

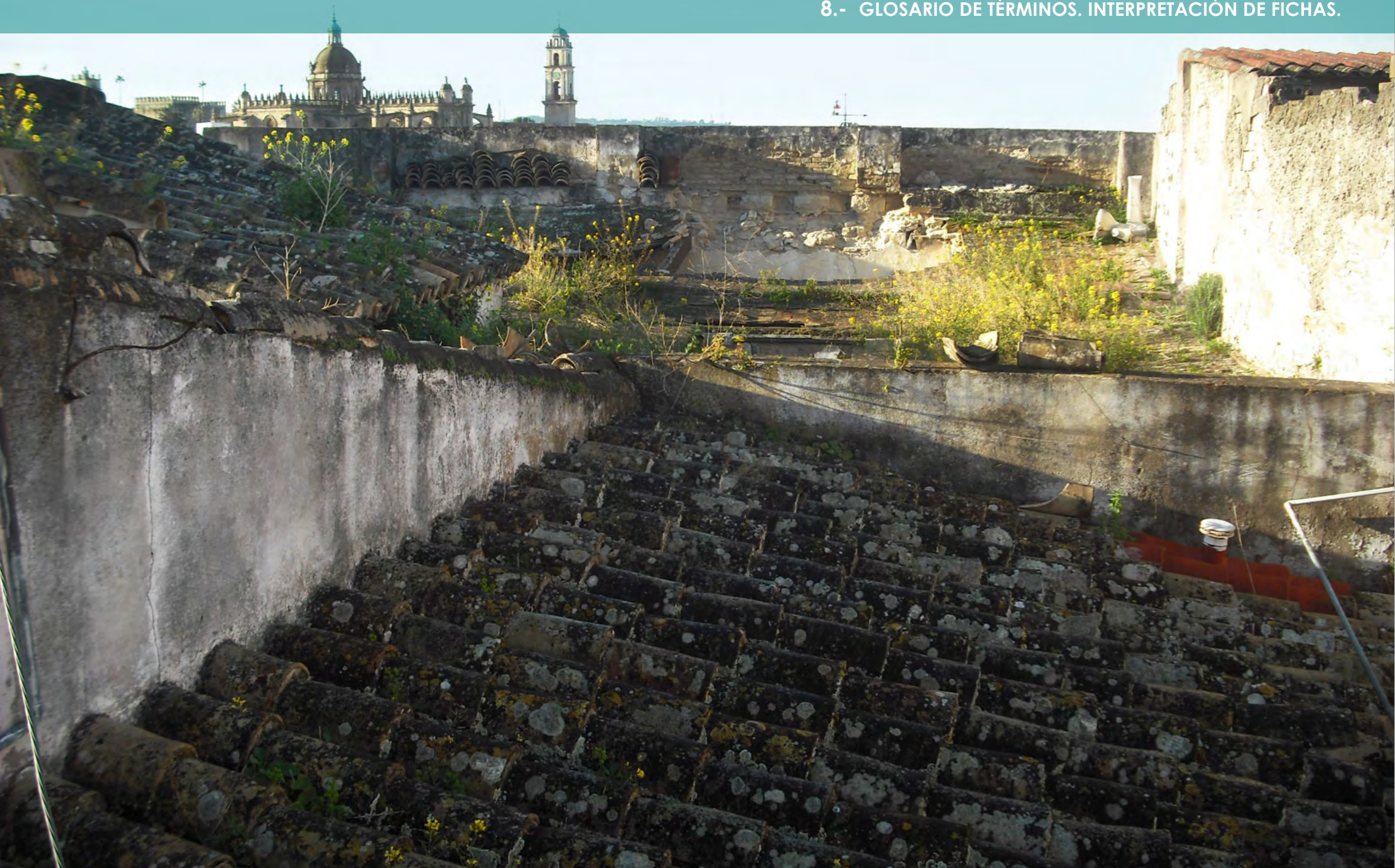
BLOQUE I: FUNDAMENTOS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE INTRAMUROS

GLOSARIO DE TÉRMINOS

INTERPRETACIÓN DE FICHAS

Bibliografía

- [1] Real Academia Española.
- [2] Plan General de Ordenación Urbana de Jerez.
- [3] Elaboración propia.



GLOSARIO DE TÉRMINOS.• **CENTRO HISTÓRICO:**

Se denomina centro histórico al núcleo urbano original de planeamiento y construcción de un área urbana, generalmente el de mayor atracción social, económica, política y cultural, que se caracteriza por contener bienes vinculados con la historia de una determinada ciudad, a partir de la cultura que le dio origen, y de conformidad en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la ley.

• **INTRAMUROS:**

Espacio comprendido en el intradós de la muralla. En el núcleo primitivo de nacimiento de ciudad, donde se comenzó a consolidar con una trama urbana de calles estrechas y parcelación irregular. Dentro de lo llamado Centro-Histórico Artístico, corresponde a la zona central de la ciudad.

• **SECTOR:**

Agrupación de manzanas completas y estas a su vez por fincas catastrales, para dividir de una manera homogénea cada ámbito en función de características internas para su posterior estudio a una escala más pormenorizada. En Intramuros existen dieciséis sectores, cada uno de ellos con caracteres propios de la zona, como pueden ser lugares emblemáticos, hitos arquitectónicos, etc.

• **MANZANA:**

Espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, definido como conjunto de fincas registrales delimitadas por calles.

• **FINCA:**

Propiedad inmueble, rústica o urbana.

• **RESIDENCIAL- VIVIENDAS:**

Clasificación de aquellas fincas que componen la manzana en cuyo espacio existe al menos una vivienda, al margen de que estén en uso, vacío o en ruinas.

• **NO RESIDENCIAL:**

Clasificación de aquellas fincas que componen la manzana en cuyo espacio no existen viviendas, ya sea porque tengan una clase de uso distinta a residencial, o porque se trate de un solar, una obra paralizada o un casco de bodega con uso distinto al residencial, al margen de que estén en uso, vacío o en ruinas.

• **ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

- Locales en uso: Locales en uso destinados a la obtención de bienes, productos y/o servicios. Comprende tres categorías: Acti-

vidad artística (A.A); Actividad económica (A.E.) y Actividad profesional (A.P.).

- Locales sin uso: locales concebidos para desarrollar una actividad económica pero que en la actualidad se encuentran vacíos e inactivos.

• **OCUPACIÓN RESIDENCIAL:**

- Habitado: Fincas residenciales que componen la manzana cuyo espacio está en uso. Se considera que la finca está en uso cuando al menos una de las viviendas existentes está habitada y por el estado de conservación de la finca.

- No Habitado: Fincas residenciales que componen la manzana cuyo espacio no está en uso. Se considera que la finca no está en uso cuando ninguna de las viviendas existentes está habitada.

• **OCUPACIÓN NO RESIDENCIAL.**

- Ocupado: Fincas no residenciales que componen la manzana cuyo espacio está en uso.

- No Ocupado: Fincas no residenciales que componen la manzana cuyo espacio no está en uso.

• **ESTADO DE CONSERVACION APARENTE:** Categoría que representa el estado de conservación de cada finca, obteniendo los datos a partir del estado aparente de fachada, estructura y cubierta.

- Grado I: Buen estado. Estado de un edificio que no presenta anomalías funcionales y/o estructurales.

- Grado II: Deficiente. Estado de un edificio que presenta alguna anomalía en sus elementos constructivos, instalaciones y/o humedades de cualquier tipo.

- Grado III: Mal estado. Edificio en el que existen problemas estructurales que afecten a la estabilidad en parte de éste o en su conjunto, que se encuentra en avanzado estado de deterioro o tiene declaración oficial de ruina.

- Obra Paralizada: Aquellos edificios cuya construcción está interrumpida y sin aparente finalización.

- Solar: Terreno sin edificar o, en caso de estarlo, aquel que carece de cubierta.

- Grado de Pérdida: se dice de aquel grado con aspecto negativo que reúne los porcentajes de Grado II, Grado III, Solar y Obra Paralizada. Nos referimos a grado de pérdida cuando hablamos de conjunto, es decir, en Manzanas, Sectores o referido al Recinto Intramuros, considerando como tal el porcentaje de parcelas con

graves síntomas de supervivencia y que supone un deterioro importante para el ámbito estudiado, en muchos casos con escasas posibilidades de recuperar.

- Capacidad de Regeneración: se dice de aquel grado con aspecto positivo que reúne los porcentajes de Grado II, Grado III, Solar y Obra Paralizada. Nos referimos a capacidad de regeneración cuando hablamos de conjunto, es decir, en Manzanas, Sectores o referido al Recinto Intramuros, considerando como tal el porcentaje de parcelas con graves síntomas de supervivencia pero que a su vez nos muestra el porcentaje disponible de renovación del ámbito estudiado, y de las posibilidades de recuperarlo.

- **INFRAVIVIENDA:**

- Según el Artículo 2 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

- Según el Artículo 54 del "Borrador de Decreto por el que se regula el Plan Marco de vivienda y rehabilitación de Andalucía":

A los efectos de lo previsto en el presente Plan Marco, se denomina infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente en la que concurren las siguientes circunstancias:

- *Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos para su consideración como vivienda digna y adecuada.*
- *Condiciones socioeconómicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de unos ingresos mínimos para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento y encontrarse en riesgo de exclusión social.*

Dado que la presencia de la infravivienda en los tejidos urbanos, como manifestación de la segregación social de la ciudad, se concentra en determinados ámbitos donde su aparición tiene carácter zonal, las actuaciones para la eliminación de la infravivienda priorizarán su aplicación en estos ámbitos urbanos.

- En el "RD 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016" se hace referencia a la infravivienda en el Artículo 37 del Capítulo IX Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas:

Renovación de áreas para la sustitución de infravivienda: Actuaciones para la erradicación de la vivienda con deficiencias graves en seguridad, salubridad y habitabilidad, ubicada en tejidos de urbanización marginal, acompañadas de programas sociales.

- Según la Real Academia Española:

Vivienda que carece de las condiciones mínimas para ser habitada.

- **INFRAVIVIENDA APARENTE:**

Edificación que posiblemente reúne las características de una infravivienda, no pudiendo comprobarse con una visita al interior.

- **CATALOGACIÓN SEGÚN PGOU:**

- ELEMENTOS DE INTERÉS ESPECÍFICO:

(Plan del 95) Son aquellos edificios, conjuntos y espacios de relevante interés para la Ciudad de Jerez y de la Comunidad Autónoma. Esencialmente, esta categoría engloba los actuales Bienes de Interés Cultural y aquellos susceptibles de alcanzar su inscripción con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

(Plan actual) El Nivel 1, Interés Específico, es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados por su carácter singular, monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

Se trata de edificios con categoría de BIC o asimilables a dicha categoría. Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de BIC., incoados o declarados, o se encuentran incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA.), o desde las determinaciones del presente documento del PGOU de Jerez se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

- INTERÉS GENÉRICO:

(Plan del 95) En esta categoría se incluyen aquellos edificios y espacios dotados de valores patrimoniales cuya característica principal es la de ser exponentes de la identidad cultural jerezana.

(Plan actual) El Nivel 2, Interés Genérico, es el asignado a aque-

llos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales por ser exponentes de la identidad cultural jerezana, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de BIC. o elementos con inscripción específica en el CGPHA.

CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA:

(Plan del 95) Se designan y catalogan aquellos edificios y áreas que forman la mayor parte del tejido urbano en el ámbito del Conjunto Histórico, por considerarse que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual.

(Plan actual) El Nivel 3, Conservación Arquitectónica, es el asignado a aquellas edificaciones, cuyos valores arquitectónicos o artísticos, sin alcanzar el carácter singular que contienen los inmuebles calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, los hace destacar por ser elementos de referencia en cuanto a tipos edilicios, métodos constructivos tradicionales de valor, o por contar con una significación especial en la historia de la ciudad.

Para la redacción del catálogo, donde se asigna el grado de protección individualizado a cada finca, se han utilizado todos los trabajos desarrollados con anterioridad que hacían aportaciones significativas en la materia: Documento de definición del Conjunto Histórico de Jerez de la Frontera, Planes Estratégicos, Plan General Municipal de Ordenación de 1995, Propuesta Urbana II, Plan Especial de Reforma Interior "Belén-Benavente", Agenda 21 Local, etc... Así mismo se ha realizado un completo trabajo de campo para detectar e investigar aspectos no tenidos en cuenta en esos trabajos.

Es importante señalar que se ha aprovechado la labor y los trabajos realizados durante los últimos años por la Oficina Municipal de Rehabilitación del Centro Histórico y, sobre todo, se recogen los análisis y aportaciones realizadas por la Carta Arqueológica de Jerez, que ha supuesto un estudio exhaustivo de todo el ámbito urbano desde el punto de vista tanto histórico como patrimonial y arqueológico. La conservación del Centro Histórico debe ser una operación destinada a revitalizar no sólo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea.

En definitiva debemos concluir que la única manera de conservar nuestro Centro Histórico es procediendo a su rehabilitación

entendida en sentido amplio, pues una conservación "estricta" de lo existente está condenada al fracaso y conducirá a la muerte del centro por "inanición".

CONSERVACIÓN CAUTELAR:

(Plan actual) El Nivel 4, Conservación Cautelar, es el asignado a aquellas edificaciones tradicionales o históricas, integradas en la trama del Conjunto Histórico, que no han podido ser visitadas en su interior y pese a su antigüedad no aparentan un valor arquitectónico especial. Hay que considerar este nivel de protección como provisional y cautelar hasta que pueda determinarse tras un estudio y trámite adecuados el mantenimiento o no de su catalogación.

Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados como tales en los planos de catalogación del presente PGOU de Jerez y en la relación-inventario contenida en el Catálogo.

JARDÍN PROTEGIDO

FUERA DE ORDENACIÓN:

(Plan del 95) Se clasifican bajo esta denominación aquellos inmuebles que por su volumetría, lenguaje arquitectónico o modificación de alineaciones históricas, han alterado gravemente los valores arquitectónicos del Conjunto Histórico de Jerez.

NO CATALOGADO

• **INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE).**

(Ley 38/1999) Artículo 156 Inspección periódica de construcciones y edificaciones

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles cau-

sas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

- **INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS (IEE).**

El Informe de Evaluación de los Edificios (en adelante IEE) es un documento en el que se acredita la situación en la que se encuentran los edificios, al menos en relación con su estado de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, y con el grado de su eficiencia energética. La Administración urbanística puede requerírsele a los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, según un calendario establecido.

La normativa básica de referencia es estatal, concretamente la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, publicada en el BOE núm. 153 de 27 de Junio de 2013. Esta Ley contiene un Título I dedicado al "Informe de Evaluación de los Edificios". Los artículos y disposiciones que hacen referencia al mismo son los siguientes:

Artículo 4 El Informe de Evaluación de los Edificios.

Artículo 5 Coordinación administrativa.

Artículo 6 Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

Disposición transitoria primera Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

Disposición final decimoctava Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.

Sin perjuicio de esta regulación estatal, que tiene carácter básico, puede existir normativa autonómica o municipal que la desarrolle.

INTERPRETACIÓN DE FICHAS.

ANÁLISIS POR MANZANAS

En primer lugar se analiza el uso global de cada una de las fincas que componen la manzana. Si tiene al menos una vivienda será Residencial-Vivienda, mientras que si es un edificio destinado a equipamiento, o son cascos de bodegas actividad económica, obras paralizadas o solares están dentro del grupo No Residencial.

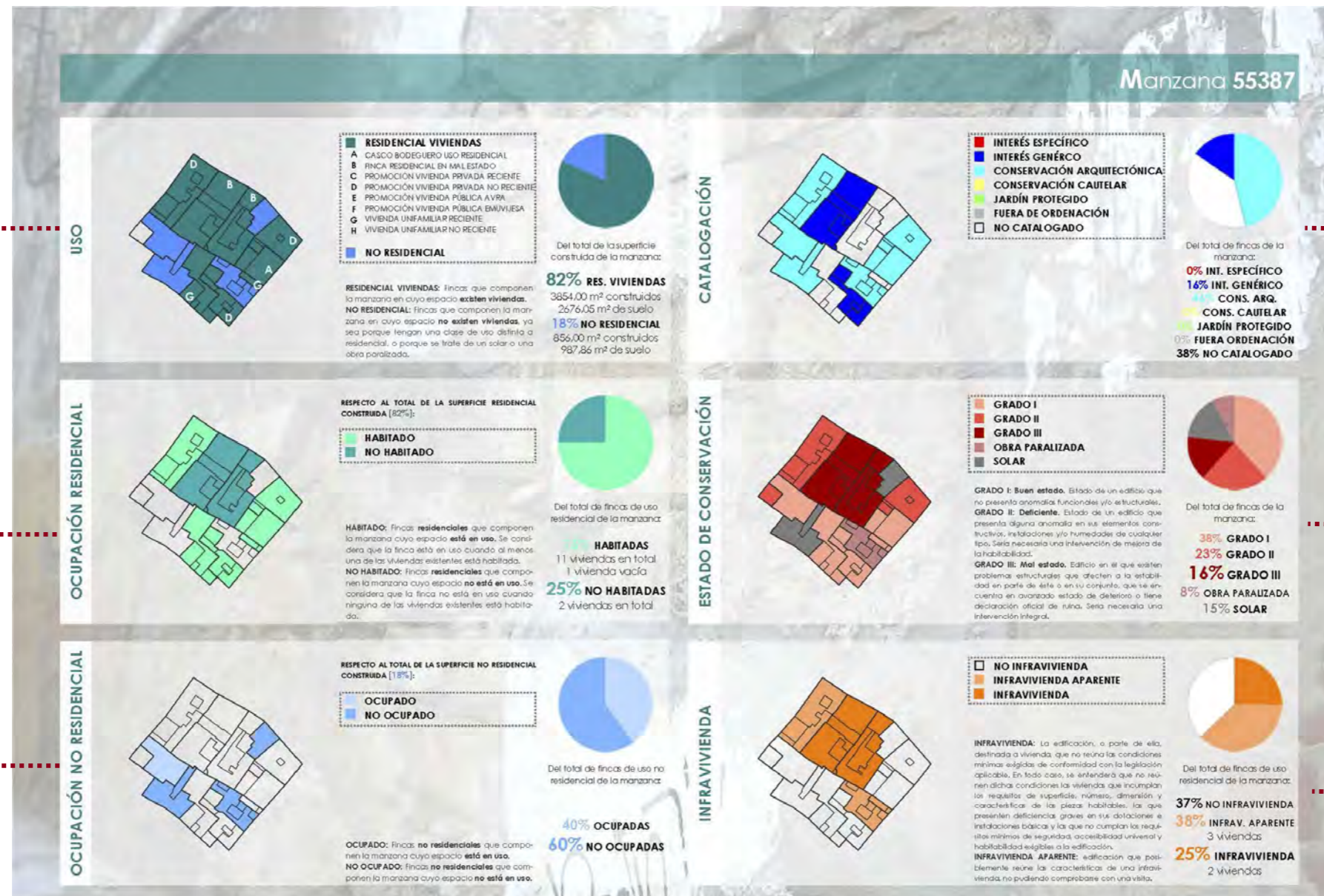
Posteriormente, analizamos la ocupación, separamos entre:

Residencial-Vivienda:
Al comienzo se indica un porcentaje es en función de la superficie Residencial construida:

- Habitado
- No Habitado

No Residencial:
Al comienzo se indica un porcentaje es en función de la superficie No Residencial construida:

- Ocupado
- No Ocupado



De la información obtenida por el P.G.O.U. vigente de Jerez de la Frontera se han obtenido la catalogación de todas aquellas fincas localizadas en Intramuros. Definición de cada uno de los términos se localizan en el glosario de términos.

A partir de las visitas de campo de cada una de las fincas existentes en Intramuros, hemos obtenido el estado de conservación aparente, dividido en: Grado I (Buen estado); Grado II (Deficiente); Grado III (Mal estado); Obra paralizada y Solar.

A partir de las visitas de campo de cada una de las fincas existentes en Intramuros, se localizaron fincas con características propicias a ser Infravivienda. Tras la segunda visita a cada una de ellas y con previo consentimiento del propietario se comprobó si se trataba de Infravivienda o no.

INTERPRETACIÓN DE FICHAS.

INFORME DE FINCAS VISITADAS.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA		OCUPACIÓN				
CATALOGACIÓN: Conservación Arquitectónica		VIVIENDAS	Nº TOTAL	Nº TOTAL NO HABITADAS	Nº TOTAL HABITADAS	REGIMEN OCUPACION
ALTURA ACTUAL: II-III PLANTAS			2	1	1	PROPIEDAD: 2
SUPERFICIE DE PARCELA CATASTRAL: 94,79 m ²		LOCALES	Nº TOTAL	Nº TOTAL NO OCUPADOS	Nº TOTAL OCUPADOS	ALQUILER: 0
SUPERFICIE CONSTRUIDA CATASTRAL: 258,00 m ²			0	-	-	
USO ACTUAL: PROMOCIÓN DE VIVIENDA PRIVADA NO RECIENTE						
CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA						
Se trata de una finca residencial de tipología burguesa, datada del siglo XIX, con 2-3 plantas y cubierta plana transitable en una parte y en la cubierta del castillete no transitable. Tiene 1 mediana y 3 fachadas y posee un patio central cubierto con una claraboya. Entre la calle Juana de Dios Locoste y Carpintería Baja existe un desnivel de una planta, con lo cual a una calle tiene 2 plantas y a otra 3. Posee 2 viviendas, una en la planta alta y otra en las dos plantas inferiores, de manera que en la calle Carpintería Baja ocupa la planta baja y primera, y en calle Juana de Dios Locoste la planta baja. Los ceramiegos son posiblemente de fábrica de ladrillo macizo enfoscados con mortero y el forjado de vigas de madera y entrevigado abovedado, aunque el forjado de cubierta es de vigas de madera y alfarjes. El agua se recoge mediante sumideros y en la cubierta del castillete mediante un canalón.						
ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA FINCA: GRADO II						
FACHADA	Presenta desprendimientos de la pintura y el paramento de forma generalizada, y crecimiento de vegetación en las cornisas y balcones. Aparecen fisuras verticales en las esquinas y los elementos metálicos de los suelos de los balcones se encuentran corroídos. Además presenta manchas de humedad de capilaridad.					
ESTRUCTURA	Afectada por problemas de humedad de capilaridad y filtraciones, tanto en las muras como forjados, y en consecuencia pudrición de la madera y afectación de agentes xilófagos.					
CUBIERTA	Presenta problemas de humedad de filtración.					
ACCESIBILIDAD A ZONAS COMUNES			CERTIFICADOS ITE/IEE			
La accesibilidad no cumple con la normativa vigente, para acceder a la finca hay un escalón de 8-10 cm.			SI			
Difícilmente coregible			Fácilmente Coregible			

SECTOR VIII EL CARMEN
MANZANA: 56393
PARCELA: 09

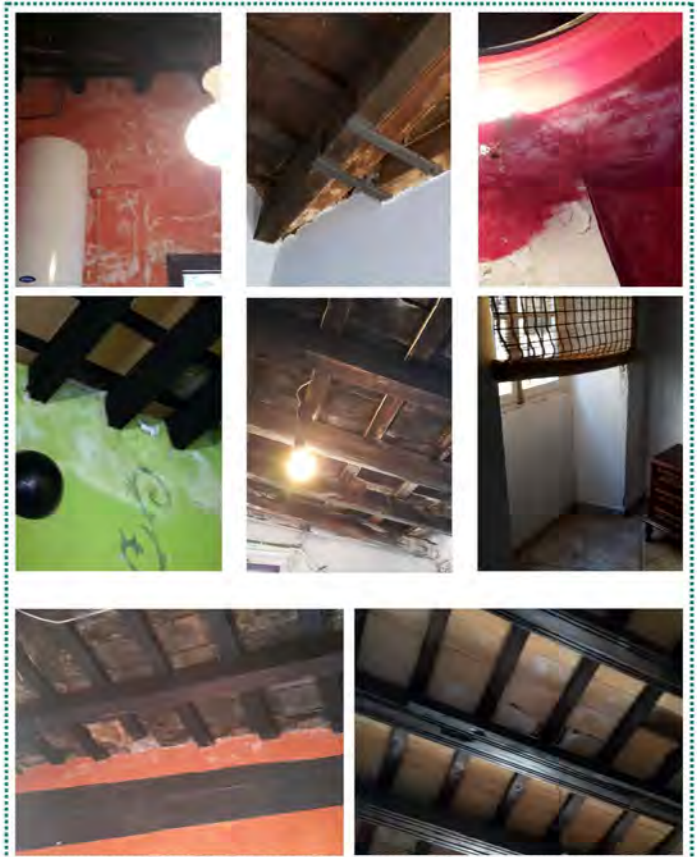
VISITADA	VIVIENDAS	
	A	B
X	X	
NO VISITADA		

ACTUACIÓN PROPUESTA PARA LA FINCA		
REHABILITACIÓN INTEGRAL		
X	REHABILITACIÓN PARCIAL	
REHABILITACIÓN ESTÉTICA		

PROGRAMA DE AYUDAS SEGÚN BORRADOR DE ANDALUCÍA 2016-2020	VIVIENDAS	
	A	B
1. PROGRAMA DE TRANSFORMACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS		X
2. PROGRAMA DE ACTUACIONES PÚBLICAS		
3. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTÓNOMA DE VIVIENDAS		X
4. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN ASISTIDA DE VIVIENDAS		
5. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS		X
6. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN EMERGENCIA		
7. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN SINGULAR		
8. PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN INTEGRAL POSTERIOR A SUDO EL CONVENIO INSUBAIBRO	X	

VIVIENDA B. Planta Primera.

DATOS GENERALES				
¿Ocupada? SI	¿Cocina? SI	¿Baño? SI	¿Cuántos? 1	
Superficie construida: 115 m ²				
Número de estancias: 8	Estancias sin ventilación/iluminación: Cocina.			
¿Reformada? NO				
ESTABILIDAD				
FORJADOS	De vigas de madera y alfarjes, se encuentran afectadas por humedad de filtración y por agentes xilófagos. Aparecen algunas flechas excesivas.			
MUROS	Posiblemente de ladrillo macizo enfoscados con mortero. Se encuentran afectados por humedad de capilaridad y filtración, con desprendimientos de la pintura y eflorescencias. Presentan fisuras verticales en las esquinas y algunas vigas tienen una flecha excesiva.			
INSTALACIONES				
Las instalaciones se encuentran reformadas.				
EFICIENCIA ENERGÉTICA				
CAPINTERIA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Nº	SUPERFICIE m ²	
MADERA	REGULAR (R)	7	10,25 m ²	
ALUMINIO				
ACERO	REGULAR (R)	2	2,50 m ²	
La vivienda posee 9 ventanas en estado regular de conservación, 7 de madera y 2 de acero. Los ceramiegos son posiblemente de fábrica de ladrillo macizo enfoscados con mortero y no poseen ningún tipo de aislamiento. La cubierta es plana de vigas de madera y alfarjes con problemas de impermeabilización.				
POSEE CERTIFICADO ITE/IEE: NO				
ACCESIBILIDAD				
La accesibilidad a la vivienda no está garantizada, no existe ascensor y la dimensiones de la escalera no cumplen con normativa.				
Difícilmente coregible				
Fácilmente Coregible				
OBSERVACIONES				
DATOS SOCIO-ECONÓMICO				
REGIMEN DE OCUPACIÓN	COMPOSICIÓN FAMILIAR	EDAD	INGRESOS	MINUSVALÍA
HABITADA	PROPIETARIO	52	NO	NO
	ESPOSA	58	NO	SI



En el informe realizado por cada una de las fincas visitadas, con previo consentimiento de los propietarios, se han realizado unas fichas por cada una de ellas donde se plasman los datos obtenidos.

En la primera ficha, se realiza un análisis de la finca completa, es decir, se consideran los datos generales de la misma (m², tipología, catalogación, altura, ocupación, etc) y una descripción de los elementos comunes que la componen (cubierta, patios, fachadas y estructura, accesibilidad a la finca) detallando sistema constructivo, material y estado de conservación.

En este lateral, se inserta de forma resumida, el Sector, La Manzana y número de Parcela a la que pertenece la finca analizada.

Posteriormente, se puntualiza aquellas viviendas pertenecientes a la fincas que han sido posible visitarlas o no.

De forma general se evalúa si la finca necesitaría una reforma estética (solventar problemas de pequeña índole, como limpieza, pintura, etc); parcial (reparación de elementos que afectan a la estabilidad, salubridad y accesibilidad); integral (finca muy deficiente, que necesita una rehabilitación completa, repensando distribución, número de viviendas e intentar consolidar aquello que sea posible).

Por último, se adjunta tabla aclaratoria de aquellas viviendas que pueden tener opción a las ayudas recogidas en el Borrador de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

En la segunda ficha se analizarán cada una de las viviendas, es decir habrá una ficha por cada vivienda.

En esta se analizarán los datos referidos a la misma, características básicas como por ejemplo, si tiene baño, agua caliente, cocina, estancias sin ventilación. Y posteriormente, los puntos básicos a tratar para considerar la situación de cada vivienda, estabilidad, condiciones de las instalaciones, eficiencia energética, accesibilidad a la vivienda. Sin olvidarnos qué tipo de personas la habitan, condición social, si tiene ingresos, minusvalía.

En definitiva, todos estos datos nos asegurará si se trata de una infravivienda o no, en la mayoría de los casos se han confirmado.

INTERPRETACIÓN DE FICHAS.

ANÁLISIS DE FINCAS RESIDENCIALES EN MAL ESTADO.

INFORMACIÓN URBANÍSTICA	
CATALOGACIÓN: No catalogado	ALTURA ACTUAL: II PLANTAS
SUPERFICIE DE PARCELA CATASTRAL: 445,59 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA CATASTRAL: 428,00 m ²
USO ACTUAL: Finca residencial en mal estado - Sin uso	
DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL	
Se trata de una finca residencial de tipología popular. Su fachada principal se encuentra situada frente a lo que iba a ser la Ciudad del Flamenco. Se trata de una finca no catalogada y de la que no se tiene constancia de su antigüedad. Ubicada entre medianeras y una de ellas descubierta junto a un solar, fachada con poca ornamentación y huecos de medianas dimensiones y carpintería de madera. Se encuentra en estado deficiente afectada por el abandono y problemas tales como humedades de capilaridad y filtración, ausencia de enfoscado y pintura en zonas localizadas y crecimiento de vegetación; también podemos ver como la fachada lateral (en contacto con el solar) está destruida.	
Los muros de cerramiento son de fábrica mixta de ladrillos y sillería con enfoscado de mortero. Como consecuencia de esa abertura se observa que los forjados son de vigas de madera y alfajías. Cubierta plana transitable.	



SECTOR XI BENAVENTE
MANZANA: 55387
PARCELA: 03

ACTUACION PROPUESTA PARA LA FINCA	
X	REHABILITACIÓN INTEGRAL
	REHABILITACIÓN PARCIAL
	REHABILITACIÓN ESTÉTICA
PROGRAMA DE AYUDAS SEGÚN BORRADOR DE ANDALUCÍA. 2014-2020	VIVIENDA
1. PROGRAMA DE TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDA.	A
2. PROGRAMA DE ACTUACIONES PÚBLICAS.	
3. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTÓNOMICA DE EDIFICIOS.	
4. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN AUTÓNOMICA DE VIVIENDAS.	
5. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS.	
6. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN ENERGÉTICA.	
7. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN SINGULAR.	
8. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL (REFERIDO A TODO EL CONJUNTO INTRAMUROS)	X

Al ser tan necesario el enfoque residencial encauzado en este documento, se realiza una ficha por cada una de las fincas residenciales en mal estado.

En la ficha, se realiza un análisis completo de la finca, es decir, se consideran los datos generales de la misma (m², tipología, catalogación, altura, ocupación, etc) y una descripción de los elementos comunes que la componen (cubierta, patios, fachadas y estructura, accesibilidad a la finca) detallando sistema constructivo, material y estado de conservación. Sin diferenciar en viviendas, se realiza un análisis como conjunto, ya que debido al estado de las mismas no es posible.

En este lateral, se inserta de forma resumida, el Sector, La Manzana y número de Parcela a la que pertenece la finca analizada.

De forma general se evalúa si la finca necesitaría una reforma estética (solventar problemas de pequeña índole, como limpieza, pintura, etc); parcial (reparación de elementos que afectan a la estabilidad, salubridad y accesibilidad); integral (finca muy deficiente, que necesita una rehabilitación completa, repensando distribución, número de viviendas e intentar consolidar aquello que sea posible). En más 90%, se necesita una reforma integral.

Por último, se adjunta tabla aclaratoria de aquellas fincas que pueden tener opción a las ayudas recogidas en el Borrador de Decreto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Ninguna de ellas está habitada, siendo la única opción aquella que pueda adherirse al Programa de Rehabilitación Integral de Intramuros.