podría decir que más del 50% de la población del casco es de etnia gitana. Esto nos presenta una realidad social y poblacional muy distintiva de nuestra área de estudio.

Las observaciones sobre terreno, las entrevistas informales a vecinos y las entrevistas a expertos nos han permitido profundizar en las características de estos residentes. Desde una perspectiva socio-espacial observamos una mayor presencia de población gitana en ciertas calles del ámbito de estudio. Además, esta territorialización se puede asociar a tres perfiles según sus características socio-económicas y de integración social:

- **Perfil “integrado”:** Viven en su mayoría en el entorno de las calles Balmes, Ciriaco Aranzadi, Méndez Pelayo. Los adultos trabajan en las bodegas o en tareas agrícolas con contratos fijos, los niños/as van suelen completar la educación secundaria. Por ello presentan niveles de integración social más altos, y mayor capital socio-cultural y poder adquisitivo. Además, el estado de sus viviendas y el espacio público en estas áreas están mejor conservados.
- **Perfil “trabajador temporal”:** Viven en su mayoría en el entorno de las calles San Bartolomé, final de Linares Rivas, Las Cuevas y Papagayo. Su empleo está marcado por la estacionalidad en el sector agrícola y en la construcción. La población infantil está escolarizada, pero se da un mayor absentismo escolar sobre todo en la educación secundaria. Su nivel de integración es medio y, dado su menor poder adquisitivo, este grupo es receptor de prestaciones de desempleo y de ayudas sociales, principalmente el “Ingreso Mínimo de Inserción” (IMI).
- **Perfil “bajos recursos”:** Viven en algunas viviendas en el entorno de las calles Linares Rivas, Dos de Mayo, San Bartolomé, Colón, Travesía Colón, Garras y final de San Bernardo. Como se muestra en el mapa del nivel educativo estas zonas presentan las tasas más altas de residentes sin estudios. Se trata de núcleos de población en estado de emergencia social, poco integrados socialmente y que en ciertos casos sufren incluso de discriminación dentro de su propia comunidad. Según servicios sociales se trata de familias desestructuradas que han heredado situaciones de exclusión social originadas en parte por el consumo y tráfico de drogas en épocas anteriores. Los niños/as de estas familias están escolarizados, pero presentan niveles altos de absentismo escolar en primaria y poca o nula presencia de sus jóvenes en la secundaria. Sus recursos económicos son muy bajos y provienen de ayudas

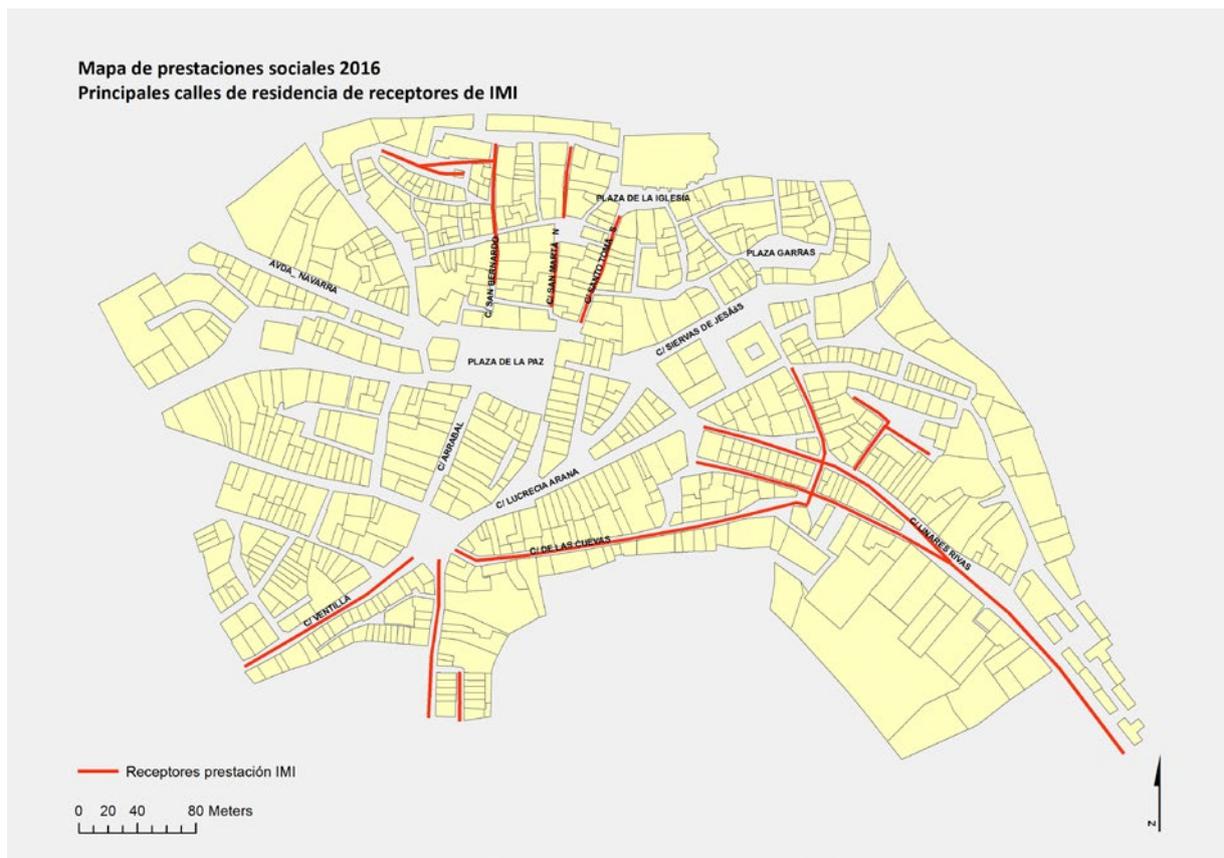
³ El informe no detalla las calles que se incluyen dentro de la denominación “casco histórico” de Haro

sociales de emergencia (ayudas a los suministros de agua y electricidad, IMI) y en el mejor de los casos de prestaciones por desempleo. Como se detalla en la sección de “Vivienda y Edificación”, sus viviendas están en muy mal estado y afecta también al entorno público de la calle provocando a veces problemas de convivencia social con los vecinos por ruido, escombreras, riesgo de incendios e inundaciones.

Transversalmente a los tres perfiles las mujeres viudas (entre 40-60 años) se identifican como un grupo especialmente vulnerable. Estas mujeres soportan situaciones de alta precariedad económica y social, con familias enteras a su cargo y discriminación dentro de su comunidad por su doble condición de “mujer y viuda”.

El mapa 6 ilustra la información proporcionada por Servicios Sociales del ayuntamiento identificando las principales calles de residencia de receptores de IMI en el casco. Debido a la privacidad de los datos, la información es esquemática y aproximada por lo que la tomaremos con cautela. Dicho esto, se deduce una cierta correlación entre las calles de perceptores del IMI y las calles de residencia de los perfiles “trabajador temporal” y “bajos recursos” identificados dentro de la comunidad gitana.

Mapa 6: Calles de residencia de la población receptora de IMI



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Servicios Sociales del Ayuntamiento de Haro.

A continuación se detallan otros rasgos que forman parte de la “identidad gitana”:

Pauta residencial. Las familias hacen todo lo posible por vivir próximas y están muy arraigadas a sus calles y a sus casas. Valoran muy positivamente que en su residencia hayan vivido varias generaciones antes de ellos. En el informe de “*Mapa de Vivienda y Población gitana en La Rioja 2012*” se calculó que más del 75% llevan viviendo más de 30 años en el casco por lo que nos encontramos con residentes de larga duración que están muy enraizados a sus hogares. Sin embargo, se detectan casos aislados de inquilinos que no presentan ningún grado de arraigo a la vivienda (p. ej, en la calle San Bernardo). En todos los casos, el mapa mental que tienen del casco antiguo se materializa en “su calle” debido a que hacen uso limitado de otras zonas: “*Yo nunca voy a La Herradura a tomarme vinos, no me gusta*” y sus movimientos en él son muy reducidos.

Pauta familiar. Se registra una fuerte asistencia social/cuidado entre las familias y se reconoce la familia extensa, tanto es así que entre los vecinos de una misma calle pueden y saben los grados de parentesco que hay entre diferentes filiaciones (primos segundos, tío-abuelos). Según el informe de referencia se estima una media de 9,1 personas por familia. Siguen pautas matrimoniales y de interacción social intra-comunitarias con limitados intercambios sociales con el resto de la población. El rol de la mujer está muy ligado a las actividades reproductivas y cuidado de las familias. A pesar de que son ellas las que tienen mayor conocimiento sobre las problemáticas de su día a día, el sistema patriarcal les resta capacidad de decisión.

Pauta socio-grupal. Bajo grado de participación y presencia en los espacios e instituciones públicas con colaboraciones puntuales en las fiestas del municipio. También se registra cierto asociacionismo con formaciones propias como “La Kel del Caló”. En relación a la confesionalidad, la comunidad gitana se divide entre católicos y evangélicos, los primeros con mayores recursos socioeconómicos que los segundos.

Pauta económica. En relación al nivel adquisitivo de las familias gitanas el informe de referencia estimó que un 60% de los hogares percibía unos ingresos mensuales por debajo de los 500 euros. Hay que tener en cuenta que la pauta económica y de empleo de esta población está marcada por la temporalidad, las ayudas sociales y las actividades económicas no normalizadas, lo que les expone a una situación de vulnerabilidad económica y social.

1.2.2 Población de origen extranjero

Se trata de un grupo significativo en el casco (14,8% de la población) que reside principalmente en torno a las calles Navarra, Arrabal, Carrión, Lope de Vega, Linares Rivas (en las casas sindicales), Esteban de Ágreda y Ventilla. En el ámbito laboral, el perfil de trabajador del sector de la construcción ha ido desapareciendo y se han ido asentado en el sector vinícola y del comercio en el casco (abriendo negocios de peluquería, tiendas de alimentación, tiendas de artículos étnicos, locutorios). No se aprecia un nivel de integración social alto con la población hareense, aunque si se ha observado una presencia de familias extranjeras en áreas estanciales de la Plaza Garrás y el mirador del Ebro.

1.2.3 Población mayor

A la luz del análisis sobre el índice de envejecimiento, en la actualidad comprobamos como el porcentaje de población mayor en el casco, aun siendo elevado, no es una de sus características diferenciadoras. Sin embargo, una de las problemáticas más señaladas en las entrevistas es el

envejecimiento de la población del casco. En este caso, es la propia ciudadanía la que tiene una percepción errónea y estereotipada sobre los residentes del casco que tropieza con la evidencia demográfica.

En general, la calidad de vida en el casco para las personas de edad avanzada es baja ya que la mayoría de edificios tienen problemas de accesibilidad (no hay rampas, ni ascensores) y en los hogares faltan las comodidades (calefacción, canalizaciones antiguas, cableado eléctrico exterior). En este sentido, los servicios sociales del ayuntamiento prestan un servicio de ayuda domiciliaria a mayores principalmente en las calles de Linares Rivas, la Ventilla y Condes de Haro.

Este tipo de residente se ha visto forzado a cambiar sus hábitos de consumo ante la paulatina desaparición de comercios pequeños de primera necesidad (panaderías, carnicerías, pescaderías, y el mercado municipal) reduciéndose así sus posibilidades de interacción social. Así, deben desplazarse a otras zonas de Haro para acceder al comercio, ir al centro de salud, y acceder a zonas de esparcimiento. Según los ciudadanos entrevistados, suelen desplazarse en el autobús urbano o caminando siempre y cuando las aceras lo permitan. Para dar servicio a esta población existe también un centro de mayores próximo al casco en el edificio del Banco de España.

1.2.4 Jóvenes

Los adolescentes y los jóvenes entre 15-24 años representan un 10,5% de la población del casco, un porcentaje es muy similar al de Haro (9,7%). Esta evidencia demográfica “choca” con una percepción social generalizada de que el casco antiguo está “vacío” de jóvenes. El imaginario social de un casco “desierto de juventud” refleja la falta de visibilidad y atención a los jóvenes, muchos de ellos de etnia gitana, por parte de las instituciones públicas y de la ciudadanía.

Muchos de los jóvenes entrevistados, residentes y no residentes del casco, señalan diferentes problemáticas que apuntan en esta línea: falta de ocio y dinamización juvenil en el centro, falta de perspectivas profesionales y educativas en Haro, bares más dedicados a un perfil de cliente mayor y tradicional, etc. En el lado positivo, la biblioteca pública habría contribuido a una mayor presencia de este grupo en el casco. También destacamos la Casa de la Juventud en el edificio del Banco de España como un espacio de ocio dedicado a los pre-adolescentes.

Sin embargo, la principal actividad que atrae a los jóvenes al casco es el botellón, en locales y casas de alquiler denominados “chamizos” y en calles apartadas como el final de San Bernardo, la zona de la Atalaya y la Calle Mediodía, y en verano, en la Plaza de la Iglesia. El entorno que se crea alrededor de la celebración del botellón genera ruido y problemas convivenciales con los vecinos que no se ven atajados por autoridades competentes.

Según nuestros informantes, dada la escasa oferta educativa superior / FP en la actualidad existen dos grandes escenarios de futuro para los jóvenes: continuar con sus estudios superiores fuera del municipio, generalmente en Logroño, Burgos, Miranda de Ebro y Vitoria; o entrar en la etapa laboral en empleos de baja cualificación. Las consecuencias de esa pérdida de jóvenes cualificados repercuten en el desarrollo local del Haro y se registra una falta de emprendedores jóvenes.

1.3 PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS

Una vez analizado demográfica y socialmente la población actual del casco, pasamos ahora a la identificación de las principales problemáticas, tanto a nivel poblacional como psico-social. En relación a dinámicas poblacionales:

1.3.1 “Mitos” sobre el envejecimiento del casco antiguo de Haro y la falta de jóvenes

Como ya hemos señalado más arriba, las evidencias demográficas desmontan la imagen de un casco antiguo envejecido. En el imaginario social de la ciudadanía persiste este “mito” de un casco donde sólo residen personas mayores, una zona que “se está dejando morir” y que no tiene interés para los jóvenes de la ciudad. Esta imagen prevalece, aunque los jóvenes entre 0-19 años representen un 20% de la población total del área de estudio. Hay que tener en cuenta que una gran mayoría de los jóvenes del casco son gitanos y que es su origen étnico la causa de su invisibilización por parte de la ciudadanía en general y por las de las instituciones públicas.

1.3.2 Proceso de despoblación del casco antiguo

La evolución de la población en los últimos ocho años ha sido negativa, con una variación anual de -5,9%. Las causas principales de este descenso se resumen en las bajas naturales de la población más mayor; la migración de la población extranjera hacia otras zonas o ciudades/países; y, por último, una pérdida de interés de residir en el casco por parte de la población autóctona. En este sentido, si bien las principales motivaciones para no vivir en el casco señaladas en las entrevistas son de “carácter racional” (estado de los edificios, costosas rehabilitaciones y menor prestación de servicios que en otras zonas), a un nivel más psico-sociológico se desvelan otras “barreras emocionales” que frenan el interés de habitar el casco antiguo. Dichas barreras tienen que ver con las problemáticas que se indican a continuación.

1.3.3 Concentración de población vulnerable en el área de estudio con focos de exclusión social y bolsas de marginalidad

Se registra niveles altos de vulnerabilidad en muchas de las familias residentes en el casco, con bajos recursos económicos, nivel educativo muy bajo, empleo temporal y poco cualificado y viviendas en mal estado. Muchas de las familias que están en estado de emergencia social pertenecen al perfil “bajos recursos” de etnia gitana. Esta problemática nos lleva a pensar que las políticas públicas y sociales no han actuado lo suficiente para mejorar la situación de estas zonas y evitar el proceso de guetificación con el que nos encontramos en la actualidad.

En relación a las dinámicas psico-sociales:

1.3.4 Existencia de ciertas ideas peyorativas e imágenes estereotipadas

El discurso “generalizado” de la población hareense sobre la comunidad gitana, manifiesta una coexistencia pacífica durante generaciones a lo largo del tiempo, pero con ciertos prejuicios arraigados sobre el “Otro Gitano”. Estas ideas peyorativas actúan y limitan las interacciones sociales entre “payos y gitanos”. Estos prejuicios salen a la luz cuando la población hareense expresa abiertamente que no viviría próxima a una zona de viviendas gitanas. Este hecho colabora en cierta medida en la formación de “puertas invisibles” en las sub-áreas de viviendas gitanas como

señalaremos en apartados posteriores, encerrándolas en sí mismas y limitando el tránsito por las calles que las conforman a sus propios residentes. Este aislamiento también es producto de la pauta residencial y familiar intra-grupal de la propia comunidad gitana “*vivir lo más próximos posible a sus congéneres*” que contribuye a perpetuar una cierta segregación.

1.3.5 Falta de sentimiento de pertenencia en el casco y ausencia de asociacionismo vecinal

Los anteriores problemáticas de pérdida poblacional y segregación social con la comunidad gitana afecta negativamente al tejido social del casco, que es muy débil. En este sentido no se ha localizado ninguna asociación vecinal activa que trabaje por mejorar las condiciones de vida y vele por los intereses de los vecinos del casco. Este hecho, dificulta los procesos de regeneración social de un área ya que hay que trabajar a partir de niveles de asociacionismo y participación muy bajos.

1.3.6 Imaginario social dualizado

Las anteriores problemáticas participan en la construcción de un imaginario del casco antiguo “dualizado” según el perfil socio-económico de los residentes y su zona de residencia. En el caso de los no residentes, la concepción del casco se reduce a las zonas rehabilitadas y estéticamente agradables: Plaza de la Paz, “La Herradura” y calles Virgen de la Vega y alrededores. Espontáneamente, el resto de las calles no son consideradas “casco antiguo” y son referidas de forma genérica y negativa y, una vez más, a través de estereotipos “*zonas marginales, mal estado de conservación de los edificios*” que revelan una falta de conocimiento/desinterés. Por ejemplo, muchos de los entrevistados no conocen la Plaza Garrás o el Mirador del Ebro y en consecuencia desconocen también las problemáticas concretas de esas zonas.

Para los residentes, en cambio, su visión del casco suele limitarse a su entorno inmediato. Dado el mencionado estado de deterioro del espacio urbano en muchas zonas, los residentes señalan reiteradamente las problemáticas asociadas a su día: “*problemas de canalización, alumbrado público, nidos de ratas, etc.*” y poco comentan sobre las zonas rehabilitadas o el valor patrimonial del conjunto.

Concluimos entonces que existen dos mapas mentales del casco antiguo de Haro que en cierta medida están confrontados, el de los residentes de las sub-áreas más marginales y el de los no residentes y turistas sobre las zonas rehabilitadas.

1.4 PRINCIPALES PRIORIDADES

De cara a la elaboración de una estrategia de regeneración del casco antiguo, se distinguen las siguientes prioridades.

Aumentar la función residencial del casco

A través de una mayor oferta de vivienda para jóvenes y la promoción de los valores añadidos que ofrece residir en un casco histórico: centro de reunión, estética e historicidad de las edificaciones, idiosincrasia del área, escala humana y peatonal de las calles.

Abordar los problemas de segregación social de la comunidad gitana

A través de:

- Mayor visibilidad positiva de la comunidad a través de su participación en espacios y eventos públicos.
- Desmontar las “barreras emocionales” e imágenes peyorativas a través de actividades y programas de integración social que promuevan el conocimiento del “otro gitano” desde una perspectiva positiva.
- Reforzar la intervención social en la población infantil para evitar el absentismo escolar y sensibilizar a las familias del valor de la educación.

Promover un sentimiento de pertenencia y arraigo al casco entre los ciudadanos de Haro

Mediante la puesta en valor de la idiosincrasia de sus monumentos, de sus calles, de su historia.

2. ACTIVIDAD ECONÓMICA Y TURISMO

2.1 SITUACIÓN ACTUAL DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EL TURISMO

Como punto de partida abordamos las valoraciones recogidas en el cuestionario en cuanto a la actividad económica y el turismo del casco antiguo. La oferta hostelera es la actividad más valorada con un 4,1 sobre 5 (Buena). Le sigue la oferta turística con 3,4. En cambio, su oferta de empleo (1,6) así como su oferta comercial (2,2) son las cuestiones peor valoradas.

Tabla 3: Valoraciones sobre la “Actividad económica y empleo” del casco

(1= Muy mala, 2=Mala; 3=Normal, 4=Buena, 5=Muy buena)

ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EMPLEO	Media
Oferta comercial	2,2
Oferta hostelera	4,1
Oferta turística	3,4
Oferta empleo	1,6

2.1.1 Comercio

Los principales ejes comerciales se concentran en la parte central del ámbito de estudio. Incluyen las calles Virgen de la Vega, Lucrecia Arana, Plaza de la Cruz, Arrabal, y principio de las calles Ventilla y Santa Lucía. Junto con la Plaza de la Paz y La Herradura, estas calles se corresponden con los espacios urbanos más transitados y donde el entorno se encuentra en mejores condiciones. Existe también un mercadillo que se ubica en la Travesía de las Siervas de Jesús el martes y el sábado por la mañana.

El censo municipal de actividades económicas no proporciona datos desagregados que nos permitan analizar los epígrafes de actividad económica de los locales del casco así como su evolución temporal. En base a los datos del catastro, el mapa 7 ilustra los edificios que tienen algún local destinado al uso “Actividades Económicas”. Los datos no están totalmente actualizados –por ejemplo el lado impar de la Calle Virgen de la Vega aparece totalmente en rojo mientras que en la actualidad hay numerosos locales sin actividad-, pero de alguna manera el mapa captura la pérdida de importancia comercial identificada posteriormente en las problemáticas.

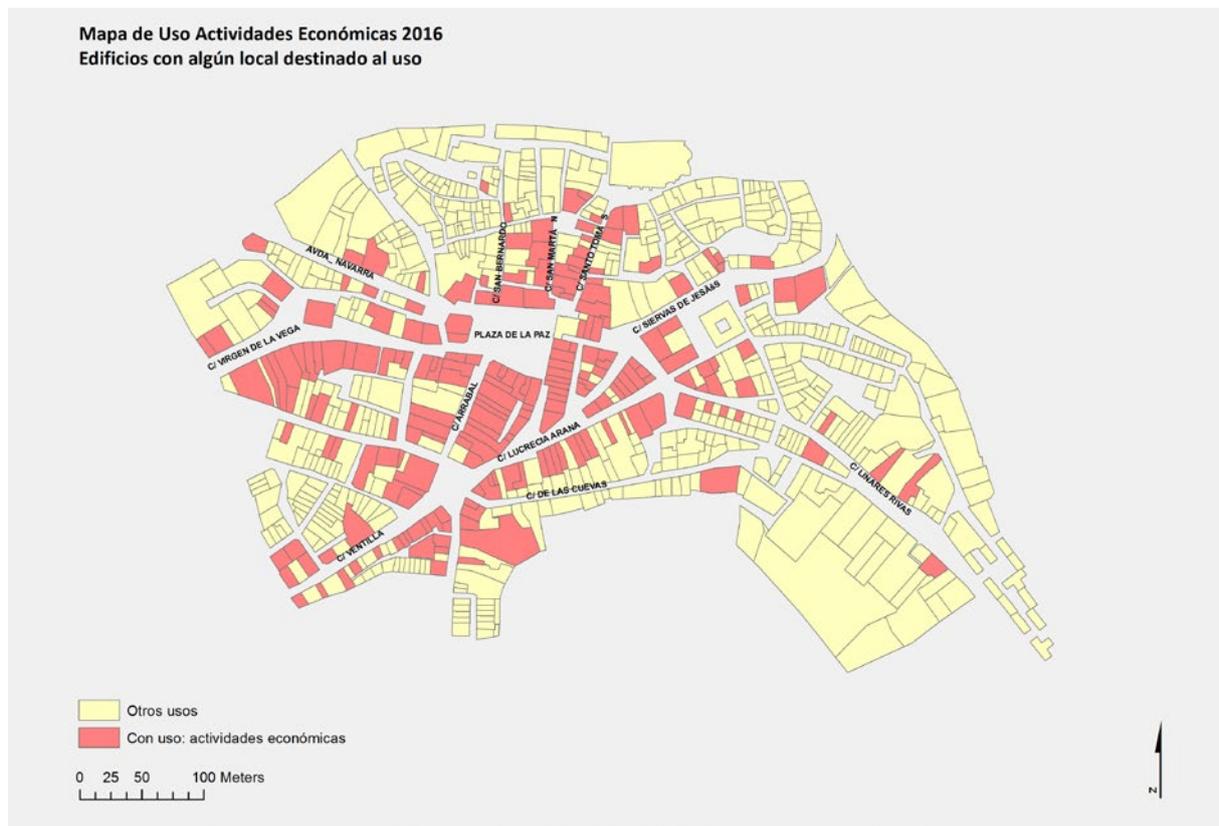
A excepción de los citados ejes comerciales, se observa un predominio de bajos sin actividad. El “Estudio del estado físico de la Urbanización y la Edificación del Casco Histórico de Haro”, actualmente en elaboración, proporcionará información más actualizada de los locales y sus usos.

El perfil de establecimiento del casco antiguo es un comercio tradicional enfocado principalmente al cliente local. Según la Asociación de Hosteleros y Comerciantes (ACCIRA), sus clientes son principalmente:

- **Cliente mayor del casco “de toda la vida”** que va andando al comercio de siempre y busca calidad y cercanía.
- **Cliente más joven (40-45 años)**, que vive en otros barrios de Haro y que busca rapidez, comodidad, precio y calidad.
- **Turista de 2ª residencia** en Haro o cerca de Haro, principalmente vascos que vienen los fines de semana y que realizan aquí su ocio y la compra de la semana

Se observa que entre estos perfiles no se menciona a la clientela de origen gitano que según los datos recogidos representa hasta el 50% de la población del casco. Este hecho corrobora la imagen de un ámbito de estudio dualizado con la existencia de sub-grupos apartados socialmente que no se contemplan como clientes habituales o potenciales aunque realicen a menudo sus compras en el casco.

Mapa 7: Edificios con algún local destinado a actividades económicas



Fuente: Catastro, 2016

Por último llama la atención que no hay una gran oferta comercial orientada al turista: artesanía, tiendas de regalos, servicios de turismo activo, tiendas gourmet de vino y gastronomía. En este sentido, se percibe una cierta falta de explotación del turismo, que será corroborado posteriormente en las problemáticas.

2.1.2 Hostelería

Varios expertos entrevistados afirman que *“la principal funcionalidad del casco antiguo es el ocio”*. Si bien analizaremos las implicaciones de esta afirmación un poco más abajo, la hostelería es sin duda la principal actividad económica del casco. Los bares y restaurantes se concentran en “La Herradura” la zona tradicional de “poteo” de Haro que incluye las calles Santo Tomás, San Martín y la Plaza de San Martín. Además, la Plaza de la Paz y sus extensiones hacia la Calle Navarra, Plaza Juan Gato, y Virgen de la Vega tienen también una presencia de establecimientos hosteleros. Los pubs y locales nocturnos se concentran en las calles que suben hacia La Atalaya, principalmente San Bernardo, Costanilla y Granada. El tamaño de los bares y restaurantes varía entre establecimientos pequeños con barra y sólo unas mesas a otros más amplios y con comedores.

Perfil de cliente. Al igual que el comercio, el perfil de establecimiento hostelero parece, en general, enfocado a un cliente local y habitual. Se aprecian pocos guiños estéticos de los establecimientos para atraer la atención de clientes que no residan en Haro. Llama la atención la poca explotación estética y visual del tema del vino y la gastronomía, sin duda uno de los principales motivos por los que el visitante decide acudir a Haro y a La Rioja.

Varios entrevistados apuntan a una pérdida de nivel gastronómico en La Herradura cuya fama y reputación hace unas décadas dicen era comparable a la de la Calle Laurel de Logroño. Con ello, el perfil de cliente habría ido cambiando. Si bien hace unos años la clientela era principalmente local, en la actualidad han adquirido mucha importancia los propietarios de segunda residencia. A pesar de no residir de forma continuada en Haro, su regularidad hace que este tipo de cliente pueda ser calificado también de habitual. En el día a día, salir por la Herradura no es barato y cada vez más los harenses tienden a quedarse en nuevas zonas de vinos (se menciona principalmente la Calle Santa Lucía y El Mazo).

En relación a este perfil de consumidor de ocio en “La Herradura” se observa nuevamente la ausencia de clientes de origen gitano. Esta percepción es corroborada por una mayoría de residentes gitanos que afirman no salir nunca por La Herradura mientras que para el resto de los entrevistados “*su buen ambiente en fin de semana*” y “*su función como centro de reunión*” están entre los aspectos más valorados del casco. Esto apunta una vez más al uso dualizado del casco según el grupo social al que se pertenezca. Por eso, la afirmación recogida al principio de que “*la principal funcionalidad del casco es el ocio*” es un ejemplo más de la invisibilización a la que están sujetos una parte de sus residentes.

Estacionalidad. Si bien la hostelería es la principal actividad del casco, esta función no es continua en el tiempo sino que se caracteriza por su gran variabilidad estacional. La temporada alta (entre junio y octubre, así como en Semana Santa, y en puentes nacionales) es la época de mayor afluencia de turistas y propietarios de 2ª residencia. El período entre Noviembre y Mayo es considerado como temporada baja. Durante este período la actividad entre semana se describe como “mínima”, con afluencia de clientes habituales. Para dinamizar la actividad en esta época del año los hosteleros han venido promoviendo el “Pincho-Pote” los jueves. No obstante, durante los fines de semana de temporada baja el casco experimenta un pico de actividad fruto de la afluencia de propietarios de 2ª residencia así como residentes de otras zonas de Haro. Los datos mensuales de paro ilustran esos picos en la actividad entre temporadas.⁴

Dadas estas marcadas diferencias, los hosteleros de La Herradura han adaptado sus horarios de apertura a los hábitos de su clientela para maximizar así su eficiencia. Esto provoca un gran contraste en la percepción de zona según el momento del día en que se trate. En horario de “poteo” (aproximadamente de 14 a 15.30h y de 20 a 22.30h) sus calles tienen actividad y están relativamente animadas. Sin embargo, durante las horas centrales de la mañana y de la tarde con los establecimientos hosteleros cerrados la oferta de actividades en la zona se reduce prácticamente a cero y las calles se vacían. Un factor añadido son los limitados horarios de visita a la Iglesia de Santo Tomás en temporada baja, una atracción principal de la zona. Para los visitantes, esta situación

⁴ En 2015, el paro registrado entre enero (1.019 personas) y agosto (782) descendió un 23,3%.

genera cierta sensación de desconcierto. Los establecimientos de la Plaza de la Paz muestran un patrón de horarios más regular y continuado.

Imagen 3: Calle Santo Tomás por la tarde



En ese sentido, podría hablarse de una triple especialización del casco: económica (en hostelería), espacial (en La Herradura y su entorno) y temporal (en temporada alta y fines de semana), que se mueve en la comodidad de una clientela establecida y no busca activamente nuevas oportunidades. De cara a su regeneración, se presenta la oportunidad de diversificar esa especialización para abarcar más sectores, clientes potenciales y zonas del casco.

2.1.3 Turismo

Bodegas y turismo enológico. Aunque situadas fuera del casco antiguo el papel de las bodegas en el desarrollo económico de Haro y su comarca es fundamental. En la actualidad, el cultivo de la uva ocupa una extensión de 1.223 Ha, lo que supone el 55% del total de la superficie agraria municipal⁵. Además de su importancia para los sectores primario y secundario, las entrevistas nos permitieron profundizar en el rol enoturista de las bodegas así como entender la importancia de esta industria para Haro.

El Barrio de la Estación de Haro supone la mayor concentración de bodegas por m² del mundo y una de las mayores concentraciones de bodegas centenarias, incluyendo:⁶

- 1877 Bodegas López Heredia.
- 1879 CVNE.
- 1886 Bodegas Gómez Cruzado.
- 1890 Bodegas La Rioja Alta, S.A.
- 1901 Bodegas Bilbaínas.
- 1932 Bodegas Muga (no centenarias).
- 1987 Bodegas Roda (no centenarias).

Hasta el año 2006 aproximadamente, las bodegas califican el enoturismo como un turismo poco masificado y poco organizado enfocado a la compra de vino. El cambio se produce a raíz de que el mundo del vino y todo lo que le rodea pasa a ser un fenómeno social. Eso genera también que se dispare el interés por el enoturismo y un incremento muy importante en el número de visitantes a las bodegas de Haro. Si bien no existen cifras oficiales, la Asociación para el Desarrollo Turístico del Barrio de la Estación (ADE) estima en 100.000 las personas que visitan anualmente sus bodegas. Además de España, los visitantes provienen del Reino Unido, Francia, Alemania, Estados Unidos,

⁵ Instituto de Estadística de La Rioja, datos de 2014

⁶ <http://lacatadelbarriodelaestacion.com/>

Brasil y México. Este fenómeno se ha reproducido en otros países y se mencionan como principales destinos enoturistas Francia, Italia, el Valle del Rin, Napa (California), Sudáfrica, y Chile.

En ese proceso, los bodegueros de Haro han detectado una oportunidad de negocio, y han ido desarrollando una variedad de experiencias enoturísticas adaptadas a las demandas de un segmento de mercado cada vez más amplio. Ante el nuevo perfil de visitante, las bodegas han abierto wine-bars donde se hacen catas y se sirven aperitivos; han ampliado los horarios de visita a los fines de semana; ofrecen visitas en inglés; y en general han visto una oportunidad de fidelización del cliente con su casa y con su marca en base al producto y a la “experiencia”.

Según los expertos, la captura de una mayor cuota del mercado enoturista es una oportunidad clave del casco antiguo. Para desarrollar estrategias de desarrollo en esta línea, es importante primero conocer la diversidad de los perfiles de visitantes así como sus comportamientos de consumo. A continuación se presentan unas pinceladas de los perfiles-tipo de enoturista. Las bodegas distinguen dos grandes categorías de visitantes, los particulares y los que llegan en grupos organizados:

Visitantes particulares. Son aquellos que llegan en pareja o en pequeños grupos no organizados. A grandes rasgos podrían identificarse dos grupos, principalmente: “wine-lovers” y perfiles de tipo medio.

Visitante nacional, calificados de “wine-lovers”, son personas de nivel cultural alto, que vienen a La Rioja para visitar ciertas bodegas. Su principal actividad es ampliar sus conocimientos sobre el mundo del vino y hacer una cata. También valoran la gastronomía y otros recursos culturales/naturales de la región. Es un perfil que suele viajar en temporada baja y llega de comunidades como Cataluña, Madrid, Valencia y el País Vasco.

Visitante internacional, “wine-lovers”, son personas de alto nivel adquisitivo, muy preparadas, que ha estado en bodegas de todo el mundo y buscan una experiencia única y exclusiva. Además del vino, también están interesadas en los aspectos gastronómicos, culturales y naturales de la región. Un itinerario típico de este visitante puede incluir visitas a Logroño, San Sebastián, Bilbao, Laguardia, y Vitoria. Muchos de ellos visitan también restaurantes de la Guía Michelin situados en la región. Es un perfil que llega más entre semana, y en temporada baja.

Visitante nacional / internacional, con un nivel cultural medio que viene a La Rioja porque es un destino geográfico accesible y porque el vino se ha convertido en un fenómeno social. En ese viaje, visita las bodegas como una actividad más de su estancia en la zona. Este perfil tiende a concentrarse más en los meses de verano (julio y agosto).

Grupos. Llegan a Haro como parte de un viaje o un paquete organizado a través de una agencia, un tour-operador u otros agentes de turismo. En este caso hay una gran diversidad de perfiles, por ejemplo:

Visitante nacional, de perfil medio que visita las bodegas como parte de un viaje de día organizado por una empresa/asociación, o bien como parte de un paquete de varios días. Un

itinerario típico de este segundo tipo de paquete puede incluir una estancia de 2 o 3 días en La Rioja con visitas a los Monasterios de Suso y Yuso (San Millán de la Cogolla), Monasterio de Santa María la Real (Nájera), una o dos bodegas de Haro, y Logroño. En otros casos se pueden incluir también visitas a Pamplona y Burgos. Suele ser una persona más mayor y viaja por semana entre abril y junio, y septiembre y octubre.

Visitante internacional, de perfil medio que suele llegar a España por Bilbao para visitar el Guggenheim y que pasa por La Rioja como parte de un itinerario más amplio hacia Madrid o Barcelona. Ciertas bodegas reconocen un gran incremento en sus visitantes procedentes de tour-operadores internacionales en los últimos años.

Visitante internacional, “wine lover”, miembro de un club de vinos en su país que viene a La Rioja a conocer los vinos, así como otros aspectos gastronómicos y culturales. Suele viajar en grupos más pequeños que las dos tipologías anteriores.

En función de la estrategia comercial y de negocio de cada bodega, la distribución de estos tipos de visitantes varía. Bodegas Muga, donde la cifra de visitantes rondó las 25.000 personas en 2015 estima que un 70% de sus visitantes eran “wine lovers”. Bodegas Bilbainas, (14.000 visitantes en el último año⁷) suele recibir un visitante de perfil medio y que llega en grupos. En relación a la estacionalidad de las visitas, la temporada alta es de abril a noviembre, así como las vacaciones de navidad. La temporada baja coincide con el período de enero a marzo, excepto fechas señaladas como el 14 de Febrero y Semana Santa. Cada vez más reciben visitas los días de diario sobre todo de aquel perfil más internacional.

Dada la diversidad de perfiles enoturistas y su volumen, concluimos que la realización de un estudio de mercado más amplio sería importante para la optimizar la atracción del segmento enoturista al casco antiguo. Este debate se continúa posteriormente en la sección de oportunidades.

Establecimientos turísticos. En la actualidad Haro cuenta con 554 plazas hoteleras, de las cuales 422 son en cinco hoteles y 132 en cinco apartamentos turísticos. Además existe un camping con capacidad para 936 personas.

Dos de los cinco hoteles están situados al borde del casco antiguo: El Arrope (21 habitaciones) y Los Agustinos (62 habitaciones), este último en un palacio de 1373 que ha sido convento, guarnición militar, cárcel y hospital. El hotel es gestionado a través de una concesión a un grupo empresarial del que son accionistas varios bodegueros. Los tres hoteles restantes, el Ciudad de Haro, el Luz, y el ETS están ubicados en la zona nueva de Haro. Hasta donde se ha podido averiguar, estos tres hoteles trabajan con agencias de tours que organizan también visitas las bodegas si bien no está claro en qué medida.

Según datos del Instituto Estadístico de La Rioja, el sector de los apartamentos turísticos es el que más ha contribuido al crecimiento en plazas hoteleras de Haro en los últimos años pasando de 1 a 5 establecimientos y de 28 a 132 plazas entre 2009 y 2016. Desde la Dirección General de Turismo se

⁷ Datos de Julio de 2015 a Junio de 2016

corroborar el hecho de que este sector ha emergido con fuerza como un nuevo actor turístico en La Rioja en los últimos años.

Tabla 4: Evolución de establecimientos turísticos en Haro (2009-2016)

Tipo de establecimiento turístico	2009		2016	
	Nº Establecimientos	Nº Plazas	Nº Establecimientos	Nº Plazas
Agencias de viajes	6		4	
Turismo activo	2		3	
Hoteles	4	384	5	422
Hostales	1	40		
Pensiones	2	36	2	36
Apartamentos	1	28	5	132
Campings	1	900	1	936
Restaurantes	19	1663	22	1810

Fuente: Instituto Estadístico de La Rioja

En el contexto actual, detectamos como fortaleza el sector de los apartamentos turísticos como un agente dinamizador y de desarrollo. Al menos 3 de los 5 apartamentos de Haro (Señorío de Haro, Los Zapatos Morados, y Beethoven) están situados dentro del casco. Además, capturan al perfil del enoturista más elevado e internacional. Un perfil habitual de cliente suele ser una pareja con alto poder adquisitivo que valora el trato personalizado en un ambiente íntimo y tranquilo. Las estancias medias son también superiores en los apartamentos con respecto a los hoteles.

Además, estos establecimientos están jugando un papel en la regeneración del casco y en la rehabilitación de edificios. Al menos tres de ellos, más otros dos que en la actualidad están en proceso de constitución, están situados en edificios rehabilitados en calles céntricas del casco (Plaza de la Iglesia, Calle Virgen de la Vega y la Plaza de la Paz). Un establecimiento medio de unas 6 habitaciones puede atraer a unas 3.000 personas al año, lo que supone un factor de dinamización muy importante para el incremento de la masa crítica del casco.

En relación al perfil del empresario/a que invierte en este tipo de establecimientos también hay claras diferencias con respecto al perfil de empresario tradicional del casco. En los casos que se han entrevistado se trata de personas cualificadas, con manejo de idiomas y experiencia viajando, que manejan internet, el marketing, cuidan la atención al cliente, y están bien asesorados sobre cuestiones estéticas. Según otros expertos, es un empresario que a menudo ha vivido y trabajado en ciudades más grandes y en un momento de su carrera deciden emprender. Con esa visión más amplia, son capaces de ofrecer un servicio a la altura de su segmento más alto de clientes.

En un contexto de deterioro patrimonial, de baja demanda de vivienda y de pérdida de actividad comercial, el papel que está jugando y puede jugar el sector de los apartamentos turísticos para la regeneración del casco antiguo de Haro supone una oportunidad. Este debate se continua en la sección de oportunidades y prioridades.

2.2 PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EL TURISMO

A raíz del análisis de los discursos de los ciudadanos y de los expertos, así como las propias observaciones en relación a la actividad económica del casco, identificamos las siguientes problemáticas.

2.2.1 Dificultades de aparcamiento

Para hosteleros y comerciantes el casco antiguo necesita mejorar el aparcamiento. Según ellos, esto es condición indispensable para que los clientes vengan al casco y el que no sea así les hace perder oportunidades de negocio. En temporada baja y con la actividad que tiene el casco la zona azul se ve como una barrera innecesaria de lunes a viernes. Este debate se continúa más adelante en la sección de “Movilidad e Infraestructuras”.

2.2.2 Pérdida de diversidad comercial

Hay consenso en que una problemática fundamental del casco es su pérdida de importancia comercial. Los entrevistados mencionan que en los años 1960, el casco antiguo jugaba un papel central a nivel comercial, residencial, lúdico y religioso. La Plaza de la Paz y sus calles aledañas como la Calle Santo Tomás eran el centro neurálgico de la actividad comercial y el mercado de abastos el centro de aprovisionamiento tanto para los residentes de Haro como para los de su comarca.

Imagen 4: Bajos comerciales vacíos en Virgen de la Vega



Algunos factores de influencia en ese proceso de “descomercialización” han sido la pérdida poblacional descrita en la sección de “Población”, y ligado a ello, la expansión urbana fuera del perímetro del casco así como el desarrollo de nuevas zonas residenciales como “El Mazo”. Dichos barrios constituyen ahora nuevos puntos de centralidad residencial, son más accesibles, y ofrecen además espacios adaptados a las necesidades de las superficies comerciales. Ante este cambio de coyuntura, los expertos observan que los comercios más dinámicos han ido abandonando el casco para seguir a la masa crítica de población, y en el proceso se han ido modernizando. En cambio el perfil de establecimiento comercial que se ha quedado en el casco es una tienda “de toda la vida” regentada por un propietario mayor, cuyos descendientes no tienen interés en continuar el negocio, y que como consecuencia de ello cierra sus puertas una vez alcanzada la edad de jubilación. En otros casos los establecimientos cierran incluso antes por falta de viabilidad económica.

En relación a la hostelería, podría decirse que ha soportado mejor los cambios arriba descritos pues en la actualidad el casco es un centro de ocio. Sin embargo, el sector tiene que afrontar una fuerte estacionalidad que le ha restado competitividad y flexibilidad y le acomodado en una clientela local. Al igual que el comercio, y con excepciones, suele tratarse de propietarios mayores.

A pesar de las importantes transformaciones y del deterioro urbano resultante, el casco antiguo se considera la zona de Haro más interesante para el turismo así como aquella que puede beneficiar económicamente a más negocios. De esta forma, los entrevistados coinciden en que la regeneración urbana del casco debería pasar por la diversificación de su oferta comercial más allá de la hostelería. Para ACCIRA una clave para ello está en la promoción de actividades de dinamización comercial encaminadas a atraer a un mayor número de clientes al casco y a animarlos a consumir. Esto se describe en la siguiente problemática.

2.2.3 Bajo asociacionismo y falta de dinamización del casco

Todos los expertos coinciden en que el tejido asociativo de Haro es pobre. Dentro del casco no existe ninguna asociación vecinal activa, el voluntariado es mínimo y se da un bajo sentimiento identitario. Algunos expertos lo achacan a la fuerte transformación demográfica experimentada por el casco en las últimas décadas. Desde el sector hostelero se reconoce poca cooperación y la existencia de una cierta competencia entre los establecimientos. Según varios expertos, el bajo asociacionismo incide de forma directa en el reducido número de eventos y actividades lúdico-festivas que se organizan en Haro: *“Encuentro muy triste que lo único que nos una realmente sea la Batalla del Vino”*. Esta situación es a menudo comparada con otras localidades del entorno (Ezcaray, Vitoria, Logroño) que son percibidas como más dinámicas.

Además, la relación entre el sector bodeguero del Barrio de la Estación y el sector hostelero y comercial del casco es mínima. Estos actores desarrollan su actividad prácticamente a espaldas el uno del otro perdiendo sus sinergias. Esa falta de cooperación constituye una debilidad de cara a la dinamización comercial del casco, como se ilustra en la siguiente problemática (desaprovechamiento del turismo enológico).

Una excepción lo constituye la rama comercial de ACCIRA, que lleva promoviendo actividades de dinamización comercial del casco para atraer a clientes de Haro y turistas de 2ª residencia:

- **“Feria del Stock”** en la plaza de la Paz, donde los comercios exhiben sus productos en casetas de madera.
- **“Feria del vino”**, que se realiza simultáneamente con la Feria del Stock, donde los bares de La Herradura ofrecen vinos blancos, rosados o cavas con una tapa a precios especiales.
- **“Semana del pincho”**, para la cual ACCIRA ha contratado a un chef riojano que supervisa las tapas para asegurar así unos estándares de calidad.

Interrogados sobre el papel del enoturismo en ese proceso de dinamización del casco, hosteleros y comerciantes consideran que en la actualidad no pueden vivir exclusivamente del turismo. Su estacionalidad y el hecho de que muchas de los visitantes se quedan en las bodegas se identifican como las principales barreras.

2.2.4 Falta de aprovechamiento del turismo enológico

Existe un sentimiento generalizado de que en Haro hay un turismo desperdiciado que llega atraído por el mundo del vino y cuya visita se centra en las bodegas. Las explicaciones ante este fenómeno se encuentran fuertemente polarizadas. Analizaremos los discursos de los diferentes expertos para

tratar de obtener una versión completa y equilibrada de una de las problemáticas que suscita más polémica.

Los entrevistados del sector hostelero y comercial sienten que una parte importante de los 100.000 visitantes que visitan el Barrio de la Estación cada año no llegan al casco principalmente por barreras de accesibilidad y aparcamiento. Esta problemática se recoge y desarrolla en la sección de “Movilidad e infraestructuras”.

En segundo lugar, los hosteleros del casco antiguo se quejan de que con sus wine-bars, sus comedores y sus cáterings muchas bodegas ejercen una competencia fuerte y desleal. La incursión de las bodegas en el sector hostelero ha sido corroborada y por lo que se pudo averiguar podría verse incrementada en un futuro próximo. Según se desprende de las entrevistas la estrategia de desarrollo turístico del Barrio de la Estación que promueve la ADE estaría contemplando expandir los servicios que ofrecen las bodegas al sector de la hostelería y el alojamiento.

Otra percepción muy extendida entre hosteleros y comerciantes es que una parte importante de los turistas que llegan en tours organizados, una vez concluida su visita a las bodegas, son llevados a otras localidades sin tener oportunidad de visitar el casco antiguo ni mucho menos pernoctar en Haro. Entendemos que un aspecto central en esta problemática, además de las barreras identificadas aquí arriba, estaría ligado a cuestiones de planificación turística en un sentido amplio. En ellas las bodegas serían un eslabón más de una cadena de actores que incluyen las agencias de viajes, los tour-operadores, la Oficina Municipal de Turismo, la oferta local de guías y servicios turísticos, así como los restaurantes y los hoteles. Trataremos este punto más abajo en el apartado “Falta de un Plan Turístico”.

En general, sí parece haber cierto acuerdo en que si el casco lograra atraer mayores cuotas de enoturistas nacionales que llegan en tours el sector hostelero estaría preparado para dar un servicio a la altura a ese segmento de mercado. Esto apunta a una oportunidad de cara a las estrategias de regeneración comercial que se pueden acometer a corto plazo.

Desde otros sectores entrevistados incluyendo las bodegas y otros expertos existe, en cambio, una percepción de que el casco antiguo de Haro no es competitivo dentro del turismo enológico. Estos expertos opinan que aún para atraer al enoturista de perfil medio, la baja oferta turística y comercial del casco, y la falta de modernización y profesionalización del sector hostelero perjudican el posicionamiento de Haro en relación a otras ciudades de su entorno.

Ezcaray se menciona con frecuencia como ejemplo de diversificación comercial orientada a un turista nacional con estándares de calidad medio-altos. También es muy comentado el impulso que supuso la apertura del gastro-hotel “Echaurren” en la modernización del sector hostelero local y en la consolidación de Ezcaray como destino gastronómico de calidad. Comparado con Ezcaray, se considera que el sector comercial y hostelero de Haro es poco dinámico y emprendedor. Frente a un predominio de empresarios mayores, se habla de la necesidad de atraer a inversores y empresarios jóvenes, con una visión comercial más moderna y capaces de inyectar dinamismo al casco. Algunos entrevistados apuntan a que el Hotel Los Agustinos sería el marco ideal para atraer a un joven chef, por ejemplo, de la Escuela de Hostelería de Santo Domingo de la Calzada.

En contraposición, desde el sector bodeguero se hace mucho énfasis en su evolución de los últimos años hacia las nuevas tendencias del mercado. A través de un esfuerzo en innovación, marketing, idiomas y relaciones públicas el sector ha alcanzado estándares de calidad más altos, da una atención al cliente personalizada, y apuesta por una visión más moderna del consumo centrada en “la experiencia” y en la evocación de emociones. Ese esfuerzo los ha posicionado como destino enológico internacional y ha conseguido fidelizar a los compradores con su marca.

Los expertos echan en falta este mismo proceso de modernización y mejora de los estándares de calidad en el sector hostelero del casco. Los aspectos más criticados son la inadecuada relación calidad-precio de la oferta gastronómica, la insuficiente atención al vino (máquinas de conservación de las botellas y copas), y una calidad del servicio insuficiente. Para atajar esta carencia, ACCIRA promueve el programa “Sello de Calidad” orientado a mejorar: el servicio y la relación calidad – precio; la atención al cliente; la formación en idiomas; y la estética y decoración de los establecimientos.

Es justo reconocer que pese a estas limitaciones, varias de las cuales se han podido constatar en el trabajo de campo, a diferencia de Ezcaray los establecimientos hosteleros de Haro dan servicio a la población durante todo el año y no sólo en determinadas estaciones. Esto, que es algo muy positivo para el mantenimiento de una actividad en el casco a lo largo del año podría haber añadido rigideces a la hora de incentivar la innovación y la diversificación de los negocios.

2.2.5 Baja oferta y altos coste de locales comerciales

El alto coste de los locales comerciales en el centro se identifica como una barrera a la atracción de inversión en el casco. Además se detecta que el alto número de bajos desocupados en las calles más céntricas no se refleja en la oferta de locales. Por ejemplo, la búsqueda de locales en varios portales inmobiliarios en La Herradura, Calle Virgen de la Vega, Plaza de la Paz, Plaza de la Cruz y su entorno genera escasos resultados:

Tabla 5: Costes de locales comerciales en el casco antiguo de Haro (Junio 2016)

Calle	Tipo de Local	Precio de venta	€/m ²	Precio de alquiler	€/m ²
Virgen de La Vega 14	Comercial	225.000 €	1.424 €/m ²	-	-
Plaza de la Cruz	Comercial	68.460 €	2.361 €/m ²	-	-
Virgen de La Vega 26	Bar	-	-	700 €	4,7 €/m ²
Plaza San Martín	Bar	-	-	1.000 €	16,6 €/m ²
C/ Ventilla 4 (Plaza de la Cruz)	Comercial	-	-	800 €	4,2 €/m ²

Fuente: Elaboración propia, con datos de portales inmobiliarios

Es cierto que en una ciudad pequeña como Haro puede funcionar más el “boca a boca” que otros canales. En ese sentido varios entrevistados mencionan costes de alquileres en la Plaza de la Paz y su entorno de entre 1.500 a 2.000 euros. En general, los precios no son baratos, especialmente en el contexto de marcada estacionalidad que afecta al comercio del casco, y la disponibilidad de locales no es amplia o de existir no es fácil encontrarla. Un factor añadido es lo limitado de las zonas que se perciben como comercialmente viables, que coinciden con las zonas más transitadas y en las que el

entorno es de mayor calidad. Fuera de esas zonas sí existe una mayor oferta de locales a precios más asequibles, pero su ubicación en calles deterioradas y/o con poco tránsito limita la demanda de forma real. Observamos pues como la dualización social y de usos del casco referida anteriormente tiene también un componente espacial que afecta muy particularmente a la capacidad de atraer inversión a las diversas sub-zonas.

Como consecuencia de todo lo anterior, se dificulta la entrada de inversores ajenos a los negocios del casco y se limita así la capacidad de diversificación comercial. En algunos casos, los altos costes de los alquileres amenazan también la viabilidad de los negocios existentes –se dan ejemplos de establecimientos que han tenido que cerrar por no poder afrontar el alquiler. Todo ello contribuye activamente al deterioro urbano del casco por pérdida de actividad y desocupación.

2.2.6 Obstáculos administrativos

En general todos los entrevistados coinciden en que en Haro la política relacionada con el patrimonio es bastante estricta. Desde el sector hostelero y comercial se destaca la falta de claridad con respecto a qué intervenciones pueden y no pueden acometer en sus establecimientos. Se menciona con frecuencia la estética de las terrazas (toldos, sombrillas, mobiliario) y otros elementos relacionados con el espacio público. Si bien existe una ordenanza municipal que regula estos aspectos, la concesión de “licencias verbales” en el pasado habría creado un agravio comparativo entre los establecimientos. Desde el sector se apunta a la necesidad de revisar la normativa existente con la participación de comerciantes y hosteleros de cara a una unificación de criterios.

Por parte del sector de los apartamentos se mencionan también trabas para la obtención de licencias turísticas en edificios rehabilitados. Desde la Dirección General de Turismo, que otorga estas licencias, se muestra una voluntad de colaboración, si bien se matiza que muchos de los problemas que surgen se deben a que las autorizaciones se solicitan con obras terminadas que no cumplen la normativa. Por ello, buscar comunicación y el asesoramiento con la Dirección General de Turismo desde el inicio del proyecto se plantea como algo fundamental para facilitar las licencias.

2.2.7 Mal estado de las viviendas y del espacio público

La situación de deterioro que sufre el casco antiguo también es mencionada como una problemática fundamental a la hora de promover la inversión, la actividad económica y el turismo. Las viviendas sin rehabilitar, la insalubridad, los solares vacíos y a las casas en ruinas dan mala imagen y no animan a acudir a la zona. Esta problemática se detalla en las secciones de “Vivienda y Edificación” y “Espacio público”. La concentración de población de etnia gitana se menciona también en este sentido.

2.2.8 Falta de un plan turístico municipal

Desde los sectores comercial, hostelero y turístico hay también un sentimiento bastante extendido de que desde las administraciones públicas no se cuida la principal fuente de ingresos de Haro que es el turismo.

La apertura de la Oficina de Turismo en un edificio emblemático del centro se valora de forma positiva pero hay un consenso sobre las carencias del servicio que desde allí se ofrece. La principal queja se refiere a sus horarios inadecuados. Otras quejas se refieren a la falta de actualización de los

mapas (nombres de calles incorrectos y listado de establecimientos hosteleros no actualizados), y en general a que la Oficina de Turismo debería ser más dinámica y estar más profesionalizada. Otros aspectos mencionados incluyen indicaciones y señalética urbana confusa que no permite a los visitantes acceder fácilmente a los lugares de interés, así como la dificultad de encontrar taxis especialmente en la estación de tren.

Otros expertos del sector echan en falta una estrategia turística más amplia y proactiva por parte del ayuntamiento. Se cree que desde allí se debería realizar una labor de estrategia, coordinación, sensibilización e intermediación entre los diferentes actores del sector turístico. Los Planes de Dinamización Turística promovidos desde la Dirección General de Turismo del Gobierno de La Rioja – se citan hasta tres- habrían financiado inversiones puntuales pero sin hacer hincapié en la elaboración de una estrategia. Se incidirá en este punto en la sección de oportunidades y prioridades.

2.3 OPORTUNIDADES Y PRINCIPALES PRIORIDADES

De cara a la elaboración de una estrategia de regeneración del casco antiguo, se distinguen las siguientes oportunidades y prioridades.

2.3.1 Dinamización del casco antiguo

Los expertos consideran que a corto plazo, el casco antiguo tiene la capacidad de atraer a un mayor número de residentes de Haro y su comarca, de segundos residentes, así como de turistas enológicos de perfil medio (los que llegan en viajes organizados). El incremento de la masa crítica de visitantes, sobre todo en temporada baja, supondría un apoyo fundamental para la viabilidad económica de los negocios del casco, tanto de los actuales como de los que se intenta atraer.

Los expertos han identificado una serie de actuaciones de dinamización comercial. Las más mencionadas han sido las siguientes:

Adecantamiento del edificio del antiguo mercado. ACCIRA ha elaborado una propuesta para la realización de actividades de dinamización comercial durante el invierno. El mercado proporciona un lugar cubierto y amplio del que actualmente carece el casco y abriría la oportunidad de organizar fines de semana temáticos y de actividades para niños y las familias. Si bien el edificio actual tiene problemas de accesibilidad y de fontanería, el ayuntamiento podría estar dispuesto a dedicar una partida presupuestaria para reparar dichos problemas.

Imagen 5: Antiguo mercado municipal



Utilizar escaparates vacíos para promocionar otros locales. Los locales comerciales desocupados crean una sensación de deterioro que desincentiva el paseo por ciertas calles del casco. Para revertir esta tendencia, ACCIRA propone el aprovechamiento de escaparates vacíos por otros comercios de fuera del casco. Existen precedentes de iniciativas similares con resultados exitosos. El proyecto requeriría la colaboración del ayuntamiento -

proporcionando información de los propietarios de los locales comerciales; las inmobiliarias; y ACCIRA como puente con los comerciantes y proporcionando guías estéticas.

Colaborar con las bodegas para organizar catas los sábados en el centro. Desde el sector inmobiliario se afirma que asegurar esta masa crítica de personas de forma semanal supondría una palanca fundamental para impulsar el motor de la oferta y la demanda inmobiliaria del casco.

2.3.2 Incentivos a la inversión en el casco antiguo

Varios de los entrevistados hablan de la necesidad de atraer a inversores y a emprendedores más jóvenes, con una visión comercial más moderna y dinámica. Los incentivos más citados dentro de esta categoría incluyen:

Bonificaciones a las aperturas de locales. Se trataría de conceder beneficios a las aperturas dentro de un perímetro delimitado como “Casco Antiguo”. Dentro de ese perímetro, el ayuntamiento podría facilitar las licencias de apertura, relajar el IBI a los propietarios que alquilen sus locales, ofrecer bonificaciones a la tasa de apertura de locales, o rebajar las licencias de obra. Éstas y otras exenciones se consideran muy importantes para atraer a inversores más jóvenes, especialmente a aquellos con menor liquidez y que estudian mucho los incentivos que puedan reducir sus costes iniciales de inversión.

Unificar la regulación de la estética de las terrazas y locales. Se subraya la prioridad de revisar la regulación existente sobre este tema con la participación de los comerciantes y hosteleros para unificar criterios de actuación.

Creación de una bolsa de locales comerciales. Frente a la dificultad de encontrar locales comerciales bien situados a precios razonables, un inversor del casco sugiere que el ayuntamiento cree una bolsa de locales -tanto desocupados como activos- cuyos propietarios pudiesen estar interesados en su cesión bajo ciertas condiciones. Dichos locales se pondrían en oferta y el ayuntamiento podría mediar entre propietarios e inversores para promover modalidades contractuales adecuadas a ambas partes, por ejemplo:

- Sustituir el alquiler mensual por un pago proporcional a los beneficios del negocio durante un tiempo de transición, con avales, más el pago de todos los gastos del establecimiento.
- Alquiler a largo plazo (por ejemplo 10 años) si el inversor renueva el local para asegurar la amortización. Una vez vencido ese plazo el local regresaría a manos de su propietario o se renegociaría un contrato nuevo con el inquilino.
- Otras modalidades a convenir tras la consulta a propietarios e inversores.

Ampliar los instrumentos de financiación. Una barrera fundamental con la que se encuentran los jóvenes inversores a la hora de emprender es el acceso a financiación. Actualmente existen subvenciones a emprendedores de la Agencia de Desarrollo Económico de La Rioja (ADER) así como del Grupo de Acción Local Rioja Alta (ADRA) que gestiona los fondos comunitarios LEADER. Según varios expertos, una limitación de estas ayudas es que se otorgan a posteriori –hasta dos años después de haber realizado las inversiones- con lo cual no actúan como un incentivo real. Por otra parte, la línea de créditos blandos de la ADER exige una inversión mínima alta por lo que tampoco se ajustaría al perfil de inversor joven.

Los premios que concede el ayuntamiento “Emprende Haro” a nuevas iniciativas empresariales e ideas de negocio se considera que van en la buena dirección. Si bien estos premios ya otorgan una bonificación especial se cree que en la medida de lo posible dicha dotación económica debería incrementarse para promover más las inversiones en el casco

Oportunidades de inversión en negocios orientados al turismo. Los expertos han identificado las siguientes oportunidades de negocio sin explotar en el casco antiguo:

- Negocios de alquiler de bicicletas y creación de itinerarios ciclistas en el entorno de Haro.
- Especialización del mercado actual o creación de un nuevo mercado especializado en productos de la huerta, al estilo de un “mercado provenzal” francés;
- Apertura de pequeños “Hotel Boutique” -apartamentos turísticos- en edificios rehabilitados del casco. Esta actividad puede y debe estar combinada con la recuperación de la función residencial en el casco.
- Apertura de restaurantes de menú típico riojano.
- Promoción de suvenirs diseñados por artistas riojanos.
- Organizar visitas guiadas a palacetes restaurados del casco, que incluyan cafeterías, tienda y jardines.
- Promoción de productos típicos de calidad, artesanales, gastronómicos y vinos de distribución local de pequeñas bodegas.

La creación de nuevos negocios orientados al turismo podría ofrecer una oportunidad de empleo para los jóvenes de Haro, incluyendo aquellos que tienen allí su segunda residencia. La creación de un clima de inversión adecuado podría atraer también a inversores de ciudades situadas a un radio de una hora de Haro como Logroño, Vitoria, Bilbao, Pamplona o Burgos.

2.3.3 Embellecimiento urbano y mejora del aparcamiento

Para acompañar este clima de inversión es muy importante acometer acciones de embellecimiento urbano y mejora del aparcamiento. Las prioridades más citadas en estos ámbitos se detallan en sus respectivas secciones

2.3.4 Plan de turismo

Varios expertos echan en falta un plan turístico enfocado al enoturismo y la puesta en valor de la “Marca Haro”. Como se ha apuntado antes, un primer paso debería incluir un estudio de segmentación de la demanda enoturista. El estudio pasaría también por entender los recursos y capacidades locales frente a esa demanda, así como las ventajas competitivas, principales barreras y la competencia en el macroentorno. Todo ello desglosado entre los distintos actores que intervienen dentro de la cadena turística para cada tipo de demanda.

Por ejemplo algunos expertos mencionan que, a diferencia de Haro, municipios como Santo Domingo de la Calzada o Cenicero han sido puntos habituales de pernoctación de turistas de tours organizados. Esto daría pie a investigar las razones por las que agencias y tour-operadores incluyen o no determinadas paradas en sus itinerarios. Otros expertos apuntan al dinamismo de las oficinas municipales de turismo como un factor clave en la atracción de visitantes y ponen de ejemplo las “rutas teatralizadas” de Labastida. En base a ese estudio se podrían derivar estrategias / planes de acción a corto, medio y largo plazo. Tanto para la elaboración del plan como para su aplicación, es esencial que exista una figura –el ayuntamiento- que se encargue de la coordinación, la sensibilización y la intermediación entre los diferentes actores involucrados.

Más allá del enoturismo, destacamos otros aspectos que deberían abordarse dentro de un Plan Turístico:

- **Diversificación** y mejora del sector hostelero.
- **Replicar el efecto gastronómico** de “Echaurren” en Ezcaray. Algunos entrevistados apuntan a que el Hotel Los Agustinos sería el marco ideal para atraer a un joven chef. Con su cercanía a la Escuela de Hostelería de Santo Domingo de la Calzada y al Basque Culinary Center, las oportunidades de acceder a jóvenes promesas de la cocina se multiplican.
- **Creación de una bolsa de edificios catalogados** disponibles para la rehabilitación con fines turísticos / residenciales.
- **Promover eventos.** Varios expertos coinciden en la necesidad de promover eventos que tengan una capacidad de atracción de visitantes más allá de la “Batalla del vino”. Se mencionan varias ideas que deberán ser discutidas en mayor profundidad en las siguientes fases del estudio: tren del vino a Miranda de Ebro y Logroño, fiesta de la vendimia, parque temático del vino, festival de jazz, rutas teatralizadas, etc. En la promoción de actividades de dinamización comercial del casco, una oportunidad está en colaborar y apoyarse con los actores que están mostrando un mayor dinamismo. Esto incluiría ACCIRA, empresarios a nivel individual, emprendedores, y las bodegas. El año pasado las bodegas se unieron para celebrar la primera edición de “La Cata del Barrio de la Estación”, un evento que atrajo a más de 4.000 personas incluyendo profesionales, periodistas internacionales, y visitantes. Dado su éxito, la cata se repetirá de nuevo el 16-17 septiembre de 2016.
- **Promover la riqueza de la región** más allá del vino: arte, cultura, folclore, naturaleza.

(Página en blanco)

3. VIVIENDA Y EDIFICACIÓN

3.1 SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA Y LA EDIFICACIÓN

Esta sección será expandida con el “Estudio del estado físico de la Urbanización y la Edificación del Casco Histórico de Haro”, actualmente en elaboración. Como punto de partida, observamos que la valoración media de los cuestionarios sobre la vivienda y edificación es de 2,0 puntos sobre 5, lo que supone una valoración mala. De todas las categorías, el interés de los propietarios en la rehabilitación (2,4) y la calidad de la vivienda y edificación (2,2) se valoran ligeramente por encima del resto. La disponibilidad de ayudas a la rehabilitación (1,7), la diversidad de la oferta de vivienda (1,8), así como el estado de conservación (2,0) son las cuestiones peor valoradas.

Tabla 6: Valoraciones de los ciudadanos y de los expertos sobre “Vivienda y edificación” del casco

(1= Muy mala, 2=Mala; 3=Normal, 4=Buena, 5=Muy buena)

VIVIENDA Y EDIFICACIÓN	Media
Calidad	2,2
Estado de conservación	2,0
Diversidad de oferta	1,8
Interés en la rehabilitación	2,4
Disponibilidad de ayudas	1,7

A pesar de las pobres valoraciones los expertos consideran que el casco histórico es, junto con las bodegas, el elemento fundamental que constituye la identidad de Haro: “*Sería imperdonable perder el patrimonio que tiene el casco*”. El casco está declarado “Conjunto histórico artístico” y mantiene un patrimonio importante de los siglos XVII y del XIX. De los aproximadamente 694 edificios existentes dentro del ámbito de estudio, aproximadamente unos 200 están catalogados en el “Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico” (1997). Turísticamente, el casco se considera como la parte generadora de ingresos así como el escaparate de Haro.

3.2 PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS DE LA VIVIENDA Y LA EDIFICACIÓN

Los expertos coinciden en que el principal problema en este ámbito es el deterioro de la función residencial del casco antiguo. Aún así los datos demográficos reflejan una población de 1.975 habitantes lo que representa el 17% del total de Haro. Este hecho refleja una vez más la “invisibilización” de los residentes en el casco.

En la actualidad se registra un vaciado del parque de viviendas del casco estimado en 1.400 de un total de 2.266 viviendas (61,8%).⁸ Los factores más influyentes en este proceso han sido la expansión urbana fuera del perímetro del casco así como el desarrollo de nuevas zonas residenciales como “El Mazo”. Las entrevistas recogen que dichas zonas ofrecen una oferta de vivienda nueva y diversa, facilidades de aparcamiento, y son más accesibles, frente a lo cual el casco no ha podido competir. Como se ha indicado en las problemáticas socio-demográficas a estas explicaciones de “carácter racional” se le suman “barreras emocionales” que frenan el interés de habitar el casco antiguo.

En la explicación de la pérdida de importancia residencial del casco, los expertos identifican las siguientes causas:

3.2.1 Viviendas antiguas y mal conservadas

Las entrevistas a ciudadanos nos muestran que el mal estado de la vivienda y de la edificación es el punto menos valorado del casco antiguo. Dicha valoración negativa es ligeramente superior entre los no residentes (24%) que entre los residentes (19%). Según los expertos, la mayoría de las viviendas

Imagen 6: Edificio en Linares Rivas



del casco están sin rehabilitar, no tienen ascensor ni parking, y en general están en mal estado o en un estado muy por debajo de los estándares que se encuentran en otras zonas. Debido a su falta de mantenimiento, hay viviendas que presentan problemas estructurales, hundimientos de tejados y pisos, desprendimientos de elementos de fachadas, y en algunos casos derrumbamientos.

Ligado a ello, existen una serie de focos de infraviviendas concentrados principalmente en las siguientes zonas:

- Alrededor de la Plaza Garrás: Travesía Carrión, Calle de la Paz
- Zona Calle San Felices, Atalaya, Granada, Navarra
- Zona Calle Cuevas, Linares Rivas, San Bartolomé y Dos de Mayo
- Calle San Miguel

⁸ Padrón municipal de edificios, 2016

Estado de las viviendas gitanas. Estas calles son zonas de concentración de viviendas gitanas y de población vulnerable receptora de IMIs. El informe *“Mapa de Vivienda y Población gitana en La Rioja”* realizó una localización y recuento estimativo del número de viviendas, familias y personas de origen gitano. El informe destaca que Haro es la segunda población de La Rioja en número de viviendas (130) y en población de origen gitano (1.160 personas), sólo superado por Logroño.

De estas cifras, se estima que dentro del casco antiguo⁹ hay 1.000 personas de origen gitano viviendo en 100 viviendas. Esto resulta en una media de ocupación muy alta de 10 personas por vivienda. Según los informantes de este informe un 90% de las viviendas tiene “más de 30 años” y se encuentra en “mal estado”. Además, un 35% de ellas presentan problemas de hacinamiento y un 60% problemas de insalubridad. Nuestros entrevistas corroboran esta apreciación mencionando problemas de hacinamiento y la carencia en algunos casos de equipamientos sanitarios medios (cuartos de baño en muy mal estado, chimeneas dentro de los hogares, falta de ventilación).

Tabla 7: Perfil estimativo de las viviendas habitadas por población gitana en el casco antiguo de Haro (2012)

Característica	Nº de viviendas	Nº familias	Nº personas	Personas / vivienda	Personas / familia	Familias / vivienda
Familias / personas	100	110	1000	10	9,1	1,1

Característica	Nº de viviendas	De 0-15 años	De 15-30 años	Más de 30 años
Antigüedad	100	0	10	90
Porcentaje (%)	100%	0%	10%	90%

Característica	Nº de viviendas	Muy bien	Bien	Regular	Mal	Muy mal
Estado vivienda	100	0	0	10	90	0
Porcentaje (%)	100%	0%	0%	10%	90%	0%

Característica	Nº de viviendas	Hacinamiento	Nº hacinadas	Insalubridad	Nº insalubres
Hacinamiento / insalubridad	100	Si	35	Sí	60
Porcentaje (%)	100%		35%		60%

Fuente: *“Mapa de Vivienda y Población gitana en La Rioja 2012”* realizado por el IKUS, Desarrollo Social y de Organizaciones para el Gobierno de La Rioja. Método: cuestionarios a informantes clave en Haro.

Además, a través de 61 encuestas a domicilios gitanos el informe refleja que el 78,3% de los residentes son propietarios y que un 45,5% manifiesta estar insatisfecho o muy insatisfecho con su vivienda. Otros resultados de la encuesta se resumen en la tabla 8.

Con este panorama, existe una percepción de que *“las personas que residen en el casco es porque no les queda más remedio”*. Su situación socio-económica les “atrapa” en el casco y hace que sea la única zona donde pueden permitirse el acceso a una vivienda. En ese sentido, nuestras entrevistas reflejan una falta de elección individual a la hora de elegir su lugar de residencia siendo la “presencia familiar” el principal motivo señalado. Esto no impide, sin embargo, que las familias sientan un fuerte arraigo a su hogar y a su entorno.

⁹ El informe no especifica las calles incluidas en la definición “casco antiguo” de Haro

Tabla 8: Características de las viviendas habitadas por población gitana en el casco antiguo de Haro (2012)

Problemas	Total de respuestas	Total que identifica el problema	Porcentaje (%)
Problemas en vivienda	61	49	80,3%
Problemas en edificio (en altura)	61	31	50,8%
Problemas en edificio (exterior)	61	16	26,2%
Hacinamiento	60	20	33,3%
Necesidad rehabilitar vivienda	59	16	27,1%
Necesidad rehabilitar edificio	39	29	74,4%
Necesidad cambio de vivienda	61	28	45,9%
Principal motivo cambio malas condiciones vivienda	29	16	55,2%

Fuente: "Mapa de Vivienda y Población gitana en La Rioja 2012" realizado por el IKUS, Desarrollo Social y de Organizaciones para el Gobierno de La Rioja. Método: encuestas a domicilio

3.2.2 Entorno urbano poco atractivo

Insalubridad. Existen problemas de insalubridad y falta de limpieza derivados de la acumulación de solares vacíos, edificios abandonados y en ruinas. Para los residentes del casco la insalubridad es el segundo aspecto peor valorado, y mencionan problemas de ratas, culebras, acumulación de basuras, malos olores, etc. Esta cuestión se detalla, calle por calle, en la sección "Espacio Público".

Ruido. Las entrevistas apuntan también a problemas de ruido en fin de semana ligado a bares y locales de ocio en las calles San Felices, Siervas de Jesús y "La Herradura". También se registraron problemas de ruido asociados a los "chamizos" de los jóvenes en las calles San Bernardo, Granada, Costanilla y Mediodía. En las derivas se localizó un edificio dedicado enteramente a este uso -con hasta 8 chamizos- en la esquina de la Calle San Bernardo con Granada. El ruido genera problemas convivenciales con los vecinos que no se ven atajados por las autoridades competentes.

3.2.3 Barreras y falta de incentivos a la rehabilitación.

El ámbito de estudio tiene un patrimonio de unos 200 edificios catalogados lo que supone un 28% de todos los edificios del ámbito.¹⁰ Dichos edificios están sujetos al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. Los expertos consideran el Plan Especial un instrumento necesario para mantener la coherencia del conjunto. Sin embargo, hay un acuerdo en que la política relacionada con el patrimonio es, a día de hoy, bastante estricta y ha contribuido a desincentivar la inversión en el casco. El Plan Especial exige entre otros aspectos:

- El uso de determinados materiales en fachada como piedra y madera, que incrementan los costes.
- Huecos verticales en fachada, no hay ventanas anchas.
- Cubiertas de teja inclinadas, no se permiten azoteas, cubiertas planas.
- Casetones de los ascensores que no pueden sobresalir de la cubierta, lo que obliga a recurrir a ascensores hidráulicos y soluciones más costosas.
- En ciertos casos, el uso de canes de madera en los aleros, más costosos que el hormigón.

¹⁰ Padrón municipal de edificios, 2016

Algunos inversores mencionan también dificultades relacionadas con la anexión de edificios contiguos. Hay acuerdo en que estos requerimientos complican y encarecen la construcción al menos un 20-30% con respecto a una construcción habitual. Dado el bajo poder adquisitivo de una mayoría de residentes algún experto habla incluso de una *“incoherencia entre los requerimientos de rehabilitación y la población que habita los edificios del casco”*. Frente a esos costes añadidos, las subvenciones se quedan muy cortas -se estima una ayuda media de unos 5.000 euros- y por lo tanto no actúan de incentivos reales a la rehabilitación. De hecho el grueso de la línea de ayudas que dedica el ayuntamiento a subvencionar la rehabilitación por particulares (un total de 15.000 euros en 2016) se queda sin ejecutar.

Así los expertos creen que habría cierto margen para flexibilizar la normativa y realizar modificaciones al Plan Especial. En la sección de oportunidades se apuntan las flexibilizaciones normativas más mencionadas. En esa tarea, además, es importante buscar la coordinación con la Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, encargada de informar sobre cuestiones de patrimonio. En ese sentido, desde el Servicio de Conservación del Patrimonio histórico-artístico se manifiesta una voluntad de colaboración. Según el técnico responsable, el Consejo prima la rehabilitación a *“dejar morir”* el patrimonio y puede admitir soluciones que rompan un poco con los valores patrimoniales manteniendo la esencia. No obstante el Consejo es consciente de que la actual tasa de rehabilitación es baja.

Desde el Servicio de Rehabilitación de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda se confirman también las percepciones relativas a la insuficiente financiación a la rehabilitación por particulares. Las actuales subvenciones del Plan de Vivienda 2013-2016 están diseñadas para la rehabilitación del parque edificado de los años 1960 y 1970, no para propietarios de edificios catalogados y, en el caso de Haro, mayoritariamente de bajos recursos. Dentro de la legislación vigente, la declaración de un Área de Regeneración Urbana se identifica como un instrumento interesante. Retomaremos estos temas en el apartado de oportunidades y prioridades.

Todos estos factores han coadyuvado en la baja tasa de rehabilitación. Mientras que los residentes no pueden afrontar las obras los inversores se han inclinado por la promoción de obra nueva en zonas que ofrezcan más garantías. También es común encontrar edificios con múltiples propietarios, fruto de herencias, que además acarrear cargas con las administraciones públicas, lo que ralentiza aún más los procesos.

3.2.4 Baja valorización del patrimonio

Además de las barreras administrativas y financieras, en el deterioro del casco ha influido también una baja valorización y sensibilización por el patrimonio de Haro, especialmente el no monumental. Un experto apunta a que a diferencia de otras ciudades *“en Haro no hay un interés por vivir en el casco, no existe un sentimiento de orgullo por el patrimonio y por lo tanto no hay un cuidado de los edificios”*. Esta percepción es avalada por el pobre mantenimiento del parque edificado así como por el hecho de que el ayuntamiento recibe periódicamente peticiones de propietarios de edificios en mal estado solicitando su compra. La compra de dichos edificios, que fue posible en una coyuntura económica de crecimiento, le ha proporcionado al ayuntamiento un parque de propiedades que en la actualidad tampoco puede mantener. En la regeneración del casco se presenta una oportunidad de utilizar esas propiedades como palanca para incentivar la inversión, como se describe en la sección de oportunidades.

En esa baja valorización de las viviendas del casco podría haber contribuido también una política municipal demasiado enfocada en la rehabilitación de edificios emblemáticos (Casa de la Cultura, Hacienda, nuevo edificio del ayuntamiento) en detrimento de otros de menor grado de monumentalidad.

En relación a la desvalorización del patrimonio monumental, los expertos destacan que la Iglesia de Santo Tomás -edificio declarado Monumento Nacional- está poco valorizada y explotada turísticamente. Además de su valor patrimonial la “Parroquia” constituye uno de los puntos identitarios del casco antiguo: *“Cuando eres de la zona de la Parroquia te llaman Pilongo; si vives a un kilómetro de la Parroquia ya no eres”*. La Parroquia y su entorno se ven afectados por el botellón y la ocupación de la plaza por furgonetas de reparto durante horarios de visita. También se ha destacado la desactualización de la página “haroturismo.org” en lo relativo a la Parroquia, así como la necesidad de prestar apoyo para se puedan ampliar los horarios y el personal de visita.

Imagen 7: Conflicto de usos en la Plaza de la Iglesia



3.2.5 Oferta de vivienda limitada, “poco competitiva” y poco diversa

A pesar de estas dificultades, en las entrevistas a pie de calle se identificó una cierta demanda de vivienda en el casco. Dentro de edades comprendidas entre los 25 y los 40 años se entrevistó a residentes que afirman vivir en el casco por “haber encontrado una buena oferta de piso”, por “su centralidad” o por un “interés en las casas rehabilitadas”. También se entrevistó a alguna pareja que afirmó que de existir una oferta de vivienda en condiciones tendría interés por vivir en el casco. Además, su “patrimonio histórico rehabilitado” es el aspecto más valorado del casco para el 42% de los no residentes entrevistados.

Los expertos inmobiliarios coinciden en la posible existencia de una demanda de vivienda si bien ésta se ve frenada por ciertas dificultades. La actual oferta de vivienda rehabilitada es calificada como “deficiente” y “poco competitiva”. La ausencia de plazas de aparcamiento se percibe como la debilidad fundamental, acentuada por la falta de trasteros para maximizar el uso de los áticos como vivienda. Aquéllas que tienen ascensor, tienen unos gastos de comunidad altos. En otros casos se mencionan tipologías de vivienda inadaptadas a la demanda (demasiado grandes para el tipo de comprador potencial). La relación calidad-precio de la vivienda rehabilitada también es inadecuada.

Imagen 8: Edificio rehabilitado



Los expertos inmobiliarios perfilan la siguiente comparativa de precios de vivienda en Haro:

- **Vivienda VPO** (2 hab) con garaje, zonas verdes y trastero en zona nueva de Haro: desde 80.000 euros o aproximadamente 1.000 euros / m²
- **Vivienda rehabilitada** (2 hab) en zona emblemática del casco sin garaje ni trastero: sobre 100.000 euros o aproximadamente 1.200 euros / m²

Además, la oferta de vivienda rehabilitada se limita a 3-4 edificios en zonas emblemáticas. Según los expertos, fuera de esas zonas la concentración de población gitana, los problemas de ruido y el estado de deterioro frenan el mercado. Esto hace que la vivienda no reformada en zonas no emblemáticas del casco se abarate.¹¹ En la captura de la demanda potencial de viviendas rehabilitadas será importante ajustar la oferta (tamaños de viviendas, tipologías) a las necesidades de cada segmento.

¹¹ En general el precio medio rondaría los 600 euros / m² pudiendo descender hasta 400-500 euros / m² para viviendas no reformadas situadas en calles percibidas como menos deseables.

3.3 OPORTUNIDADES Y PRINCIPALES PRIORIDADES

De cara a la elaboración de una estrategia de regeneración del casco antiguo, se distinguen las siguientes oportunidades y prioridades relacionadas con la vivienda.

3.3.1 Incentivos municipales a la rehabilitación de vivienda

Dentro de un perímetro delimitado como “Casco Antiguo” se propone que el ayuntamiento adopte un rol más proactivo. Entre las acciones que se mencionan destacan:

- **Exenciones fiscales** a los promotores, por ejemplo rebajando las licencias de obra que en algunos casos puede equivaler al margen de beneficio de la operación.
- **Exenciones fiscales y/o “créditos blandos”** a la compra / rehabilitación de vivienda para incentivar la demanda de los jóvenes.
- **Facilitar el aparcamiento.** En el corto plazo, esto podría hacerse a través de reserva de plazas para residentes en calle y en aparcamientos existentes. Otras posibles soluciones se detallan en la sección de “Movilidad e Infraestructuras”.
- **Utilizar el inventario de propiedades** del ayuntamiento para mejorar la competitividad del suelo en el casco. Se mencionan las permutas con promotores, la consolidación de solares colindantes, y la rebaja del precio de compra de los solares.
- **Mejorar el atractivo del espacio público** en el entorno de nuevas operaciones de rehabilitación.
- **Promover acuerdos entre empresas y comunidades de vecinos** para facilitar el pago a plazos de los ascensores. Existen experiencias de este tipo (se cita Arnedo).
- **Sensibilizar e involucrar al propietario** para poner en valor el patrimonio de edificios.

Las entrevistas a ciudadanos muestran que “la rehabilitación de fachadas y de edificios deteriorados” es la principal prioridad de regeneración para un 30% de entrevistados. Otros aspectos priorizados incluyen:

- El control de ruidos y del botellón
- Solucionar los problemas de salubridad

3.3.2 Modificaciones al Plan Especial

Los expertos creen que para incentivar la habitabilidad del casco antiguo y tratar de atraer a una población más joven habría margen para flexibilizar la normativa y realizar modificaciones al Plan Especial. Las recomendaciones recogidas distinguen entre “edificios emblemáticos”, edificios “de interés” y edificios “sin interés”:

“Edificios emblemáticos”. Redefinir qué edificios entran en esta categoría y promover activamente su rehabilitación. En unos casos se defiende la rehabilitación liderada por el ayuntamiento y ligada a usos públicos como se ha hecho en el pasado. Dada la diferente coyuntura económica, esto requeriría de ayudas de otras administraciones. Otros expertos hablan en cambio de atraer a inversores privados para que rehabiliten y exploten los edificios, y se pone de ejemplo el antiguo edificio de la Cruz Roja. En ese sentido, también se ha mencionado la oportunidad de involucrar a las bodegas para

Imagen 9: Edificio de B+4 en Linares Rivas



que se impliquen en la rehabilitación, ligado a la apertura de pequeños establecimientos hoteleros. El hotel Los Agustinos (en concesión del ayuntamiento a un grupo de bodegueros) es un precedente.

“Edificios no emblemáticos” pero de interés. Redefinir qué edificios entran en esta categoría y relajar la normativa para que puedan incorporar más comodidades.

“Edificios no emblemáticos” y sin interés. Redefinir esta categoría y realizar cambios normativos que permitan su demolición. En esos espacios se podría construir viviendas de nueva edificación o construir plazas y parques que doten a las calles de una mayor calidad y permita el “esponjamiento” de la trama urbana.

Más allá del valor individual de cada edificio, también es importante tener en cuenta la presencia de clústeres o zonas de concentración de elementos urbanos de interés a la hora de definir grados de protección y las zonas de actuación.

Las flexibilizaciones normativas más mencionadas incluyen:

- Dar más rentabilidad en ciertas calles donde la edificabilidad es B+2 (p. ej. Calle Garras) para aproximarlas a otras donde la edificabilidad es mayor (p. ej. B+4 en la Calle Ventilla).
- Permitir el uso de los bajos como vivienda.
- Facilitar la fusión de edificios colindantes.
- Permitir la construcción de aparcamientos en altura, un uso que no está contemplado en el Plan Especial. Esto se detalla en la sección de “Movilidad”.

Imagen 10: Garajes en planta baja en la Calle Cuevas



Dentro de esta relajación normativa se podría añadir que la posibilidad de introducir tipologías de vivienda más modernas dentro del estilo y la escala predominante del casco podría proporcionar un incentivo para la atracción de residentes y familias jóvenes. Además, el uso de la planta baja como garaje también habría funcionado en proyectos de rehabilitación más recientes (Calle Cuevas). La colaboración continuada y la sensibilización del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja será fundamental en todo lo relacionado con las modificaciones normativas del Plan Especial.

Imagen 11: Ejemplos de nuevas edificaciones en entornos históricos (Ámsterdam, Madrid y Bruselas)



Fuente: urban-networks.blogspot.com (Ámsterdam), Aitor González (Bruselas)

3.3.3 Disponibilidad de ayudas “reales” a la rehabilitación.

Además de los incentivos indicados aquí arriba, todos los entrevistados coinciden en que es necesario proporcionar ayudas económicas que realmente supongan un incentivo a la rehabilitación de vivienda. Sin ellas, es económicamente más rentable invertir en los barrios residenciales nuevos. Para ello se señala la necesidad de implicar a las diferentes administraciones públicas.

Áreas de Renovación Urbana. Los técnicos del Gobierno de la Rioja ven como un instrumento útil las Áreas de Renovación Urbana (ARU) ligadas a la delimitación y declaración de un “Ámbito” continuo o discontinuo por acuerdo de la administración competente. Las ARU están contempladas en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas (2013-2016) del Ministerio de Fomento.¹² Además de proporcionar ayudas a la rehabilitación de edificios de hasta 11.000 euros por vivienda, las ARU financian también una parte de las obras de urbanización dentro del ámbito así como del presupuesto de la oficina de información y gestión, entre otros aspectos.

Entre sus puntos negativos, se apunta que las ARUS tienen un horizonte temporal de cuatro años, ligado a su respectivo Plan Estatal de Vivienda. Ese plazo es muy corto para cambiar las dinámicas de un ámbito. Por otra parte, las subvenciones se computan como renta en el IRPF. Con esto las personas vulnerables no tienen incentivos a solicitar las ayudas pues les supondría la pérdida de otros subsidios.

Convenios con la Comunidad Autónoma de La Rioja. Otras opciones de financiación a la rehabilitación pasarían por que el Ayuntamiento de Haro proponga un convenio a la comunidad autónoma en el que se establezca un programa de ayudas “a la carta”, por ejemplo:

- Cesión de suelo del ayuntamiento al Instituto Riojano de Vivienda (IRVI) a cambio de la promoción de vivienda social. Dentro de esta modalidad, también se plantea que a cambio del solar el ayuntamiento obtenga un número de viviendas que pueda permutar con propietarios de edificios sin rehabilitar.
- Concesión de ayudas al ayuntamiento para la rehabilitación de edificios a cambio de que las viviendas se destinen al alquiler.

Otras ayudas. Se mencionan:

- Actuales ayudas a la rehabilitación de patrimonio municipal (edificios de propiedad municipal)
- Financiación complementaria de la Consejería de Política Local.

¹² Dentro del Plan de Vivienda las ARU se enmarcan en el “Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana”

(Página en blanco)

4. ESPACIO PÚBLICO

4.1 SITUACIÓN ACTUAL DE ESPACIO PÚBLICO

En este apartado profundizaremos en el estado de conservación, usos, problemáticas y oportunidades del espacio público del área de estudio. Como punto de partida describiremos en detalle las principales plazas y áreas estanciales, zonas verdes, zonas infantiles, zonas peatonales, solares y calidad del urbano.

Tabla 9: Valoraciones de los ciudadanos y de los expertos sobre “Espacio público”

(1= Muy mala, 2=Mala; 3=Normal, 4=Buena, 5=Muy buena)

ESPACIO PÚBLICO	Media
Zonas verdes	1,3
Áreas estanciales	3,4
Limpieza y mantenimiento	3,4
Equipamientos	2,0

4.1.1 Plazas y áreas estanciales

Las valoraciones ciudadanas y de expertos son positivas y alcanzan una media de 3.35 sobre 5. En general, los ciudadanos perciben que hay un número aceptable de plazas y áreas estanciales y que su mantenimiento y estética es adecuado. Las áreas estanciales ubicadas en los ejes comerciales están comparativamente mejor conservadas y son de mayor calidad que en otras zonas del casco.

Plaza de la Paz: es la plaza más frecuentada y se erige como centro neurálgico de reunión donde se concentran los principales servicios públicos del ayuntamiento y actividad hostelera. Durante los fines de semana se observa mayor afluencia y mayor diversidad social (jóvenes, mayores, familias) mientras que en los días de diario su vida social es más limitada y con mayor presencia de población mayor. El acceso a la plaza conecta con la “nueva zona de Haro” a través de la Calle Virgen de la Vega y la calle Arrabal. En la actualidad es el único espacio público del casco que tiene capacidad suficiente para albergar actividades de dinamización comercial como el “*Mercado del Stock*” organizado por ACCIRA y actividades al aire libre.

Plaza de San Martín: frecuentada por los clientes de los bares y restaurantes de La Herradura, con cierto uso como zona infantil. Buena calidad en los accesos peatonales desde la Plaza de la Paz y la Plaza de la Iglesia.

Plaza de la Iglesia: menos frecuentada y se revela como frontera entre las sub-áreas de La Herradura y la Atalaya. Una función de esta plaza es la carga y descarga de mercancías con consecuencias negativas en la estética general de la plaza “*llena de camiones toda la mañana*” que afecta a la visibilidad de la Iglesia de Santo Tomás durante las visitas turísticas. Los fines de semana de verano en esta plaza se celebra “el botellón” provocando ruido nocturno y suciedad. Además del deterioro que ocasiona a la Parroquia esta situación afecta negativamente en la calidad de vida de los vecinos y de los huéspedes de apartamentos turísticos en ese entorno.

Imagen 12: Plaza de la Cruz

Plaza de la Cruz: frecuentada por los vecinos de las calles contiguas, con accesos correctos por las calles Arrabal, Lucrecia Arana y Ventilla. El mobiliario urbano es actual pero el deterioro del Palacio de la Cruz daña la imagen de la plaza.

Imagen 13: Plaza Garrás

Plaza Garrás: poco transitada y poco conocida por los ciudadanos de otras zonas de Haro, las familias que residen en las calles aledañas la utilizan principalmente como zona infantil. Su poco uso se debe a que está ubicada en una sub-área menos poblada y más deteriorada del casco con accesos peatonales deficientes. Por un lado, las aceras de la Calle Siervas de Jesús son demasiado estrechas (*"no puedo pasar con el carrito del niño"* *"la silla de*

ruedas de mi madre no cabe") y por otro, los edificios monumentales que dan acceso a la plaza - Torreón y Puerta de Santa Bárbara en Haro- están muy deteriorados.

Mirador de la Atalaya: área estancial poco transitada y con malos accesos peatonales. Desde la Plaza de la Iglesia se accede a través de escaleras, y por el lado este del casco a través de las calles de Santiago y Siervas de Jesús con aceras demasiado estrechas y circulación de doble sentido. Otros accesos al mirado son a través de las calles Pilar Alto y San Bernardo, aún más deficientes debido al deterioro de los pavimentos, carencias de alumbrado público y tendido eléctrico a la vista. El mobiliario urbano que podemos encontrar en este entorno es escaso y está muy degradado por su antigüedad.

Imagen 14: Calle Pilar Alto, acceso al Mirador y Calle Pilar Bajo, área estancial

Mirador del Ebro: área estancial algo más concurrida, pero con accesos peatonales deficientes ya comentados a través de las calles Siervas de Jesús y Santiago. Su valor paisajístico hacia el Río Ebro, se ve perjudicado por el deterioro de las traseras de la calle San Bartolomé. El mobiliario urbano es adecuado y está en buen estado de conservación.

Imagen 15: Vistas desde el Mirador del Ebro hacia la bajada del apeadero y traseras de Calle San Bartolomé



4.1.2 Zonas verdes

Debido a la falta de parques y zonas ajardinadas, las zonas verdes en el casco antiguo obtienen una valoración media de 1,30 sobre 5 en el cuestionario a ciudadanos y expertos. Además, se observa una presencia muy baja de zonas arboladas, lo que provoca una ausencia de zonas de sombra en las calles y, reduce el atractivo peatonal del espacio urbano en la temporada de más calor. Las zonas verdes más cercanas son:

Parque de Iturrimurri: al este del casco, y a 600 metros desde la Plaza de la Paz a través de un itinerario peatonal deficiente por la calle Linares Rivas, con aceras muy estrechas, exceso de velocidad del tráfico y bajo grado de estimulación visual y atractivo urbano (viviendas y solares en mal estado y falta de oferta comercial).

Parque Pintores Rubia y Santamaría: al sur del casco, y a 400 metros desde la Plaza de la Paz a través de un itinerario peatonal correcto por la calle de la Ventilla, con aceras más anchas, aunque de nuevo, con bajo grado de estimulación visual y atractivo urbano.

Además, se registra también una ausencia de espacios públicos para perros. Según las entrevistas con los ciudadanos, una de las consecuencias negativas de esta falta de equipamiento es la suciedad de las calles, y en especial del acceso al apeadero del tren en las traseras de la calle San Bartolomé.

4.1.3 Zonas infantiles

Se observa una ausencia de espacios habilitados para los niños/as. La falta de este tipo de áreas especializadas, que se concentran en las “zona nueva de Haro”, disminuye la visibilidad de los niños y repercute en la percepción ciudadana de un casco envejecido y con falta de vida social en las calles: *“En 1993 me fui a vivir a un adosado fuera de la zona, motivado por tener una hija pequeña y la necesidad de tener más comodidades, seguridad y zona de juegos”*

Imagen 16: Calle Ciriaco Aranzadi con niños jugando en la calle



Ante la falta de zonas de juego, los niños que visitan el casco con sus padres hacen un uso infantil de las plazas centrales del casco, sobre todo plazas de la Paz y San Martín. Sin embargo, esos mismos espacios no suelen ser frecuentados por los niños/as que residen en el casco y que confinan sus espacios de juego principalmente a “sus calles”. Así, observamos una gran presencia de niños en las calles Balmes, Ciriaco Aranzadi, San Bartolomé y Colón. Aunque generalmente son calles de escasa circulación de vehículos, los niños no juegan en condiciones de seguridad adecuadas y en ciertas calles (San Bartolomé, Colón) la falta de salubridad de los solares, el cableado eléctrico en malas condiciones y el deterioro del pavimento ponen en riesgo su salud y seguridad: *“El*

otro día al niño le salió una culebra de ese solar que esta sin segar, sin limpiar y lleno de cacas de perro”.

La mayor parte de los niños que residen y juegan en las calles del casco (un total de 300 o 15,6% de la población total) son de etnia gitana, por ello la falta de equipamientos infantiles muestra una vez más la invisibilización de la comunidad de etnia gitana por parte de las instituciones públicas y de la ciudadanía en general.

4.1.5 Zona peatonal

Las calles peatonales o con un uso preferentemente peatonal se distribuyen al norte del ámbito de estudio en el entorno de La Herradura y Plaza Garrás; al oeste en las calles Ciriaco Aranzadi, Menéndez Pelayo y Balmes –entre Ventilla y Condes de Haro; y al sur-este en la calles de las Cuevas y Colón.

La estrechez de las aceras de las principales calles del área de estudio limita y condiciona el tránsito peatonal. Se registran aceras muy reducidas en las calles Siervas de Jesús, Linares Rivas y parte izquierda de Virgen de la Vega. A esto se le suman incompatibilidades de tráfico (alta velocidad de vehículos registrada en Linares Rivas y doble sentido de circulación en Siervas de Jesús).

4.1.6 Solares

Aunque no sean de ámbito público, la presencia de solares vacíos repercute negativamente en la estética general del paisaje urbano, aumentando la sensación de abandono y provocando problemas de salubridad -ratas, culebras, pequeños vertederos, malos olores-. En las entrevistas a pie de calle con los ciudadanos, detectamos los siguientes problemas vinculados principalmente a los solares vacíos y que afectan al espacio público en las siguientes calles:

Calle Balmes

- Problemas de ratas

Calle San Miguel

- Problemas de ratas
- Acumulación de basuras

Calle de la Paz

- Problemas de ratas derivados del palacio abandonado

Calle Mediodía

- Problemas de ratas

Calle San Felices

- Problemas de culebras y ratas derivados de laderas muy descuidadas (sin segar y con malas hierbas)
- Acumulación de basuras y malos olores en solares del entorno

Calle San Bernardo

- Acumulación de basuras en solar
- Problemas con las ratas y serpientes
- Restos de botellón en la calle (en fin de semana)
- Pequeños vertederos en solares del entorno

Calle Colón

- Fachadas y casas en muy mal estado, los muros ceden y se caen escombros

Calle Siervas de Jesús

- Problemas de ratas derivado del Palacio de la "Cruz Roja"

Traseras de la Calle San Bartolomé

- Laderas hacia el apeadero sin cuidar, maleza sin segar
- Falta de limpieza en el apeadero, se utiliza como parque para perros
- Problemas de ratas y culebras

Imagen 17: Problemas en solar de San Bernardo y ladera Calle San Felices detectados por residentes

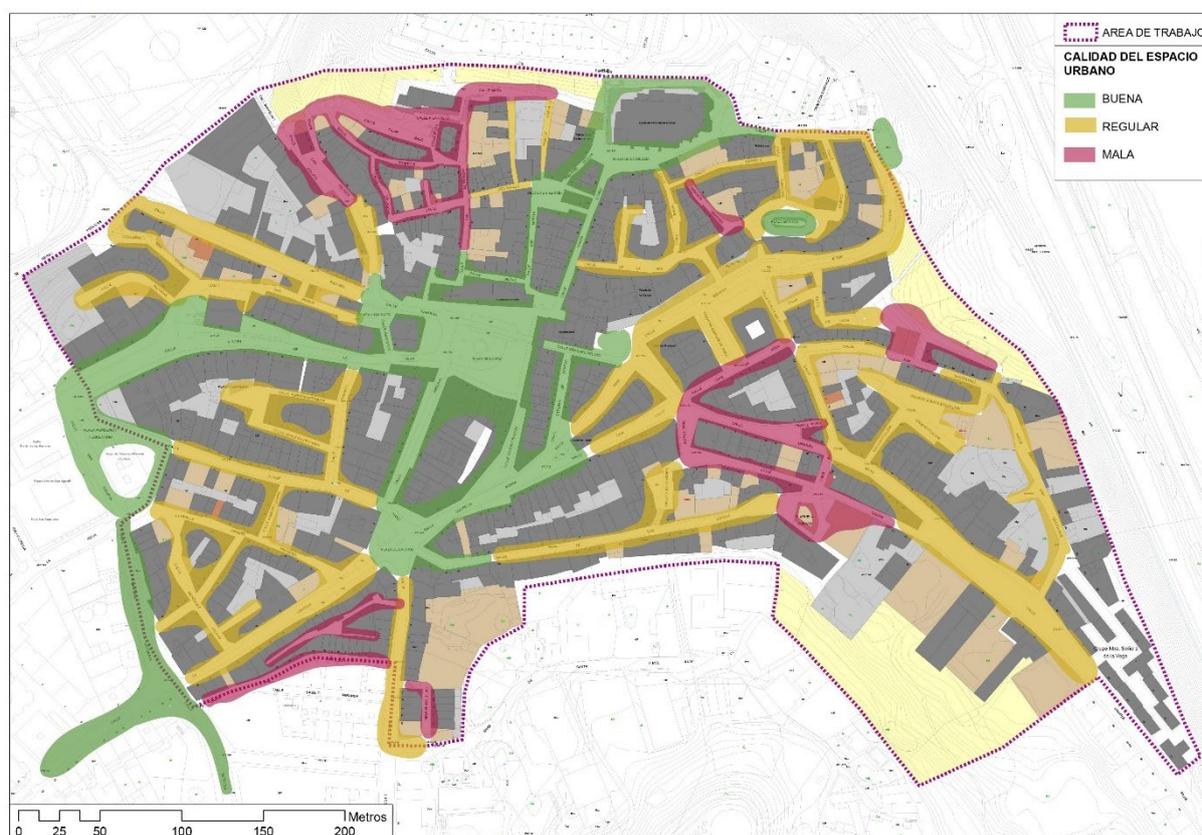


4.1.6 Calidad del espacio urbano

El análisis de las diferentes categorías de espacio público y su estado actual nos permite llegar a un “indicador” que evalúa la calidad de los espacios urbanos del casco. Observamos que la calidad del espacio urbano depende de un conjunto de factores transversales, incluyendo:

- El grado de cercanía a La Herradura y ejes comerciales;
- La presencia de áreas estanciales así como su grado de conservación (plazas y aceras);
- La presencia de edificios rehabilitados o si en su defecto hay una concentración de edificaciones en mal estado;
- La presencia de solares vacíos y su limpieza;
- Estado de las infraestructuras (iluminación, tendido eléctrico, pavimentos) (ver sección “Movilidad e Infraestructuras”);
- Presencia de servicios públicos (Hacienda, Policía Local, Ayuntamiento);

Mapa 8: Calidad del espacio urbano



Fuente: *Elaboración propia*

En ese ejercicio, se descubre una cierta correlación entre la calidad del espacio urbano y el nivel socio-económico y origen étnico de sus residentes como se describe a continuación en las tres sub-áreas:

Sub-área en rojo: baja/sin presencia de actividad comercial, ausencia de áreas estanciales y aceras, concentración de edificios en malas condiciones, presencia de solares, problemas de salubridad (culebras, nidos de ratas, malos olores, acumulación de basuras –pequeños vertederos-), iluminación

Imagen 18: Escombreras en la calle Pilar Alto

insuficiente, problemas de canalización del agua, mal estado del pavimento, tendido eléctrico a la vista de las calles en muy mal estado. A nivel social, los residentes se corresponden mayoritariamente con el perfil “*bajos recursos*” de la comunidad gitana comentado en el apartado de población. También se observan “*chamizos*” en algunas de sus

calles que provocan ruido, falta de limpieza y problemas de convivencia con los vecinos.

En general, en las sub-áreas en rojo nos encontramos ante un conjunto de calles en estado de emergencia en “*bolsas de marginalidad*” que están aisladas y cerradas en sí mismas a través de “*puertas invisibles*”. Estas puertas condicionan los movimientos de sus residentes a otras zonas del casco y restringen también el paso de los no residentes hacia estas calles.

Sub-área en amarillo: baja presencia de actividad económica, limitado número de áreas estanciales (frente a lo que sus residentes hacen uso público de las calles), presencia de ciertos edificios en mal estado de conservación y de solares asociados con problemas de salubridad, grado aceptable de pavimentación e iluminación de las calles. También se registran ciertos problemas de canalizaciones del agua y de circulación de los vehículos. Como se puede observar en el mapa 8, las sub-áreas en amarillo tienden a estar confinadas entre áreas en verde, particularmente en su conexión con las “*zonas nuevas*” del oeste del casco. Los residentes de estas zonas coinciden con el perfil “*temporal*” e “*integrado*” si son de etnia gitana, y con residentes de un nivel socio-económico medio-bajo como apunta su bajo nivel educativo.

Sub-área en verde: concentración de actividad hostelera y comercial, alta presencia de áreas estanciales de calidad y edificios rehabilitados, nula presencia de solares, aceras y pavimentación adecuadas, alto uso peatonal de las calles, iluminación adecuada, presencia de servicios públicos (ayuntamiento, biblioteca, museo, Hacienda). La vida social en el espacio público es más diversa en la medida que son zonas utilizadas activamente por residentes de fuera del casco así como por turistas.

4.2 PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO

La identificación de tres sub-áreas -verde, amarilla y roja- según la calidad del espacio urbano tiene un número de implicaciones sociales y económicas para el área de estudio:

4.2.1 Acusada estratificación territorial

A nivel social se observa una correlación entre las sub-áreas en rojo y amarillo y el nivel socio-económico y origen étnico de sus residentes. Es decir a peor calidad del espacio urbano, mayor es el grado de vulnerabilidad de sus residentes y mayor concentración de población gitana de “bajos recursos”.

A nivel económico, la estratificación del casco afecta también a la delimitación de espacios de interés para la inversión comercial, la rehabilitación de vivienda y la función residencial. El área en verde se contempla como espacio de inversión para el comercio y la vivienda, mientras que las calles en amarillo y rojo, debido a su estado de deterioro y a la imagen estereotipada de sus residentes, quedan fuera del imaginario del inversor.

4.2.2 Existencia de áreas cerradas por “puertas invisibles”

Relacionado con lo anterior, la movilidad dentro del casco está condicionada por la existencia de “puertas invisibles” que confinan la actividad de los residentes del área en rojo -y con menor intensidad en amarillo- a “su calle”. A su vez, el tránsito de personas externas al casco se concentra en el área en verde, y dependiendo de las calles, del área en amarillo. Esto supone una nueva manifestación de ese imaginario social dualizado del casco entre residentes y no residentes identificado en la sección de “Población”.

4.3 OPORTUNIDADES Y PRINCIPALES PRIORIDADES

La principal prioridad consistiría en extender paulatinamente la calidad del espacio urbano de la sub-área en verde hacia las zonas amarillas y por extensión hacia las calles en rojo. Poco a poco se irían diluyendo las fronteras dentro del casco antiguo y aumentando las áreas de interés comercial y residencial. En esta línea hemos detectado un conjunto de actuaciones concretas en el espacio urbano:

4.3.1 Derribar las “puertas invisibles”

Con especial énfasis en:

- Las que obstruyen antiguos ejes comerciales y conectan con las zonas nuevas de Haro; principio de la calle Ventilla y Linares Rivas como posibles ejes comerciales a recuperar. Aunque se encuentra en una sub-área en verde, la Calle Virgen exhibe también un alto potencial para diversificar su oferta comercial.
- Las que conectan con zonas de interés turístico y estancial: ampliar las aceras de la Calle Siervas de Jesús para mejorar el acceso al mirador del Ebro, ampliar las aceras de la Calle Linares Rivas para fomentar su tránsito y conectar con el parque de Iturrimurri, y mejorar el acceso a la zona de la Atalaya.

4.3.2 Identificación de “espacios oportunidad”

Mejora del entorno público de la zona amarilla para conectar con zonas ya rehabilitadas en verde. En las entrevistas a ciudadanos y expertos y en las observaciones en terreno se concretan las siguientes propuestas:

- **Mejora de la Calle Navarra** como puerta de entrada y salida al casco antiguo (ampliación de aceras, arbolado, mejora de iluminación y aumentar la estética general de la calle).
- **La rehabilitación de edificios emblemáticos** como el palacete de “la Cruz Roja” y el Palacio de la Cruz para uso privado o público tendría repercusiones positivas en la concepción del espacio público inmediato y se ampliaría la zona verde de la plaza de la Paz hacia estas calles.
- **Visibilizar la Plaza Garrás** a través de la mejora de sus accesos y fomentar su uso infantil y como área de convivencia (programar actividades, etc.)
- **Recuperación de solares municipales y privados** como zonas verdes e infantiles: solares ubicados en las calles de antiguos ejes comerciales de la calle de la Ventilla y Linares Rivas; solares cerca de edificios emblemáticos como el solar de al lado de Iglesia de Santo Tomás; y solares en las laderas que dan a la carretera nacional en las traseras de la calle San Bartolomé y en la zona de la Atalaya y que son el “escaparate de Haro”.

4.3.3 Embellecimiento del espacio urbano para ampliar el área de uso peatonal en el casco

Ampliar los espacios en sombra, mejorando la iluminación, fomentando las actividades al aire libre en el espacio público y mejorando el grado de estimulación visual y atractivo de los espacios. En esta categoría, los expertos han mencionado también la señalización de la entrada a “La Herradura”, la organización de concursos de balcones, la creación de itinerarios peatonales que conecten puntos de interés y rehabilitados, y la mejora de la señalética urbana.

4.3.4 Medidas de urgencia

Por último, debemos apuntar a la necesidad de acometer medidas de urgencia del espacio urbano en las calles en rojo: pavimentación de las calles, mejoras en el tendido eléctrico, limpieza y mantenimiento de los solares, iluminación, recogida de residuos y correcta canalización de estas calles. Este conjunto de intervenciones contribuiría a reducir la distancia socio-espacial entre los residentes de estas calles y el resto de la población de Haro.

5. MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS

5.1 SITUACIÓN ACTUAL DE LA MOVILIDAD Y LAS INFRAESTRUCTURAS

Según los cuestionarios el transporte público es el servicio más valorado en esta área. Los ciudadanos valoran el servicio de autobús urbano, aunque precisan aumentar la frecuencia y crear nuevas paradas, por ejemplo en la Atalaya. El siguiente aspecto más valorado es la red peatonal del casco antiguo. En cambio, el aparcamiento así como el estado del tráfico son las cuestiones peor valoradas.

Tabla 10: Valoraciones de los ciudadanos y de los expertos sobre “Movilidad e infraestructuras”

(1= Muy mala, 2=Mala; 3=Normal, 4=Buena, 5=Muy buena)

MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS	Media
Tráfico	2,7
Aparcamientos	1,6
Red peatonal	3,0
Transporte público	3,4

5.2 PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS DE LA MOVILIDAD Y LAS INFRAESTRUCTURAS

A raíz del análisis de los discursos de los ciudadanos y expertos, así como las propias observaciones en relación a la movilidad e infraestructuras del casco, identificamos las siguientes problemáticas.

5.2.1 Falta de aparcamiento

Las pobres valoraciones del cuestionario (1,6 sobre 5) apuntan a la existencia de una visión generalizada y muy enraizada de que la falta aparcamiento es la problemática clave de movilidad en el casco. Sin embargo, la importancia atribuida a esta problemática se va matizando y suavizando según el perfil del entrevistado.

Así, cuando se pregunta a los ciudadanos (residentes y no residentes) la falta de aparcamiento no aparece a la cabeza de la lista de los aspectos menos valorados del casco. En cambio, para los hosteleros y comerciantes es una problemática crucial que les hace perder oportunidades de negocio. Los puntos más mencionados dentro de este grupo incluyen:

- **Zona azul innecesaria** de lunes a viernes en temporada baja.
- **Faltan aparcamientos** tanto dentro del casco como disuasorios capaces de acomodar vehículos y autobuses.
- **Flexibilizar los horarios de carga y descarga**, para adecuarlos a los horarios de apertura de los establecimientos hosteleros.

Desde el ayuntamiento se calcula un déficit de unas 500 plazas y en la actualidad se tienen previstas una serie de actuaciones destinadas a incrementar el número de plazas dentro del casco. Desde allí las viviendas sin aparcamiento se detectan como principal freno a la función residencial del casco.

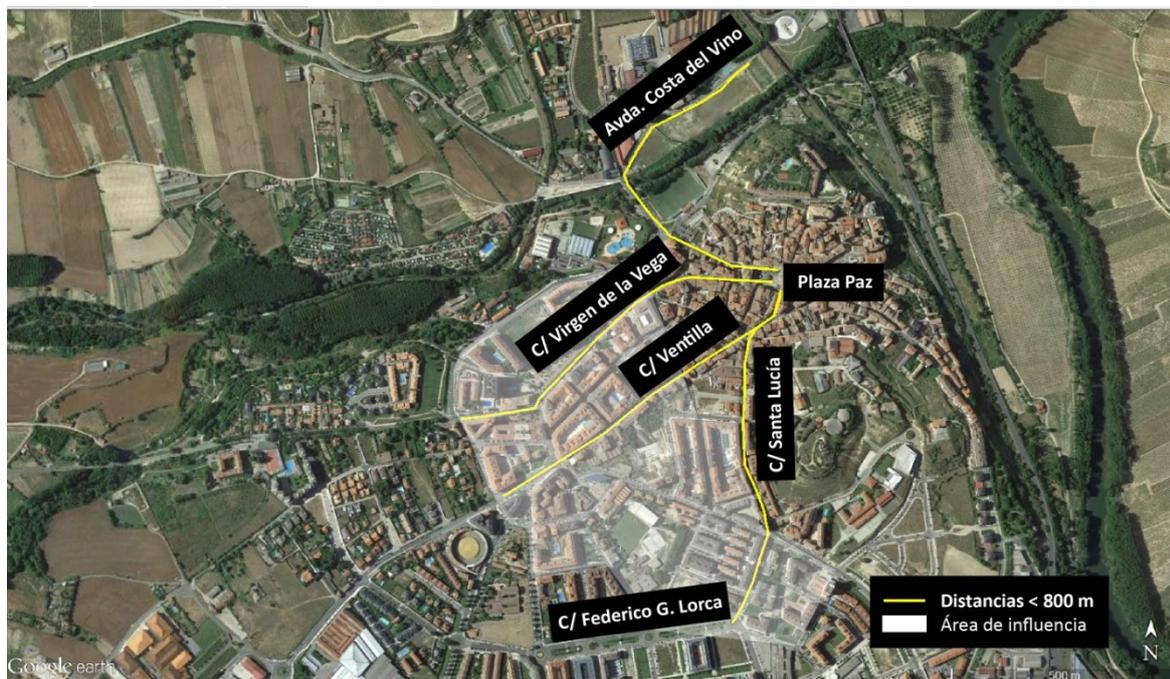
La variabilidad en el grado de importancia concedida al aparcamiento apunta a la existencia de otras carencias en el ámbito de la movilidad. Esto se describe en la siguiente problemática que incide en las barreras al tránsito peatonal.

5.2.2 Barreras al tránsito peatonal

La problemática del aparcamiento va ligada a una percepción de que para acceder al casco es necesario ir en coche. Hay un discurso arraigado entre los expertos de que en ciudades pequeñas la percepción de las distancias es mayor y eso desincentiva el ir andando a los sitios. Sin embargo, las entrevistas a pie de calle recogieron también el testimonio de personas que residiendo en la zona nueva afirman ir andando al casco a realizar su ocio: *“para 10 minutos a pie no cogemos el coche”*. Esto va en la línea de la teoría de la planificación urbana, donde una distancia entorno a los 800 metros / 10 minutos caminando se considera un estándar aceptable para la localización de equipamientos de barrio.

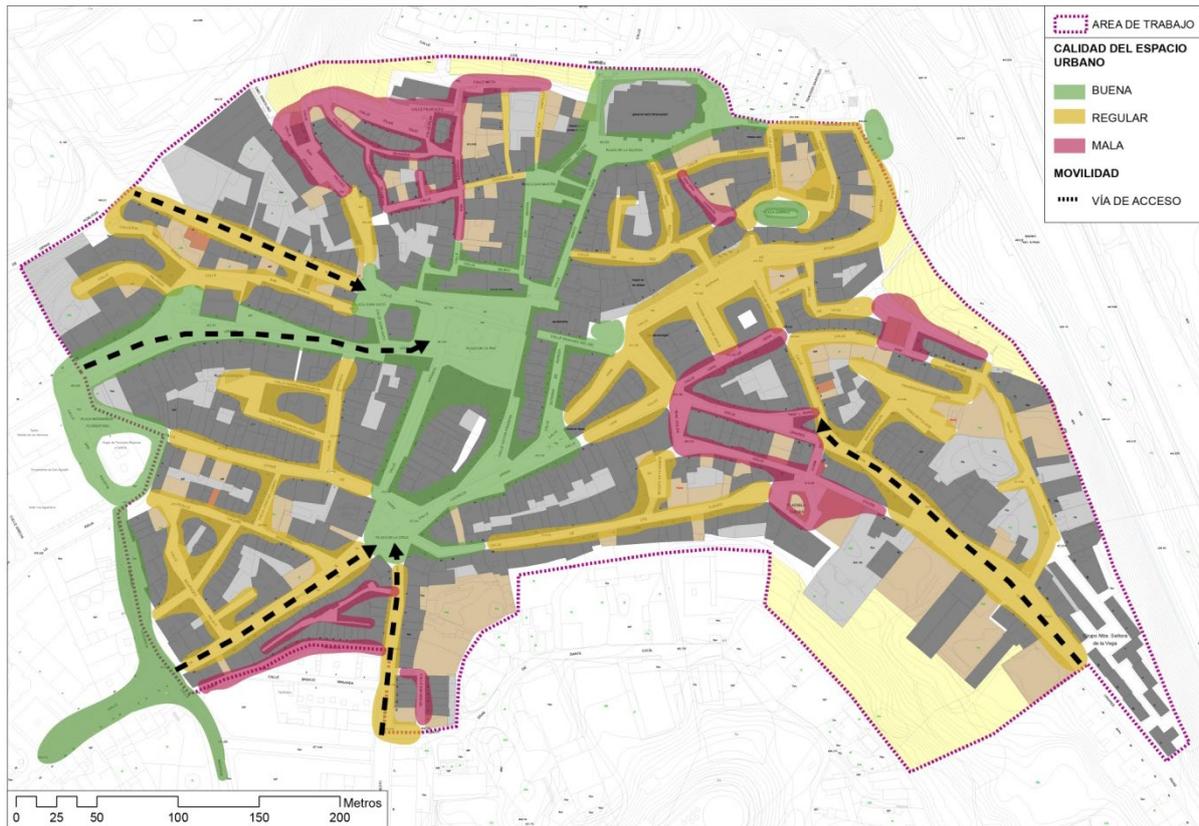
El mapa 9 muestra trayectos inferiores a los 800 m que conectan el casco y otras zonas de Haro. Como podemos ver, las líneas amarillas cubren el barrio de la Estación de Autobuses, Barrio de la Estación y el inicio de El Mazo. Aún así, la percepción predominante es que se necesita el coche para llegar desde esas zonas al casco. Ante esto, una hipótesis sería que el problema no es tanto la distancia sino lo que encontramos en ese itinerario lo que puede incentivar o desincentivar el ir andando. Las barreras al tránsito peatonal se presentan en el siguiente párrafo.

Mapa 9: Distancias inferiores a 800 m desde la Plaza de la Paz



Fuente: Elaboración propia

Barreras en los accesos al casco. La sección de “Espacio público” puso en relieve la existencia de “puertas invisibles” que limitan el tránsito de los no residentes por las áreas en amarillo y rojo. Esta situación afecta a las principales vías de acceso al casco Navarra, Linares Rivas, Ventilla, Santa Lucía y Ciriaco Aranzadi y limita su uso como entradas peatonales a excepción de Virgen de la Vega.

Mapa 10: Accesos al casco antiguo

Fuente: Elaboración propia

La Calle Virgen de la Vega ofrece una mayor calidad del espacio urbano y como tal es ampliamente utilizada por los peatones en su acceso al casco. Aún así, la calle presenta aceras estrechas, principalmente en el lado de los números impares.

Imagen 19: Acceso al casco antiguo por la Calle Navarra

La Calle Navarra cuenta con un parking disuasorio cuya ubicación se valora de forma positiva. Sin embargo, la calle presenta aceras estrechas, una alta concentración de solares, edificios en ruina y suelo sin edificar, además de viviendas deshabitadas y pobre iluminación nocturna. Todo ello hace que la calidad de su espacio urbano sea regular (sub-área en amarillo). Su orografía contribuye a que esta calle sea un acceso peatonal poco utilizado.

Imagen 20: Acceso al casco antiguo por la Calle Linares Rivas

La Calle Linares Rivas es otro ejemplo de “barreras psicológicas”. En este caso, además del deterioro de sus edificios, sus estrechas aceras y la velocidad del tráfico, se suman connotaciones peyorativas relacionadas con su población gitana. Esto limita el acceso de peatones al casco por el lado oeste que es menos residencial y predominantemente industrial.

La Calle Ventilla, que conecta el casco con la zona de la Estación de Autobuses, ejemplifica la pérdida de actividad comercial del casco referida anteriormente. En este caso se observa un claro descenso en la presencia de comercio según el tramo de calle discorra dentro o fuera del casco, con baja actividad o alta diversidad comercial respectivamente. Esto genera un gran contraste al que se suman la presencia de solares, edificios deteriorados, y bajos comerciales cerrados. Todo ello coadyuva en una percepción negativa del espacio urbano, acentuando la sensación de entrar en una zona deprimida.

En su tramo más próximo al casco antiguo, la Calle Santa Lucía exhibe una pobre calidad del espacio urbano, ligado a la antigüedad y mal estado de conservación de sus edificaciones. Sin embargo, según se extiende hacia la “zona nueva” la calidad de la calle mejora y empieza a consolidarse como zona de ocio y hostelería.

La Calle Ciriaco Aranzadi supone la continuación natural de la Avenida de La Rioja dentro del casco. Sin embargo, su menor anchura, la presencia de solares, edificios deteriorados y ruinas, y la concentración de población gitana hacen que el peatón tienda a desviarse hacia Virgen de la Vega en su acceso al casco desde el lado oeste.

Ante la existencia de ciertas “puertas invisibles” en el acceso peatonal al casco, surge la oportunidad de realizar actuaciones orientadas a conectar las sub-áreas verdes del mapa en puntos estratégicos.

Imagen 21: Acceso al casco antiguo por la Calle Ventilla

Barreras al peatón dentro del casco. Como ya se indicó en la sección de “Espacio público”, en la actualidad existen barreras al tráfico peatonal también dentro del casco. En este sentido se han mencionado aceras estrechas, alta velocidad del tráfico, pérdida de actividad comercial y ausencia de zonas de sombra (arbolado o toldos) que animen a hacer un uso más peatonal del casco.

5.2.3 Conexión con el Barrio de la Estación

Existe una percepción entre los expertos de que las barreras de accesibilidad con el Barrio de la Estación desincentivan a los enoturistas a visitar el casco. Se menciona un proyecto que conectaba el aparcamiento de las Bodegas CVNE con una pasarela sobre el río Tirón y un ascensor hasta la Atalaya. Este proyecto se considera inviable en la actual coyuntura económica. Los puntos más mencionados incluyen:

- **La falta de aparcamiento** dentro del casco y/o en sus inmediaciones a través de parkings disuasorios tanto para vehículos como para autobuses.
- **Inexistencia de un transporte público dedicado** exclusivamente a conectar las bodegas con el casco durante todo el año. En realidad, sí que existe una ruta de autobús municipal (línea azul) que conecta el Barrio de las Bodegas con el centro cada hora, pero se deduce que o bien está insuficientemente publicitada o bien su recorrido se considera inadecuado.
- **La dificultad de sortear a pie una distancia entre los dos barrios** que, aunque es inferior a los 800 metros, se percibe como inhóspita para el peatón, debido a la estrechez de las aceras y la velocidad y densidad de su tráfico.

Como se ha mencionado anteriormente, además de la desconexión espacial existen otros factores importantes que impiden un mayor aprovechamiento del turismo enológico en el casco antiguo.

5.2.4 Otros problemas de movilidad e infraestructuras

Las entrevistas a ciudadanos permitieron conocer los siguientes problemas relacionados con la movilidad e infraestructuras por calle:

Calle Balmes

- Problemas con la canalización de agua, se empoza en algunos tramos por falta de limpieza y “muros subterráneos” que dificultan el paso del agua, arrastran basura y provocan malos olores.

Calle Mediodía

- Pavimentación en mal estado

Calle San Felices

- Pavimentación en mal estado
- Calle sin canalización, problemas cuando llueve
- Falta de limpieza en los contenedores, la gente tira la basura a cualquier hora
- Cableado eléctrico exterior

Calle San Bernardo

- Pavimentación y escaleras en mal estado, dificultad de acceso para personas mayores
- Calle sin canalización, problemas cuando llueve
- Problemas en el saneamiento en la parte superior de las escaleras, problemas de ratas
- Insuficiente servicio de recogida de basuras

Calle Navarra

- Mal olor del saneamiento
- Falta de iluminación

Calle Colón

- Mal estado del aparcamiento de los coches, produce mucho polvo en verano
- Problemas de circulación: los coches no respetan la señal de no pasar

Calle Linares Rivas (altura de las casas baratas)

- Exceso de velocidad de los coches

Calle Siervas De Jesús

- Aceras muy estrechas
- Problemas de circulación, anchura de la calle insuficiente para acomodar la doble dirección del tráfico
- Mal olor del saneamiento

Calle San Bartolomé

- Cableado eléctrico exterior
- Falta de iluminación

Plaza de la Iglesia

- Excesiva ocupación por furgonetas de carga y descarga

Desde el ayuntamiento que la orografía y la existencia de bodegas subterráneas complica el soterramiento del tendido eléctrico, tuberías, etc. en el entorno de La Herradura subiendo hacia La Atalaya.

Imagen 22: Problemas en la Plaza de la Iglesia y calles San Bernardo, Colón, Balmes y San Felices



5.3 OPORTUNIDADES Y PRINCIPALES PRIORIDADES

De cara a la elaboración de una estrategia de regeneración del casco antiguo, se distinguen las siguientes oportunidades y prioridades relacionadas con la movilidad y las infraestructuras.

5.3.1 Crear más plazas de aparcamiento

Dentro del casco. A corto plazo el ayuntamiento está promoviendo esta estrategia con varios proyectos en curso. Además, comerciantes y hosteleros proponen eliminar la zona azul durante la semana en temporada baja. Para facilitar el aparcamiento a los residentes del casco a corto plazo se plantea la reserva de plazas en calle o en aparcamientos existentes.

Plan de aparcamientos disuasorios emplazados en zonas aledañas al casco. Esta opción fue priorizada tanto por comerciantes, hosteleros y expertos del ayuntamiento. Algunas localizaciones identificadas incluyen (mapa 11):

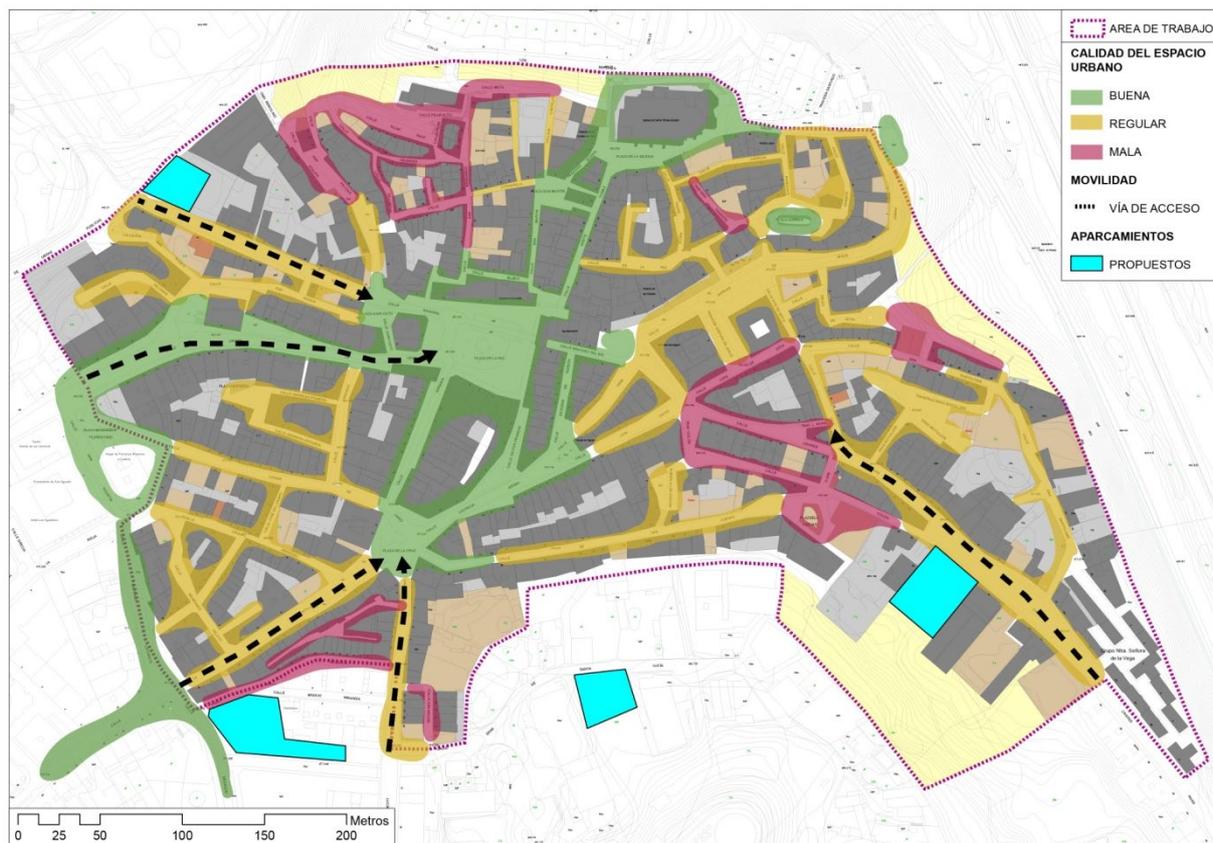
- Ampliar verticalmente el aparcamiento de la Calle Navarra.
- Entorno Calle Linares Rivas con Calle Colón.
- Terreno de la antigua Alcoholera (privado).
- Parking cerca de Bodegas Martínez Lacuesta.
- Terreno y edificio de la Fábrica Gaviota (privado). Aquí se plantea también la posibilidad de construir unas escaleras de acceso a esa zona a través de la Calle Cuevas.
- Solar enfrente a Mercadona.

La idea de crear una red de aparcamientos disuasorios en el entorno del casco va en la línea del nuevo “modelo de ciudad” propuesto por el Urbanismo Ecológico¹³.

Además, como se mencionó en la sección “Vivienda y Edificación”, se ha planteado también modificar el Plan Especial para permitir la construcción de aparcamientos en altura. Esto requeriría de un edificio/solar lo suficientemente amplio como para permitir la instalación de rampas o ascensores y plantear un PB+3 con unas fachadas adecuadas al entorno. Para no interferir con la circulación de vehículos dentro del casco, la ubicación ideal de este equipamiento sería en el perímetro. En caso de tratarse de propiedades privadas, el ayuntamiento tendría que negociar previamente convenios con los propietarios.

La provisión de aparcamientos disuasorios debería ir ligada a mejoras en los accesos peatonales al casco, como se indica a continuación.

¹³ Urbanismo Ecológico está promovido por la Agencia de Ecología Urbana de Barcelona

Mapa 11: Aparcamientos disuasorios propuestos

Fuente: Elaboración propia

5.3.2 Peatonalización progresiva del casco

Las calles del casco son estrechas y no tienen una alta capacidad para acoger un gran volumen de tráfico. Por ello, se considera que habría que combinar las anteriores actuaciones de mejora de aparcamiento con otras que fomenten el paseo y el uso peatonal de las calles. Localizaciones propuestas:

- Plaza de la Paz
- Calle Virgen de la Vega, para incentivar la apertura de actividad comercial.

El fomento de la peatonalización iría ligado a una serie de mejoras del espacio público: restricciones de tráfico, ampliación de aceras, colocación de arbolado / zonas de sombra, iluminación y creación de itinerarios peatonales que conecten puntos de interés y eviten partes degradadas. La **Calle Navarra** sería un buen punto de partida para acometer dichas mejoras.

5.3.3 Otras prioridades

- Solucionar los problemas de canalización, pavimentación, saneamiento, iluminación, etc, en las calles señaladas por los residentes.
- Flexibilizar horarios de carga y descarga, para adecuarlos a los de los establecimientos hosteleros. Sin embargo esta necesidad choca con los intereses de valorización del patrimonio y la Iglesia de

Santo Tomás. Algunos expertos plantean la opción de realizar el abastecimiento a los bares de La Herradura desde la Plaza de la Paz.

- Sensibilización para que cambie la mentalidad de la población de Haro con respecto al uso del coche: *“El turista europeo que viene a Haro ya está aleccionado con las restricciones del uso del coche y lo que hay que hacer es vender el paseo y dignificar los accesos a la ciudad”*.
- Transporte público: creación de una parada de bus en la zona de la Atalaya.
- Equipamientos infantiles: biblioteca para niños, parques infantiles para incentivar el paso por determinadas zonas.
- Visibilidad y mejor circulación por la calle de Siervas de Jesús que es de doble sentido
- Incrementar la oferta de taxis.
- Mejorar la visibilidad del transporte público entre Barrio de la Estación y el casco antiguo.

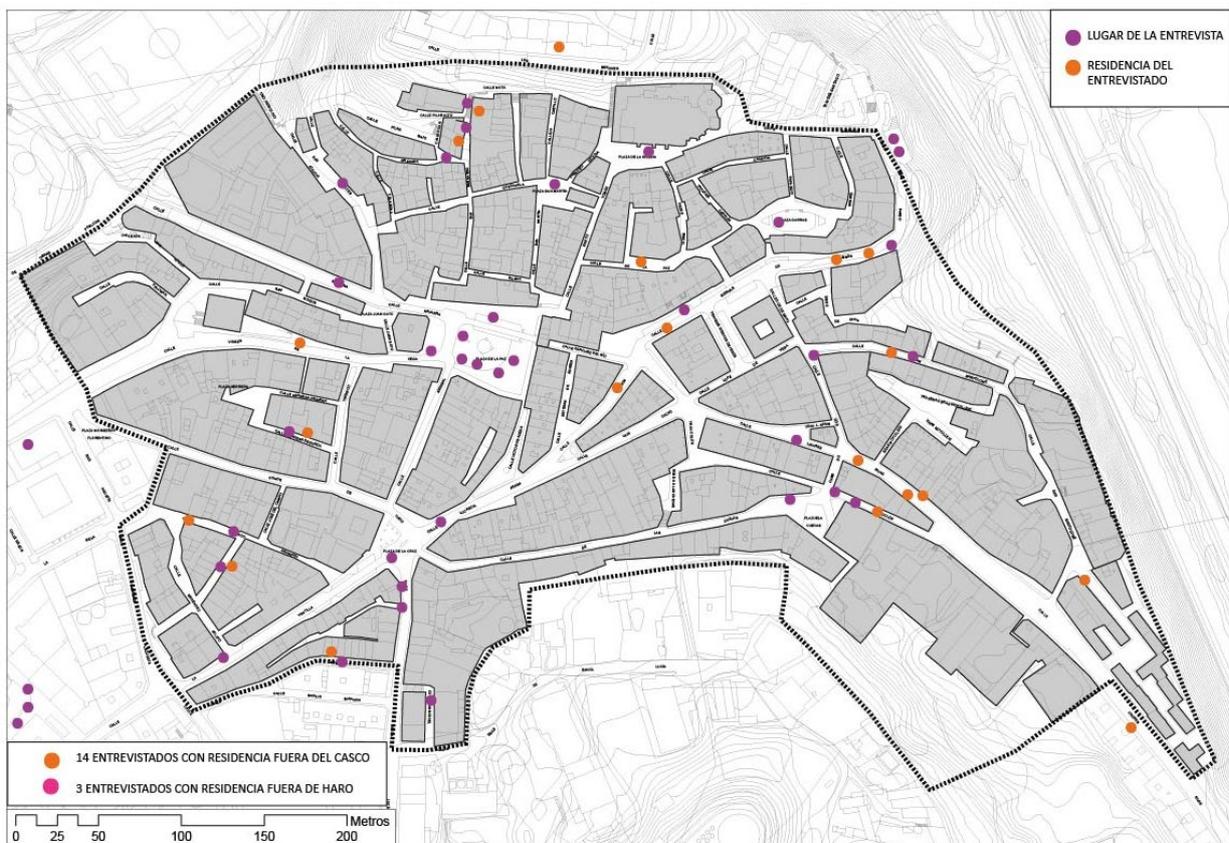
6. RESUMEN DE RESPUESTAS CIUDADANAS

A continuación, exponemos los principales resultados de las entrevistas con los ciudadanos de Haro (Bloque metodológico 2: análisis cualitativo) y de los cuestionarios de valoración de las cinco áreas temáticas señaladas: economía y empleo, espacio público, servicios públicos, vivienda y edificación y convivencia social (Bloque metodológico 3: análisis cuantitativo).

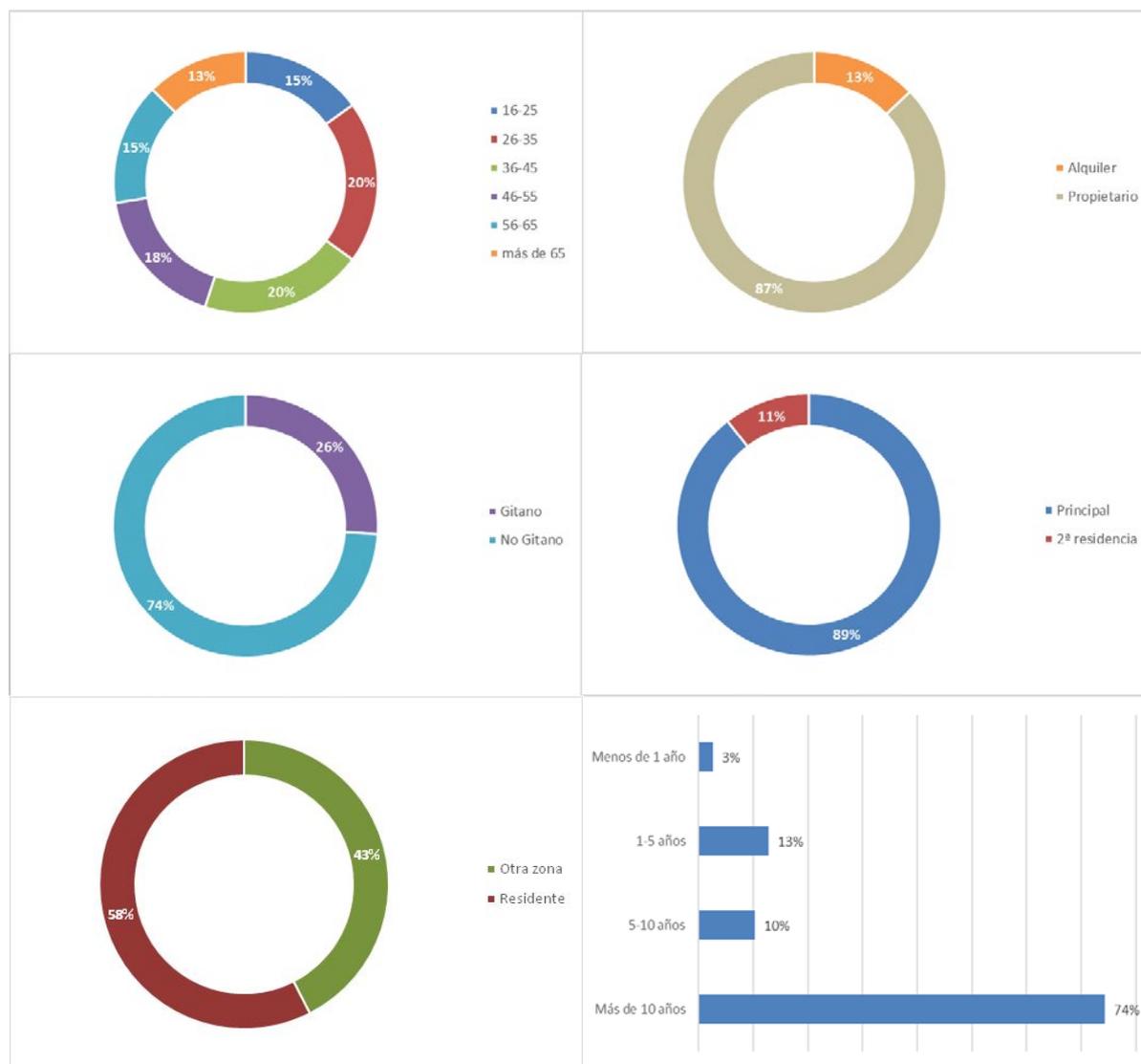
6.1 DATOS GENERALES DE LAS ENTREVISTAS A CIUDADANOS

- 40 entrevistas a ciudadanos
- 53% Mujeres y 47% Hombres
- Diversidad de edades
- 58% residentes en el casco y 42% residentes en otras zonas de Haro
- 26% población gitana
- 87% propietarios de su vivienda
- 11% turistas de segunda residencia
- Realizadas en días de diario y fin de semana a diferentes horas del día durante las semanas del 25 de mayo y del 13 de junio
- La ubicación de las entrevistas y los lugares de residencia de los entrevistados se ilustran en el mapa 12.

Mapa 12: Localización de lugar de entrevista y residencia de los entrevistados



Fuente: Elaboración propia

Gráfica 6: Características generales de los ciudadanos entrevistados

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las entrevistas

La mayoría de la población entrevistada reside en su vivienda actual desde hace más de 10 años. A pesar de los esfuerzos por conseguir una mayor representación en esta categoría, la realidad social se impuso en las entrevistas ya que en Haro se registra una baja movilidad residencial.

6.1.1 Motivos para residir en la vivienda actual

Las tablas 11 y 12 muestran las motivaciones para elegir su vivienda actual de los residentes y no residentes en el casco antiguo sobre una base de 29 respuestas válidas.

Para los residentes del casco, las motivaciones principales se refieren a circunstancias familiares y que por lo tanto no ha sido una elección individual y libre; en segundo lugar, sus motivaciones son económicas, encontraron pisos en oferta y más baratos adecuados a para perfiles adquisitivos más bajos.

Las motivaciones de los no residentes en el casco, en cambio, son generalmente decisiones individuales o de pareja tomadas libremente para aumentar su calidad de vida y mejorar sus condiciones de vida.

Tabla 11: Motivos por los que viven en su vivienda actual los residentes del casco

Motivo	Menciones
<i>Familiar</i>	7
<i>Encontró un piso en buena oferta</i>	4
<i>Por la zona céntrica</i>	3
<i>Gusto por las casas antiguas y rehabilitadas</i>	1
<i>Por Haro, el campo y La Rioja</i>	1
<i>Trabajo</i>	1

Tabla 12: Motivos por los que viven en su vivienda actual los no residentes del casco

Motivo	Menciones
<i>Viviendas más adaptadas a mis necesidades, con más comodidades (ascensor, parking)</i>	5
<i>Zona residencial y tranquila</i>	2
<i>Problemas con los chamizos de jóvenes, vecinos anteriores</i>	2
<i>No merecía la pena restaurar la vivienda que tenía en el casco antiguo, así que me fui a vivir a la zona nueva de "El Mazo"</i>	1
<i>Concesión de piso del IRVI, zona más tranquila y pisos más amplios</i>	1
<i>Familiar</i>	1

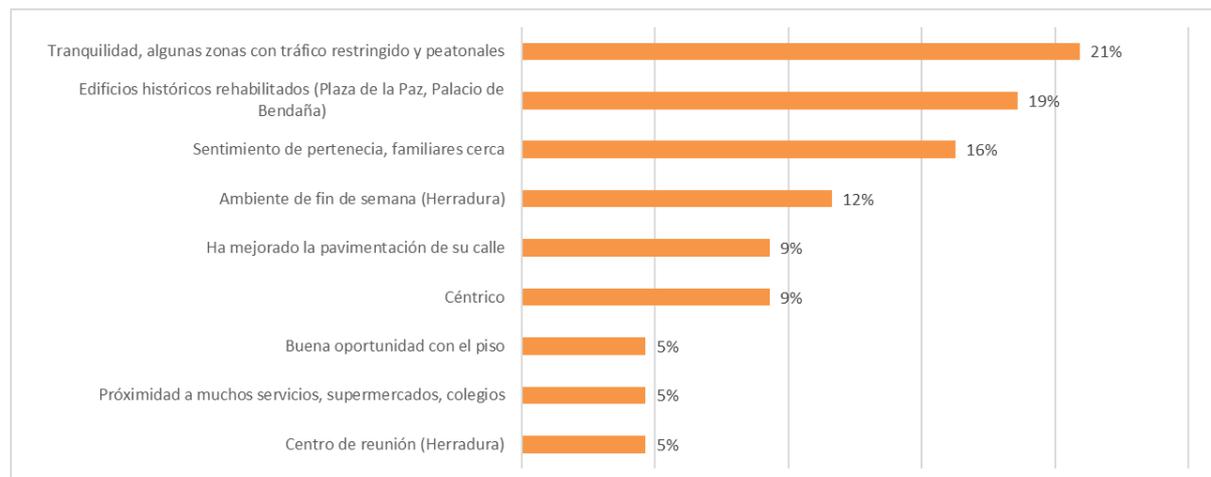
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las entrevistas

6.1.2 Valoraciones de la ciudadanía del casco antiguo de Haro

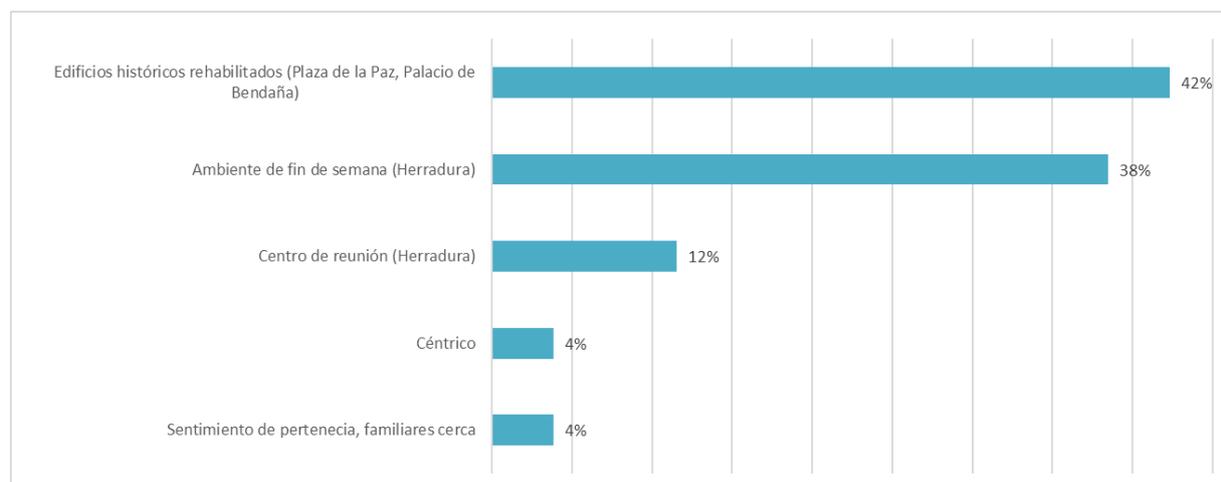
Aspectos más valorados. En general, el aspecto más valorado del casco son sus edificios históricos rehabilitados, con un número de menciones mayor entre los no residentes (42% de respuestas registradas) que entre los residentes (19%).

Para los residentes, los aspectos más valorados se refieren a la cotidianidad de su entorno inmediato como son la tranquilidad de sus calles (21% de las menciones) y la presencia de familiares.

Para los no residentes, el casco antiguo se concibe únicamente como un espacio de ocio y son su ambiente de fin de semana (38% de las menciones) y su función como centro de reunión los aspectos más valorados. Esto refuerza la idea de una concepción dualizada del casco antiguo de Haro descrita en las secciones anteriores.

Gráfica 7: Aspectos más valorados por los residentes del casco

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las entrevistas

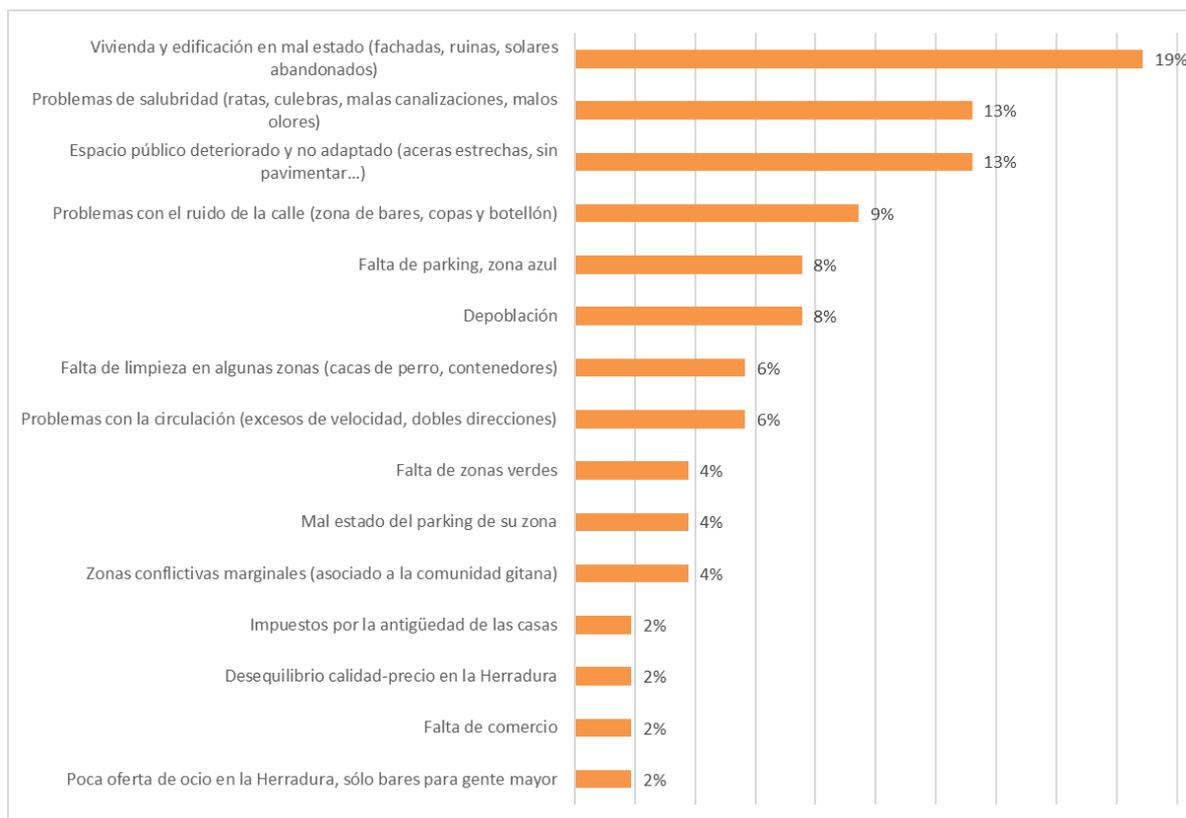
Gráfica 8: Aspectos más valorados por los residentes en otras zonas

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las entrevistas

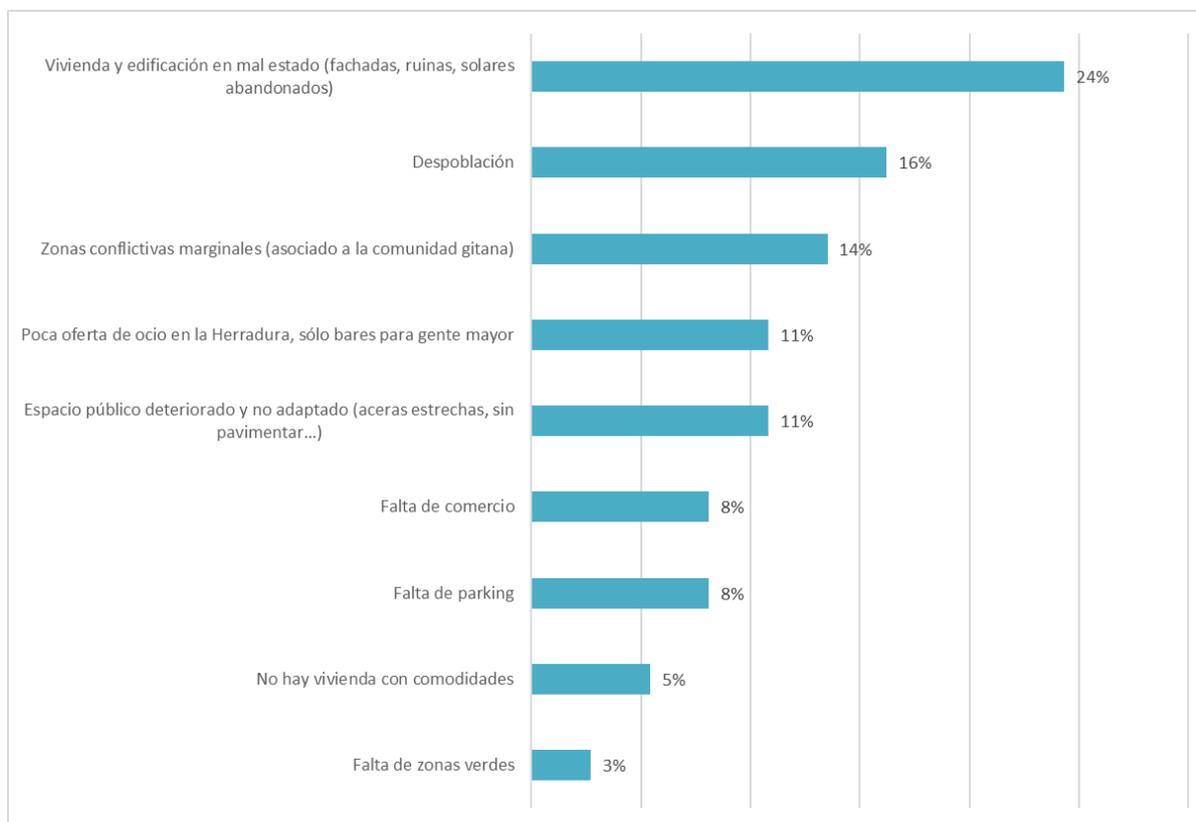
Aspectos menos valorados. En general, la problemática más señalada del casco es el mal estado de sus viviendas y de la edificación, con un número de menciones mayor entre los no residentes (24%) que entre los residentes (19%).

Como en el caso anterior observamos los problemas más mencionados entre los residentes están asociados a su entorno más inmediato y comentan problemáticas concretas localizadas en sus calles: faltas de salubridad (ratas y culebras, malos olores y vertederos), espacio público deteriorado (mal estado de los pavimentos) y problemas de convivencia por el botellón de los jóvenes y los bares de la zona.

Para los no residentes en el casco las problemáticas más mencionadas son generales, por un lado, de tipo socio-demográfico (despoblación y presencia de zonas marginales) y por otro relacionadas con su función como centro de ocio (falta de diversidad en el ocio del casco y falta de aparcamiento).

Gráfica 9: Aspectos menos valorados por los residentes

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las entrevistas

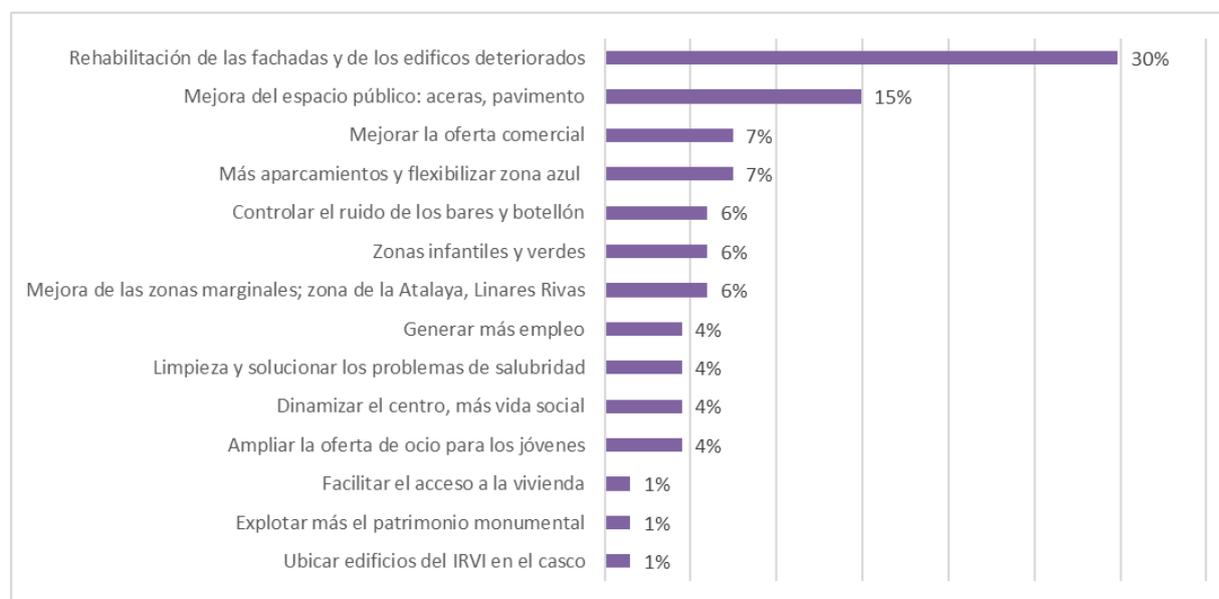
Gráfica 10: Aspectos menos valorados por los residentes en otras zonas

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las entrevistas

6.1.3 Prioridades en la regeneración del casco antiguo

Los ciudadanos entrevistados valoran con un 4,7 sobre 5 (*1=muy poco necesario y 5=muy necesario*) la urgencia de emprender acciones de regeneración en el casco antiguo. Las principales prioridades se relacionan con la rehabilitación de la vivienda y la edificación (30% de menciones) y la mejora del espacio público (15%). Le siguen la mejora de la oferta comercial, del aparcamiento así como el control de ruidos.

Gráfica 11: Prioridades de regeneración



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de las entrevistas

6.2 DATOS GENERALES DE LOS CUESTIONARIOS

- 35 cuestionarios
- Diversidad de perfiles: ciudadanos (residentes y no residentes del casco) y expertos

6.2.1 Valoraciones del cuestionario a ciudadanos y a expertos

Los cuestionarios reflejan que los aspectos mejor valorados del casco son su oferta hostelera con 4,1 puntos sobre 5, seguida de sus equipamientos culturales (3,8) y del clima social (3,5). La alta consideración de los equipamientos culturales (Casa de la Cultura, Museo del Torreón) refleja la visibilidad de las actuaciones de rehabilitación de edificios emblemáticos para usos públicos.

Los aspectos peor valorados del casco son su oferta de empleo y la disponibilidad de aparcamientos con 1,6 puntos sobre un máximo de 5. Les sigue la disponibilidad de ayudas a la rehabilitación, la diversidad de su oferta de vivienda y el estado de conservación de los edificios.

Tabla 13: Valoraciones de las 5 áreas temáticas en los cuestionarios

(1= Muy mala, 2=Mala; 3=Normal, 4=Buena, 5=Muy buena)

ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EMPLEO	Media
Oferta comercial	2,2
Oferta hostelera	4,1
Oferta turística	3,4
Oferta empleo	1,6

VIVIENDA Y EDIFICACIÓN	Media
Calidad	2,2
Estado de conservación	2,0
Diversidad de oferta	1,8
Interés en la rehabilitación	2,4
Disponibilidad de ayudas	1,7

ESPACIO PÚBLICO	Media
Zonas verdes	1,3
Áreas estanciales	3,4
Limpieza y mantenimiento	3,4
Equipamientos	2,0

SERVICIOS PÚBLICOS	Media
Educación	3,0
Sanitario	3,0
Cultural	3,8
Servicios sociales	3,1
Deportivo	2,3

MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS	Media
Tráfico	2,7
Aparcamientos	1,6
Red peatonal	3,0
Transporte público	3,4

CLIMA SOCIAL Y CONVIVENCIA	Media
Clima social	3,5
Seguridad	3,3
Diversidad social	3,2

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de los cuestionarios

(Página en blanco)

7.PRÓXIMOS PASOS

Con sus 11.000 habitantes, Haro se encuentra en un punto intermedio entre dos escalas urbanas diferenciadas: el “pueblo” y la “ciudad”. La pertenecía a una u otra categoría otorga una identidad asociada a unos valores propios y a unas funciones diferenciadas. Esto es particularmente relevante para el desarrollo local, donde muchos pueblos han encontrado su encaje dentro del turismo rural mientras que las ciudades ostentan más funcionalidades: residencial, educativa, empresarial, industrial, turística, cultural, etc.

El ser un “híbrido” a caballo entre esas dos escalas territoriales ha diluido en cierta manera la identidad de Haro así como su grado de especialización. Por una parte, presenta rasgos propios de una ciudad grande como son un cierto desarrollo industrial, sus servicios de cabecera de comarca y su conjunto histórico-artístico. Por otra parte, tiene rasgos característicos de entidades de menor tamaño como una oferta de ocio muy vinculada a la hostelería, un éxodo de población preparada y potencialmente emprendedora y un nivel de actividad muy variable y dependiente de factores externos como la llegada de propietarios de segunda residencia y la temporada alta de las bodegas. Además, exhibe un débil asociacionismo que restringe la capacidad de coordinación y de sinergia entre los actores, así como una insuficiente valoración de su patrimonio.

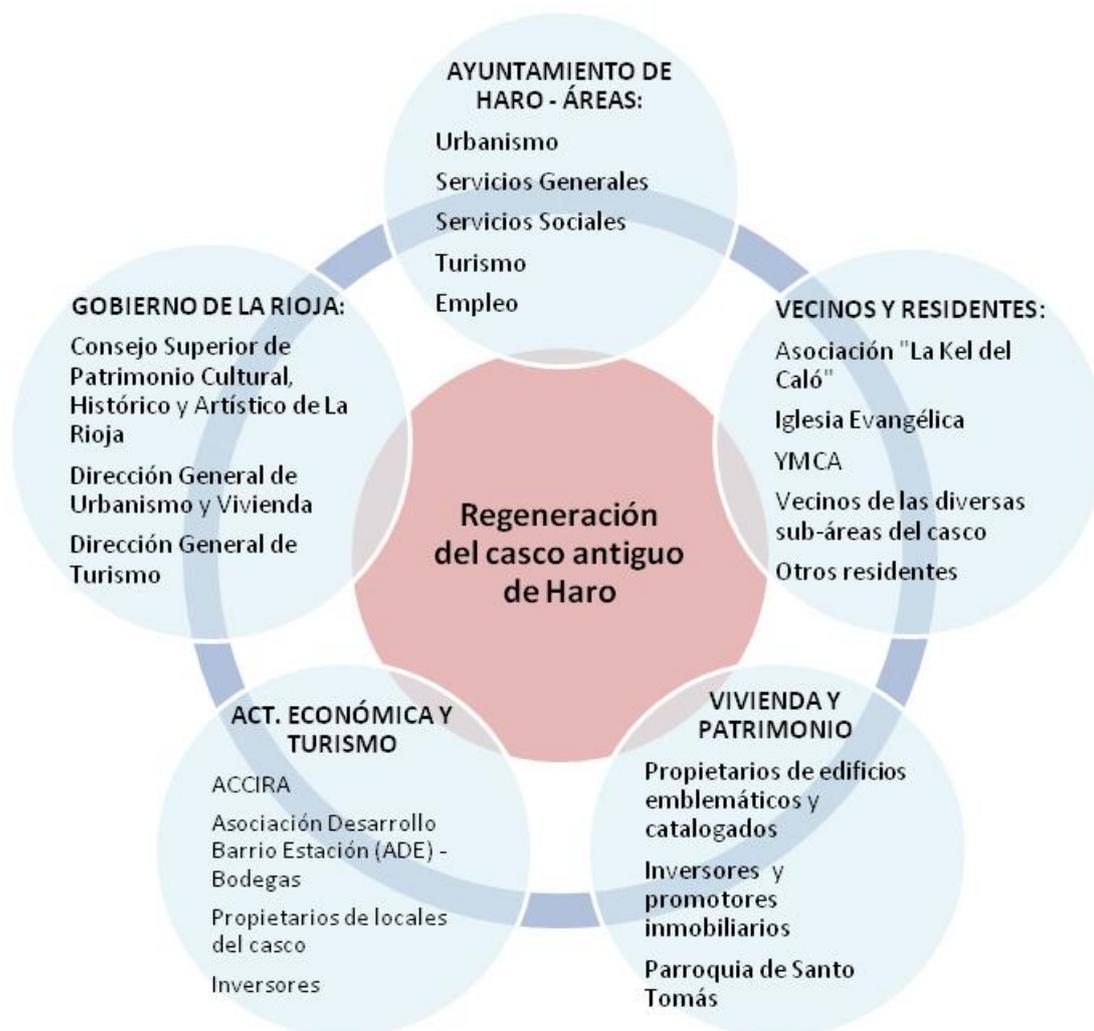
En este cruce de universos, Haro no ha seguido un modelo de desarrollo definido. Pensando hacia un escenario de futuro será importante decidir las estrategias que potencien sus fortalezas y aprovechen las oportunidades vinculadas a su escala intermedia. Entre ellas se destacan:

Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Una buena localización geográfica en un radio de una hora de Logroño, Vitoria, Burgos, Pamplona. ▪ Ubicación en un entorno asociado a la calidad gastronómica (País Vasco, Ezcaray, Logroño) ▪ Ubicación en un entorno de alta calidad paisajística y cultural ▪ Haro como referencia internacional en el mundo del vino ▪ Llegada de un turismo enológico fuerte a las bodegas ▪ Su patrimonio histórico-artístico y edificado ▪ El ayuntamiento como propietario de suelo en el casco (solares y edificios emblemáticos) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Delimitar un ámbito de actuación denominado “Casco Antiguo” como área diferenciada y de interés para la inversión y el turismo, ligado a incentivos, mejoras del entorno y otras medidas. ▪ Sector de los apartamentos turísticos ▪ A corto plazo, atracción de residentes de Haro y su comarca, segundos residentes y enoturistas nacionales al casco a través de actividades de dinamización comercial ▪ Plan integral de turismo ▪ Apertura de negocios orientados al turismo como oportunidad de empleo para jóvenes e inversores ▪ Potencial interés residencial en el casco por parte de ciudadano/as jóvenes ▪ Utilizar el inventario de propiedades del ayuntamiento para mejorar la competitividad del suelo del casco ▪ Identificar clústeres o concentraciones de elementos urbanos de interés para definir ejes de regeneración que combinen actuaciones de espacio

	<p>público, rehabilitación y movilidad</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Derribar las “puertas invisibles” del casco con un foco en los accesos ▪ Caminar hacia nuevos modelos de movilidad que apuesten por aparcamientos disuasorios y el fomento del tránsito peatonal
--	--

Próxima fase 2. A esta fase 1 de estudio y análisis del casco antiguo, le seguirá una fase 2 de definición de estrategias de regeneración de forma participada. Como punto de partida destacamos los actores clave movilizados, institucionales y por área temática, y que han sido socios activos en la elaboración de este diagnóstico:

Imagen 23: Mapa de actores



En base a las entrevistas realizadas a estos actores se ha detectado un alto grado de receptividad hacia el proyecto e interés en seguir colaborando de cara a la fase 2.

