



Javier Ramos Guallart

Angel Panero Pardo

Idoia Camiruaga Osés

Pablo Tomé Ferreiro

Ramón Fernández Hermida

# A XESTIÓN DA REHABILITACIÓN

A REHABILITACIÓN DE SANTIAGO

A cidade histórica de Santiago de Compostela, soporte da vivenda do século XXI

PRÓLOGO

Bruno Gabrielli

## **A XESTIÓN DA REHABILITACIÓN**

A REHABILITACIÓN DE SANTIAGO.

A cidade histórica de Santiago de Compostela, soporte da vivenda do século XXI.

**Javier Ramos Guallart, Ángel Panero Pardo, Idoia Camiruaga Osés,  
Pablo Tomé Ferreiro, Ramón Fernández Hermida.**

Arquitectos. Oficina de Rehabilitación. Consorcio de Santiago.

Prólogo

**Bruno Gabrielli**

Arquitecto. Presidente da Asociación Nacional de Centros Histórico-Artísticos de Italia,

Santiago de Compostela, 2002.

## **CRÉDITOS**

### *Autores*

Javier Ramos Guallart

Ángel Panero Pardo

Idoia Camiruaga Osés

Pablo Tomé Ferreiro

Ramón Fernández Hermida

### *Supervisión de textos*

Emilia Díaz Varela

### *Diseño e maquetación*

Ombretta, etc.

“Nas cidades históricas todo é difícil,  
e todos temos responsabilidade”

**Giuseppe Campos Venuti**

Arquitecto Urbanista.

Aula de Rehabilitación 1999. Santiago de Compostela.

## PRESENTACIÓN

### **D. Xosé Antonio Sánchez Bugallo**

Alcalde-Presidente do Excmo. Concello de Santiago de Compostela.

### **Dna. Encarna Otero Cepeda**

Concelleira Delegada para a Conservación e Rehabilitación da cidade histórica de Santiago de Compostela.

## PRÓLOGO

### **Unha cidade afortunada**

**Bruno Gabrielli.** Arquitecto. Presidente da Asociación Nacional de Centros Histórico-Artísticos de Italia.

## ÍNDICE

---

<b>INTRODUCCIÓN</b> Da man do aire	<b>25</b>
<b>I. UNHA OLLADA CARA ATRÁS</b>	<b>31</b>
1.1 Os edificios na cidade histórica	38
<b>II. O CONSORCIO DA CIDADE DE SANTIAGO</b>	<b>43</b>
<b>III. A OFICINA DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DA CIDADE HISTÓRICA</b>	<b>47</b>
3.1 Ámbito de actuación	48
3.2 A estrutura	50
3.3 Os obxetivos	52
3.4 Os programas de rehabilitación	54
<b>IV. O PLAN PONTE DE REHABILITACIÓN INTERIOR DE VIVENDAS</b>	<b>57</b>
4.1 A xestión do programa	60
4.2 As empresas homologadas	64
4.3 Os recursos técnicos da rehabilitación	65
4.4 A asistencia arqueolóxica	66

<b>V. O PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE LOCAIS COMERCIAIS</b>	<b>69</b>
<b>VI. OS CRITERIOS DA REHABILITACIÓN</b>	<b>75</b>
<b>VII. A FORMACIÓN DOS AXENTES QUE INTERVEÑEN NA REHABILITACIÓN</b>	<b>83</b>
<b>VIII. A AULA DE REHABILITACIÓN</b>	<b>87</b>
<b>IX. VALORACIÓN SOCIAL DO PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVENDAS</b>	<b>91</b>
<b>X. CONCLUSIÓNS</b>	<b>97</b>
<b>EPÍLOGO:</b> Un traballo solidario	<b>103</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>111</b>
<b>Anexo 1</b> Estatutos do Consorcio de Santiago.	112
<b>Anexo 2</b> A estrutura técnica da Oficina de rehabilitación.	115
<b>Anexo 3</b> Programa Ponte de rehabilitación interior de vivendas. (1994-1999)	115
<b>Anexo 4</b> Programa de rehabilitación de locais comerciais.	118
<b>Anexo 5</b> Empresas e organismos colaboradores da Aula de rehabilitación.	120
<b>Anexo 6</b> Alumnos da Aula de rehabilitación.	121
<b>Anexo 7</b> Ordenanza de axudas á rehabilitación de edificios e vivendas. (2000)	121

## **Presentación**

### **A CIDADE HISTÓRICA DE SANTIAGO. UN FOGAR PARA VIVIR, UN ESPACIO PARA COMPARTIR**

*A cidade de Santiago de Compostela continua no século XXI ao abeiro de novos proxectos que completarán a modélica transformación urbanística desenvolta na capital de Galicia na última década. Certo é que aínda queda moito por facer, porque moito é o coidado que require un conxunto histórico-monumental de tan singulares características, pero considero que ben podemos sentirnos orgullosos do labor realizado ata agora.*

*É obxectivo deste goberno municipal que os mesmos niveis de calidade de vida de que hoxe gozan os veciños da zona histórica sexan extensivos a todos os recunchos de Compostela, obxectivo que require completar a trama urbana con novos e necesarios equipamentos para unha urbe en continuo crecemento, coa construción de máis de oito mil vivendas nos próximos anos e coa urbanización ou reurbanización daquelas rúas que precisan dunha maior atención.*

*Trátase dun proceso necesariamente rigoroso e por isto cabe que para algúns poida resultar lento, pero temos asumido o compromiso de manter os mesmos criterios que formulamos desde hai máis dunha década; un camiño de coidadas intervencións urbanísticas e arquitectónicas que distribúen as funcións da cidade dun xeito equilibrado e harmónico, integrando e revalorizando barrios e zonas periféricas e acentuando o valor do noso maior patrimonio: o casco histórico do que gozan cada ano millóns de visitantes. Son estes criterios os que teñen obtido para a nosa cidade os maiores recoñecementos e distincións, tanto nacionais como internacionais.*

*Rematamos unha longa etapa de intenso traballo onde a vontade política e a implicación e cooperación de todas as administracións públicas, no marco do Consorcio da Cidade de Santiago, fixeron posible a*

*aplicación de fórmulas novidasas que agora mesmo serven de exemplo a outras cidades que inician o camiño que nós levamos anos transitando.*

*Froito deste rigor, desta coherencia no traballo desenvolto polas administracións e da implicación de toda a cidadanía, foi que o proxecto inicial se convertera nunha afortunada realidade, ben reflectida na consecución do prestixioso Premio Europeo de Urbanismo outorgado pola Comisión Europea en 1998, e do Premio U.N.HABITAT 2002 concedido pola Organización de Nacións Unidas.*

*O pulo deste proxecto continúa hoxe cunhas sólidas bases na experiencia acumulada nestes anos, especialmente no ámbito da rehabilitación. Un ámbito no que o labor solidario de institucións, empresas, técnicos e cidadáns dedicados a recuperar para Compostela un lugar de honra no contexto internacional é modelo para outras cidades.*

*Comenzados hai xa oito anos e iniciando o novo século, os programas de rehabilitación continúan mellorando na cidade histórica a calidade de vida nas vivendas e a calidade de servizo nos comercios porque entendemos que é este o xeito de manter unha cidade vital: facendo dela o espacio de encontro do cidadán, un fogar compartido onde respire a historia e habite o futuro.*

**XOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ BUGALLO**

*Alcalde-Presidente do Concello de Santiago de Compostela*



## Presentación

*No mes de xuño do ano 2002, o xurado internacional do Premio U.N. HÁBITAT de Boas Prácticas otorgado por la Organización de Naciones Unidas, emitía o seguinte fallo a respecto da protección e rehabilitación da cidade histórica de Santiago de Compostela:*

*“Un proxecto de desenvolvemento social e medioambiental que integra a preservación da herdanza cultural da cidade histórica, combinando a rehabilitación (a través da recuperación dos materiais) a creación de emprego e a mellora da calidade de vida dos seus habitantes co uso de novas tecnoloxías que preservan a arquitectura herdada. A recuperación de espazos verdes, prazas públicas e usos peonís, permite a integración social e evita tanto problemas de marxinalidade como de desprazamento da poboación orixinaria por outra de maior poder adquisitivo”.*

*Con este fallo, Compostela convertíase no referente mundial da rehabilitación, segundo dictame da O.N.U. Mais este recoñecemento foi posíbel gracias a un traballo de colaboración e cooperación técnica e institucional e, asemade, unha vontade política, con criterio de servicio público, de facer da Compostela, Patrimonio da Humanidade, un espazo habitábel para os seus residentes.*

*Se ben o marco do Plan Especial foi fundamental para marcar as directrices de actuación no perímetro murado e rúas, dando así un soporte legal a todas as actuacións, tamén foi imprescindible a figura do Consorcio de Santiago, onde o goberno do Estado, o goberno da Xunta de Galicia e a Corporación municipal, a través do consenso, habilitaron os medios económicos, humanos e técnicos para darlle a Compostela a imaxe que hoxe ten.*

*A Oficina Municipal de Rehabilitación foi, e segue sendo, o motor de toda esta maquinaria institucional, política e legal. Este “centro de saúde”, ubicado na sede do Consorcio, resolveu xa máis de 2.000 actuacións en vivendas, comercios, monumentos e espazos públicos, nun traballo de contacto diario coa xente e, asemade, nun traballo de formación permanente de técnicos/as e traballadores/as, recu-*

*perando oficios perdidos, sabedorías esquecidas, facendo que esta memoria conviva coas novas tecnoloxías que melloran a habitabilidade e o confort das vivendas para os seus residentes; creando tamén un tecido económico a través das empresas homologadas capaces de xenerar emprego e riqueza.*

*Este traballo é o que estas publicacións reflicten, dando así testemuña teórica e práctica do traballo feito en Compostela.*

*O traballo de conservación e rehabilitación do casco histórico é constante e permanente e tense que manter cun criterio de servizo público como o que até hoxe tivo. Mais tamén abordando os novos retos e problemas como son conseguir a habitabilidade de todas as vivendas coa rica diversidade social que Compostela sempre tivo no seu casco, a actualización e modernización da actividade comercial e a xestión eficaz do turismo patrimonial, cada vez máis masivo, así como a dotación das novas tecnoloxías e servizos aos residentes neste ámbito. A seitura xa feita demostra que se pode resolver o traballo por facer, garantindo así que a sinfonía de pedra, auga, ferro e verde, vivificada e alentada polo cotián dos seus habitantes, siga facendo de Compostela ese territorio universal de convivencia, intercambio, tolerancia e sosego que aporta á humanidade.*

**ENCARNA OTERO CEPEDA**

*Concelleira Delegada para a Conservación e Rehabilitación do Casco Histórico*

*Ano 2002, Santiago, capital de Galiza*

**UNHA CIDADE AFORTUNADA**

## Prólogo

Creo que hai acordo xeral sobre a circunstancia de que o tema da Recuperación dos Centros Históricos pode datarse no inicio dos anos '60 do século xa pasado, cun antecedente moi significativo no Congreso de Gubbio de 1960. Nos anos '70 o tema xa se estende por toda Europa e comeza a da-los seus froitos en términos estratéxicos. Cada país adopta unha línea de intervención, dotándose de instrumentos operativos máis ou menos eficaces e de liñas de acción propias. Naturalmente, trátase só de consideracións xerais, dado que a percepción de que cada situación constitúe un caso particular, ó que hai que enfrentarse con dilixencias específicas ás que axustar métodos e políticas xerais, está moi presente.

Substancialmente, as diferencias a ter en conta teñen que ver coa relación que se asigna entre a intervención pública e a privada ou, de todos modos, co papel de guía da transformación que asume o ente público; ademáis, fan referencia ó tipo de intervención pública, no caso de dar prioridade á recuperación do espacio público (prazas, rúas, iluminación, mobiliario en xeral) ou a recuperación do residencial. As cuestións económica e social, aínda que presentes, insertaranse nos programas operativos máis tarde.

---

Credo che vi sia accordo generale sulla circostanza che il tema del Recupero dei Centri Storici possa essere datato verso la fine degli anni '60 del secolo ormai trascorso, con una anticipazione assi significativa che è il Congresso di Gubbio del 1960. È negli anni '70 che in tutta Europa il tema dilaga e che comincia a dare i suoi frutti in termini operativi. Ogni paese europeo adotta una sua linea di interventi, dotandosi di strumenti operativi più o meno efficaci e proprie linee di azione. Naturalmente, si tratta solo di scelte generali, dato che la consapevolezza che ogni situazione costituisce un caso a sé stante, da affrontare con cautele particolari cui adattare metodi e politiche generali, è ben presente.

Nella sostanza, le differenze che si possono riscontrare riguardano il rapporto che viene assegnato all'intervento pubblico e a quello privato, o comunque il ruolo di governo della trasformazione che si assume l'ente pubblico; inoltre riguarda la tipologia dell'intervento pubblico, se si dovesse cioè dare priorità al recupero dello spazio pubblico (piazze, strade, illuminazione, arredo in generale) o al recupero abitativo. Le questioni economiche e sociali, pur presenti, saranno inserite nei programmi operativi più tardi.

Na miña opinión, sen embargo, a cuestión máis seria, que dará resultados moi distintos, é a que ten que ver coa diferenza entre a recuperación “física” e unha visión máis integrada da recuperación, que comprende, polo tanto, tódolos temas que definen a vitalidade urbana.

O balance, xa á vista de todos, é difícil de representar, pero non hai dúbida de que numerosas operacións de gran éxito de recuperación gobernada só baixo o perfil físico-material, alzaron os valores inmobiliarios e provocaron a expulsión das clases máis débiles; isto sucedeu en numerosas cidades francesas, e tamén en Italia, tanto en Roma coma en Bolonia, en Turín coma en Bérgamo, en Módena coma en Parma.

Naturalmente, aínda hai moitos centros históricos en situación de degradación máis ou menos acentuada, especialmente en Italia. Sen embargo, no referente ás grandes cidades, Génova ou Nápoles, por exemplo, ou Palermo, subsiste unha vitalidade difusa, valores inmobiliarios baixos e a posibilidade aínda aberta dunha recuperación, xa en marcha, máis controlada e polo tanto ó reparo, por agora, dos fenómenos negativos producidos noutros lugares.

---

A mio parere, però, la questione più seria, che darà risultati assai diversi, è quella che riguarda la differenza fra recupero esclusivamente “fisico” ed una visione più integrata del recupero, comprendente quindi tutti i temi che definiscono la vitalità urbana.

Il bilancio che ormai è sotto gli occhi di tutti è certamente molto complesso da rappresentare ma non vi è dubbio che numerose operazioni molto riuscite di recupero governato solo sotto il profilo fisico-materico, hanno determinato in molti casi innalzamento dei valori immobiliari ed espulsione delle classi più deboli; questo è successo in numerose città francesi, ed anche in Italia, a Roma come a Bologna, a Torino come a Bergamo, a Modena come a Parma.

Naturalmente, vi sono ancora molti Centri Storici in situazioni di degrado più o meno accentuato, specie in Italia. Tuttavia, per quanto riguarda le grandi città; Genova o Napoli, ad esempio, o Palermo, sussiste una vitalità diffusa, valori immobiliari bassi, e possibilità ancora aperta di un recupero, che è pure in atto, più controllato e perciò al riparo, per ora, dai fenomeni negativi riscontrati altrove.

Neste cadro xeral de situacións e de experiencias, a de Santiago merece unha valoración específica. Recorrendo as diversas fases da rehabilitación do Centro Histórico de Santiago un pregúntase de modo espontáneo se está en presenza dun caso exemplar: é dicir, dun modelo de intervención para dar a coñecer e imitar en toda Europa. Para quen lembra, coma mín, o estado no que se encontraba este Centro Histórico nos anos '80, e a situación de hoxe, parece que se produxera un milagre, porque o abandono e a degradación foron substituídos hoxe pola vitalidade e a renovación difusa.

Pero non foi un milagre. Tratouse dunha vontade e dun empeño expresados claramente a través de actos, intervencións e programas dos que foron protagonistas os técnicos, os administradores e, finalmente, tódolos cidadáns. Entre os numerosos casos europeos de intervencións nos Centros Históricos, o de Santiago, ó meu xuízo, é o máis conseguido baixo os distintos perfís a través dos que pode ser analizada unha intervención desta natureza. Intento explicar por qué.

---

In questo quadro generale di situazioni e di esperienze, quello di Santiago merita una valutazione a sé stante. Nel ripercorrere le diverse fasi della riabilitazione del Centro Storico di Santiago viene Spontaneo domandarsi se ci si trovi in presenza di un caso esemplare: di un modello di intervento, cioè, da far conoscere e da imitare in tutta Europa. Chi ricorda, come me, lo stato in cui si trovava questo Centro Storico negli anni '80, e la situazione di oggi, sembra che si sia compiuto un miracolo, perché all'abbandono e al degrado si è oggi sostituita vitalità e rinnovamento diffuso.

Ma non è stato un miracolo. Si è trattato di una volontà e di un impegno chiaramente espressi attraverso atti, interventi ed azioni di cui sono stati protagonisti tecnici, amministratori, e, alla fine, l'intera cittadinanza. Fra i numerosi casi europei di intervento nel Centro Storico, quello di Santiago a mio giudizio è il più riuscito, sotto diversi profili attraverso i quali può essere riguardato un intervento di questa natura. Provo a dire perché.

En primeiro lugar, porque a operación foi capaz de conserva-lo carácter: a materia e a alma deste Centro Histórico foron respetadas, sen alteracións.

A intervención de rehabilitación apuntou cara ó tecido residencial e cara ó mantemento dos residentes, é dicir, do “mix” social que sempre o distinguíu. Demasiados centros históricos en Europa, incluso rehabilitados fisicamente (e quizá ata demasiado, baixo este perfil) ou se terciarizaron excesivamente, ou cambiaron a composición social dando lugar ó fenómeno de musealización social coñecido co nome de “gentrification” (prevalente presenza de parellas de anciáns de renda alta).

A rehabilitación física, á súa vez, constitúe unha modalidade de intervención sobre a que quixera chamar especialmente a atención respecto a cantos, teóricos e técnicos da restauración, continúan largas discusións en torno ás técnicas de intervención sen obter resultados dignos de ter en conta baixo os perfís que deber ser examinados: o da conservación, o da calidade da vida actual, o da economía da intervención.

---

In primo luogo perché l'operazione è stata tale da conservarne il carattere: la materia e l'anima di questo Centro Storico sono state rispettate, senza alterazioni.

L'intervento di riabilitazione ha puntato sulla residenzialità e sul mantenimento dei residenti, e cioè del “mix” sociale che lo ha sempre contraddistinto. Troppi centri storici in Europa, pur riabilitati fisicamente (e forse fin troppo, sotto questo profilo) o si sono eccessivamente terziarizzati, oppure hanno quasi completamente mutato la composizione sociale dando luogo a quel fenomeno di museificazione sociale che è conosciuto sotto il nome di “gentrification” (prevalente presenza di coppie anziane ad alto reddito).

La riabilitazione fisica, a sua volta, costituisce una modalità di intervento che vorrei particolarmente segnare all'attenzione di quanti, teorici e tecnici del restauro, continuano ad accapigliarsi sulle tecniche di intervento senza ottenere risultati degni di significato sotto i diversi profili che vanno riguardati: quello della conservazione, quello della qualità della vita attuale, quello dell'economia dell'intervento.

En Santiago non se elixiu o camiño da restauración filolóxica, totalmente sen sentido e pretencioso en canto ó concerner a un patrimonio residencial constituído por edificios dos que a importancia histórica e material pertence á construción “menor”, e tampouco o camiño da completa reestructuración que non deixa trazas do pasado. Elixíuse unha intervención lixeira, sen desdeña-lo emprego de técnicas e materiais actuais, pronto a dotar ás vivendas das instalacións necesarias para a vida contemporánea: baños, cociñas, cableado eléctrico, etc. Así obtívose un resultado que non transgredeu o patrimonio histórico nin tampouco o tecido social, excluindo a intervención excesivamente rica como ocorreu en moitos edificios dos centros históricos italianos, nos que a consecuencia foi un auténtico éxodo forzoso da parte máis débil da poboación.

Fai falta tamén lembrar que a intervención “lixeira” obtivo o resultado de optimiza-lo uso dos medios dispoñibles, e polo tanto, de estender, a igualdade de gasto, a acción da recuperación sobre unha parte máis estensa do patrimonio construído. Finalmente, en Santiago non se descuidou a salvagarda do tecido comercial ou artesanal, dando lugar a unha rehabilitación integrada.

---

A Santiago non si è scelta la strada del restauro filologico, del tutto privo di senso e pretesuoso per quanto concerne un patrimonio abitativo costituito da case la cui importanza storica e materica appartiene all'edilizia “minore”, e neppure la strada della completa ristrutturazione che non lascia tracce del passato. Si è scelto l'intervento leggero, senza disdegnare l'impiego di tecniche e materiali attuali, sollecito a dotare gli alloggi delle attrezzature necessarie alla vita contemporanea: bagni, cucine, condutture elettriche, ecc.. Si è così ottenuto un risultato che non ha stravolto il patrimonio storico e neppure il tessuto sociale, avendo bandito quell'intervento eccessivamente ricco come avvenuto in molte case dei centri storici italiani, la cui conseguenza è stata un vero e proprio forzato esodo della parte più debole della popolazione.

Occorre anche rammentare che l'intervento “leggero” ha ottenuto il risultato di ottimizzare l'uso delle risorse disponibili, e quindi di diffondere l'azione di recupero su una parte più estesa del patrimonio edilizio a parità di risorse. Infine, a Santiago non si è trascurato di salvaguardare il tessuto commerciale ed artigianale, dando luogo ad una riabilitazione integrata.



Se as cousas foron así, fai falta preguntarse a través de qué tipo de medios foron alcanzados obxectivos de tanta autoridade. A formación do Consorcio, e da Oficina de Conservación e Rehabilitación da Cidade Histórica, a rehabilitación de locais comerciais, e a contemporánea redaccións Planes a nivel particular e xeral constitúen os piares desta gran operación urbana.

Teño que destaca-lo papel de reciprocidade que asumiron os dous Planes: a carta de Gubbio de 1960 contén unha referencia precisa á necesidade de que a solución de gran parte dos problemas dun centro histórico se atope fóra do propio centro histórico, porque é precisamente nas condicións do contexto territorial e do papel que en tal contexto se asigne ó Centro Histórico que pode asegura-la vida deste último.

É unha reflexión, ésta, que forma parte da Carta de Gubbio (orixe da Asociación Nacional de Centros Histórico-Artísticos Italianos, ANCSA) e debida a un gran mestre do Urbanismo italiano, Giovanni Astengo. Astengo tería apreciado moito (foi a Santiago en ocasión dun famoso Congreso no ano 1961) o traballo feito polo Consorcio e, sobre todo, tería apreciado, como gran docente que era, a institución da “Aula de Rehabilitación” onde as experiencias maduras “in corpore vili”,

---

Se così sono andate le cose, occorre allora chiedersi attraverso quali modalità e mezzi sono stati raggiunti obiettivi così prestigiosi. La formazione del Consorcio, e dell'ufficio per la Conservazione e la Riabilitazione della Città Storica, riabilitazione dei locali commerciali, e la contemporanea formazione dei Piani a livello locale e a livello generale costituiscono i pilastri di questa grande operazione urbana.

Mi sta a cuore sottolineare il ruolo di reciprocità che hanno assunto i due piani: la carta di Gubbio 1960 contiene un preciso riferimento alla necessità che la soluzione di gran parte dei problemi di un centro storico vada trovata al di fuori del centro storico stesso, perché è proprio nelle condizioni del contesto territoriale e del ruolo che in tale contesto viene assegnato al Centro Storico che può essere assicurata la vitalità di quest'ultimo.

È una riflessione, questa, che, nella stesura della carta di Gubbio (che è all'origine della Associazione Nazionale Centri Storico Artistici Italiani) è dovuta ad un grande maestro dell'urbanistica italiana, Giovanni Astengo. Astengo avrebbe molto apprezzato (fu a Santiago in occasione di un famoso Simposio, nel anno 1961) il lavoro fatto dal Consorcio, e soprattutto avrebbe apprezzato, da quel gran docente che era, l'istituzione del “Aula de Rehabilitacion” ove le esperienze maturate “in corpore vili”, nel corso dei lavori, diventavano materiale didattico, di riflessione e di messa a punto per migliorare via via, sempre di più, le tecniche da applicare.

durante as obras, convértense en material didáctico, de reflexión e de posta a punto para mellar pouco a pouco, cada vez máis, a técnica a aplicar.

Esta é a razón pola que a experiencia de Santiago é un modelo: foi usada aquí unha lóxica de montaxe da operación enteira que é exemplar, así como exemplar é o modo no que o empeño foi mantido no tempo.

Deste modelo hai que extraer, tamén, as favorables condicións de feito: a característica non especialmente difícil do tecido histórico (edificios baixos, sistemas constructivos elementais, boa construción), a participación do Estado e da Comunidade Autónoma e, sobre todo, a adhesión dos cidadáns que se manifesta a través dun “traballo solidario”.

### **BRUNO GABRIELLI**

Arquitecto. Presidente da Asociación Nacional de Centros Histórico-Artísticos de Italia

---

Ecco perché l'esperienza di Santiago è un modello: è stata qui usata una logica di montaggio dell'intera operazione che è esemplare, così come esemplare è il modo in cui l'impegno è stato mantenuto nel tempo.

Certo da questo modello vanno estratte le pur favorevoli condizioni di fatto: la particolarità non eccezionalmente impegnativa del tessuto storico (case basse, sistemi costruttivi elementari, buone costruzioni), la partecipazione dello Stato e della Regione, e, soprattutto, l'adesione dei cittadini manifestatasi attraverso un “trabajo solidario”.

### **PROF. ARCH. BRUNO GABRIELLI**

Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici (ANCSA) Italia

## **Introducción**

### **DA MAN DO AIRE**

Esta publicación é froito dun traballo colectivo e solidario, como o fai o daquelas persoas que desde o exercicio da súa profesión colaboran desde hai máis de dez anos no proceso de recuperación da cidade.

Con ela avanza a serie de textos que pretenden unha aproximación á complexa actuación urbanística e arquitectónica na recuperación da cidade histórica de Santiago de Compostela, ós problemas encontrados, ás reflexiónes nas que se fundamentan as intervencións de rehabilitación e ás solucións adoptadas.

A xestión que recolle o presente texto comprende o período 1994-2001, é dicir, desde a creación da Oficina de Conservación e Rehabilitación da Cidade Histórica (xuño de 1994) e primeiros anos de aplicación da nova “Ordenanza Municipal de axudas á Rehabilitación de Edificios e Vivendas” que, en execución do Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica toma o relevo do primeiro programa, o “Plan Ponte de Rehabilitación Interior de Vivendas”.

A partir de aí, o proceso de renovación continuou existindo baixo os mesmos principios e criterios de intervención, se ben a nova ordenanza aprobada en marzo de 2000 introduciu factores na aplicación das axudas, que, como a catalogación ou nivel de protección dos edificios, supoñen un maior axuste e equidade no reparto dos orzamentos dispoñibles.

A experiencia de recuperación da cidade desenvolvida nestes anos pode ser unha guía para outras cidades e, a forma na que se realizaron as intervencións arquitectónicas, un exemplo para a recuperación destes edificios históricos.

Como se observará ó longo desta publicación, o criterio que guiou as actuacións do Concello neste período baséase na conservación do patrimonio da cidade histórica e no mantemento da súa vitalidade a través da mellora das condicións de uso dos edificios que a conforman, consecuencia das necesidades dos seus habitantes e conforme á orientación e ás determinacións recollidas no Plan Especial.

Non é fácil encontrar cidades que tiveran ocasión de abordar unha transformación importante da súa estrutura urbana baixo a mesma dirección política e técnica, seguindo o guión establecido polo planeamento. En Santiago foi posible, e esa é a diferenza cualitativa e cuantitativa con outras cidades.

As sucesivas corporacións municipais presididas por Xerardo Estévez Fernández e por Xosé Antonio Sánchez Bugallo conseguiron materializar un proceso de transformación urbana do que o obxectivo prioritario foi a recuperación da cidade histórica, coa axuda de intelixentes mecanismos de financiamento e coordinación administrativa do que o principal expoñente segue a ser o Consorcio da Cidade.

A diferenza doutras cidades, Santiago ten un centro histórico vivido e habitado onde o feito urbano, a categoría de cidade completa, maniféstase, como no resto da cidade, día a día e durante tódolos días do ano. Na cidade histórica crécese e ámase, trabállase e estúdiase, ríese e sóñase, establecendo as infinitas relacións que lle dan unha dimensión urbana máis alá da súa condición cultural.

As súas casas non son o pasado senón o último estado dunha arquitectura popular en constante evolución, intelixentemente renovada con técnicas adaptadas, froito dunha lenta e constante experimentación.

É esta xuventude intemporal, esta exquisita contradicción, a que fai posible unha política cultural de conservación, como esixe o consenso social sobre o valor e a protección dunha cidade Patrimonio da Humanidade.

Os criterios cos que se realizan as intervencións de rehabilitación en Santiago de Compostela procuraron satisfacer os parámetros contemporáneos de confort sen variar os sistemas que aseguran a transmisión destes edificios ás xeracións futuras. Esta pacífica renovación das vivendas, socialmente legitimada, non rompe o equilibrio da cidade e a atomización dos fondos públicos utilizados en Santiago ó ritmo que desexan os que fan uso deles, tende a consolidar a diversidade cidadá, de forma progresiva e natural, sen uniformar os resultados e sen alterar o funcionamento da comunidade.

A planificación urbanística da cidade histórica prevía unha inversión en rehabilitación preto de 72.000.000 euros (12.000 millóns de pesetas) ó longo dun período de doce anos que comezaba coa aprobación do Plan Especial. A súa finalidade está estreitamente ligada o proxecto da cidade, tanto desde o punto de vista funcional como económico e social. Este concepto do territorio histórico, unido á expansión da cidade coas súas novas infraestructuras e servicios como capital de Galicia, como Capital Europea da Cultura no ano 2000, é o que converteu a Santiago de Compostela nunha das cidades máis atractivas e suxerentes de Europa.

Non é só a pedra o que fai inmortal a cidade de Santiago de Compostela: é tamén o orgullo dos que hoxe participan no seu coidado e conservación para que outros, mañá ou dentro de mil anos, nos recorden como as xeracións de homes e mulleres que mantendo en bo uso o seu patrimonio permitíronlles aproveitar desta increíble e emocionante cidade.

Esta actividade colectiva mereceu en 1996 o Premio da Asociación Europa Nostra, e o Premio Gubbio da Asociación de Centros Histórico-Artísticos de Italia. O Premio Europeo de Urbanismo na súa modalidade de planificación local outorgado pola Comisión Europea e o Consello Europeo de Urbanistas concedido en 1997, e o Premio U.N. HABITAT 2002 da Organización de Nacións Unidas supoñen os máis altos recoñecementos do valor e cualidade do Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica e da xestión do seu programa de rehabilitación. Recoñécese así o traballo realizado en Santiago polas institucións, os profesionais e os habitantes da cidade histórica que cooperaron na planificación, mellora, conservación e rehabilitación do Patrimonio da Humanidade no que habitan.

Seremos capaces de completar este proceso se seguimos a traballar xuntos, da man do aire.

Verán de 2002

## **I. UNHA OLLADA CARA ATRÁS**

Hai que remontarse ata 1982 para atopar as claves que fixeron posible a política urbanística desenvolvida na cidade ó longo dos últimos quince anos, e que permite despois a posta en marcha dos programas de rehabilitación na cidade histórica.

Nos anos oitenta, tralo desarticulado proceso de desenvolvemento urbano característico da España do momento e en contraste con outras cidades españolas, a cidade de Santiago alumeara unhas transformacións que anunciaban a eclosión que habería de producirse a partir de 1990. Ditas transformacións producíronse da man de procesos sociais, económicos e políticos que incidiron moi directamente na cidade, dando lugar a unha evolución moi diferente á do conxunto das cidades galegas e aínda españolas que se resentiron durante aqueles anos da crise económica: a poboación de feito de Santiago é en 1986 vez e media superior á reflectida no censo de 1970.

En 1982, o Parlamento Galego converte á cidade en sede das institucións autonómicas de Galicia, impulsando un renovado proceso de expansión e diversificación terciaria mentres que a Universidade de Santiago vive unha fase de crecemento expansivo.

En 1985, nun momento transcendental para a futura evolución urbanística da cidade, o Centro Histórico de Santiago de Compostela foi incorporado ó catálogo de Bens Culturais de Interese Universal da UNESCO.

A consolidación e aceptación social do programa de rehabilitación de vivendas da cidade histórica que se desenvolve a partir de 1994 non pode comprenderse ignorando a realidade urbana na que se contextualizou, ou desvinculando o proxecto de conservación e rehabilitación da cidade histórica do -a outra escala- máis complexo proxecto de transformación e evolución urbanística da cidade, definido no Plan Xeral de Ordenación Urbana de 1989 e no Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica de 1997.



Por primeira vez na historia do planeamento de Santiago o seu conxunto histórico é obxecto primordial da reflexión urbanística, e a súa recuperación convértese en obxectivo principal en torno o que xira a proposta de ordenación e desenvolvemento de tódala cidade.

Nun momento no que a acción política española caracterizábase pola falta de coordinación entre as diferentes administracións, desenvolve un papel transcendental a xestión deste proxecto urbano realizada desde o Consorcio de Santiago, organismo que financian e no que cooperan e se coordinan tres administracións: o Concello de Santiago, a Xunta de Galicia e o Estado.

A planificación foi concibida como o primeiro dos mecanismos capaces de impulsa-lo desenvolvemento da cidade en tódolos frontes, un proceso de base urbana no que a sucesión de fitos, eventos e conmemoracións serviron de acicate e estímulo para o desencadeamento dos efectos dinamizadores dun complexo e ambicioso proxecto urbano.

É así como a celebración do Ano Santo 1993; a conmemoración do V Centenario da creación da Universidade de Santiago en 1995; a cele-



*A Cidade Histórica de Santiago de Compostela, declarada Patrimonio da Humanidade en 1985.*

bración do Ano Santo 1999 e a compartida Capital Cultural Europea no ano 2000 vanse encadeando como ocasión para unha transformación urbanística, pero tamén económica e social, con implicacións que transcenden o ámbito local dunha cidade da dimensión de Compostela.

Como así o entendeu o Concello de Santiago, o desenvolvemento simultáneo e dirección coordinada da Revisión do Plan Xeral de Ordenación Urbana e do Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica, redactados baixo a mesma dirección técnica (1), permitiu impulsar estratexias de conxunto con incidencia na estrutura xeral da cidade e nas políticas urbanísticas sectoriais, imprescindibles para dar solución ós problemas da cidade histórica.

Según os directores do Plan Especial e da revisión do Plan Xeral, *“as propostas do sistema xeral de comunicacións, a localización dos grandes usos, a previsión das áreas de crecemento, o deseño do sistema de dotacións públicas e a regulación da ordenación do territorio municipal obedecen ó criterio xeral de propiciar unha estrutura urbana compacta, cunha organización de usos que alivie a conxestión das*

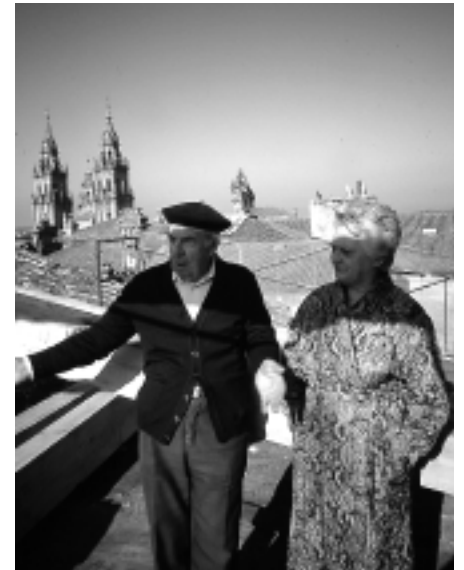


*Ordenación dos fluxos turísticos. Dársena de autobuses na Avda. Xoan XXIII.*

*zonas centrais e dimensionada proporcionadamente en relación á cidade histórica, nunha escala aínda peatonal, de modo que permita a esta parte da cidade preservar e reforza-las funcións urbanas que a manteñen viva.*

*A constancia no compromiso cultural coa recuperación da cidade histórica; a aposta pola incorporación da arquitectura contemporánea -no seu máis cualificado nivel de expresión- á súa reconstrucción crítica; a conservación e rehabilitación consecvente das arquitecturas históricas; e a comprensión coherente do papel da planificación urbanística como marco de inserción das políticas de recuperación urbana nas súas máis diversas escalas definen o proceso urbanístico inducido polo Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica de Santiago de Compostela.*

*A rehabilitación de vivendas, coa preservación dos edificios e a recuperación residencial dun conxunto de tal tamaño, só é posible nunhas condicións de mercado normalizadas nas que as políticas de axuda e fomento poidan cumprir-la súa dobre función: de apoio financeiro á vivenda para os sectores sociais que requiren de ditas axudas, e cana-*



*Rehabilitación de vivendas para mante-la poboación residente.*



*Deseño de sistemas de dotacións públicas. Parque da Música.*

*lización de recursos públicos para conserva-lo patrimonio cultural, neste caso arquitectónico. A creación destas condicións depende do éxito da política xeral de solo e vivenda no conxunto da cidade".(2)*

A tal efecto estableceuse no Plan Xeral un programa dimensionado e con asignación concreta de recursos e operadores que garantizaran a presenza no mercado dunha oferta significativa de vivendas a prezo taxado nos distintos réximes de protección oficial. A manifestación dos primeiros efectos destas actuacións foi condición previa para o impulso, desde 1994, da acción extensiva nos Programas de Rehabilitación de vivendas da cidade histórica.



*Desde 1987, a recuperación da Cidade Histórica é o obxecto prioritario da reflexión urbanística en Santiago de Compostela.*

## 1.1 Os edificios na cidade histórica



*Na Cidade Histórica existen 2.829 edificios e 6.717 vivendas.*

A cidade histórica de Santiago está formada por 2.829 edificios dos que 169 son dotacionais. Conten 6.717 vivendas, das que 960 (14,3%) permanecían baleiras en 1990. Neste ámbito viven 17.400 persoas, sendo 4.834 transeúntes e principalmente estudantes.

A distribución media é de 4 vivendas por edificio. Os dunha soa vivenda representan o 44,4% sobre o total e reúnen o 18% das vivendas. O 91% dos edificios non superan as 6 vivendas e un 44,2% alberga entre 2 e 4 vivendas.

Os edificios da cidade histórica de Santiago están en condicións aceptables de conservación se os comparamos co estado da edificación histórica en boa parte do país. Segundo datos da etapa de información do Plan Especial (1990), o 38,5% dos edificios en estado regular poderían incrementar, a medio prazo, o 10,7% dos edificios que se atopan en mal estado. O alcance da valoración de regular e mal estado analizouse a partires da consideración de cinco elementos: muros,



*Neste ámbito vivían 17.400 persoas. Censo de 1990.*

entramados de piso, cubertas, baixantes e instalación eléctrica. As deficiencias con maior presenza no parque de edificios son o mal estado das cubertas (9,8%), instalacións obsoletas ou deterioradas (10,9%), e o mal estado dos entramados de piso, presente no 8,6% dos edificios. Os problemas estruturais nos muros portantes a penas son relevantes, pois só un 2,6% dos edificios presentan problemas de verticalidade nos seus muros. Dado que varias deficiencias coinciden nun mesmo edificio, confírmase a cifra duns 278 edificios en malas condicións. Nestes edificios, a deficiencia máis xeneralizada é o mal estado da cuberta (61%) e dos entramados de piso (52,3%).

O estado dos edificios relaciónase directamente cos usos que alberga e co seu réxime de propiedade. Atópanse en peor estado os edificios con uso residencial que os edificios con outros usos. Entre os edificios con uso residencial, están en peor estado os que albergan unha soa vivenda.

#### **RÉXIME DE TENENCIA DA EDIFICACIÓN\***

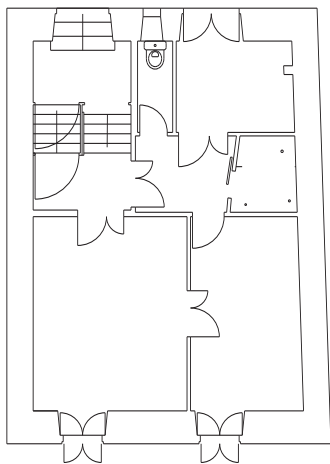
Edificios de propiedade única	83,1%
Edificios en réxime de comunidade	14,9%
Edificios institucionais	2,0%

\* (3). Segundo datos do Avance do Plan Especial. 1990

#### **RÉXIME DE TENENCIA DAS VIVENDAS\***

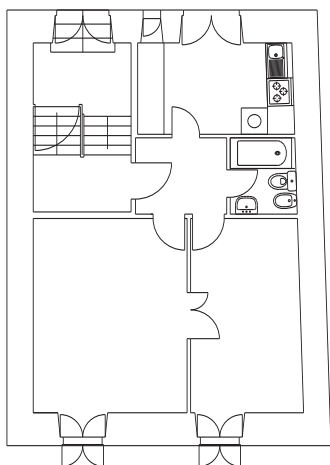
Vivendas en réxime de alugamento	38,0%
Vivendas con renda antiga	24% das alugadas

\* (3). 1990



Rúa de Entremuros, 22. Estado actual.

40



Rúa de Entremuros, 22. Propuesta.

Polo réxime de tenencia, atópanse en mellor estado os edificios en propiedade que os arrendados, e entre estes, lévanse a peor parte os edificios alugados antes de 1964. O grao de extensión do réxime de alugamento repercute nas condicións dos edificios, e loxicamente, un maior número de vivendas alugadas no edificio corresponde cun mellor estado do mesmo.

Tamén incide no seu estado o grao de ocupación dos edificios: case unha terceira parte dos edificios que albergan vivendas baleiras atópanse en mal estado (29%) e máis do 36% en estado regular. Un 55,8% dos edificios en mal estado teñen unha soa vivenda.

#### TAMAÑO DAS VIVENDAS\*

SUPERFICIE	Nº DE VIVENDAS	PORCENTAXE
0 – 40 m <sup>2</sup>	1.290	20,0
41 – 70 m <sup>2</sup>	2.341	36,2
71 – 100 m <sup>2</sup>	1.337	20,7
101 – 150 m <sup>2</sup>	888	13,7
Más de 150 m <sup>2</sup>	610	9,4

\* (3). Datos de 1990

Os edificios con vivendas de superficie media están en peor estado que os das vivendas máis amplas, e entre os edificios con vivendas de superficie útil de 41 a 100 m<sup>2</sup> máis do 51% atópase en malas ou regulares condicións. Os edificios en mellor estado son os que albergan vivendas de máis de 150 m<sup>2</sup>, dos que só un 6,1% se atopan en mal estado e o 56,4% están en boas condicións. Os edificios con vivendas entre 100 e 150 m<sup>2</sup> encóntranse en bo estado nun 50,5% dos casos. Existe un elevado 10,2% de edificios con vivendas pequenas que se atopan en mal estado e que son edificios unifamiliares de reducido tamaño.



Na cidade histórica encóntranse tamén 1.857 locais comerciais, dos que 1.605 atopábanse ocupados no ano 1990. O 40,60% ten un uso comercial e o 26% uso hostaleiro. O resto repártese entre oficinas e servicios (13,5%), e outras actividades (19,9%). O réxime de propiedade dos locais alcanza o 50,50%, mentres que manteñen rendas antigas o 38% do resto.



*Dos 1.605 locais en uso na Cidade Histórica, o 40,6% ten uso comercial e o 26% uso hostaleiro. Local en rehabilitación en Rúa de Xelmírez.*



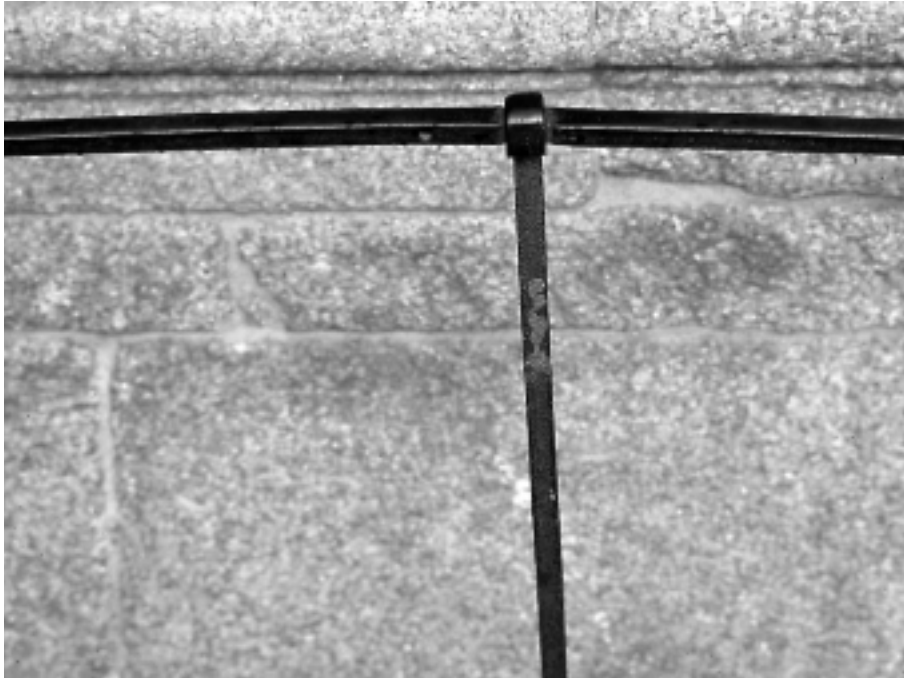
*Entre os edificios con uso residencial, atópanse en peor estado os que albergan unha soa vivenda.*

## **II. O CONSORCIO DA CIDADE DE SANTIAGO**

O 1 de marzo de 1991 o Consello de Ministros aprobaba o Real Padroado da Cidade de Santiago, posibilitando a fórmula institucional para levar a cabo as iniciativas contempladas no Plan de modernización e equipamento da cidade. Desde entón o Real Padroado promove a execución de obras e promociona iniciativas e proxectos culturais dirixidos á potenciación da cidade na súa condición de lugar de encontro europeo. O Real Decreto 260/1991 de 1 de marzo, establece no seu artigo 5º a creación do Consorcio da Cidade de Santiago, que se materializou segundo acordo do Real Padroado o día 11 de xuño de 1991.

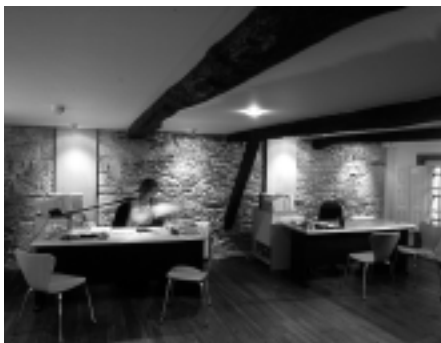
O Consorcio de Santiago é unha entidade de dereito público e de carácter administrativo, de titularidade municipal. Ten personalidade xurídica propia e o seu propio patrimonio (anexo 1). A finalidade do Consorcio é servir de apoio administrativo e de xestión ó Real Padroado da Cidade para un mellor cumprimento dos seus obxectivos: manter e xestionar as instalacións e equipamentos de que dispoña e promover o exercicio coordinado das tres administracións públicas: o Estado, a Administración Autonómica e o Concello da cidade.

O Consorcio facilita ó Real Padroado a infraestrutura administrativa necesaria para impulsar, promover e coordina-la execución dos seus acordos, asumindo no seu caso a execución dos proxectos e a xestión dos servizos e exercendo aquelas funcións que as administracións consorciadas lle encomenden. Os órganos de goberno e administración do Consorcio son o Presidente, o Consello de Administración, a Comisión Executiva e o Xerente. O consenso institucional e a coordinación administrativa que a existencia do Consorcio facilita foron as claves do desenvolvemento urbanístico da Cidade e do éxito das políticas de recuperación e rehabilitación da Cidade histórica nos últimos anos.



*O Consorcio de Santiago é o órgano de cooperación institucional e coordinación administrativa no que están representados o Estado, a Comunidade Autónoma e o Concello da Cidade. Varanda na Igrexa de Santa María de Salomé.*

### **III. A OFICINA DE CONSERVACIÓN E REHABILITACIÓN DA CIDADE HISTÓRICA**



*Sala de atención ó público da Oficina de Rehabilitación no Pazo de Vaamonde, sede do Consorcio de Santiago.*

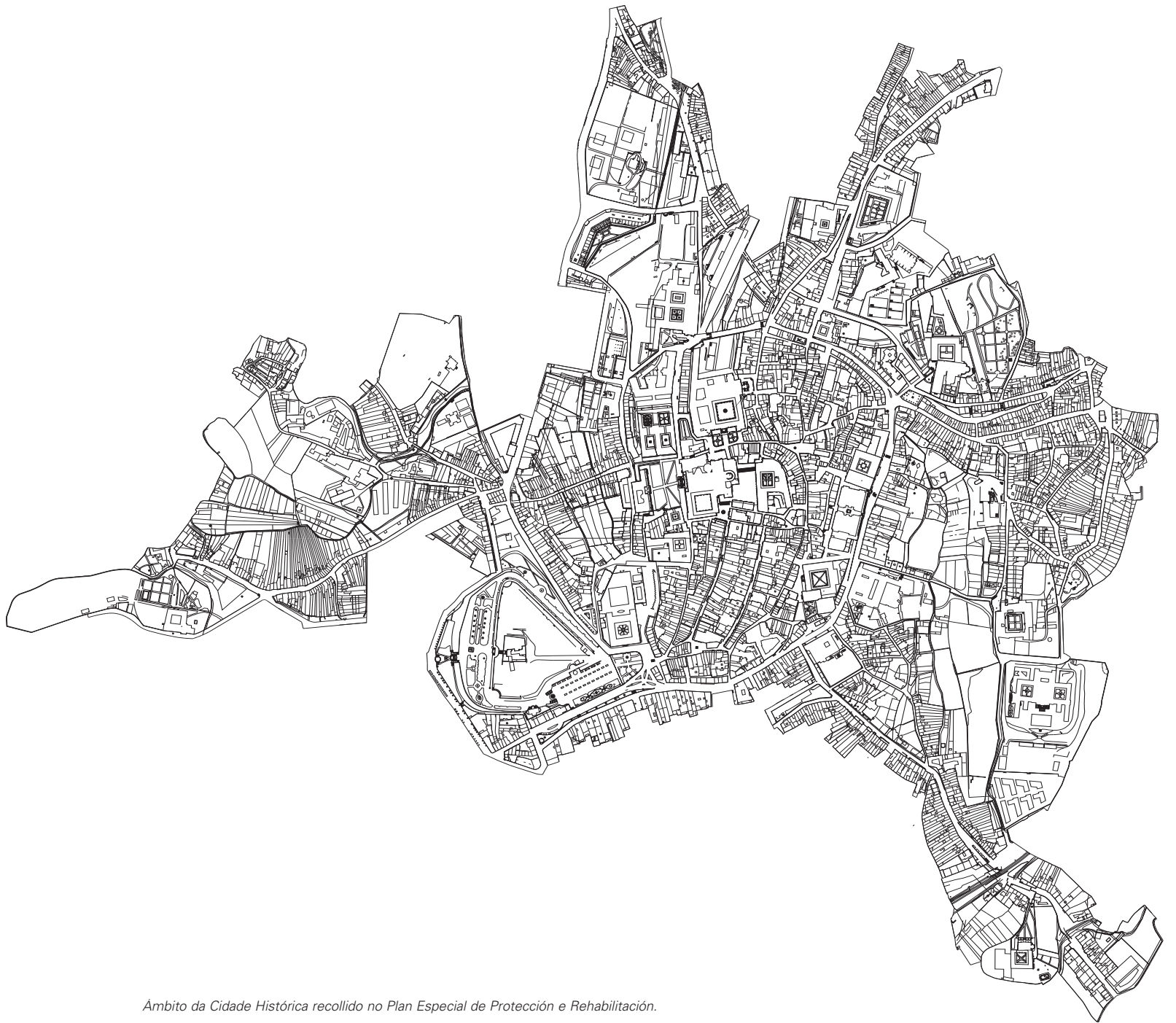
Desde 1992, o Consorcio da cidade promove a través do Concello un conxunto de medidas de fomento e axudas tendentes a garanti-la mellora das condicións de vida dos habitantes da cidade histórica e o mantemento do conxunto edificado recoñecido como Patrimonio da Humanidade.

Por convenio firmado o 24 de abril de 1994, o Consorcio de Santiago encomenda ó Concello o establecemento das medidas oportunas para a execución das actuacións de rehabilitación da cidade histórica, que continúen o labor emprendido en 1992 e no que, coa colaboración dos cidadáns, se adecentaron os exteriores do 60% dos edificios mellorando a súa imaxe urbana e recalificando o seu entorno.

Dous meses despois créase a Oficina de Conservación e Rehabilitación da cidade histórica (en adiante Oficina de Rehabilitación, Oficina Técnica ou Oficina), que se ocupará desde entón do deseño e xestión técnica dos programas municipais de rehabilitación. A Oficina ocupa parte do Pazo de Vaamonde, sede do Consorcio de Santiago, unha vez rehabilitado o seu interior e dotada dos medios técnicos adecuados á función que se desenvolverá en adiante.

### **3.1 Ámbito de actuación**

O ámbito de actuación da Oficina de Rehabilitación é o da cidade histórica (aproximadamente 180 Has.), definido no Plan Xeral de Ordenación Urbana e con lixeiras modificacións no Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica.



## 3.2 A estrutura

Desde xaneiro de 1995 en que as súas prazas foron cubertas por concurso público, (anexo 2), a Oficina está formada por:

**Dirección técnica.** Un arquitecto superior. Deseño e coordinación dos diferentes programas de rehabilitación e dos recursos técnicos da Oficina.

**Área de proxectos e obras en vivendas.** Dous arquitectos superiores. Coordinadores, directores e supervisores dos proxectos e das obras en vivenda xerados polos programas de rehabilitación.

**Área de proxectos e obras en locais comerciais.** Un arquitecto superior. Coordinador, director e supervisor dos proxectos e obras de rehabilitación de locais comerciais. Asesoramento técnico ó comercio na Cidade histórica.

**Área de elaboración de proxectos.** Un encargado da coordinación da área de documentación de proxectos e mantemento do equipo informático da Oficina. Dous delineantes informáticos. Formalización de documentacións técnicas e CAD.

**Secretaría e atención ó público.** Un oficial administrativo.

**Área de difusión.** Un encargado dos programas de difusión e fomento da rehabilitación.

Por convenio entre o Concello da Cidade e o Consorcio de Santiago, esta Oficina Técnica traballa en estreita colaboración co Servicio Municipal de Rehabilitación e Vivenda, formado por un Área de xestión administrativa, que traballa coordinada coa Administración local e autonómica.

A Oficina de Rehabilitación do Consorcio de Santiago foi dotada cos medios necesarios para estimular e acompañar ós cidadáns no pro-



ceso da rehabilitación das súas vivendas, diagnosticar correctamente as súas necesidades de intervención e asesorar tecnicamente en cantas cuestións xurdiran durante o desenvolvemento das obras, facilitando ó cidadán unha asistencia total nos deberes que, segundo a lei, ten a conservación do Patrimonio. A súa xestión fundaméntase en dous piares básicos:

- A atención directa, persoal e cualificada ós habitantes da Cidade histórica e ós axentes que interveñen nas obras, prestando a asistencia técnica necesaria para a definición e execución das intervencións.
- A axuda integral na xestión dos procesos administrativos e na tramitación dos permisos e licencias, aspecto que non se pode desvincular do anterior e que, en xeral, supuxera unha gran barreira ó normal proceso de renovación controlada do casarío.



*O labor da Oficina baséase na atención directa, persoal e cualificada ós habitantes da Cidade Histórica, prestando a asistencia necesaria para a renovación das súas vivendas. "Les saltimbanques". Gustave Dore, 1874. Musée d'Art Roger Quilliot. Clermont-Ferrand.*

### 3.3 Os obxectivos

A Oficina de Rehabilitación definiu as súas estratexias de intervención desde a análise das características específicas da cidade histórica de Santiago, recollidas xa no Avance do Plan Especial, cos seguintes obxectivos:

1º.- Mante-lo tecido residencial mediante intervencións lixeiras e dispersas, fixando a poboación residente, mellorando as condicións de habitabilidade das súas vivendas e promovendo a ocupación daquelas que nos últimos anos foran abandonadas.

2º.- Promover socialmente a cultura da rehabilitación e o mantemento coherente das edificacións da cidade histórica.

3º.- Estructurar na cidade unha rede de operadores da rehabilitación, fomentando unha praxe constructiva axeitada e suficientemente experimentada para conservar e mellorar estes edificios.



*Formar unha rede de operadores da rehabilitación fomentando unha praxe constructiva axeitada para a conservación e mellora destes edificios. Obras en Rúa de Santa Cristina.*



*Mellora-las condicións de habitabilidade das vivendas para mante-lo tecido residencial. Vivenda baleira na Rúa do Espírito Santo.*

### 3.4 Os programas de rehabilitación

O deseño dos primeiros programas apoiouse no diagnóstico que se formulaba no Avance do Plan Especial, no que xa se recollía que a característica máis destacable da cidade histórica era a súa relativa vixencia como realidade urbana, conservada aínda en gran medida nos seus aspectos residenciais, económicos e sociais.

Tamén se constataba a existencia de determinados fenómenos patolóxicos de carácter estrutural tales como o avance do proceso de terciarización, o abandono do centro polos seus habitantes tradicionais, o deterioro progresivo do patrimonio edificado e do ambiente urbano, que se facía patente en distintos graos e distinta intensidade pero, en todo caso, cunha tendencia ó progresivo agravamento. Polo que se considerou conveniente poñer en marcha, antes da aprobación definitiva do Plan Especial, -que non se produciría ata o mes de marzo de 1997, pero plenamente incardinado na estratexia de recuperación urbana nel deseñada-, o Programa Ponte de rehabilitación interior de vivendas, e un ano despois o Programa de Rehabilitación de locais comerciais.



54

*O Programa de Rehabilitación procura o menor custo na mellora das condicións de uso das vivendas.*



*A falta de mantemento é a primeira causa da degradación dos edificios. Escaleira con goteiras en Rúa da Porta da Pena.*

O Programa Ponte concibiuse como un instrumento de intervención inmediata dirixido a actuar sobre a xeneralidade dos inmobles da cidade histórica con intervencións lixeiras e de baixo custo, encamiñadas a frear ou contrarresta-los efectos máis perniciosos daqueles procesos detectados no Avance do Plan Especial, e co obxectivo prioritario de fixar á poboación residente mediante a mellora das condicións de habitabilidade e confort das súas vivendas. Desde a orixe e polo seu carácter temporal tivo vocación de transitoriedade, á espera de establecer un marco de axudas á rehabilitación programado no Plan Especial, -estable e de carácter ordinario-, previa aprobación deste e utilizando para o seu financiamento orzamentos do Plan Estatal de Vivenda.



55

*En 1990, a Cidade Histórica aínda se inclinaba cara ós procesos de degradación coñecidos. Fachada a patio interior en Rúa do Vilar.*

#### **IV. O PROGRAMA PONTE DE REHABILITACIÓN INTERIOR DE VIVENDAS**



58 *Baño en uso en vivenda da Rúa Travesa.*

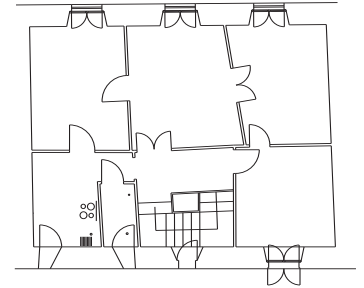
O Programa Ponte instrumentouse a través da "Ordenanza de axudas á rehabilitación interior de vivendas da cidade histórica", deseñada pola Oficina de Rehabilitación. (anexo 3). As axudas do Programa Ponte están orientadas a resolver os problemas das vivendas que carecen dos servizos sanitarios básicos, presentan instalacións eléctricas ou de fontanería en mal estado, ou teñen serias deficiencias nos elementos comúns da edificación, harmonizando a súa renovación co respecto e a conservación dos elementos da arquitectura histórica presentes na edificación.

Para favorecer as situacións economicamente máis débiles e incentivar a realización de obras convenientes para a conservación do edificio, as subvencións deste programa establécense sobre un orzamento protexible máximo de 12.000 euros + IVE (2.000.000 ptas + IVE), en función dos ingresos familiares e da contía da obra a realizar.

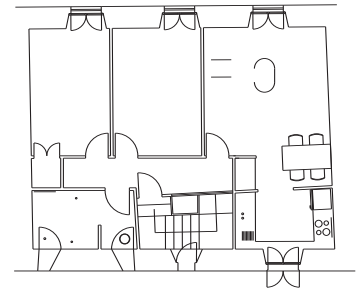
Este orzamento foi fixado na consideración de que con el era posible mellorar o estado dos servizos sanitarios básicos da vivenda (cocinas e baños), substituír a instalación eléctrica ou as conduccións de fontanería e efectuar a renovación dalgúns acabados. A Ordenanza foi aprobada polo Pleno Municipal en sesión celebrada o día 3 de outubro de 1994 e publicada no Boletín Oficial da Provincia o día 29 do mesmo mes. Vixente desde o día 1 de novembro de 1994, mantivo aberto o prazo de solicitudes ata o 31 de decembro de 1995.

O Plan Ponte consolidou un sistema baseado na economía das intervencións lixeiras e na flexibilidade da rehabilitación dispersa, programada á vez en función das necesidades dos usuarios e das directrices do Plan Especial: unha especie de rehabilitación “á carta”.

O programa foi utilizado tamén para organiza-las estruturas de operadores que interveñen na rehabilitación -os técnicos e as empresas- que fixeron posible un proceso de rehabilitación sostible e compartido cos cidadáns.



*Rúa da Fonte de San Miguel, 2. Estado actual.*



*Rúa da Fonte de San Miguel, 2. Proposta.*



## 4.1 A xestión do programa

O sistema creado procura o control no só do uso da subvención concedida senón tamén da calidade proxectual e de execución das obras realizadas. O proceso ata a finalización dunha obra subvencionada é o seguinte:

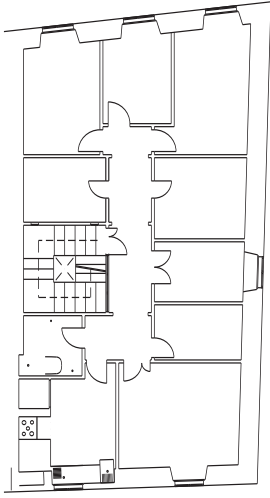
1. O particular que desexa facer obras na súa vivenda, ou a comunidade que decide mellora-lo estado dos elementos comúns do edificio (portal, escaleiras, cuberta...etc), solicita na Oficina a visita dun técnico.

2. Un arquitecto da Oficina visita o edificio e informa e asesora ó usuario sobre a viabilidade das obras que desexa executar e outros aspectos da mesma que axudarían a conserva-lo edificio. Desta visita de inspección técnica previa, queda un informe no expediente, e é aquí onde se inicia a relación co usuario que, con fortuna, concluirá coa terminación das obras.

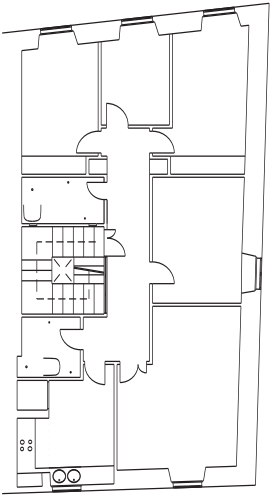
3. Coa información recibida, o particular pode solicitar oficialmente as axudas de rehabilitación presentando na Oficina a documentación que segundo a ordenanza se lle require.

4. O expediente queda baixo a tutela do arquitecto responsable da zona na que se atopa o edificio, quen dirixe, supervisa ou coordina a realización da documentación técnica necesaria para definir e valorar as obras solicitadas, se se trata de obras menores, o seu orzamento é elaborado co Cadro de Prezos da Rehabilitación confeccionado para este tipo de obras e periodicamente actualizado. Sobre este orzamento defínese o importe da subvención que será concedida ó finaliza-las obras.

No caso de que a obra a realizar supoña modificación estrutural ou sexa de maior complexidade, o particular deberá contratar un proxecto a un arquitecto da súa elección. Este arquitecto traballará en permanente contacto co técnico coordinador.



Rúa do Hospitaliño, 14. Estado actual.



Rúa do Hospitaliño, 14. Proposta.

5. Previa aceptación polo particular da documentación técnica realizada, a Oficina remite á Comisión Municipal de Goberno a solicitude na que se pide tamén a subvención correspondente ó 100% das taxas de licencia e impostos derivados da realización das obras.

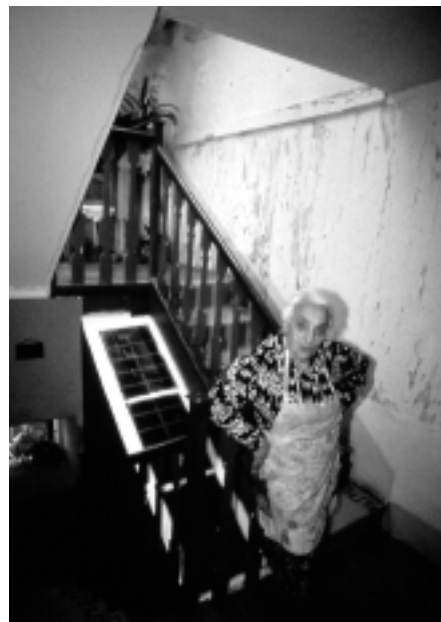
6. Cando a subvención é inicialmente concedida pola Comisión de Goberno, a Oficina tramita a solicitude de licencia de obras do particular, ó tempo que lle entrega un exemplar do proxecto co que o solicitante pode requirir orzamentos ás empresas constructoras da súa elección.

7. Concedida a licencia e elixida polo particular a empresa que realizará as obras, fírmase na Oficina contrato entre particular e empresa no que se define a forma de pago, a data de inicio e duración das obras e o arquitecto coordinador encargado do control das mesmas.

8. As obras desenvólvense baixo a supervisión constante dos técnicos da Oficina, que velarán desde o seu inicio polo correcto uso dos materiais e o cumprimento das especificacións recollidas no proxecto. As modificacións que poidan producirse durante o proceso de execución da obra deben ser admitidas previamente polo arquitecto encargado do seu control, quen ademais efectúa a supervisión económica das partidas de obra executadas. Este arquitecto media tamén nos pequenos conflitos que toda obra orixina, ben entre os veciños do inmovible afectado polas obras ou na relación do particular coa empresa.

9. Finalizada a obra, e se esta foi correctamente executada, o arquitecto coordinador da mesma informa favorablemente a súa realización e a Oficina solicita da Comisión Municipal de Goberno a concesión definitiva da axuda inicialmente concedida.

10. A Ordenanza establecía que as subvencións deberíanse aboar no prazo máximo de trinta días. Aínda que este prazo foi cumprido durante os dous primeiros anos, a acumulación de obras subvencionadas e unha diminución dos orzamentos asignados ralentizou despois o pago das subvenciones, que en todo caso non se demoraron máis alá dun ano.



*Ó comezo do Programa era patente a desconfianza dos usuarios cara ás posibilidades reais de rehabilitación dos seus edificios.*

Durante os catorce meses que o Plan Ponte mantivo aberto o prazo de adhesión, recibíronse 1300 solicitudes de inspección e asesoramento técnico, que ata o día de hoxe xeraron xa 980 solicitudes oficiais de intervención.



*Os proxectos menores son realizados na Oficina, e as obras execútanse baixo a supervisión dos técnicos da mesma.*

63



*Estado do Programa no sector das Algalias. Outubro de 1995.*

## 4.2 As empresas homologadas



64

*O sistema de empresas homologadas colaboradoras na execución do Programa de Rehabilitación permitiu un efectivo control dos custos das intervencións.*

Durante os meses previos á apertura do programa, os técnicos da Oficina realizaron un cadro de prezos útiles e específicos para as intervencións de rehabilitación en Santiago que axudara a defini-lo alcance económico de cada obra. Este cadro -unido ó feito de que a subvención calcúlase en función dun orzamento oficial realizado polos técnicos da Oficina- non permite ningunha desviación no uso das subvencións.

A posibilidade de que o programa de rehabilitación desatara un alza incontrolable dos prezos do mercado da construción, como puido pasar na “Expo” de Sevilla o nos Xogos Olímpicos de Barcelona, -dado o súbito aumento da demanda de empresas-, foi abordada coa convocatoria pública de “Empresas Homologadas” que se abre paralelamente ó programa.

A Oficina obtivo así a colaboración de trinta e oito empresas homologadas que se ofrecen ó particular para a realización das súas obras. En tódolos casos o cidadán pode elixir libremente a empresa que realizará as súas obras, sexa homologada ou non, pero as empresas homologadas, que aceptaron como condición para a súa homologación respecta-lo “Cadro de Prezos da Rehabilitación”, aceptan como máximos os orzamentos calculados pola Oficina para cada intervención. Ademais, se a obra é realizada por unha empresa homologada, a subvención abóase directamente á empresa ó finaliza-las obras, co que o particular só pagará ó contratista a parte que lle corresponde aboar, unha vez descontado o importe da subvención do importe global da obra.

### 4.3 Os recursos técnicos da rehabilitación

Os proxectos realízanse na Oficina exceptuando os que na primeira visita xa foron considerados como obra de maior complexidade, que serán encargados polos particulares a un arquitecto da súa libre elección.

Nestes anos foron resoltos 750 proxectos, e comezou a execución de 715 intervencións de rehabilitación, das que 658 xa finalizaron. Aínda que en orixe tódolos arquitectos da Oficina traballaron nestas documentacións técnicas, a acumulación de solicitudes e o comezo das direccións de obra precisaron a creación dun sistema de asistencias técnicas sustentado no traballo de arquitectos novos que participan desde entón na redacción das documentacións e colaboran no seguimento das obras. Unha parte destes arquitectos reforzaron durante períodos de seis meses a un ano o equipo técnico da Oficina, asistindo a esta na coordinación e supervisión das intervencións.

A pesar da limitada experiencia como profesionais da maioría dos participantes naquela convocatoria, a súa colaboración permitiu facer fronte á avalancha de solicitudes e foi tamén a orixe da creación posterior da Aula de Rehabilitación.



*Mediante asistencias técnicas refórzase temporalmente o equipo da Oficina dedicado á supervisión e control das intervencións. Rehabilitación en Rúa de Entreríos.*

*A Oficina conta coa colaboración de xóvenes arquitectos na redacción dos proxectos. Sala de traballo no Consorcio de Santiago. Xullo de 2001.*

#### **4.4 A asistencia arqueolóxica**

A pesar de que o Plan Especial limita a realización de novos sotos a determinadas áreas periféricas, en determinados supostos as obras de rehabilitación precisan dunha dirección pluridisciplinar. É o caso das intervencións que afectan ó solo considerado arqueolóxico, motivadas polo cambio ou a instalación dunha nova rede de saneamento, o rebaixe da cota do pavimento ou o cambio de soleiras nos sotos ou locais existentes.

As intervencións arqueolóxicas nestes casos eran causa permanente de conflitos, pois o inicio da obra víase afectado pola consecución dos traballos arqueolóxicos e o custo dos mesmos recaía exclusivamente sobre o particular.

Según criterio da Oficina, a investigación e supervisión arqueolóxica no ámbito dunha obra fundaméntase no interese público, e polo tanto é a propia Administración quen debe afrontar os gastos derivados deste tipo de intervención.

Por isto prestouse gratuitamente este servizo, colaborando cos profesionais da arqueoloxía mediante convocatoria pública, froito do convenio establecido en abril de 1996 entre o Consorcio de Santiago e a Asociación Profesional de Arqueólogos de Galicia. Esta Asociación asesorou tecnicamente a redacción do prego de condicións desta convocatoria e os aspectos técnicos e profesionais derivados do desenvolvemento deste programa.

Este sistema permitiu contar coa colaboración de arqueólogos que foron contratados para atender a dirección, control e supervisión daquelas obras nas que, desde o proxecto arquitectónico, manifestábase e avanzábase a necesidade de intervir no solo arqueolóxico. Así, durante uns anos, a Oficina dispuxo sempre de dous arqueólogos contratados para supervisar un máximo de cinco intervencións cada un, que ían substituíndo a aqueles que xa cubrían o obxecto dos seus contratos.

A contratación preventiva de arqueólogos desde o Consorcio recortou drasticamente os prazos de aprobación das intervencións arqueolóxicas e anulou o custo que para o particular supoñía facerse cargo destas intervencións.

Durante a existencia deste programa arqueolóxico foron practicamente inexistentes as intervencións fraudulentas ou ilegais realizadas polos particulares que intentaban escapar de paralizacións administrativas ou custos non previstos na rehabilitación das súas propiedades.



*As intervencións arqueolóxicas previas á execución da obra son consideradas de interese público e deben contar coa financiación da Administración.*



## **V. O PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE LOCAIS COMERCIAIS**

A comezos de 1996 abriuse un novo programa dedicado á mellora das condicións dos locais comerciais existentes na cidade histórica. A potenciación e desenvolvemento da actividade económica e comercial na cidade histórica é tan importante como o mantemento do tecido residencial e un dos soportes de que a actividade residencial conserve e mellore os actuais índices de ocupación.

As obras que podían ser obxecto de subvención definíronse nunha ordenanza (anexo 4) que regulaba as axudas do programa de forma similar ás establecidas para a vivenda: a adecuación dos elementos de fachada ou a súa adaptación ás condicións do entorno, a instalación de sistemas de detección de incendios e a mellora das instalacións e servizos sanitarios básicos.

A rendibilidade social deste programa é clara, xa que a proliferación de locais dos que a imaxe sexa atractiva axuda a crear unha identidade como área comercial e atrae outros tipos de comercio que revitalizarán a actividade económica no tecido histórico.

Este programa atende 250 solicitudes desde a súa orixe e finalizaron xa 85 das actuacións previstas, pero as intervencións en locais comerciais ofrecen maior complexidade que sobre o tecido residencial: por un lado, o propietario dun local con renda antiga móstrase en xeral remiso a autorizar as obras requiridas polo inquilino, pois a alta cotización dos locais na cidade histórica alimenta o seu interese por desprenderse do “pouco rendible” inquilino e activa tódalas opcións ó seu alcance para logralo no menor tempo posible. Ó mesmo tempo, os comerciantes non son, en xeral, proclives a pecha-lo seu establecemento durante o tempo que duran as obras.



*Local comercial en Praza de Cervantes 22.*

71



*Local comercial rehabilitado en Praza de Cervantes 22.*

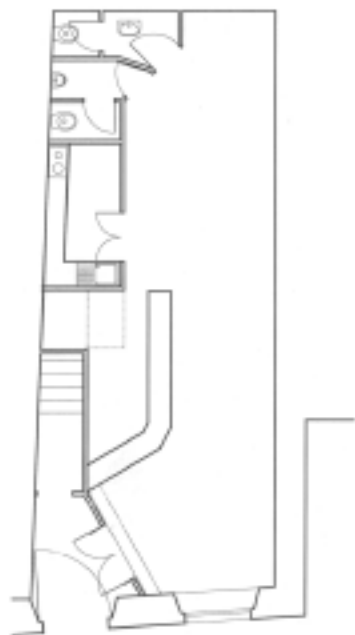


*Logotipo da Asociación Compostela Monumental.*

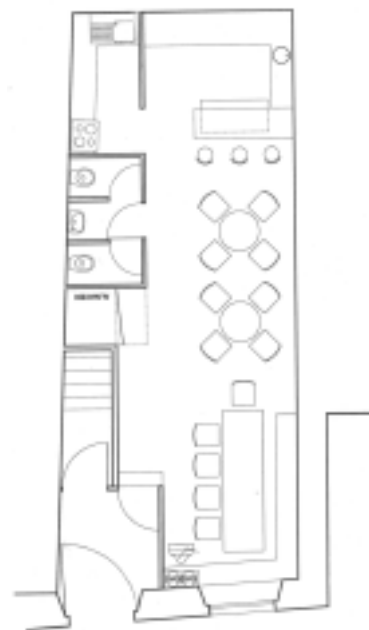
Aínda así, o programa avanza, e nestes anos os locais rehabilitados supoñen un novo impulso ó atractivo comercial da cidade histórica e tamén un aliciente para a realización de obras no entorno do local rehabilitado. A maior demanda concentrouse no cambio de escapara-tes, na instalación de sistemas de seguridade e na renovación dos servicios sanitarios nos locais de uso público.

Foise tamén algo máis alá. A formación que se ofreceu ós comerciantes mediante a contratación dun curso da Escola de Organización Industrial (EOI), (4), xerou, desde o impulso colectivo dos que integraron este curso, a renovación dunha Asociación de carácter profesional (5), que ocupa desde entón o oco deixado por outras asociacións en regresión.

Os comezos desta Asociación son alentadores e reflicten unha actitude diferente no uso e relación coa cidade, baseada no compromiso de situarse no plano da cooperación profesional no ámbito da cidade histórica, da súa potencialidade comercial e atracción cultural.



*Local en Rúa de Abril Ares. Estado actual.*



*Local en Rúa de Abril Ares. Proposta.*

## **VI. OS CRITERIOS DA REHABILITACIÓN**



76

*Os edificios históricos adaptanse con facilidade ás condicións de confort que necesitamos, sen violenta-los seus tipos e sistemas estruturais. Rehabilitación de vivenda en Rúa do Hospitaliño.*

A rehabilitación en Santiago de Compostela consolida outra forma de intervir sobre o patrimonio residencial: unha nova vía entre a reestructuración total ou maioritaria -que sofre o baleirado sistemático dos edificios- e a intervención guiada por criterios exclusivamente conservacionistas que en moitas ocasións impida a actualización e posta en uso destes inmobles.

Cuestionábase en ocasións a adaptabilidade destas construcións históricas ó que o mercado de nova planta estandarizou como condicións dunha vivenda moderna. Sen embargo, o concepto *vivenda* cambiou porque a sociedade estrea cada día novas pautas de comportamento.

Se utilizámo-lo concepto *aloxamento* antes que *vivenda* como a entendimos ata hoxe, a cidade histórica en ningún modo quedou obsoleta. Cada vez son máis as parellas sen fillos, as persoas solitarias ou as unións eventuais e de feito que precisan un espazo para vivir. Os costumes tamén mudaron e o uso das estancias faise cada vez máis complexo: estúdiase ou recébase ós amigos onde antes se durmía e se come de forma anárquica ou menos organizada, mentres



*O concepto da vivenda cambiou porque a sociedade cómpre agora doutras alternativas para o aloxamento.*

que novas funcións aparecen nos baños e nas cociñas. Todo isto cabe nos centros históricos, e as construcións que queremos conservar poden cumprir axeitadamente moitas destas funcións sen necesidade de violentalos seus tipos e sistemas estruturais.

Nas construcións históricas de Santiago, o entramado estrutural tradicional é un sinxelo sistema constructivo no que fachadas e interiores forman un conxunto fácil de reparar e modificar; como máquinas, estes edificios son capaces de ser desmontados peza a peza e para os que sempre teremos repostos.

Tamén debéra preocupá-rno-lo gasto enerxético de produción dos materiais que empregamos e a súa capacidade de reciclaxe. Nalgúns países do noso entorno os proxectos de construción inclúen xa un balance enerxético dos custos de produción, transporte e posta en obra dos materiais empregados, e esa esixencia pronto chegará aquí.

Hoxe existen solucións lixeiras para o illamento acústico dos entramados de piso de madeira, nin caras nin complexas, que só esixen unha coidada posta en obra. Hai tratamentos para a madeira de maior duración e menor mantemento, e tecnoloxía suficiente para introducir novas instalacións de auga sobre as estruturas históricas asegurando a súa ventilación, lixeireza e impermeabilización e impedindo a transmisión de auga á madeira.

As intervencións realizadas non pretenden ningún estado final. As edificacións que agora rehabilitamos poderán ser modificadas sen grandes custos no futuro, mediante intervencións económicas e alcanzables para adaptalas de novo e continuar vivindo nelas.



*A tecnoloxía actual resolve con facilidade o illamento e as novas instalacións.*



*Estructura tradicional de madeira entre muros medianeiros. Edificio en Rúa de San Pedro.*



Ademais, as arquitecturas da cidade histórica de Santiago merecen ser interpretadas en tódala súa complexidade, como expresión que son dunha cultura constructiva coherente co medio, de onde calquera modificación das partes déixase inevitablemente sentir no conxun-



78

*As intervencións que realicemos deberán permitir, sen grandes custos, outras modificacións no futuro. Bastidores para nova tabiquería en Rúa de Bonaval.*



*As arquitecturas históricas deben ser interpretadas na súa complexidade. Tabique tradicional de barrote en vivenda da Rúa da Carricoba.*

to. Os sistemas constructivos que forman estes edificios que agora rehabilitamos forman un sistema lóxico, de onde dimensións, pesos, escuadrías e proporcións dos materiais cumpren a súa función de tal maneira relacionados que, despois de centos de anos traballando, aínda seguen a ser útiles. Debe recordarse que son arquitecturas ensaiadas no tempo, o que obriga á reflexión previa e a análise profunda en busca da razón que ordena estes edificios, evitando, como no conto de Adolf Loos (6), posicionamentos persoais ó servizo exclusivo da vaidade profesional. A rehabilitación é un proceso solidario, no que ademais dos recursos tecnolóxicos é preciso incorporalo espírito dos oficios da construción e fomenta-la responsabilidade dos arquitectos ó proxectar sobre estruturas históricas, estremadamente fráxiles e sensibles a calquera tipo de intervención descontexto-

tualizada. O que aparentemente poden parecer limitacións á liberdade creativa cando se actúa sobre estes edificios, son as razóns últimas que dan contido a toda intervención.

En Santiago rehabilitábase o uso dos edificios desde a reflexión arquitectónica, realizando só os cambios imprescindibles pero tódolos necesarios para poder utiliza-las vivendas cos estándares e programas que requirimos na actualidade, procurando o menor custo posible en cada intervención.

Nas rehabilitacións consolídanse, refórzanse e reutilízanse aqueles elementos constructivos e estruturais que aínda presentan condicións de uso aceptables, substituíndo unicamente aquilo que xa non pode ser reciclado, e utilizando a tecnoloxía ó noso alcance para dotar o edificio de novas instalacións, maior habitabilidade e mellores condicións de uso e confort.

Os arquitectos da Oficina traballan desde a responsabilidade que significa estar propoñendo solucións en casa allea, sen perder de vista a capacidade económica dos seus usuarios e respectando o dereito dos demais a rodearse daqueles elementos que caracterizan o seu entorno máis íntimo, -a súa vivenda-, materializados xeneralmente nos acabados, sobre o gusto ou ocasión nin podemos nin debemos incidir máis alá do consello e asesoramento que diariamente se facilita pero que non supoñen ningunha mingua nas condicións esenciais de conservación deste patrimonio.

A Oficina cataliza un esforzo constante de investigación na adaptación da tecnoloxía actual e das novas formas de vivir ás tipoloxías, técnicas e materiais tradicionais, intentando facer da rehabilitación un proceso sostible. Estas contribucións aseguran, por unha parte, a conservación das vivendas e edificios do centro histórico e, por outra, a inclusión dos elementos modernos que os dotan do necesario confort e funcionalidade, insistindo na necesidade de selecciona-los materiais tamén polo custo enerxético que supoñen á sociedade e a súa capacidade de reutilización e non só pola accesibilidade que facilita o mercado.



*Nas intervencións consolídanse, refórzanse e reutilizan tódolos elementos que poden ser reciclados. Rehabilitación de vivenda en Rúa de Vista Alegre.*

*Responsabilidade e respecto ós gustos particulares na elección dos elementos e acabados que caracterizan o entorno dos usuarios.*



## **EL MAESTRO GUARNICIONERO**

Adolf Loos

*Érase una vez un maestro guarnicionero. Un maestro hábil y bueno. Hacía unas sillas de montar con una forma tal que en nada recordaban a las de pasados siglos. Ni a las turcas ni a las japonesas. Es decir, sillas de montar modernas. Pero él no lo sabía. Sólo sabía que hacía sillas de montar. Tan bien como le era posible.*

*Llegó a la ciudad un curioso movimiento. Se llamaba Secession. Pedía que sólo se produjeran artículos de consumo modernos.*

*Cuando el maestro guarnicionero oyó esto, cogió una de sus mejores sillas y se fue con ella a ver a un dirigente de la Secession. Y le dijo: "Señor profesor -ya que el hombre interpelado lo era, pues los dirigentes de este movimiento fueron nombrados enseguida profesores-, ¡señor profesor!, he oído hablar de sus pretensiones. Yo también soy un hombre moderno. A mí también me gustaría trabajar de acuerdo con lo que es moderno. Dígame usted: esta silla de montar, ¿es moderna?"*

*El catedrático observó la silla y dirigió al maestro un largo discurso del que solamente distinguió las palabras arte y artesanía, individualidad, moderna, Hermann Bahr, Ruskin, artes aplicadas, etc., etc. Pero el resultado fue: No, esta silla no es una silla de montar moderna.*



*Os materiais débense seleccionar tamén polo seu custo enerxético e non só pola accesibilidade que nos brinda o mercado. Vivenda rehabilitada en Rúa do Hospitaliño.*

*El maestro se marchó de allí avergonzado. Y pensó, trabajó y volvió a pensar. Pero a pesar de que se esforzaba mucho en cumplir las pretensiones del profesor sacaba siempre el mismo modelo de silla de montar.*

*Afligido, se fue otra vez a ver al profesor. Le contó su pena. El profesor observó los intentos que había realizado el maestro y le dijo: "Querido maestro, usted no tiene fantasía". Sí, sí, era esto. Evidentemente, él no tenía fantasía. ¡Fantasía! Pero no sabía que en la actualidad fuera precisa para hacer sillas de montar. Si la hubiese tenido, seguramente se habría hecho pintor o escultor. Escritor o compositor. Pero el profesor le dijo: "Venga mañana otra vez. Estamos aquí para fomentar la industria y fecundarla con ideas nuevas. Quiero ver lo que puede hacerse por usted".*

*Y en su clase, propuso el siguiente concurso: Un proyecto de silla de montar. Al día siguiente, llegó el maestro guarnicionero. El profesor pudo enseñarle 49 proyectos. Sólo tenía 44 alumnos, pero cinco proyectos los había hecho él. Tenían que pasar a estudio por su interés. Durante largo rato miró el maestro los dibujos y sus ojos se iban aclarando cada vez más. Luego dijo: "Señor profesor, si yo supiera tan poco de cabalgar, de caballos, de la piel y del trabajo de ésta como ellos, también tendría fantasía".*

*Y vive feliz y contento.*

*Y hace sillas de montar. ¿ Modernas?*

*Lo ignora. Sillas de montar.*

## **VII. A FORMACIÓN DOS AXENTES QUE INTERVEÑEN NA REHABILITACIÓN**



*O coñecemento das técnicas e dos materiais mellor adaptados ás construcións históricas debe ser compartido coas empresas que colaboran nos programas de rehabilitación. Reunión técnica sobre pinturas ó silicato. Xullo de 1996.*

A conservación do patrimonio cultural é unha actitude de espírito colectivo alimentada coa información e sensibilización dos habitantes e axentes implicados. Cada unha das dúas mil visitas realizadas ás vivendas foi utilizada para explicar ós seus usuarios as razóns da degradación dos elementos da súa casa, e como este deterioro poderíase ter evitado. Paralelamente, organizáronse coloquios informativos nos centros de barrio dirixidos a fomentar e dar a coñecer as posibilidades da rehabilitación entre os residentes da cidade histórica.

Este labor de formación estendeuse ós axentes directamente implicados nas intervencións de rehabilitación, mediante pequenas e supervisadas contratacións de máis dun centenar de técnicos -arquitectos e arqueólogos- que realizaron correctamente o seu traballo desenvolvendo unha extraordinaria función social.

Organizáronse diferentes xornadas de contido teórico-práctico orientadas ás empresas que colaboran no programa. Estes encontros son importantes para estende-lo uso e o coñecemento das técnicas e materiais máis axeitados para a rehabilitación dos edificios históricos, rompendo a inercia que supón a aplicación de tecnoloxías provenientes da construción de nova planta.



*A rehabilitación é un proceso compartido e solidario. Técnicos e operarios na cuberta da Casa do Deán. Rúa do Vilar . Marzo, 1996.*

Procúrase alentar nas obras o orgullo dos operarios da construción, que ven cotidianamente recoñecido o seu traballo cando este é correctamente executado. Ó comezo do programa as empresas a penas dispoñían de carpinteiros capaces de executa-las intervencións proxectadas. Co desenvolvemento das primeiras intervencións este mercado espertou, recuperando moitos carpinteiros que se encontraban no sector do aluminio e do mobiliario auxiliar.



*A recuperación da cidade histórica aliméntase coa información e sensibilización dos seus habitantes. Vivenda en Entremuros.*

85



*Información sobre as axudas de rehabilitación nun centro de barrio. Marzo de 1995.*

## VIII. A AULA DE REHABILITACIÓN



En 1997 o Concello, a iniciativa da Oficina da Rehabilitación, á que queda vinculada, crea a “Aula de Rehabilitación” da cidade histórica. Durante oito meses e en dous días á semana de plena dedicación, o proceso formativo dirixido a dezaoito arquitectos e seis apareladores estivo baseado na práctica de intervencións de rehabilitación sobre os edificios da cidade histórica incluídos nos programas de rehabilitación vixentes, e complementado coa asistencia técnica e supervisión dos titores, coordinadores e profesores invitados para tratar periodicamente temas relacionados con esta actividade.



Esta formación específica na práctica da rehabilitación consiste na realización de proxectos de intervención, visitando as obras en execución e realizando traballos de investigación sobre a aplicación de técnicas e materiais, directamente supervisados polos arquitectos coordinadores de proxectos e obras da Oficina.

Non existen custos de matrícula para participar na Aula, pois a formación prestada ós alumnos é correspondida coa realización por estes de proxectos de rehabilitación útiles para a recuperación da cidade. A formación práctica complétase con ciclos de conferencias impartidas por especialistas en rehabilitación e conservación do patrimonio.

88

*A formación práctica na Aula susténtase na redacción de proxectos de rehabilitación sobre os edificios acollidos ó Programa. Aula de Rehabilitación 1999.*



*A formación dos axentes sociais (técnicos e empresas) que interveñen nos procesos de rehabilitación é un dos principais obxectivos municipais. Aula de Rehabilitación 1997.*

Para o seguimento, asesoramento e tutela dos arquitectos e apareladores que integraron a Aula tívose o privilexio de contar coa participación de recoñecidos especialistas en estruturas, construción, tecnoloxía e materiais, e as súas funcións están directamente vinculadas ó contido dos proxectos realizados na Aula.

Desde entón son Titores da Aula os arquitectos Ricardo Aroca Hernández-Ros, Catedrático de Proxectos, Deseño e Cálculo de Estructuras III. (ETSA. Madrid). Manuel Gallego Jorroto, Profesor Titular de Urbanística I. (ETSA. A Coruña). Víctor López Cotelo, Catedrático de Proxectos e Restauración. (EAUP. Munich). Enrique Nuere Matauco, Especialista e Profesor de Estructuras de Madeira (ETSA. Madrid) e Ignacio Paricio Ansuátegui, Catedrático de Construcción. (ETSA. Barcelona). Titor invitado na Aula 2001, Helmut von der Heyde. Arquitecto. Ostercappeln. Alemania.

Para o seu mantemento, a Aula de Rehabilitación conta coa colaboración e o patrocinio de diversas empresas privadas e organismos públicos interesados en cooperar nos procesos de recuperación da cidade histórica. (anexo 5).

En 1999 e 2001 a Aula consolídase como unha experiencia formativa de carácter bienal, formando os alumnos seis equipos de tres arquitectos e un aparelador que realizan un proxecto de intervención, dirixidos por cada un dos titores da Aula. (anexo 6).

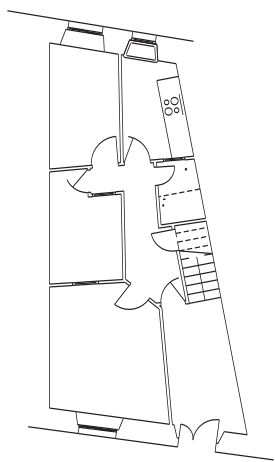


*Seminario sobre revocos, dirixido polo arquitecto Ignacio Gárate e o mestre estucador Oriol García. Aula de Rehabilitación 2001.*

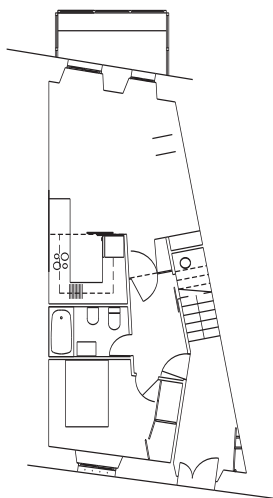


*Victor López Cotelo, Ricardo Aroca, Ignacio Paricio, Manuel Gallego y Enrique Nuere, titores da Aula de Rehabilitación do Concello de Santiago. Decembro de 1996.*

## **IX. VALORACIÓN SOCIAL DO PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVENDAS**



Ruela da Tafona, 6 B. Estado actual.



Ruela da Tafona, 6 B. Proposta.

O Plan Ponte de rehabilitación interior de vivendas enmárcase no capítulo de rehabilitación da política xeral de vivenda, valorando nos obxectos de intervención os aspectos que obriga a observa-lo Plan Especial de Protección e Rehabilitación da cidade histórica.

Conforme ós datos recollidos na información do Plan Especial, o 38% das vivendas da cidade histórica (aproximadamente 2.500) encontrábanse en 1990 en regular ou mal estado de conservación. Polo que é lóxico, como sinala Fernando García Tobío (7), que unha parte importante da demanda de vivenda de promoción pública (vivenda social) proceda da cidade histórica. Así, das 639 vivendas de promoción pública promovidas e adxudicadas en Santiago pola Administración de Vivenda nos últimos dez anos, 133 (el 21%) fórono a familias residentes na cidade histórica, o 75% das que alegaron graves deficiencias de habitabilidade das vivendas que ocupaban.

Durante os cinco anos que mantivo a súa vixencia (1995-2000), o Plan Ponte xerou unha actividade en rehabilitación de 12.300.000 euros (2.000 millóns de pesetas aproximadamente), dos que 4.000.000 de euros (667 millóns de pesetas) corresponden ás subvenciones esta-



Escaleira compensada en Rúa de Santa Cristina.

blecidas na ordenanza. Desde o seu inicio e ata decembro de 2000 rehabilitáronse 394 vivendas e 197 edificios ó amparo deste programa.

O promedio de orzamento de intervención nunha vivenda foi, para estas intervencións, de 21.134,76 euros (3.516.529 ptas.) e nun edificio, o custo medio das obras realizadas sobre os elementos comúns da edificación foi de 17.588 euros (2.926.356 ptas.).

En ambos casos, o nivel medio de subvención sobre o custo real das obras executadas foi de 6.908 euros (1.149.330 ptas.), inferior ó 40% do custo da intervención. Esta porcentaxe é o que se dispoñía no entón vixente Plan de Vivenda 1994-1998 como subvención global para as áreas de rehabilitación (art. 33.1 do R.D. 2190/1995, de 28 de decembro).

A idade media dos beneficiarios das subvencións que habitan as vivendas rehabilitadas é de 67 anos; o 55% dos mesmos teñen unha idade superior ós 70 anos, o que convén tomar en consideración á hora de avaliar os resultados do Programa en termos sociais. De acordo coa normativa vixente naqueles anos en materia de axudas para adquisición ou rehabilitación de vivendas, estas graduábanse en función do nivel de ingresos familiares, de forma que para niveles superiores a 5,5 veces o salario mínimo non existía ningún tipo de axudas específicas, que só operaban por debaixo deste nivel e en sentido progresivo. Para ingresos familiares inferiores a 2,5 veces o salario mínimo podía optarse a unha vivenda de promoción pública (vivenda social).

Da análise das condicións económicas dos solicitantes das axudas do Programa de Rehabilitación pódese concluír que:

a). O 91% dos beneficiarios das axudas do programa están por debaixo do nivel de ingresos requirido para acceder ás axudas do Plan de Vivenda estatal, e o 70% poderían acceder a vivendas sociais.



*Instalación de tabiquerías lixeiras en Fonte de San Miguel.*



b). Os beneficiarios con ingresos familiares inferiores a 5,5 veces o Salario Mínimo Interprofesional (SMI) absorben o 95,7% das subvencións concedidas. O 70% das subvencións corresponden a familias con ingresos inferiores a 2,5 veces SMI.

c). O nivel medio de subvención é tanto mais alto canto mais baixo é o nivel de ingresos familiares (17,8% para ingresos superiores a 5,5 SMI, 44,8% para ingresos inferiores a 2,5 SMI).

En resumo, conclúe García Tobío, o Programa de Rehabilitación de Santiago seguiu as mesmas pautas que o Plan de Vivenda tanto no que se refire á personificación e progresividade das axudas en función do nivel de renda das familias como ó nivel relativo das subvenciones públicas. A achega do Programa á satisfacción da demanda de vivenda social da poboación do centro histórico é moi similar á realizada nos últimos dez anos pola Administración competente en materia de vivenda de nova planta.

94 *Edificio en Campo de San Antonio.*



*Edificio en Campo de San Antonio. Estado actual.*



## **X. CONCLUSIÓN**





Interior de galería en vivenda de Rúa Algalia de Arriba.

98



Interior de galería renovado. Algalia de Arriba.

En termos globais, a experiencia acumulada neste tempo permite face-las seguintes consideracións:

1º. A rehabilitación lixeira é un instrumento óptimo para a conservación das cidades históricas habitadas, fronte a operacións “macro” de renovación urbana dirixidas desde a Administración. A economía destas intervencións lixeiras permite ós actuais residentes facer fronte ás mesmas, bloqueando iniciativas de especulación inmobiliaria sobre os inmobles que ocupan.

2º. A dispersión das intervencións e o número dos técnicos intervinientes asegura unha razoable heteroxeneidade, sen grandes proxectos que homoxeneicen innecesariamente solucións constructivas e programas de uso.

3º. A inversión por vivenda é abordable con ou sen créditos de financiamento, e colectivamente positiva, pois ata agora foron renovadas e reintegradas no mercado -cos parámetros de habitabilidade esixidos hoxe día- 400 vivendas cun custo medio inferior a 21.636 euros (3.600.000 ptas.) por vivenda.

4º. As novas tecnoloxías, coherentemente empregadas, resollen con satisfacción os problemas da edificación histórica e a conservación das estruturas tradicionais sen modifica-los caracteres determinantes do valor cultural deste patrimonio.

Buscando a maior eficacia no uso das subvencións, a Administración debería acompañar ó usuario durante todo o proceso de rehabilitación da súa vivenda. En maior ou menor medida cada Administración establece programas de axuda destinados á conservación e rehabilitación de vivendas nas cidades históricas. En todo o país van aparecendo oficinas destinadas á xestión destas axudas, a súa función adoita ser recibir documentación e repartir subvencións. Esta xestión non é suficiente.

A Administración debe xera-la capacidade de ilusionar sobre o futuro das vivendas a rehabilitar, motivando ó particular e acompañándolle a

través dos vericuetos administrativos e problemas de toda índole ós que un cidadán se enfrenta cando decide rehabilita-la súa vivenda. En Santiago logrouse recupera-la súa confianza acercando unha pequena administración ó seu servicio, a Oficina de Rehabilitación, de onde ninguén é rexeitado por moi incoherentes que sexan inicialmente as súas pretensións respecto á normativa vixente. É precisamente aí, no proceso previo á obra onde estas pretensións deben ser reconducidas cun diálogo sincero e intelixente sobre os problemas e as expectativas particulares, ofrecendo solucións ós mesmos. Dalgunha maneira, esta Oficina funciona como un pequeno hospital da Sanidade Pública ó que a xente chega co seu edificio da man, esperando encontrar remedio ós problemas que lle afectan. Esta é a razón das 1.300 solicitudes de axuda recibidas no seu primeiro ano de existencia, fronte ás 30 o 40 xeradas nos anos anteriores.

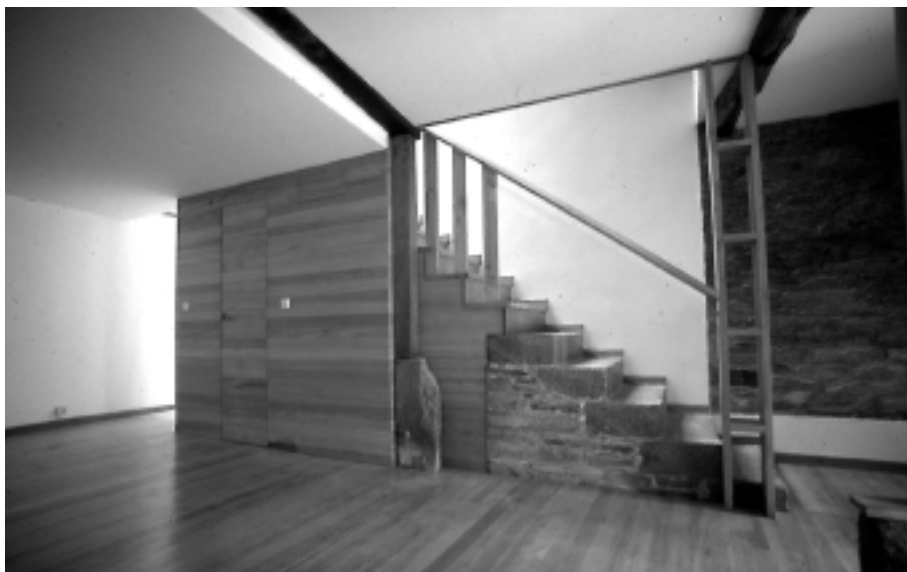
Do cualificado asesoramento e razoado diagnóstico, da axilidade administrativa e da solución dos problemas que se presentan depende que a sociedade confíe nestas oficinas técnicas, atraendo cara si a un número de xente cada vez maior disposta a colaborar na recuperación da cidade mellorando a súa propia vivenda. En Santiago a axuda económica é unha parte sen dúbida valorada da asistencia que a



*Os procesos de rehabilitación precisan da absoluta implicación da Administración nos problemas dos cidadáns e na solidaria solución dos mesmos.*



*Os técnicos da Oficina colaboran activamente coas empresas durante a execución das obras. Rehabilitación en Rúa dos Basquiños.*



*Os materiais tradicionais, coherentemente empregados, resollen con naturalidade os problemas da edificación histórica. Vivenda en Vista Alegre.*

Administración presta ó cidadán. Pero existe a certeza de que por encima das axudas económicas a xente valora o trato e a axuda na xestión, o asesoramento e o servicio que atopa nos arquitectos e demais persoal desta pequena administración.

Para desenvolver este traballo, para que o “hospital das vivendas” funcione, fan falta algúns medios: as cidades históricas representan un valor cultural, a súa conservación é unha demanda social e a Administración debe destinar parte dos seus orzamentos para facer fronte a esta demanda. Nada pode facerse desde oficinas nas que un so técnico se enfrenta a tan descomunal labor. A Oficina de Santiago custa 360.000 euros (60 millóns de pesetas) cada ano, que non é un orzamento inabordable para unha cidade de tamaño medio.

Tamén debe existila necesaria e desexada coordinación e colaboración dos Organismos implicados nos programas. A credibilidade destes está baseada na axilidade dos procesos administrativos e no pronto pago das subvencións concedidas. En Santiago, a existencia do Consorcio facilitou esta relación. Os prazos de concesión de licencias acurtáronse drasticamente gracias á colaboración dos técnicos das Administracións implicadas no proceso, xa que prestan a súa experiencia para revisar xuntos semanalmente os proxectos evitando lentos procesos de notificación e perdas de tempo para todos.

Con esta experiencia ábrese para os técnicos un vasto campo de intervención no patrimonio, pois o desenvolvemento do programa permitiu ós arquitectos resolver problemas ata agora confiados ó criterio das cuadrillas de albaneis especializados neste tipo de reformas. Esta confianza dos cidadáns cara ós técnicos acentúase e é fácil de consolidar, como se comprobou, se estes cidadáns encontran nos técnicos razóns e argumentos que lles supoñan un apoio útil e una auténtica axuda na mellor conservación e durabilidade dos seus particulares patrimonios.



*"Se a cidade é verdadeiramente a forma máis elevada de comunidade social, non se debería permitir que dexenerase nun emblema construído do individualismo desatado, nunha vulgar feira das vaidades". Vittorio Magnano Lampugnani, arquitecto.*

**EPÍLOGO UN TRABAJO SOLIDARIO**



*As cidades históricas debilitanse cando perden a súa función residencial, arrastrando tras de si a actividade comercial e a vida da comunidade. Teresa Prieto nas escaleiras da Praza da Quintana. Febreiro de 1996.*

A cidade europea enfróntase desde hai tempo a modos importados como a cidade americana, froito dos novos sistemas de vida, da mobilidade virtual, das novas comunicacións, doutra forma de entendo-lo traballo e das relacións humanas. Está en crise a cidade mesma tal como a coñecemos e nesta batalla pola supervivencia atópanse en primeira liña as cidades históricas, debido á acumulación dos problemas que presentan.

As cidades históricas debilitanse cando perden a súa función residencial. A retirada discreta e silenciosa dos seus residentes leva tras de si o deterioro do comercio, a perda da diversidade social e dos parámetros urbanísticos que, como a densidade de poboación, fan posible o interese da súa conservación como espazo de encontro, de cultura, de relación. Polo que, antes que a pedra, antes que os edificios, moito antes que os materiais ou a escala e proporción da arquitectura, o que se quixo conservar e protexer coas políticas ensaiadas en Santiago foi o valor cultural que representan as cidades, devolvendo as funcións e cualidade urbana ó seu recinto histórico.

A rehabilitación non é unha cuestión de selección de materiais, senón de resposta coherente a problemas concretos que esixen, como sempre, unha profunda reflexión previa. Nos innumerables encontros mantidos cos cidadáns púidose comprobar que a falta de información é o factor que alimenta algunhas dúbidas cara ó uso dos materiais e solucións tradicionais que compoñen a arquitectura de Santiago. A valoración destes materiais está cambiando, e variará radicalmente cando esteamos convencidos de que a utilización doutros sistemas estruturais ou constructivos non significa necesariamente unha mellora destes edificios, nin un aumento na calidade de vida dos que os habitan.

A mellor vivenda é aquela que permite a súa continua reparación e adaptación ás necesidades que van xurdindo ó longo da vida dos seus usuarios, e cada época intenta aproveita-las vantaxes tecnolóxicas ó seu favor para face-las vivendas máis acolledoras, cómodas e confortables. Pero todo o que non manexemos na lóxica destas arquitecturas históricas supón a inexorable destrución das mesmas a curto ou medio prazo.



*A rehabilitación debe dar resposta coherente a problemas concretos. Roda de embarcación unida en raio de Xúpiter. Ría de Arousa. Setembro de 1996.*

A rehabilitación de Santiago xa non é só un proceso impulsado e dirixido desde a Administración senón unha actividade máis na cidade, unha vez que os cidadáns comprenderon e experimentaron as posibilidades de recuperación das súas vivendas.

É difícil resumi-las claves que fixeron posible a dinámica social que agora colma Compostela: un impresionante escenario (a cidade histórica declarada Patrimonio da Humanidade); un excelente foro de coordinación administrativa e cooperación institucional (o Consorcio da Cidade de Santiago); responsables políticos comprometidos cun proxecto para a súa cidade; afinadas partituras (o Plan Xeral de Ordenación Urbana e o Plan Especial de Protección e Rehabilitación da cidade histórica); unha sólida arquitectura; e moitos cidadáns e arquitectos conxurados, moitas empresas colaborando con total dedicación nun proxecto común: a recuperación da cidade histórica de Santiago de Compostela.

Traballouse máis alá do “razoable” e desde “vicios” tan humanos como a vocación, a profesionalidade e o orgullo. Tívoise o privilexio de



*Todo o que non manexemos na lóxica das arquitecturas históricas suporá a inexorable destrución das mesmas a curto ou medio prazo. Intervención con estrutura de formigón en San Paio de Sabugueira. Setembro de 1996.*

*Antes que nada, o que se quiso protexer coas políticas de recuperación ensaiadas en Santiago foron as funcións urbanas da cidade histórica. Acto festivo en Rúa de San Pedro. 1999.*



*O orgullo no traballo cotiá. Taza de café na barra da cafetería Metate. Rúa do Preguntoiro.*

acceder ás emocións derivadas dun traballo agradecido pero case nunca satisfeito, recibindo dos cidadáns un ben escaso: a súa confianza nos arquitectos dunha oficina da Administración e no traballo que desenvolveron. Sobre estes, ós que os cidadáns coñecen polo seu nome de pila, cabe dicir que foron moito máis alá do seu deber contractual, conseguindo contaxiar na cidade un poderoso entusiasmo, froito da súa extraordinaria dedicación e profesionalidade, do respecto ó patrimonio sobre o que estaban actuando e do seu excepcional sentido da solidariedade.

Unha dedicación para a que a Administración, en xeral, tampouco está preparada. A reforma da Administración -a "revolución pendente"- deberá centrar en moitos dos seus integrantes o concepto real da función pública, que non é outro que o servizo -desde posicións de privilexio en moitos casos- a unha sociedade que espera do seu traballo diario axilidade na tramitación, rigor nas súas actuacións e sobre todo, atención esmerada a cada cidadán e eficacia e compromiso cos asuntos que a sociedade lles encomendou. Pois se ben normas para o funcionamento da comunidade deben ser definidas desde a Administración, o paso, o pulso vital da cidade, deberá ser imposto pola sociedade, que reclama cada día maior eficacia na xestión.



*A arquitectura debe ofrecer un servizo honesto a unha sociedade que espera encontrar solucións sinxelas, económicas e de baixo mantemento ós seus particulares problemas.*



Existen en Galicia moitos profesionais da arquitectura que, máis alá da súa paixón creativa, fixeron do exercicio profesional un servizo honesto á sociedade, resolvendo as dúbidas e convencendo con argumentos á xente que requiriu o seu auxilio, e que espera encontrar neles respostas sinxelas e económicas ós seus particulares problemas, desprovistas da obsesiva procura da “orixinalidade” que aínda ocupa a vaidosa mente dalgúns arquitectos.

En 1905 en “El espejo del mar” (8), Joseph Conrad escribiu: *“Hai un tipo de eficiencia, sen fisuras practicamente, que pode alcanzarse de modo natural na loita polo sustento. Pero hai algo máis alá: un punto máis alto, un sutil e inconfundible toque de amor e de orgullo que vai máis alá da mera pericia; Case unha inspiración que confire a toda obra ese acabado que é case arte, que é a arte”*. O mesmo espírito que alenta cada día o traballo na Oficina de Rehabilitación de Santiago de Compostela.



*A Administración deberá centrar en moitos dos seus integrantes o concepto real da función pública no servizo a unha sociedade que espera deles axilidade nos procedementos, rigor nas súas actuacións e atención e comprensión dos problemas cotiás.*



*A rehabilitación é un traballo solidario. Celia e Ángel Panero, arquitecto da Oficina de Rehabilitación.*

## NOTAS

1. Redactados pola Oficina de Planeamiento S.A.
2. Ánxel Viña Carregal. Economista Urbanista Codirector da Revisión do Plan Xeral de Ordenación Urbana e do Plan Especial de Protección e Rehabilitación da cidade histórica de Santiago.
3. Datos extraídos do Avance do Plan Especial de Protección e Rehabilitación da cidade histórica de Santiago de Compostela.
4. Curso de formación dirixido polo Prof. Oscar Fraile Pastor.
5. Asociación de Empresarios e Profesionais “Compostela Monumental”.
6. Adolf Loos. Ornamento y delito y otros escritos.  
Ed. Gustavo Gili 1972. Colección arquitectura y crítica.
7. Fernando García Tobío. Xefe do Servicio Municipal de Rehabilitación e Vivenda.
8. Joseph Conrad. “El espejo del mar”. Ediciones Hiperión S.L. 1981.

**ANEXOS**

111

## **anexo 1**

# **ESTATUTOS DO CONSORCIO DA CIDADE DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.**

O Real Decreto 260/1991, de 1 de marzo, de organización do Real Padroado da Cidade de Santiago de Compostela, establece no seu artigo 5º: "Para a coordinación institucional derivada das atribucións do Real Padroado, así como para a mellor aplicación e desenvolvemento dos seus acordos, as Administracións e Entidades que nel participan poderán constituir un consorcio de titularidade municipal, de conformidade coa lexislación de réxime local aplicable. Dito consorcio financiarase con contribucións das entidades que o constitúan, sen perjuicio dos demais medios económicos que lle correspondan de acordo co seu réxime xurídico".

A Disposición Final Segunda do citado Real Decreto autoriza ó Ministerio para as Administracións Públicas para dictar, previa iniciativa do Ministerio de Cultura, cantas disposicións esixa o desenvolvemento e aplicación do citado Real Decreto.

Os vixentes Estatutos do Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela aprobáronse mediante Acordo do Consello de Ministros de 10 de abril de 1992, a proposta do Ministro para as Administracións Públicas.

O Consello de Administración do Consorcio, nas súas sesións de 11 de maio de 1998 e 7 de setembro de 1998, adoptou sendas modificacións dos Estatutos. Ditas modificacións introducen como novidades máis relevantes a creación da Comisión Executiva como órgano de goberno e administración do Consorcio, que asume funcións de apoio ó Consello de Administración; o reforzamento da figura do Xerente ó que se dota de facultades executivas ó asumir determinadas funcións anteriormente desempeñadas polo Presidente; a inclusión de funcións de Intervención e Fiscalización internas que serán exercidas polo Interventor do Consorcio, que será nomeado polo Consello de Administración; así como a adecuación dos citados Estatutos á Sentencia do Tribunal Constitucional 185/1995 de 4 de decembro, sobre a Lei 8/ 1989 de 13 de abril, de Taxas e Prezos Públicos.

Os novos Estatutos requiren aprobación da Administración Xeral do Estado ó estar esta representada, xunto coa Comunidade Autónoma de Galicia e o Concello de Santiago de Compostela, no Consorcio a través dos Ministerios de Economía e Facenda, Fomento e Educación e Cultura. Por outra parte, precisase Acordo do Consello de Ministros ó aprobarse os anteriores Estatutos polo mesmo procedemento.

## **TITULO PRIMEIRO. DISPOSICIÓNS XERAIS**

### **Artigo 1º.- Creación e natureza.-**

1.- As Administracións do Estado, da Comunidade Autónoma de Galicia e do Municipio de Santiago de Compostela, de común acordo, crean o Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela.

2.- O Consorcio terá a condición de Entidade de dereito público de carácter interadministrativo, de titularidade do municipio de Santiago de Compostela.

### **Artigo 2º.- Personalidade e capacidade.-**

1.- O Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela terá personalidade xurídica propia e plena capacidade de obrar para o cumprimento dos seus fines específicos.

2.- O Consorcio contará con patrimonio propio e desenvolverá a súa actividade conforme a un orzamento independente.

### **Artigo 3º.- Sede.-**

1.- O Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela terá a súa sede

nesta cidade.

2.- O domicilio do Consorcio establécese na Casa Vaamonde, Rúa do Vilar, nº. 59 de Santiago de Compostela.

3.- O disposto anteriormente non impedirá que o seu órgano colexiado de goberno poida reunirse, cando así se acorde expresamente, en lugar distinto ó seu domicilio.

### **Artigo 4º.- Fins e Funcións.-**

1.- Son fins esenciais do Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela de acordo co establecido no Real Decreto 260/1991, de 1 de marzo, os seguintes:

a) Servir de apoio administrativo e de xestión ó Real Padroado da Cidade de Santiago de Compostela para o mellor cumprimento por este dos seus fins propios.

b) Asegura-lo mantemento e a adecuada xestión das instalacións, equipamentos e servizos dotados como consecuencia de actuacións acordadas polo mesmo Real Padroado.

c) Promover e no seu caso, facilitar, no termo municipal de Santiago de Compostela, o exercicio coordinado das competencias da Administración do Estado, da Comunidade Autónoma e do Municipio.

2.- Son funcións do Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela:

a) Facilitar ó Real Padroado de Santiago de Compostela a infraestrutura administrativa precisa para o seu funcionamento, podendo elevar ó mesmo iniciativas e propostas.

b) Impulsar, promover e coordinar-la execución dos acordos adoptados polo Real Padroado.

c) Asumir, no seu caso, a execución dos proxectos e a xestión dos servizos que as Administracións membros acorden encomendarlle.

d) Asumir-la titularidade da xestión de establecementos e servizos públicos que, servindo ós fins do Real Padroado, lle sexa encomendada pola Administración competente.

e) Exercer aquelas funcións que as Administracións consorciadas lle atribúan.

### **Artigo 5º.- Réxime xurídico.-**

O Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela réxese pola Lei 7/1985, de 2 de abril, reguladora das Bases do Réxime Local, polas disposicións destes Estatutos, pola regulamentación interna dictada en desenvolvemento dos mesmos e, supletoriamente, pola lexislación específica que lle sexa aplicable.

## **TITULO II. ORGANIZACIÓN E FUNCIONAMENTO.**

### **Artigo 6º.- Órganos de goberno e administración.-**

Son órganos de goberno e administración do Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela:

a) O Consello de Administración

b) O Presidente

c) A Comisión Executiva

d) O Xerente

### **Artigo 7º.- Consello de Administración, composición e competencias.-**

1.- Integran o Consello de Administración:

O Presidente, que o será o do Consorcio

Dous Vicepresidentes, un en representación e por designación do Ministro de Economía e Facenda do Goberno da Nación, con rango de Secretario de Estado ou Subsecretario deste Ministerio, e outro en representación e por designación do Presidente da Comunidade Autónoma de Galicia, con rango de Conselleiro do seu Goberno.

Seis Vocais, que serán, respectivamente, o Subsecretario ou un Secretario Xeral, en representación e por designación do Ministerio de Fomento; o Subsecretario do Ministerio de Educación e Cultura, en representación do Ministro; dos Conselleiros, en representación do Goberno da Comunidade Autónoma, e dos Concelleiros do Concello de Santiago de Compostela designados polo Pleno, en representación desta Corporación.

A condición de membro do Consello de Administración está ligada á titularidade e o desempeño do cargo que a determina.

O Presidente da Comunidade Autónoma e os citados Ministros do Goberno da Nación poderán asistir ás sesións do Consello de Administración ostentando en tal caso a representación institucional correspondente.

Terán dereito de asistencia, con voz e sen voto, o Secretario e o Xerente do Consorcio.

2.- É competencia do Consello de Administración:

- a) A aprobación do Regulamento Orgánico e de funcionamento interno do Consorcio.
- b) A programación plurianual da actividade do Consorcio.
- c) A aprobación do orzamento anual do Consorcio.
- d) A aprobación da conta Xeral e a liquidación do orzamento anual.
- e) A aprobación da relación de postos de traballo e das súas formas de provisión.
- f) A aprobación das operacións de endebedamento.
- g) A aprobación das actuacións e proxectos consorciados, así como a do seu correspondente financiamento.
- h) A formulación de iniciativas e propostas ó Real Padroado de Santiago de Compostela.
- i) A contratación de obras ou de servizos cando o importe do contrato sexa superior ó límite que estableza o propio Consello de Administración.
- j) A aceptación das funcións encomendadas ó Consorcio por parte das Administracións Consorciadas.
- k) O seguimento, o control e a valoración da actividade do Consorcio.
- l) O exercicio das accións administrativas e xudiciais que sexan necesarias para a defensa do Consorcio.
- ll) A proposta de modificación dos Estatutos ás Administracións consorciadas e, no seu caso, a súa aprobación.
- m) A designación e cese do Xerente do Consorcio, a proposta do Presidente.
- n) A adopción de acordos sobre a forma de xestionar os establecementos e servizos que teña encomendados.
- ñ) Tódalas non atribuídas especificamente a outros órganos.

#### **Artigo 8º.- Réxime de funcionamento do Consello de Administración.-**

- 1.- O Consello de Administración celebrará sesión ordinaria ó menos dúas veces ó ano, previa convocatoria do seu Presidente realizada con, alomenos, setenta e dúas horas de antelación.
- 2.- Poderá celebrar, así mesmo, sesións extraordinarias cando así se considere necesario, previa convocatoria cun mínimo de corenta e oito horas de antelación, realizada a iniciativa do Presidente ou a instancia de, cando menos, tres dos membros con dereito a voto.
- 3.- As sesións do Consello de Administración non terán carácter público e celebraranse na sede do Consorcio ou, sempre que así se especifique na convocatoria, en lugar distinto.
- 4.- O Consello poderá acordar-la participación nas súas deliberacións, ós sos efectos da mellor información e ilustración dos seus membros, de titulares de órganos administrativos, funcionarios públicos ou expertos,

cando a natureza ou complexidade dos asuntos tratados así o aconselle.

5.- Para a válida constitución do Consello será precisa a asistencia de, alomenos, catro dos seus membros, ademais do seu Presidente; número mínimo este que deberá manterse durante tódala sesión correspondente. En todo caso, será necesaria a presenza do Secretario da Corporación ou de quen validamente substitúa a este.

6.- A adopción de acordos esixirá a anuencia das tres Administracións consorciadas, salvo os de mero trámite.

#### **Artigo 9º.- Presidente.- As súas competencias:**

- 1.- O Presidente do Consorcio será o Alcalde de Santiago de Compostela.
- 2.- En caso de ausencia do Presidente, exercerá as súas funcións un dos Vicepresidentes, segundo a prelación que corresponda ó seu rango.
- 3.- Corresponden o Presidente do Consorcio as seguintes competencias:
  - a) A convocatoria e presidencia das sesións do Consello de Administración.
  - b) A representación do Consorcio.
  - c) A formulación de iniciativas e propostas ó Consello de Administración.
  - d) Velar polo cumprimento e desenvolvemento dos acordos do Consello de Administración.
  - e) As que lle outorgue expresamente o Consello de Administración.

#### **Artigo 10º. A Comisión Executiva. As súas Competencias.-**

1.- Réxime xurídico.- A Comisión Executiva réxese polo disposto no Regulamento Orgánico do Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela e, supletoriamente, pola lexislación específica que lle sexa aplicable.

2.- Composición .- A Comisión Executiva do Consorcio estará integrada polos seguintes membros:

O Presidente do Consorcio, que o será da Comisión Executiva, que ostentará a representación do Concello de Santiago.

Os dous Vicepresidentes do Consorcio, en representación da Administración do Estado e da Comunidade Autónoma, que poderán delegar nun cargo público das súas respectivas Administracións con rango, alomenos, de Subdirector Xeral.

O Secretario do Consorcio, que o será da Comisión Executiva, que non terá dereito a voto.

Terán dereito de asistencia, con voz e sen voto, o Xerente e o Interventor do Consorcio.

3.- Competencias.- A Comisión Executiva do Consorcio terá competencias propias e delegadas. Son competencias propias as seguintes:

- a) Coñece-la orde do día das sesións ordinarias do Consello de Administración cunha antelación mínima de dez días, así como ser informada das sesións extraordinarias con anterioridade á súa celebración.
- b) Recibir información sobre a actividade do Consorcio e analizar, estudar e prepara-los acordos que deban ser adoptados polo Consello.
- c) Ser informada das decisións adoptadas polo Presidente do Consorcio en exercicio das competencias e facultades que lle delegara o Consello de Administración.
- d) Propoñer ó Consello de Administración do Consorcio as medidas necesarias para ó seu mellor funcionamento no cumprimento dos seus fins.
- e) Acordar, no seu caso, a constitución de Comisións deliberantes e de estudo, de carácter temporal, para informar temas relevantes sobre os que deban adoptar acordos os órganos de goberno e administración do Consorcio.
- f) Elabora-lo Regulamento Orgánico e de funcionamento interno do Consorcio, a programación plurianual da súa actividade e a relación de postos de traballo e das súas formas de provisión, que serán aprobados polo Consello de Administración.
- g) Informar, antes da súa aprobación polo Consello de Administración, o

orçamento anual do Consorcio, así como as súas bases de execución e a liquidación do orzamento anual.

As competencias delegadas polo Consello de Administración serán definidas no Regulamento Orgánico regulador da Comisión Executiva do Consorcio.

#### **Artigo 11º. O Xerente. Competencias.-**

1.- O Xerente é o órgano ó que corresponde asegura-la xestión ordinaria dos asuntos da competencia do Consello.

2.- Ó Xerente correspóndelle:

- a) A execución e desenvolvemento dos acordos do Consello de Administración.
- b) A xefatura do persoal e de tódolos servizos.
- c) A contratación de obras e servizos dos que o importe non exceda o límite establecido polo Consello de Administración.
- d) A disposición de gastos nos termos que fixe o Consello de Administración e a ordenación de pagos.
- e) A elaboración dos proxectos de orzamentos e da programación plurianual, así como da Memoria anual de rendición de contas nos termos establecidos no artigo 18.3 destes Estatutos.

#### **Artigo 12º. Funcións de fe pública e asesoramento legal preceptivo no Consorcio.-**

A responsabilidade das funcións de fe pública e asesoramento legal preceptivo corresponderá ó Secretario do Concello de Santiago de Compostela.

#### **Artigo 13º. Funcións de Intervención e Fiscalización internas.-**

114 Serán exercidas polo Interventor do Consorcio, o que será nomeado polo Consello de Administración de entre funcionarios dos corpos respectivos da Administración do Estado, da Comunidade Autónoma ou do Concello de Santiago.

### **TÍTULO III. RÉXIME INTERNO**

#### **Artigo 14º. Formas de xestión das actividades e servizos.-**

O Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela, para o desenvolvemento das súas actividades, a execución das obras e a prestación dos servizos que lle estean encomendados, ademais de proceder á súa directa xestión, poderá:

- a) Promover ante as Administracións consorciadas a constitución de Sociedades mercantís.
- b) Contratar con persoas físicas e xurídicas, públicas ou privadas.
- c) Concluir acordos de cooperación e convenios con Entidades públicas ou privadas.
- d) Encomenda-la execución de obras e a xestión de establecementos e servizos a Sociedades ou Organismos de titularidade de calquera das Administracións consorciadas.

#### **Artigo 15º. Réxime e clases de persoal do Consorcio.-**

- 1.- O persoal do Consorcio pode ser propio ou adscrito, funcionario ou laboral.
- 2.- Integran o persoal adscrito os funcionarios das Administracións consorciadas que presten os seus servizos no Consorcio.

#### **Artigo 16º. Patrimonio.-**

1.- Integran o patrimonio do Consorcio da Cidade de Santiago de Compostela:

- a) Os bens, dereitos, accións, produtos e rendas que lle transfiran ou asignen por calquera título as Administracións consorciadas para o exercicio das súas funcións.
  - b) Aqueles que o Consorcio adquira con ocasión deste exercicio.
- 2.- O Consorcio confeccionará e manterá debidamente actualizado e valorado un inventario de tódolos bens integrantes do seu patrimonio, calquera que sexan as facultades que teña atribuídas sobre os mesmos.
- 3.- O Consorcio terá sobre os bens que integran o seu patrimonio as facultades de xestión e administración precisas para o cumprimento dos fins ós que estean afectos ou para os que a realización sirvan de soporte. Poderá ter tamén as facultades de disposición cando expresamente se lle atribúan e co alcance que se determine en cada caso.

#### **Artigo 17º. Recursos económico-financieros.-**

1.- Para o cumprimento dos seus fins o Consorcio poderá recibir cantos recursos ou subvencións se lle asignen por calquera título lexítimo.

2.- En particular, contará cos seguintes recursos:

- a) Prezos públicos. O Consorcio poderá fixar prezos públicos pola prestación de servizos ou a realización de actividades que teña encomendadas.
  - b) Transferencias. O Consorcio contará anualmente con aquelas transferencias correntes e de capital procedentes das Administracións consorciadas, ós efectos de atender á execución das inversións programadas e de cubri-la xestión ordinaria dos servizos, instalacións ou establecementos de interese común.
  - c) Ingresos de dereito privado. O Consorcio poderá dispoñer dos rendementos ou produtos de calquera natureza derivados do seu patrimonio, así como as adquisicións a título de herdanza, legado ou doazón.
  - d) Operacións de crédito. O Consorcio poderá concertar toda clase de operacións de crédito e con calquera tipo de entidade.
3. Os ingresos obtidos por prezos públicos, transferencias patrimoniais e operacións de crédito regúlanse polo establecido na lexislación que lles sexa aplicable.

#### **Artigo 18º. Orzamentos, programación plurianual e rendición de contas.-**

- 1.- O Consorcio elaborará e aprobará anualmente o seu propio orzamento, no que se consignarán a totalidade dos ingresos e gastos correspondentes ó exercicio.
- 2.- Cada catro anos, o Consorcio elaborará e aprobará unha programación plurianual das inversións a realizar. Dita programación será aprobada polo Consello de Administración e incluír á súa acoirazada, o calendario da súa execución e o financiamento correspondente, así como as transferencias de capital comprometidas polas Administracións consorciadas.
- 3.- Corresponde á Xerencia do Consorcio a elaboración dos proxectos de orzamentos e da programación plurianual, así como da Memoria anual de rendición de contas. Esta deberá ser aprobada polo Consello de Administración, sen perxuício da súa fiscalización posterior polo Tribunal de Contas e polo Consello de Contas de Galicia.
4. Os remanentes de Tesourería que arroxan as liquidacións do orzamento incorporaranse automaticamente ó orzamento do exercicio seguinte, ós efectos de cumprilos fins para os que foron destinados.
5. A xestión orzamentaria e a contabilidade rexeranse pola lexislación de Réxime Local.

## **anexo 2**

### **A ESTRUCTURA TÉCNICA DA OFICINA DE REHABILITACIÓN.**

Desde xaneiro de 1995, en que as prazas son cubertas por concurso público, forman a Estructura Técnica da Oficina de Rehabilitación:

**Dirección técnica:** Javier Ramos Guallart. Arquitecto .

**Área de proxectos e obras en vivenda:** Coordinadores: Idoia Camiruaga Osés e Ángel Panero Pardo. Arquitectos.

**Área de proxectos e obras en locais comerciais:** Coordinador: Pablo Tomé Ferreiro. Arquitecto.

**Área de elaboración de proxectos:** Coordinador: Ramón Fernández Hermida. Arquitecto. Luis Gianzo Quintela e Jose Antonio García Martínez. Delineantes.

**Secretaría e atención ó público:** Liana Ramos Guallart. Oficial administrativa.

## **anexo 3**

### **ORDENANZA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN INTERIOR DE VIVENDAS. “PROGRAMA PONTE”.**

#### **ARTIGO 1º.- ÁMBITO.**

Son obxecto de axudas as obras definidas nesta ordenanza que se realicen nas vivendas e edificios destinados a vivenda incluídos no ámbito do Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica, delimitado polo artigo 69 do vixente Plan Xeral de Ordenación Urbana do municipio de Santiago.

#### **ARTIGO 2º.- BENEFICIARIOS.**

Poderán solicitar estas axudas para vivendas e edificios de vivenda incluídos no ámbito sinalado:

- Os propietarios e usufructuarios de vivendas o edificios destinados a vivenda, ocupen ou non ditas edificacións.
- Os inquilinos das vivendas con autorización escrita da propiedade para acometer obras na vivenda que ocupan como arrendatarios.
- As comunidades de propietarios ou veciños con capacidade legal para decidir obras nos edificios.

#### **ARTIGO 3º.- DESTINO DAS AXUDAS.**

As axudas están destinadas a subvencionar as obras contratadas e incluídas nun ou mais dos seguintes apartados:

- Instalacións eléctricas: Renovación, mellora, ampliación ou creación de novos circuitos, incluídos os elementos auxiliares (cadro de contadores e/ou seguridade, bases de enchufe, puntos de luz en teito e/ou parede, e circuitos xerais desde a acometida ó edificio) en vivendas ou espazos comúns do edificio (portais, escaleiras, descansos, etc.).
- Instalacións de fontanería: Renovación, mellora, ampliación ou creación de novas conductiones de auga fría e/ou quente, incluídos os elementos accesorios para o seu normal funcionamento, corte e servizo desde a acometida ó edificio, incluso a substitución ou creación do sistema de quecemento da auga.
- Instalacións de desaugadoiro e saneamento: Renovación, mellora ou creación de novas conductiones, tanto horizontais como verticais, incluídos os elementos accesorios (botes sífonicos, arquetas, etc.) e a súa conexión coa rede xeral de saneamento.
- Instalacións sanitarias: Substitución e/ou colocación de elementos sanitarios (inodoro, lavabo, ducha ou bañeira, bidé, vertedeiro e lavadoiro ),

incluídos os elementos de grifería e accesorios.

- Adecuación de salas húmidas (cociñas e baños): Renovación, mellora ou creación de acabados, horizontais e/ou verticais, eliminación de humidades, protección de elementos estruturais e substitución de elementos de cerramento (portas e ventás) afectados polas condicións de ditas salas. Instalacións de shunts e ventilacións forzadas.
- Limpeza de portais e accesos á vivenda: Instalacións de porteiro automático, pintura de portal e escaleiras, substitución de pavimentos, renovación ou instalación de alumeado, ocultación de cadro de distribución e contadores. Substitución ou reparación de portas de acceso.
- Os acabados, reparación ou substitución de: solos, falsos teitos, paramentos interiores e carpinterías interiores, en mal estado nas vivendas nas que as condicións funcionais e de habitabilidade se consideren correctas, e sempre como complemento ou derivadas da execución doutros tipos de obras subvencionables.
- As obras de reparación e conservación dos elementos de cubrición existentes nas cubertas que teñan como obxectivo a estanquidade da mesma sen modifica-lo seu aspecto, ocos, conformación nin elemento estrutural algún, e sempre como complemento doutros tipos de obras subvencionables.

#### **ARTIGO 4º.- CONTÍA DAS AXUDAS.**

4.1 Axudas Económicas.

Establécense subvencións a fondo perdido sobre o orzamento protexible, (IVE incluído), en función da contía da obra a realizar e das rendas familiares ponderadas, tomando como módulo o S.M.I.(Salario Mínimo Interprofesional).

Os coeficientes de ponderación dos ingresos familiares, en función do número de membros da unidade familiar establécense en 0'75, 0'70, 0'65, 0'60 e 0'50 para 1, 2, 3 ó 4, 5 ó 6, e máis de 6, respectivamente.

4.1.1. Para as obras solicitadas por beneficiarios dos que as rendas familiares ponderadas sexan inferiores a 1,5 veces o S.M.I.

Subvención do 60 % para obra inferior a 200.000 pta.\*

Subvención do 70 % para obra inferior a 2.000.000 pta.\*

Subvención de 1.400.000 pta. para obras maiores de 2.000.000.\*  
\*(IVE non incluído)

4.1.2. Para as obras solicitadas por beneficiarios dos que as rendas familiares ponderadas sexan inferiores a 3,5 veces o S.M.I.

Subvención do 40 % para obra inferior a 200.000 pta.\*

Subvención do 50 % para obra inferior a 750.000 pta.\*

Subvención do 60 % para obra inferior a 2.000.000 pta.\*

Subvención de 1.200.000 pta. para obras maiores de 2.000.000.\*

\*(IVE non incluído)

4.1.3. Para as obras solicitadas por beneficiarios dos que as rendas familiares ponderadas sexan inferiores a 5,5 veces o S.M.I.

Subvención do 20 % para obra inferior a 200.000 pta.\*

Subvención do 30 % para obra inferior a 750.000 pta.\*

Subvención do 40 % para obra inferior a 2.000.000 pta.\*

Subvención de 800.000 pta. para obras maiores de 2.000.000.\*

\*(IVE non incluído)

4.1.4. Para as obras solicitadas por beneficiarios dos que as rendas familiares ponderadas sexan superiores a 5,5 veces o S.M.I.

Subvención do 15 % para obra inferior a 2.000.000 pta.\*

Subvención de 300.000 pta. para obras maiores de 2.000.000.\*

\*(IVE non incluído)

4.1.5. Para as obras en espazos comúns dos edificios (portal, escaleiras, descansos, etc.) solicitadas por comunidades de veciños.

Subvención do 30 % para obra inferior a 200.000 pta.\*

Subvención do 40 % para obra inferior a 750.000 pta.\*

Subvención do 50 % para obra inferior a 2.000.000 pta.\*

Subvención de 1.000.000 pta. para obras maiores de 2.000.000.\*

\*(IVE non incluído)

4.1.6. Establécese unha subvención lineal equivalente ó importe das taxas por licenza de obra e outros tributos municipais correspondentes ás intervencións contempladas nesta ordenanza e ás complementarias acollidas ou non a outras liñas de axudas á rehabilitación. O Concello dedicará a totalidade dos ingresos derivados destes conceptos, ó orzamento da propia ordenanza.

4.2 Asesoramento técnico.

Os técnicos da Oficina de Xestión de Axudas á Rehabilitación facilitarán gratuitamente a asistencia técnica e o asesoramento preciso para definir as obras que o/a solicitante desexa acometer na vivenda.

4.3 Axudas á xestión.

A Oficina de Xestión de Axudas á Rehabilitación encargárase da redacción das memorias valoradas, dos contratos de obra, do informe final de recepción dos traballos, e da supervisión e control dos mesmos.

#### **ARTIGO 5º.- ORZAMENTO PROTEXIBLE.**

Considérase orzamento protexible o custo real das obras determinado polo prezo total do contrato de execución das mesmas e os tributos derivados das intervencións de rehabilitación.

#### **ARTIGO 6º.- LIMITACIÓNS.**

Para acceder ás axudas:

\*.- Establécese en 50.000 ptas. a contía mínima do orzamento de obra a realizar por vivenda ou zonas comúns do edificio (IVE non incluído).

\*.- Establécese en 2.000.000 ptas. a contía máxima do orzamento de obra subvencionable por vivenda ou zonas comúns do edificio (IVE non incluído).

As vivendas ou edificios para as que se solicitaron axudas non poderán ser obxecto de transmisión onerosa por actos inter vivos no prazo de 5 anos a contar desde a data da súa concesión, sen devolver á

Administración a totalidade do importe recibido en concepto de axudas incrementado co tipo de interese fixado polo Banco de España.

#### **ARTIGO 7º.- CONDICIÓN DOS EDIFICIOS.**

Os edificios e vivendas para os que se solicitan as axudas nesta ordenanza establecida deberán:

\*.- Ter una antigüidade superior a dez anos.

\*.- Estar en aceptables condicións de estancunidade e seguridade estrutural, e alcanza-las condicións mínimas de habitabilidade, ou propoñer-se alcanzalas coa realización das obras complementarias e simultáneas ás das axudas que se solicitan.

\*.- Ter alomenos un 50% da súa superficie útil destinada a vivenda. (Exclúense do cómputo os espazos en soto, e os espazos baixo cuberta cunha superficie menor de 24 m<sup>2</sup>.)

\*.- Iluminación e ventilación natural.

#### **ARTIGO 8º.- VALORACIÓN DAS OBRAS.**

As obras serán valoradas por técnicos e profesionais da Oficina de Xestión de Axudas á Rehabilitación, que elaborarán en cada caso os informe técnicos e proxectos necesarios correspondentes ó tipo de obra solicitada, previa inspección técnica da vivenda ou o edificio, de acordo coas necesidades expostas polo/a solicitante, e nos prazos que estableza a necesaria coordinación dos traballos da Oficina.

O estudo técnico e a valoración das obras para as que se solicitan as axudas realizaranse conforme ó Cadro de Prezos Máximos por unidades de obra establecido a tal fin, e baixo os criterios de lóxica constructiva, economía de obra, e cumprimento das Normativas técnicas viventes, avaliando a prioridade das actuacións e a oportunidade da intervención en relación co estado xeral da edificación.

#### **ARTIGO 9º.- CONCESIÓN DA AXUDA.**

Presentada a documentación que se solicita no artigo 17, e efectuada visita de inspección por un técnico da Oficina para comprobalo estado da edificación e as necesidades do edificio ou a vivenda, procederase á comunicación ó interesado da concesión da axuda, fixando os termos da mesma.

#### **ARTIGO 10.- CONTRATACIÓN DAS OBRAS.**

A memoria valorada das obras obxecto das axudas e confeccionada polos técnicos da Oficina constituirá a base do contrato de obras entre as partes, como orzamento máximo subvencionable, previa aceptación do seu contido polo/a solicitante, que pactará o orzamento de contrata coa empresa encargada da súa execución.

As obras poden ser contratadas directamente polo/a solicitante cunha empresa da súa elección, ou a través da Oficina de Xestión de Axudas á Rehabilitación que facilitará a contratación dunha das súas Empresas Colaboradoras, figurando neste caso a subvención da Administración como dilixencia no contrato.

En todo caso, a firma dos contratos realizarase na Oficina con obxecto de establecer ó mesmo tempo o calendario da intervención, fixando o inicio das obras e o período de execución das mesmas.

Tódalas empresas contratadas para realizar obras coas axudas nesta ordenanza definidas, deberán estar ó corrente das súas obrigas fiscais e coa Seguridade Social, e no Imposto de Actividades económicas do ano en curso e para a actividade que desenvolven, condicións que deberán acreditar mediante declaración expresa e responsable á firma do contrato.

A licenza de obras deberá ser solicitada polo interesado, a través da Oficina de Xestión de Axudas á Rehabilitación.

#### **ARTIGO 11º.- INICIO DAS OBRAS.**

Na data convida á firma do contrato, procederase ó comezo das obras, levantándose acta de inicio en presenza do/a solicitante ou promotor/a, o contratista e o técnico da Oficina responsable do seu seguimento, e no lugar onde vaian a realizarse.



#### **ARTIGO 12º.- REALIZACIÓN DAS OBRAS.**

As obras obxecto de axudas axustaranse ó convindo na memoria valorada e contrato suscrito entre as partes, non admitíndose ningunha modificación sen o coñecemento e aceptación polo técnico da Oficina encargado do seguimento e supervisión das mesmas.

Se no transcurso da obra se constatar a necesidade de modificar ou substituír calquera elemento estrutural da edificación, o promotor solicitante deberá requirir a asistencia dun arquitecto e proveerse do necesario proxecto de obras, así como proceder á tramitación da correspondente licenzia.

As obras deberán realizarse no prazo máximo de 6 meses desde a data de concesión da licenzia de obra correspondente.

#### **ARTIGO 13º.- FINALIZACIÓN DAS OBRAS.**

Cando se estimen concluídas conforme á memoria inicial ou ás modificacións aceptadas polo técnico da Oficina encargado da supervisión das obras, procederase a recibilas, realizándose o informe de final das mesmas e a súa valoración, co que se procederá á aprobación definitiva da subvención.

Este informe realizarase no prazo máximo de 15 días desde a finalización das obras.

#### **ARTIGO 14º.- FINANCIAMENTO DAS OBRAS E ABONO DA AXUDAS.**

13.1.- Cando a obra é realizada por unha empresa que na súa elección non intervén a Oficina de Xestión de Axudas á Rehabilitación:

- O/a solicitante ou promotor/a acordará a súa forma de pago co contratista.

- A Administración abonará ó promotor/a o importe da axuda concedida, establecida como tanto por cento da inversión realmente realizada, unha vez efectuada a recepción das obras, e comprobado o pago mediante a achega das facturas da mesma.

Dito abono producirase no prazo máximo dun mes desde a data de aprobación definitiva da subvención.

13.2.- Cando a obra é realizada por unha das Empresas Colaboradoras da Administración:

- O/a solicitante ou promotor/a acordará co contratista a forma de pago da cantidade que lle corresponde abonar, deducido o importe da axuda concedida establecida como tanto por cento sobre o valor da obra realmente executada.

- Recibidas as obras, a Administración abonará ó contratista unha certificación de liquidación única polo importe da axuda concedida, establecida como porcentaxe sobre a valoración final das obras executadas, e previa comprobación das facturas correspondentes.

Dito abono producirase no prazo máximo dun mes desde a data de aprobación definitiva da subvención.

#### **ARTIGO 15º.- PERDIDA DA AXUDA CONCEDIDA.**

Serán causa de perda da axuda concedida:

- A incorrecta execución das obras estipuladas no contrato ou nos seus modificados.

- O incumprimento dos prazos establecidos no contrato, por causas imputables ó/a solicitante.

- O incumprimento dos abonos ó contratista determinados no artigo 14.

#### **ARTIGO 16º.- PRAZOS.**

O prazo para solicitar estas axudas comeza o día da súa publicación no Diario Oficial de Galicia (D.O.G.), Boletín Oficial da Provincia e prensa local, e finaliza ós seis meses, podendo prorrogarse se se estimara conveniente.

#### **ARTIGO 17º.- SOLICITUDES E INFORMACIÓN.**

A información e o asesoramento para acceder ás axudas establecidas nesta ordenanza facilitarase na Oficina de Xestión de Axudas á Rehabilitación (Rúa do Vilar 59).

Tamén pode solicitarse por teléfono (981 57 47 00) unha visita técnica

e o asesoramento preciso para defini-las obras necesarias na vivenda e o alcance das axudas.

As solicitudes entregaranse no rexistro do Consorcio da Cidade, Rúa do Vilar 59, en impreso facilitado na Oficina de Xestión de Axudas á Rehabilitación situada no mesmo edificio, acompañadas, en cada caso, da seguinte documentación:

- Documentación persoal do/a solicitante.(Fotocopia de DNI).

- Documentación acreditativa da propiedade do edificio o vivenda.

- No seu caso, contrato de arrendamento e convenio entre propiedade e inquilino para a realización das obras.

- Fotocopia da Declaración ou declaracións do Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas correspondentes ó exercicio inmediatamente anterior ó momento no que se solicita a axuda.

- Se o solicitante non ten obriga de efectuar-la Declaración do I.R.P.F., certificación da Delegación de Facenda na que se faga constar o seu carácter de non declarante.

- Para as obras en elementos comúns dos edificios, acordo entre propietarios e inquilinos ou acta da reunión da comunidade de propietarios.

#### **ARTIGO 18.- INCOMPATIBILIDADE DESTAS AXUDAS.**

As axudas reguladas nesta ordenanza serán compatibles con calquera outro tipo de axudas existentes ou que puideran establecerse por outras Administracións, incluso para o tipo de obras nesta ordenanza definidas, e incompatibles con outro tipo de subvencións para as obras desde aquí subvencionadas.

## **anexo 4**

# **BASES REGULADORAS DA CONCESIÓN DE AXUDAS Á REHABILITACIÓN DE LOCAIS DA CIDADE HISTÓRICA.**

### **Primeira.- Obxecto.**

As presentes bases teñen por obxecto instrumentar unha vía de apoio e fomento da rehabilitación dos locais situados na Cidade Histórica, mediante o establecemento dun sistema de axudas orientado a tal fin.

### **Segunda.- Ámbito.**

O ámbito territorial destas bases será o do Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica.

### **Terceira.- Usos dos locais**

Os locais deberán estar destinados ou destinarse ós seguintes usos, regulados polo Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica:

- Comercial en categoría 1ª e 2ª en tódalas súas clases.
- Salas de reunión.
- Industrial en categoría 1ª: actividades industriais e talleres de artesanía compatibles coa vivenda.
- Socio-cultural
- Recreativo
- Docente
- Asistencial

### **Cuarta.- Beneficiarios.**

Poderán acceder ás axudas establecidas nestas Bases as persoas físicas ou xurídicas titulares das actividades desenvolvidas nos locais, como propietarios, arrendatarios ou usufructuarios.

### **Quinta.- Condicións dos locais.**

Os locais para os que se soliciten as axudas deberán reuni-las seguintes condicións:

- Localizarse en planta baixa, semisoto ou primeiro soto
- Contar coa fachada a vía pública.
- O edificio no que estea situado o local deberá estar en aceptables condicións de estanqueidade e seguridade estrutural.
- O uso do local deberá estar permitido pola normativa urbanística vixente.

### **Sexta.- Modalidades das axudas.**

As axudas adoptarán as seguintes modalidades:

- a) Subvención a fondo perdido do custo das obras de rehabilitación.
- b) Subvención dos tributos municipais que deriven das obras de rehabilitación.
- c) Asesoramiento técnico e de xestión.

### **Séptima.- Destino das axudas.**

As axudas reguladas nas presentes Bases están destinadas á mellora da imaxe externa do local, das instalacións básicas do mesmo e da súa seguridade e protección.

A) Obras de mellora da imaxe externa do local.

Considéranse obras que melloran a imaxe externa do local as que afectan a:

1. Rótulos e carteis publicitarios e iluminación exterior.
2. Toldos.
3. Carpinterías de ocios de acceso.
4. Escaparates e fiestras.
5. Acabados de fachada.
6. Reforma de ocios de fachada.

7. Pavimentos exteriores e vestíbulos de acceso.

B) Obras de mellora das instalacións básicas.

Considéranse obras que melloran as instalacións básicas do local aquelas que afectan a:

1. Instalacións eléctricas de alumeados.
2. Instalacións eléctricas de calefacción.
3. Instalacións de fontanería sanitaria.
4. Instalación de servizos sanitarios.
5. Desaugadoiro e saneamento dos servizos sanitarios.
6. Acabados de solos e paredes afectados polas obras anteriores.
7. Acometidas de instalacións.

C) Obras de instalación ou reforma de elementos de seguridade e protección.

Considéranse obras de instalación ou reforma de elementos de seguridade e protección as que afectan a:

1. Instalación de cerraduras de madeira ou metálicas de protección de escaparates e accesos ó local.
2. Instalación de acristalamentos de seguridade.
3. Instalación de sistemas de detección e protección contra incendios.

### **Oitava.- Condicións das axudas.**

A concesión das axudas reguladas por estas Bases condicionase á mellora da imaxe exterior do local, cando, a xuízo da Oficina de Conservación e Rehabilitación a fachada do local ou algún dos seus elementos resulten desconformes co entorno, e/ou á mellora da instalación eléctrica e do sistema de protección contra incendios cando non se adaptan á normativa vixente.

### **Novena.- Contía das axudas.**

A) Subvención das obras de rehabilitación.

Estabécese un tipo único de subvención do 50% do orzamento protexible das obras detalladas na base quinta.

B) Subvención dos tributos municipais.

Estabécese unha subvención lineal equivalente ó importe da taxa por licenza urbanística e demais tributos municipais que deriven das obras de rehabilitación.

C) Asesoramiento técnico e de xestión.

A Oficina Municipal de Conservación e Rehabilitación da Cidade Histórica facilitará gratuitamente a asistencia técnica necesaria para defini-las obras a realizar, a redacción de documentación técnica e contratos de obra, o control de orzamentos, o seguimento e control das obras, o informe previo á recepción das mesmas, así como o asesoramento preciso para cumprimentar tódolos trámites necesarios para a obtención das axudas.

### **Décima.- Orzamento protexible.**

A contía das subvenciones determinarase sobre a base do orzamento protexible que en cada caso se determine pola Oficina de Conservación e Rehabilitación. Enténdese por orzamento protexible o custo real das obras obxecto das axudas, determinado polo prezo total do contrato de execución das mesmas, incluído o IVE correspondente.

### **Undécima.- Límites orzamentarios.**

A contía mínima do orzamento protexible para acceder ás axudas será de 100.000 ptas.

A contía máxima do orzamento protexible establécese en 2.000.000 ptas, sen perxuício de que o orzamento total das obras poida exceder de dita cantidade.

#### **Duodécima.- Valoración das obras.**

As obras serán valoradas pola Oficina de Conservación e Rehabilitación, que elaborará en cada caso os informes técnicos necesarios, previa inspección técnica do local, de acordo coas necesidades presentadas polo solicitante.

O estudo técnico e a valoración das obras realizaranse de conformidade coas condicións expresadas nestas Bases, co cadro de prezos máximos por unidades de obra establecidos a tal fin, e baixo os criterios de lóxica constructiva, economía de obra e cumprimento das normativas técnicas vixentes, avaliando a prioridade das actuacións e a oportunidade da intervención en relación co estado Xeral da edificación.

Os proxectos de instalacións especiais, de uso industrial ou outros que, no seu caso foran precisos, serán redactados por técnico competente contratado por conta do solicitante, que deberá aportalos á Oficina para o seu seguimento e control.

#### **Decimoterceira.- Presentación de solicitudes.**

As solicitudes presentaranse na Oficina de Conservación e Rehabilitación en impreso oficial normalizado, acompañadas da seguinte documentación:

- Documentación acreditativa da personalidade do solicitante: fotocopia do DNI e NIF do beneficiario. No caso de persoas xurídicas deberán aportar fotocopia da tarxeta de identificación fiscal e copia da escritura de constitución e estatutos debidamente inscritos.
- Fotocopia da alta no Imposto de Actividades Económicas e do último recibo pagado por este imposto.
- Fotocopia da licenza de apertura do local.
- Documentación acreditativa da titularidade do local.
- No seu caso, fotocopia do contrato de arrendamento do local ou escritura de traspaso.

#### **Decimocuarta.- Concesión inicial das axudas.**

Presentada a solicitude e documentación complementaria, e previos os oportunos informes, procederase a outorgar con carácter inicial as axudas solicitadas, ou, no seu caso, denegalas.

No acordo de concesión inicial das axudas farase consta-la contía inicial da subvención e o prazo máximo de execución das obras.

#### **Decimoquinta.- Solicitude de licenza de obras.**

Concedidas as axudas, os interesados presentarán a solicitude de licenza de obra na Oficina de Conservación e Rehabilitación, en impreso oficial normalizado.

A Oficina presentará as solicitudes de licenza no rexistro xeral do Concello, e aportará a documentación técnica necesaria para a resolución do procedemento.

#### **Decimosexta.- Contratación das obras.**

A memoria valorada das obras confeccionada polos técnicos da Oficina constituirá a base do contrato de obra entre as partes, previa aceptación do seu contido polo interesado, que pactará o prezo das obras e demais condicións do contrato coa empresa elixida para a súa execución.

As obras poderán ser contratadas directamente polo interesado cunha empresa da súa libre elección, ou a través da Oficina de Conservación e Rehabilitación, que facilitará a contratación dunha das empresas homologadas polo Concello como empresa colaboradora, neste caso farase constar no contrato a contía da subvención inicialmente concedida.

Nos contratos figurarán cando menos as seguintes estipulacións: prezo do contrato, forma de pago, prazo máximo de execución das obras e data de iniciación das mesmas. A firma dos contratos realizarase, en todo caso, na Oficina de Conservación e Rehabilitación.

As empresas contratadas para realizar obras coas axudas reguladas por estas Bases deberán estar ó corrente das súas obrigas tributarias e coa Seguridade Social, e, en particular, do Imposto sobre Actividades Económicas para o ano que curse. Estas condicións deberán acreditarse mediante declaración expresa e responsable no momento da firma do contrato.

#### **Decimoséptima.- Prazo de execución das obras.**

As obras deberán realizarse no prazo máximo establecido no acordo de concesión inicial das axudas. Dito prazo poderá ser prorrogado polo técnico supervisor das obras, cando medie causa xustificada. A prórroga só se concederá por unha vez, non podendo exceder-la súa duración do tempo prescrito para o prazo orixinal. O prazo para a execución das obras, incluída a prórroga, en ningún caso poderá exceder dun ano.

#### **Decimooctava.- Inicio das obras.**

Na data estipulada no contrato comezaranse as obras, redactándose un acta de inicio en presenza do promotor, contratista e o técnico supervisor da Oficina, no lugar onde vaian realizarse.

As obras deberán iniciarse no prazo máximo de seis meses, a contar desde a data de concesión da correspondente licenza.

#### **Decimonovena.- Execución das obras.**

As obras deberán axustarse ás prescricións contidas na memoria valorada e no contrato firmado entre as partes, non admitíndose ningunha modificación sen o coñecemento e aceptación polo técnico da Oficina encargado do seguimento e supervisión das mesmas.

Se no transcurso da obra constatábase a necesidade de modificar ou substituír calquera elemento estrutural da edificación, o promotor deberá requirir-la asistencia dun arquitecto e proverse do necesario proxecto de obras, así como solicita-la correspondente licenza.

#### **Vixésima.- Finalización das obras.**

Cando se consideren finalizadas as obras, de acordo con o previsto na memoria valorada o coas modificacións aceptadas polo técnico da Oficina supervisor das obras, procederase a recibilas, realizándose o informe de finalización das mesmas e a súa valoración definitiva.

#### **Vixesimoprimeira.- Aprobación definitiva das axudas.**

Realizado o informe de final de obras polo técnico supervisor das mesmas, e previa presentación das facturas, procederase a outorgar, ou no seu caso denegar, as axudas solicitadas con carácter definitivo.

A subvención definitiva establecerase sobre a base do custo real e efectivo das obras executadas.

#### **Vixesimosegunda.- Pago das subvenciones.**

Cando as obras foran realizadas por empresas que non teñen a condición de homologadas, a subvención abonarse ó beneficiario das mesmas.

No suposto de que as obras foran realizadas por empresa homologada, a subvención abonarase directamente a esta, que a deducirá do importe da factura.

O pago das subvenciones producirase no prazo máximo dun mes a contar desde a data do acordo de aprobación definitiva das mesmas.

#### **Vixesimoterceira.- Perda das axudas concedidas.**

Será causa da perda das axudas inicialmente concedidas:

- A realización das obras sen licenza ou sen axustarse ás condicións da mesma.
- A incorrecta execución das obras estipuladas no contrato ou nas súas modificacións.
- O incumprimento do prazo establecido para a realización das obras no acordo concesión inicial das axudas, ou, no seu caso, das prórrogas concedidas, por causa imputable ó beneficiario das mesmas.

#### **Vixesimocuarta.- Prazo de solicitude.**

O prazo para solicita-las axudas reguladas nas presentes Bases comeza o día ....., con posibilidade de prorrogarse de considerarse conveniente.

#### **Vixesimoquinta.- Presentación de solicitudes e información.**

As solicitudes coa documentación complementaria presentaranse na Oficina de Conservación e Rehabilitación da Cidade Histórica, onde se facilitará ós interesados o impreso oficial normalizado de solicitude, así

como a información e asesoramento técnico necesario para defini-las obras a realizar e o alcance das axudas en cada caso.

#### **Vixesimosexta.- Compatibilidade das axudas.**

As axudas reguladas por estas bases son compatibles coas previstas polo R.D. 726/1993, de 14 de marzo, así como coas axudas financeiras para a potenciación do comercio na Comunidade Autónoma Galega, do Instituto Galego de Promoción Económica (IGAPE).

## **anexo 5**

### **EMPRESAS E INSTITUCIÓNS COLABORADORAS NA AULA DE REHABILITACIÓN.**

A Aula de Rehabilitación, conta coa colaboración e o patrocinio para o seu mantemento, mediante convenio, de diversas empresas privadas e organismos públicos interesados en colaborar na rehabilitación da Cidade histórica. Estas empresas e institucións foron:

#### **Na Aula de Rehabilitación 1997.**

CIS-MADERA.

Centro de Investigación e Servicos Tecnolóxicos da Madeira. Organismo dependente do IGAPE.

CLAR REHABILITACIÓN.

Empresa dedicada á restauración e rehabilitación do patrimonio monumental.

COLEXIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA.

CONSTRUCCIÓNS LA ROSALEDA.

Empresa homologada no programa de Rehabilitación Interior de Vivendas.

CONSTRUCCIÓNS OTERO POMBO S.A.

Empresa promotora -constructora. Santiago.

DAVIÑA S.L.

Empresa homologada de instalacións e montaxes eléctricos no programa de rehabilitación.

DICONSA. (Deseño e Construcción S.A.)

Empresa homologada no Programa de Rehabilitación Interior de Vivendas.

FINSA

Empresa dedicada á fabricación de taboleiros industrializados.

MEDINA METAL S.A. (METAZINCO)

Empresa de aplicacións metálicas para a construción.

NEOR, S.A.

Empresa homologada no Programa de Rehabilitación Interior de

Vivendas.

SUBDELEGACIÓN DO COLEXIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA EN SANTIAGO.

TUCONSA. (Técnicos Unidos para a Construcción S.A.)

Empresa homologada no Programa de Rehabilitación Interior de Vivendas.

RESTAURADORES DAS PINTURAS DA CASA DO DEÁN: María García Alén, Coral Alonso Blázquez, Ana Abella Galego, Carolina Pérez Pérez e Jose Luis Méndez Fernández. Que colaboraron co seu traballo na consolidación das pinturas existentes na Casa do Deán.

O primeiro convenio foi firmado co Excmo. Sr. Deán do Cabildo da Catedral, D. Jesús Precedo Lafuente, en virtude do que o Excmo. Cabildo colabora na Rehabilitación da Cidade Histórica facilitando espacio para empraza-la sede da Aula na Casa do Deán, situada na Rúa do Vilar desta Cidade.

#### **Na Aula de Rehabilitación 1999:**

CABILDO DA S.I. CATEDRAL DE SANTIAGO

CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.

CONSORCIO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.

COLEXIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA.

COLEXIO OFICIAL DE APARELLADORES E ARQUITECTOS TÉCNICOS DE A CORUÑA.

#### **Na Aula de Rehabilitación 2001:**

CABILDO DA S.I. CATEDRAL DE SANTIAGO.

CONCELLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

CONSORCIO DE SANTIAGO

## ***anexo 6***

# **ARQUITECTOS E APARELLADORES ALUMNOS DA AULA DE REHABILITACIÓN.**

### **AULA DE REHABILITACIÓN 1997.**

#### **ARQUITECTOS:**

Teresa Banet López de Rego. Fernando Mingote Rodríguez. María Blanco-Rajoy Sánchez. Carolina Álvarez Miguez. Viviana Slaffer Lago. Federico José Carro Gil. Ignacio Nuñez Martínez. Antonio Sabucedo Costa. Jose Antonio Padrón Conde. Covadonga Carrasco López. Ignacio Soto González. Oscar Andrés Quintela. Belinda Besada Vergara. Daniel Beiras García-Sabell. Antonio Rilo Freire. Rafael Jorge Gómez Cereijo. Marián Juárez Pérez. Pablo Reboredo Canosa. Santiago Rodríguez Alcalá.

#### **APARELLADORES:**

María José Castro Paz. Eva María Rio Pita. Marta Das Heras Blanco. Rafael Barreiro Rodal.

#### **BECARIA:**

María Adelaide Ricciardi

### **AULA DE REHABILITACIÓN 1999**

#### **ARQUITECTOS:**

My Astrid Svehors Per-Jonson. M<sup>a</sup> Eugenia Díaz Martínez. Mónica López Corcoba. Jose Caros García Vidal. Ana Isabel Piñeiro Esperante. Susana Rodríguez Alemparte. Gonzalo Alonso Núñez. Elizabeth Ábalo Díaz. Verónica Cernadas Capelán. Ana Carbajal García. M<sup>a</sup> Rosa Alba Pérez. Yolanda Sánchez-Montero Martínez-Piqueras. Jose Manuel Dans Sanjurjo. Orlando Ledo Araujo. Carlota Eiros García.

#### **APARELLADORES:**

Raquel Pérez Olave. Jose Antonio Abeijón Muñiz. Rosalinda Souto Caride. Jose Manuel Sambade Castro.

#### **BECARIOS:**

Fabienne Béchet. Alexandre Armand. Christophe Muller. Irene Cervera Fontenla.

### **AULA DE REHABILITACIÓN 2001:**

#### **ARQUITECTOS:**

J. Ramón Blanco Lobeto. Eva Alfonso Alonso. J. Angel Riva Cabanas. Marta Somoza Medina. Sila Cecilia Martínez Abal. Susana Rdguez. Carballido. Cristina Nieto Peñamaría. Santiago Barge Ferreiros. M. Eugenia Pardo Glez. Angel L. Alonso Méndez. Mike Lehmhaus. M. José Caneda Cabrera. María V. De León Sanjuán. Manuel A. Romero Pérez. M. Jesús Prieto Ramos. Paula Gómez Portela. Jose Luis Recuna Cuiña. Caros Quintas Martínez

#### **APARELLADORES:**

Mar Piñeiro Otero. Joaquín Padrón Conde. Cristóbal Brañas Pena. Marta Cid González. Dolores Cordero Torre. Belén Méndez Vilalta.

#### **BECARIOS:**

Carmen Rey López. M<sup>a</sup>. Carmen García González. M<sup>a</sup>. Cecilia Hrdlicka Ubios. Isaac Manuel Ramberde Irimia. Elodie Agenis. Francesca Rossi. Stefania Rossi. Paz Otero.

## ***anexo 7***

# **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DAS AXUDAS Á REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS E VIVENDAS EN EXECUCIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN E REHABILITACIÓN DA CIDADE HISTÓRICA.**

### **CAPÍTULO 1.º.- DISPOSICIÓNS XERAIS.**

#### **Artigo 1.º.- Obxecto.**

Esta ordenanza regula as axudas municipais para a rehabilitación de edificios e vivendas, en execución do Plan especial de protección e rehabilitación da Cidade Histórica de Santiago de Compostela (PEPR). Será de aplicación ós programas financiados polo Ministerio de Fomento e a Comunidade Autónoma de Galicia no número de vivendas previstas nos convenios de colaboración subscritos entre o Instituto Galego de Vivenda e Solo e o Concello de Santiago ó abeiro do Real Decreto 1.186/1998, do 12 de xuño, sobre medidas de financiamento de actuacións protexidas en materia de vivenda e solo do Plan 1998-2001, e do Decreto 345/1998, do 20 de novembro, polo que se establecen as axudas públ-

cas en materia vivenda a cargo da comunidade autónoma de Galicia e, de se-lo caso, os programas de financiamento dos plans de vivenda que poidan subseguir ó Plan 1998-2001. Así mesmo, será de aplicación ás actuacións financiadas polo Consorcio da Cidade de Santiago e ás financiadas polo Concello de Santiago de Compostela.

#### **Artigo 2.º.- Ámbito territorial.**

1. O ámbito territorial desta ordenanza é o do PEPR aprobado o 24 de marzo de 1997, e declarado área de rehabilitación por resolución da Xunta de Galicia do 9 de xaneiro de 1998.

2. Quedan excluídas desta ordenanza as zonas en que resulte de aplicación a ordenanza das implantacións e reformas do planeamento anterior (I.R.) do PEPR.

### Artigo 3.º.- Actuacións protexibles.

1. As disposicións desta ordenanza son de aplicación ás seguintes actuacións nos edificios existentes, das definidas nos capítulos I, II e III do título IV, da normativa urbanística do PEPR:

- a) Actuacións xerais de conservación, restauración, rehabilitación e reestructuración parcial ou maioritaria.
- b) Actuacións parciais de adecuación arquitectónica de fachadas e elementos exteriores.
- c) Actuacións parciais de rehabilitación de pisos destinados a vivenda.
- d) Actuacións parciais de consolidación.
- e) Derruba de elementos engadidos desconformes.

2. Inclúense entre as anteriores as instalacións especiais seguintes:

- Instalacións de ascensores.
  - Instalacións para a detección e prevención de incendios e a habilitación de vías de evacuación.
  - Supresión de antenas individuais e instalación de antenas colectivas.
  - Adecuación de accesos e circulacións para o uso de minusválidos.
3. Exclúense da protección o baleirado total dos edificios e as actuacións de reestructuración total definidas no artigo 59 do PEPR, as de ampliación e adicións de planta e a nova edificación.
4. As actuacións adoptarán os criterios e materiais establecidos como preferentes polo PEPR, especialmente referidos ás estruturas de madeira e ós seus sistemas de instalación e tabiquería, compatibles lixeiras e secas, revocaduras de cal, carpinterías exteriores de madeira e sistemas de evacuación de pluviais realizados en cobre e cinc.

### Artigo 4.º.- Definicións.

Para os efectos das axudas establecidas nesta ordenanza e a súa xestión, entenderase:

a) Por superficie útil de vivenda, a do solo delimitado pola cara interior dos seus cerramentos co exterior e con outras vivendas ou locais. Así mesmo incluírá a metade da superficie do solo dos espazos exteriores de uso privativo da vivenda tales como terrazas, miradoiros ou outros.

Do cómputo da superficie útil exclúese a superficie ocupada en planta polos cerramentos interiores da vivenda, polos elementos estruturais verticais e polas canalizacións e conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cadrados, así como a superficie de solo en que a altura libre sexa inferior a 1,50 metros.

b) Por orzamento de execución material, o custo estimado das obras, tendo en conta exclusivamente os prezos dos materiais empregados, man de obra e medios auxiliares.

c) Por orzamento xeral, o integrado polas seguintes partidas:

1.ª Orzamento de execución material.

2.ª Beneficio industrial e gastos xerais, que se cifran, respectivamente, no 6 por cento e no 13 por cento do orzamento de execución material.

d) Por orzamento protexible, o integrado polas seguintes partidas:

1.ª Orzamento xeral.

2.ª Imposto sobre o valor engadido.

e) Por módulo unitario de rehabilitación, o valor tipo expresivo do custo medio de execución material por metro cadrado estimado polo Concello para as actuacións na cidade histórica. Este módulo actualizarase anualmente por acordo municipal.

f) Por ingresos familiares, a contía da base ou bases impositivos do imposto sobre a renda das persoas físicas de tódolos membros da unidade familiar, ou do suxeito pasivo non integrado nesta, referida ó período impositivo inmediatamente anterior ó momento da solicitude das axudas, unha vez vencido o prazo para presentala declaración do imposto. A dita contía multiplicarase por un coeficiente en función do número de membros da unidade familiar. O valor do coeficiente fíxase na disposición adicional primeira desta ordenanza.

g) Por residencia habitual e permanente, a que constitúa o domicilio legal do titular, sexa propietario, inquilino ou usuario, e permaneza ocupada polo por un período non inferior a nove meses ó ano, agás causa debidamente xustificada.

## CAPÍTULO 2.-AXUDAS Á REHABILITACIÓN.

### SECCIÓN 1.ª.-DISPOSICIÓN COMÚNS.

#### Artigo 5.º.- Conformidade co planeamento.

a) Os inmobles e os usos para os que se soliciten as axudas deberán estar conformes coas determinacións do PEPR ou acada-la súa conformidade ó remate das obras obxecto das axudas.

b) Sen embargo, poderán concederse axudas para as obras parciais e circunstanciais de consolidación elementos identificados como desconformes nos planos de alzados de ordenación ou nas fichas de catalogación particularizada que resulten autorizadas excepcionalmente nas condicións previstas no Artigo 72 do PEPR. Nestes supostos, as subvencións que puidesen corresponder en aplicación do disposto nos artigos 13 e 17 desta ordenanza diminuírán a súa contía nun 25 por cento.

#### Artigo 6.º.- Condicións dos inmobles.

1. Os inmobles deberán ter unha antigüidade maior de 10 anos, excepto cando se trate de adaptacións para uso de persoas minusválidas ou cando, de se-lo caso, as obras sexan necesarias para adapta-las instalacións á normativa técnica aplicable.

2. Os edificios deberán contar como mínimo con 2/3 da súa superficie útil destinada ó uso de vivenda, despois de realizadas as actuacións de rehabilitación. Exclúense do cómputo, de se-lo caso, a planta baixa, a planta 1.ª se está ocupada por outro uso dos permitidos polo PEPR, as superficies por debaixo da rasante e as superficies por debaixo de cuberta destinadas a trasteiros ou faiados.

3. Non se protexerán actuacións en edificios que carezan de seguridade estrutural e constructiva, de condicións suficientes de estanquidade fronte á chuvia, de subministración eléctrica e dunha adecuada funcionalidade da rede de saneamento xeral, agás que as obras inclúan as necesarias para a consecución das condicións sinaladas.

4. As actuacións en vivendas deberán atender prioritariamente á mellora das condicións de habitabilidade relativas a distribución interior, instalacións de auga, electricidade, ventilación, iluminación natural e aireación, illamento térmico, servicios hixiénicos e instalacións de cociña ou doutros servicios de carácter xeral. Non se protexerán obras de acabados que deriven doutras actuacións de rehabilitación. En todo caso, as vivendas deberán localizarse en edificios que reúnan as condicións sinaladas no punto anterior.

#### Artigo 7.º.- Custo máximo das obras.

Para os efectos das subvencións reguladas por esta ordenanza, o custo das obras non poderá exceder do que resulte de aplica-los prezos contidos na relación de prezos de rehabilitación elaborada pola Oficina Municipal de Rehabilitación e aprobada polo Concello ou composta en aplicación dos seus unitarios, ou na súa ausencia, os das distintas partidas da base de datos da construción de Galicia.

A relación de prezos da rehabilitación será actualizada anualmente en función do aumento do custo dos materiais e da man de obra segundo o convenio da construción.

Calquera prezo novo non contido nesta relación deberá presentarse en forma descomposta. Estes novos prezos poderán ser incorporados a ela na súa actualización anual.

#### Artigo 8.º.- Modalidade e destino das axudas.

As axudas consistirán en:

A subvención das actuacións rehabilitadoras, o asesoramento técnico, e na redacción de documentación técnica nos casos definidos nesta ordenanza, para a rehabilitación de:

1. Vivendas en edificios colectivos.
2. Elementos comúns dos edificios.
3. Edificios dunha soa vivenda.
4. Elementos especiais e de interese arquitectónico.

### **Artigo 9.º.- Beneficiarios.**

1. Poderán ser beneficiarios das axudas á rehabilitación de vivenda os seus usuarios legais, como propietarios, arrendatarios ou titulares dalgún dereito de uso sobre elas, cando a vivenda constitúa o seu domicilio habitual e permanente.

2. Así mesmo, poderán solicita-las axudas os titulares de vivendas desocupadas cando se comprometan a ocupalas eles mesmos ou a transmitir as a terceiras persoas en arrendamento ou de calquera outro xeito legalmente admisible, como residencia habitual e permanente, no prazo máximo de seis meses desde que finalicen as obras. Nestes casos, a concesión das axudas quedará condicionada á efectiva ocupación das vivendas no dito prazo, que poderá ser prorrogado ata un ano por solicitude do interesado cando medie causa debidamente xustificada, sen que -en consecuencia- se proceda á liquidación da axuda en tanto non estean efectivamente ocupadas.

3. Poderán ser beneficiarios das axudas á rehabilitación de elementos comúns dos edificios os propietarios ou titulares dalgún dereito de uso sobre eles.

### **Artigo 10.º.- Asistencia e asesoramento técnico.**

A Oficina Municipal de Rehabilitación facilitará a asistencia técnica e o asesoramento precisos ó solicitante das axudas para a definición previa das obras que o solicitante desexa acometer na vivenda e, de se-lo caso, os contratos de obra.

A Oficina Municipal de Rehabilitación poderá tamén encargarse da redacción dos documentos técnicos necesarios para a obtención da licenza e da dirección facultativa das obras nos casos e condicións definidos nesta ordenanza. O Concello dedicará ó financiamento desta actividade da Oficina Municipal de Rehabilitación unha cantidade polo menos equivalente ós ingresos procedentes das taxas por licenza e do imposto sobre construción das obras que reciban axudas desta ordenanza

## **SECCIÓN 2.ª.-REHABILITACIÓN DE VIVENDAS E EDIFICIOS COLECTIVOS.**

### **Artigo 11.º.- Actuacións subvencionables.**

Son subvencionables as actuacións protexibles relacionadas no artigo 3, cando se dirixan a mellora-las condicións de habitabilidade das vivendas.

### **Artigo 12.º.- Contía máxima do orzamento protexible por vivenda.**

1. O orzamento protexible non poderá exceder da contía máxima que resulte de aplica-la seguinte fórmula:

$$Omv = Mur \times Sv \times 0,6$$

Sendo:

Omv: orzamento máximo protexible por vivenda.

Mur: módulo unitario de rehabilitación.

Sv: superficie útil da vivenda.

Para estes efectos non computará a superficie de vivenda que exceda dos 90 metros cadrados útiles.

Cando a actuación supoña a modificación da superficie útil destinada a vivendas ou ó número destas, o orzamento protexible calcularase tendo en conta a superficie e o número de vivendas que resulte despois de realizadas as obras de rehabilitación consonte o seu proxecto.

### **Artigo 13.º.- Contía mínima do orzamento protexible por vivenda.**

Só se considerarán actuacións protexibles aquelas que contén cun orzamento protexible superior a 300.000 pesetas por vivenda.

### **Artigo 14.º.- Subvencións.**

1. A contía máxima das subvencións determinarase en función dos ingresos familiares ponderados (IFP) dos solicitantes cando estes teñan constituída a súa residencia habitual e permanente nas vivendas a rehabilitar ou estas se rehabiliten con tal fin, aplicando os seguintes tipos de

subvención:

IFP < 1,5 millóns de pesetas. Tipo de subvención: 50%.

IFP < 2,5 millóns de pesetas. Tipo de subvención: 45%.

IFP < 3,5 millóns de pesetas. Tipo de subvención: 40%.

IFP < 4,5 millóns de pesetas. Tipo de subvención: 35%.

IFP > 4,5 millóns de pesetas. Tipo de subvención: 25%.

2. Cando os solicitantes non teñan a condición de usuarios das vivendas a rehabilitar, a subvención será do 25%.

3. Cando os solicitantes sexan propietarios de vivendas a rehabilitar que estean arrendadas con contratos anteriores ó 9 de maio de 1985, a subvención será do 35%.

## **SECCIÓN 3.ª.-REHABILITACIÓN DE ELEMENTOS COMÚNS DE EDIFICIOS.**

### **Artigo 15.º.- Actuacións subvencionables.**

Son subvencionables as actuacións a que se refire o artigo 3, cando se destinan a mellora-las condicións de seguridade estrutural, estanquidade, funcionalidade e adecuación de elementos e espazos comúns, instalacións xerais e adecuación da envolvente exterior.

### **Artigo 16.º.- Contía máxima de orzamento protexible por edificio.**

1. O orzamento protexible en ningún caso poderá exceder da contía máxima que resulte de aplica-la seguinte fórmula:

$$Ome = Mur \times Se \times (Np+2) \times 0,2$$

Sendo:

Ome: orzamento máximo protexible por edificio.

Mur: módulo unitario de rehabilitación.

Se: superficie ocupada en planta polo edificio.

Np: número de plantas do edificio, comprendidas na súa integridade entre as liñas de cornixa e rasante definidas polo PEPR.

2 Cando da rehabilitación dos elementos comúns dos edificios se deriven necesariamente obras que afecten ás vivendas, poderá incluírse o seu custo no orzamento protexible da dita actuación.

### **Artigo 17.º.- Contía mínima do orzamento protexible por edificio.**

Só se considerarán actuacións protexibles aquelas en que o orzamento protexible exceda das 500.000 pesetas por edificio.

### **Artigo 18.º.- Subvencións.**

O tipo de subvención será a porcentaxe do orzamento protexible que resulte de aplica-la seguinte fórmula:

$$\text{Tipo de subvención} = 30 \times Ke$$

Sendo:

Ke = coeficiente ponderador en función dos niveis de protección establecidos polo PEPR.

## **SECCIÓN 4.ª. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DUNHA SOA VIVENDA.**

### **Artigo 19.º.- Edificios dunha soa vivenda.**

Para os efectos desta ordenanza, enténdese por edificio dunha soa vivenda o inmovible que alberga exclusivamente unha vivenda familiar con omisión de calquera outro tipo de uso, salvo despacho profesional ou pequeno taller integrado nela.

### **Artigo 20.º.- Actuacións subvencionables.**

Son subvencionables as actuacións protexibles relacionadas no artigo 3 cando se dirixan a mellora-las condicións de habitabilidade das vivendas e de seguridade, estanquidade, instalacións xerais e adecuación exterior da edificación.

### **Artigo 21.º.- Contía máxima do orzamento protexible.**

Para a determinación da contía máxima do orzamento protexible estarase ó disposto no artigo 12, excepto na fórmula de cálculo, que será:  $Omu = Mur \times Sv \times Ke$

Sendo:

Omu: o orzamento máximo protexible para vivenda unifamiliar.

Mur: módulo unitario de rehabilitación.

Sv: superficie útil da vivenda.

Ke: coeficiente ponderador en función dos niveis de protección establecidos polo PEPR.

#### **Artigo 22.º.- Contía mínima do orzamento protexible por edificio dunha soa vivenda.**

Só se considerarán protexibles as actuacións nas que o orzamento protexible exceda das 500.000 pesetas.

#### **Artigo 23.º.- Subvencións.**

A contía das subvencións determinarase de acordo co disposto polo artigo 14 desta ordenanza.

Sección 5.ª.-Rehabilitación de elementos especiais e de interese arquitectónico.

#### **Artigo 24.º.- Axudas especiais.**

Dentro das actuacións previstas nos apartados anteriores pódense solicitar axudas para a rehabilitación, restauración ou reposición de elementos especiais e de interese arquitectónico tales como: galerías e miradoiros de madeira, ferraxes e trabalOs de forxa singulares, cristaleiras e chumbados, trabalOs especiais da pedra, motivos decorativos relevantes e en xeral elementos de singular interese arquitectónico.

As axudas especiais poderán acadar un máximo do 50% de custo da intervención no elemento de que se trate. A súa concesión implicará a minoración do orzamento protexible para os efectos das restantes axudas, polo importe do custo da intervención no elemento.

### **CAPÍTULO 3. TRAMITACIÓN DAS SOLICITUDES E EXECUCIÓN DAS OBRAS.**

#### **Artigo 25.º.- Condicións dos solicitantes.**

1. Poderán solicita-las axudas os promotores de obras que teñan a condición de propietarios ou titulares dalgún dereito de uso sobre as vivendas e os seus inquilinos cando, consonte a lexislación aplicable, poidan realiza-las obras.

2. Cando as vivendas se encontren en réxime de copropiedade común ou comunidade de bens, os propietarios designarán un representante por acordo entre eles.

3. Nos supostos de actuacións nos elementos comúns dos edificios en réxime de propiedade horizontal actuará como representante o presidente da comunidade de propietarios legalmente constituída. Na ausencia desta, os propietarios designarán un representante de común acordo.

#### **Artigo 26.º.- Solicitude de visita técnica previa.**

Deberá solicitarse, mediante impreso oficial normalizado, unha visita de inspección técnica previa á solicitude oficial das axudas. Esta será efectuada polos técnicos da Oficina de Rehabilitación para comprobalo estado da edificación e asesorar ó particular sobre as posibilidades de mellora e rehabilitación dos inmobles.

#### **Artigo 27.º.- Redacción de documentación técnica.**

Realizada a visita de inspección e o informe que define previamente as obras a realizar, o particular poderá solicitar da Oficina Municipal de Rehabilitación, mediante impreso oficial normalizado, a prestación dos servizos de redacción da documentación técnica precisa para a obtención de licenzas de obras, e a dirección facultativa das obras.

Estas solicitudes de asistencia técnica serán aceptadas, en función dos medios e recursos dispoñibles, nos seguintes casos:

1. De axudas solidarias previstas na disposición adicional quinta.

2. De promocións tuteladas que o Concello promova segundo o establecido na disposición adicional sexta.

3. De interese como obxecto de prácticas de formación que promova a Oficina Municipal de Rehabilitación.

4. De obra menor.

5. Doutras solicitudes consideradas de interese xeral.

As solicitudes de asistencia técnica aceptadas pola Oficina Municipal de Rehabilitación serán atendidas por rigorosa orde de rexistro.

En todo caso, tanto a redacción de documentación para a obtención de licenzas como a dirección facultativa das obras serán realizadas por técnicos con capacitación profesional e habilitación legal abundas e axeitadas ás características das obras que se deban acometer. De ser o caso, o Concello establecerá os procedementos de contratación das asistencias técnicas necesarias mediante convocatoria pública.

En atención á complexidade da obra e á economía dos prazos administrativos poderanse redactar en fase básica os documentos técnicos necesarios para a obtención de licenzas e, con posterioridade, a documentación executiva.

#### **Artigo 28.º.- Solicitudes e documentación.**

Realizada a visita de inspección e elaborada ou supervisada pola Oficina Municipal de Rehabilitación a documentación precisa para a obtención de licenzas, as solicitudes de axudas económicas presentaranse en impreso oficial normalizado, achegadas da seguinte documentación que segundo o caso proceda:

1. Documentación relativa á personalidade do solicitante.

a) Fotocopia do DNI do solicitante e, de se-lo caso, do representante.

b) Cando se trate de actuacións nos elementos comúns dos edificios en réxime de propiedade horizontal deberá achegarse certificación do secretario da comunidade de propietarios da acta da reunión en que se designou ó seu presidente e da acta na que se recolla o acordo de realización das obras. Se non existise comunidade de propietarios legalmente constituída, deberá presentarse un escrito no que conste a conformidade dos copropietarios coa realización das obras.

2. Documentación acreditativa da titularidade do inmovible.

a) Nos supostos de propiedade ou dereito de uso: contrato de compravenda, certificación ou nota simple do Rexistro da Propiedade, escritura de partición do legado hereditario, testamento e certificado de últimas vontades, escritura pública de doazón, ou calquera outra documentación que acredite suficientemente a titularidade do inmovible.

b) Nos supostos de arrendamento.

Se as obras son promovidas polo inquilino, deberá presentarse fotocopia do contrato de arrendamento e do convenio entre o propietario e o inquilino no que se faga constar unha descrición destas e a autorización do propietario para realízalas, cando sexa legalmente exisible.

Se as obras son promovidas polo propietario, deberá presentarse o convenio entre este e o inquilino no que se faga constar a súa conformidade coas obras e, de se-lo caso, a súa repercusión na renda contractual e nas demais condicións pactadas.

3. Documentación relativa ó destino da vivenda.

a) Cando o solicitante sexa ou vaia ser residente habitual e permanente da vivenda a rehabilitar, deberá presentar certificado de empadroxamento e/ou compromiso escrito de destinar a vivenda á súa residencial habitual e permanente polo menos durante un período de catro anos desde a aprobación definitiva das axudas solicitadas.

b) Cando o solicitante non habite na vivenda a rehabilitar: compromiso escrito de destinar a vivenda a residencia familiar habitual e permanente, propia ou de terceiras persoas, no prazo máximo de seis meses e de manter a súa ocupación cando menos por catro anos contados desde a aprobación definitiva das axudas.

4. Documentación acreditativa dos ingresos e da composición familiar.

a) Fotocopia da declaración conxunta ou das declaracións individuais de dódolos membros da unidade familiar do imposto sobre a renda das persoas físicas, referida ó período impositivo inmediatamente anterior ó momento da solicitude de axudas, unha vez vencido o prazo para presenta-la declaración do dito imposto.

b) Se non fixo a declaración da renda deberá presentar unha certifica-



ción da Administración de Facenda na que se exprese tal circunstancia e unha fotocopia do libro de familia. Para xustificar os ingresos deberá achegalo certificado de retencións practicadas pola empresa ou unha certificación da contía da pensión emitida polo organismo correspondente, cando se trate de xubilados ou pensionistas.

c) Cando non se poidan acreditar os ingresos mediante algún dos documentos referidos nos apartados anteriores, deberá presentarse unha declaración responsable da contía dos ingresos percibidos e da súa procedencia. O Concello poderá esixir a documentación que considere oportuna en cada caso para acreditar a veracidade de tal declaración.

5. Documentación técnica relativa ás obras a realizar coa expresa aceptación do seu alcance, polo solicitante.

#### **Artigo 29.º.- Aprobación inicial das axudas.**

Presentada a solicitude e a documentación complementaria que corresponda e, logo dos informes oportunos, o Concello resolverá sobre a concesión inicial das axudas. A dita aprobación inicial terá a condición de acto de trámite previo e necesario para a obtención das axudas.

No acordo de concesión inicial farase constar o tipo e a contía das axudas aprobadas, o prazo máximo de execución das obras e, de se-lo caso, as condicións esixidas en relación coa ocupación das vivendas.

#### **Artigo 30.º.- Solicitude de licenzia urbanística.**

Os interesados deberán presentar a solicitude de licenzia urbanística nun prazo non superior a un mes desde que lles sexa notificado o acordo de concesión inicial das axudas. Se transcorrido o dito prazo, non se presenta a solicitude de licenzia, caducarán as axudas concedidas.

#### **Artigo 31.º.- Contratación das obras.**

a) Os solicitantes poderán contratar as obras coas empresas ou profesionais que consideren máis oportuno. A Oficina de Rehabilitación facilitará ós interesados que o soliciten as listas elaboradas polo Concello a que se refire a disposición adicional terceira desta ordenanza.

b) A sinatura dos contratos poderá realizarse na Oficina Municipal de Rehabilitación, que prestará o asesoramento pertinente e arbitrará entre as partes cando lle sexa demandado por elas. En calquera caso, na Oficina Municipal de Rehabilitación obrará copia dos contratos.

c) No contrato deberán figurar os nomes dos técnicos directores facultativos da obra, de se-lo caso, do técnico da Oficina Municipal de Rehabilitación encargado da supervisión das obras, así como o prazo previsto para a súa execución na concesión inicial das axudas.

#### **Artigo 32.º.- Inicio das obras.**

a) As obras deberán iniciarse no prazo máximo de seis meses a partir da concesión da licenzia urbanística. Transcorrido este período sen que comezaran, caducarán as axudas concedidas e impulsárase o expediente de caducidade da licenzia.

b) O solicitante promotor das obras dará conta á Oficina Municipal de Rehabilitación, de forma en que quede constancia, da data do comezo das obras con abonda antelación.

#### **Artigo 33.º.- Execución das obras.**

a) As obras deberán executarse no prazo máximo establecido no acordo de concesión inicial das axudas. O dito prazo poderá ser prorrogado por proposta da Oficina Municipal de Rehabilitación logo do informe da dirección facultativa, se así o demanda o promotor solicitante das axudas e media causa xustificada. A prórroga só se concederá por unha vez, non podendo exceder a súa duración do tempo prescrito para o prazo orixinal.

b) A interrupción das obras por un prazo superior ós tres meses sen causa xustificada producirá a caducidade das axudas inicialmente concedidas.

c) As obras deberán axustarse ás prescricións contidas no proxecto técnico ou documentación que serviu de base para a concesión inicial das axudas, non admitíndose máis modificacións na súa execución cás auto-

rizadas a proposta da dirección facultativa pola Oficina de Rehabilitación, e que en todo caso deberán estar autorizadas pola correspondente licenzia urbanística.

d) A Oficina Municipal de Rehabilitación poderá en todo caso supervisar as obras co obxecto de comprobar o correcto cumprimento das condicións a que se encontren sometidas en virtude das axudas concedidas.

#### **Artigo 34.º.- Remate das obras.**

Finalizadas as obras a dirección facultativa redactará o correspondente certificado de final de obra no que se fará constar, cando menos, as datas de inicio e finalización das obras e o seu custo final, así como o cumprimento das condicións a que estean sometidas as actuacións.

Este certificado farase chegar á Oficina Municipal de Rehabilitación achegado da acta de recepción da obra asinada polo promotor e o construtor.

#### **Artigo 35.º.- Aprobación definitiva das axudas.**

No prazo de dez días contados desde a entrega na Oficina Municipal de Rehabilitación do certificado final de obra e da acta de recepción da obra ou, de se-lo caso, desde que se acredite o cumprimento das condicións sinaladas na aprobación inicial, a Oficina Municipal de Rehabilitación elevará os expedientes cos informes oportunos ó órgano municipal correspondente, para que resolva sobre a aprobación definitiva das axudas.

#### **Artigo 36.º.- Causas de denegación das axudas.**

As axudas poderán ser denegadas polas seguintes causas:

1.ª Non reuni-las condicións esixidas por esta ordenanza relativas ós solicitantes ou ós inmobles a rehabilitar.

2.ª Inicia-las obras sen dar conta á Oficina Municipal de Rehabilitación.

3.ª Incumprir os prazos sinalados na aprobación inicial, ou nas prórrogas concedidas, así como as condicións relativas á ocupación das vivendas.

4.ª A realización de obras non previstas no proxecto e que non estean autorizadas pola Oficina Técnica contén con licenzia urbanística.

5.ª O impedimento ou obstaculización do acceso ás obras ós técnicos da Oficina Municipal de Rehabilitación por parte do promotor ou do contratista.

6.ª A grave incorrección técnico-constructiva das obras, apreciada pola Oficina Municipal de Rehabilitación e constatada, no proxecto ou na súa execución.

#### **Artigo 37.º.- Réxime de uso.**

As vivendas rehabilitadas ó abeiro desta ordenanza deberán estar ocupadas de forma habitual e permanente durante catro anos contados desde a concesión definitiva das axudas, salvo causa xusta. O incumprimento desta condición ou o cambio de uso, determinará a obriga de devolver-lo importe das subvencións recibidas cos xuros correspondentes ó período transcorrido entre o libramento da subvención e a data de devolución. Os tipos dos xuros e o método do seu cálculo serán os dos de demora previstos para os efectos do imposto sobre a renda das persoas físicas.

#### **Artigo 38.º.- Limitacións á facultade de disposición.**

As vivendas a que se refire o artigo anterior non poderán ser obxecto de transmisión inter vivos por ningún título durante o prazo de catro anos, contados desde a aprobación definitiva das axudas, sen devolver-lo importe das subvencións recibidas máis os xuros correspondentes calculados segundo se indica no artigo anterior.

#### **Artigo 39.º.- Devolución de subvencións por infracción urbanística.**

A comisión de infracción urbanística tipificada como grave ou moi grave nos inmobles obxecto das axudas desta ordenanza por parte dos seus beneficiarios no prazo de catro anos desde a súa aprobación definitiva determinará a obriga de devolver-lo importe das subvencións percibidas cos xuros que correspondan segundo se indica no artigo 38, sen prexuízo das sancións que lles puidesen ser impostas.

#### **Disposición adicional primeira. Coeficientes ponderadores.**

1. A ponderación dos ingresos familiares realizarase multiplicándoos polos seguintes coeficientes:

Número de membros da unidade familiar :

2 membros coeficiente 0,98

3 membros coeficiente 0,90

4 membros coeficiente 0,85

5 membros coeficiente 0,81

6 membros coeficiente 0,78

Por cada membro adicional a partir de seis, o valor da ponderación reducirase en 0,02.

O coeficiente correspondente a unha persoa que non estea integrada na unidade familiar será 1.

En caso de que o solicitante ou algún dos membros da súa unidade familiar teña a condición de minusválido, nos termos establecidos pola lexislación do imposto sobre a renda das persoas físicas, aplicarase o coeficiente correspondente ó tramo seguinte ó que correspondería pola súa composición familiar.

2. Os coeficientes Ke ponderadores dos orzamentos máximos protexibles das actuacións de rehabilitación a que se refiren os artigos 18 e 21 serán os seguintes:

Nivel de catalogación do PEPR / Coeficiente Ke

1 1,5

2 1,3

3 1,15

4 1,0

Edificio no catalogado 0,8

#### **Disposición adicional segunda. Módulo unitario de rehabilitación.**

O módulo unitario de rehabilitación para o ano 1999 fíxase en 60.000 pesetas por metro cadrado útil.

#### **Disposición adicional terceira. Rexistro Técnico da Rehabilitación.**

Créase e regúlase o funcionamento do Rexistro Técnico da Rehabilitación, que ten por obxecto facilitar información ós promotores de actuacións rehabilitadoras e incentiva-la calidade na execución das obras acollidas ás axudas reguladas nesta ordenanza.

As empresas que desexen colaborar no desenvolvemento desta ordenanza como empresas homologadas poderán solicita-la súa inscrición no Rexistro Técnico da Rehabilitación nas condicións recollidas no anexo 1.

#### **Disposición adicional cuarta. Convenios.**

Poderán acollerse ás axudas reguladas nesta ordenanza as actuacións de rehabilitación de inmobles destinados a usos de interese público, social ou cultural, logo do correspondente convenio co Concello, no que se determinará en cada caso a contía das subvencións e demais condicións das axudas. A contía das subvencións non poderá exceder dos máximos que resultan de aplica-lo previsto polos artigos 14 e 18.

#### **Disposición adicional quinta. Axudas solidarias.**

Nos casos de extrema necesidade e en situacións de extraordinaria precariedade do solicitante as axudas poderán acadar ata o 90% do orzamento protexible, logo do informe dos servizos sociais do Concello que xustifiquen e certifiquen a excepcionalidade do caso, e por proposta da delegación correspondente da Alcaldía.

#### **Disposición adicional sexta. Promocións tuteladas.**

O Concello, por si mesmo ou en convenio con outras institucións e organismos públicos, poderá promover e desenvolver actuacións de rehabilitación destinadas ó aloxamento en alugueiro de vivendas e/ou locais en edificios de particulares e institucións mediante cesión do seu uso e aproveitamento, establecido mediante convenio cos propietarios, co fin de recupera-lo investimento realizado no edificio rehabilitado.

Para o cálculo do período de cesión do edificio considerarase: a superficie útil cedida, a situación do edificio, o importe das obras a realizar nel

e o orzamento total, suma dos gastos orixinados pola actuación, que deberá ser amortizado mediante o alugueiro das súas partes.

A dispoñibilidade e selección dos inmobles serán establecidas mediante convocatoria pública, igual cá oferta de alugueiro das vivendas ou locais.

#### **Disposición adicional sétima. Axudas a locais comerciais e outras actividades económicas.**

Mediante convocatorias específicas poderán establecerse liñas de axudas á mellora e actualización dos locais de comercio e outras actividades económicas na cidade histórica.

#### **Disposición adicional oitava. Reiteración de solicitudes.**

Non se admitirán a trámite as solicitudes referidas a inmobles para os que o Concello concedera xa axudas para a rehabilitación mentres non transcorra o prazo de catro anos desde a súa aprobación definitiva.

#### **Disposición adicional novena. Prazo para a presentación de solicitudes.**

O Concello habilitará en cada exercicio o prazo para a presentación de solicitudes de axudas e o número máximo de actuacións subvencionables en función das dispoñibilidades orzamentarias.

En todo caso, poderán ser facilitados pola Oficina Municipal de Rehabilitación, os servizos técnicos previstos no artigo 27 desta ordenanza aínda que o número máximo das actuacións subvencionables en función das dispoñibilidades orzamentarias estivese esgotado, previa aceptación expresa das condicións de supervisión das obras pola Oficina Municipal de Rehabilitación establecidas nesta ordenanza.

#### **Disposición adicional décima**

Con independencia da tramitación prevista nesta ordenanza, compete ó IGVS velar polo efectivo cumprimento da normativa aplicable ás actuacións financiadas no marco do Plan de vivenda 2000-2001 -respecto das cales o Concello efectúa a tramitación dos expedientes en tanto que órgano xestor- outorgando ou, se é o caso, denegando a cualificación provisional e definitiva de cada actuación protexible co financiamento cualificado.

#### **Disposición transitoria única. Solicitudes de axudas realizadas ó abeiro da ordenanza de axudas á rehabilitación interior de vivendas.**

As solicitudes de axudas realizadas ó abeiro da ordenanza de axudas á rehabilitación interior de vivendas da cidade histórica rexeranse polas seguintes regras:

1.<sup>a</sup> As solicitudes inicialmente aprobadas polo Concello e coas obras comezadas na data de entrada en vigor desta ordenanza regularanse polo disposto na ordenanza de axudas á rehabilitación interior de vivendas ata a conclusión do procedemento.

2.<sup>a</sup> As solicitudes que non contasen con aprobación inicial á entrada en vigor desta ordenanza regularanse pola ordenanza de axudas á rehabilitación interior de vivendas, aínda que serán de aplicación os artigos 37, 38 e 39, así como os prazos contidos nos artigos 30, 31 e 32 desta ordenanza. Os interesados deberán ratifica-las súas solicitudes no prazo dun mes desde que esta ordenanza entre en vigor, transcorrido o cal entenderase que desisten do procedemento.

#### **Disposición derogatoria.**

Á entrada en vigor desta ordenanza quedará derogada a ordenanza para a rehabilitación interior de vivendas da cidade histórica, sen prexuízo da vixencia das situacións creadas ó seu abeiro e do disposto no réxime transitorio.

### **ANEXO 1 DA ORDENANZA. O REXISTRO TÉCNICO DA REHABILITACIÓN**

#### **1.-Obxecto do rexistro.**

O obxecto da creación do Rexistro Técnico da Rehabilitación é poñer a disposición dos solicitantes das axudas que se establecen nesta ordenanza a relación de empresas que desexen participar como empresas

homologadas no programa mediante a súa inscrición nel. As empresas homologadas comprométese a executa-las obras, cumprindo os requisitos e condicións establecidos neste anexo.

## **2.-Definicións e clasificación.**

a) Defínense como empresas homologadas para a rehabilitación ó abeiro desta ordenanza as empresas, constructores e contratistas con capacidade legal para contratar obras parciais ou completas de rehabilitación sobre os edificios da cidade histórica.

## **3.-Condicións xerais para a homologación de empresas no Rexistro Xeral da Rehabilitación.**

Son condicións para a inscrición e homologación de empresas no Rexistro Técnico da Rehabilitación:

1. Experiencia demostrable en obras de rehabilitación ou reformas de edificios e vivendas similares ás autorizadas polo Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica.

2. Non ter sido denegada a validación anual da súa homologación no Rexistro Técnico da Rehabilitación.

3. Declaración expresa e responsable de:

a) Estar ó día das súas obrigas fiscais, imposto de actividades económicas e Seguridade Social.

b) Non ter sido sancionado mediante resolución firme por infracción urbanística grave ou moi grave no ámbito desta ordenanza nos últimos cinco anos.

4. Aceptación expresa de:

a) A supervisión das obras polos técnicos da Oficina de Rehabilitación.

b) Os prazos de garantía das obras establecidos nesta ordenanza.

c) As condicións e determinacións dos proxectos e documentos técnicos definitorios da obra.

d) Os orzamentos redactados co cadro de prezos da rehabilitación proposto pola Oficina de Rehabilitación e aprobado polo Concello para os efectos desta ordenanza.

e) O compromiso de velar polo cumprimento da normativa urbanística e as determinacións do Plan especial de protección e rehabilitación da cidade histórica.

f) O cumprimento do prazo de execución das obras contratadas polas empresas ou subcontratadas por elas.

g) O cumprimento das normas vixentes de seguridade e prevención de riscos en obras, e as obrigas derivadas do estudo básico ou do proxecto de seguridade e saúde de cada obra.

5. Para os seus instaladores, ademais, acreditación da posición do documento válido e en curso da súa habilitación para realizar instalacións da súa especialidade.

6. Asistencia, cando menos, a un curso de formación sobre elementos e técnicas da rehabilitación (20 horas) organizados pola Oficina de Rehabilitación. En tanto non se produza a asistencia ó citado curso, a súa incorporación ó Rexistro da Rehabilitación e a homologación da empresa considerarase provisional.

7. A empresa homologada asegurará as obras contra todo risco ata a súa finalización. Asemade obrigase a constituí-las garantías por danos materiais ocasionadas por vicios e defectos da construción consonte a lexislación vixente.

## **4.-Condicións de permanencia de empresas no Rexistro Xeral da Rehabilitación.**

Son condicións de permanencia para as empresas, ademais do mantemento das expresadas como condicións para a homologación e inscrición no Rexistro:

1. O cumprimento dos prazos de execución das obras.

2. A correcta execución das obras, a xuízo dos técnicos da Oficina de Rehabilitación.

3. O respecto ás instrucións dos directores das obras.

4. O respecto ós prezos da rehabilitación incluídos no cadro.

5. O rigoroso cumprimento das medidas de seguridade na obra.

6. A realización do curso de formación en materiais e técnicas da rehabilitación.

## **5.-Validación anual da homologación.**

A homologación que supón a inscrición no Rexistro Técnico da Rehabilitación poderá ser validada anualmente e de forma automática o último día do mes de decembro do ano en curso. A administración poderá solicitar do interesado a documentación que pola súa data de caducidade deba ser renovada regularmente en cumprimento das condicións de homologación. Esta documentación será presentada polo interesado no prazo de 10 días desde que reciba a notificación.

## **6.-Exclusión de empresas do rexistro técnico da rehabilitación.**

A homologación poderá ser rescindida por solicitude do interesado.

Cando se consideren incumplidas as condicións de permanencia no Rexistro, a Oficina de Rehabilitación propondrá mediante informe técnico razoado, a non validación e exclusión do Rexistro da empresa, técnico, instalador ou material, dando orixe ó procedemento pertinente.

## **7.-Formalización de solicitude de inscrición no rexistro técnico da rehabilitación.**

As solicitudes de homologación, completas e en sobre pechado, deberán presentarse no rexistro xeral do Concello ou na Oficina de Rehabilitación, achegando:

1. Solicitude normalizada de inscrición facilitada na Oficina de Rehabilitación.

2. Declaración expresa e responsable (modelo oficial normalizado e documentación acreditativa do cumprimento das condicións establecidas para a inscrición no Rexistro.

3. Un exemplar desta ordenanza con recoñecemento asinado en tódalas súas páxinas polo solicitante ou representante autorizado.

No prazo máximo de 30 días, unha vez recibida a documentación esixida e a complementaria que poida solicitarse, o Concello responderá a cada solicitude admitindo ou denegando razoadamente a inscrición.

O cadro de prezos da rehabilitación estará a disposición das empresas interesadas.

## **8.-Condicións para as empresas homologadas.**

As empresas que acaden a homologación sométese ás seguintes condicións particulares de índole técnico-administrativas para a execución das obras acollidas ás axudas reguladas nesta ordenanza:

### **8.1. Orzamento das obras.**

O orzamento ofertado para a realización das obras será como máximo o que resulte do proxecto ou documento técnico realizado ou supervisado pola Oficina de Rehabilitación, segundo o cadro de prezos unitarios e unidades de obra máximos aceptados na homologación. En caso de unidades de obra non presentes no cadro de prezos, o contratista ofertará como máximo o prezo da unidade que resulte da elaboración dun prezo descomposto a partir do cadro de prezos unitarios de man de obra, materiais, etc., aceptado na homologación.

A porcentaxe de gastos xerais é do 13% e o beneficio industrial do 6%, ámbolos dous sobre o orzamento de execución material.

### **8.2. Cesión de dereitos e subrogación.**

O contratista non poderá, en ningún caso, transmitir a terceiros os dereitos e as obrigas que se derivan do contrato das obras.

### **8.3. Interpretación, modificación e reforma do proxecto.**

No desagregamento de partidas do orzamento, enténdese que se inclúen tódolos traballos a realizar segundo o proxecto supervisado pola Oficina de Rehabilitación. Se nalgunha partida non estiveran explicitados tódolos traballos esixidos para a súa completa e correcta realización, presupóñense contemplados e, consecuentemente, non serán certificados á parte.

Por ningún motivo, poderá o contratista efectuar modificacións do proxecto sen autorización da dirección facultativa e a conformidade da Oficina de Rehabilitación. Se se advertirse algunha omisión no proxecto,

terá que ser estipulada antes da súa execución, elaborando o técnico director o correspondente prezo contradictorio polo técnico director e redactando a correspondente acta que terá que ser asinada polo técnico director, a propiedade e o contratista.

#### 8.4. Execución das obras.

O contratista cumprirá tódalas leis, normas e regulamentos vixentes. O contratista deberá obter, agás a licenza municipal ou permiso de obra, tódolos permisos necesarios para a execución dos trabalOs.

As obras realizaranse segundo a documentación técnica ou proxecto redactado ou supervisado pola Oficina de Rehabilitación, estando o contratista obrigado a considera-las observacións do director para a correcta execución das obras contratadas.

O contratista acepta para si a condición de patrón absoluto, exonerando de toda responsabilidade á propiedade, quedando formalmente obrigado ó cumprimento, respecto de todo o persoal, propio ou subcontratado, das disposicións legais vixentes en materia laboral, sindical, de Seguridade Social e de seguridade e hixiene no traballo, e acreditando, cando se lle requira, o efectivo cumprimento de tales obrigas.

#### 8.5. Obras provisionais e publicidade.

O contratista, pola súa conta, custo e risco exclusivos, proverase das acometidas ou instalacións provisionais, así como de tódolos medios que necesite para levar adiante os trabalOs, obrigándose a retiralos por solicitude do director da obra unha vez concluída a súa finalidade.

A Administración resérvase o dereito a colocar publicidade tendente ó fomento da rehabilitación. O contratista poderá colocar publicidade da empresa na forma acordada pola Oficina de Rehabilitación.

#### 8.6. Obras mal executadas e garantías.

As obras mal executadas ou desconformes co proxecto ou coas súas modificacións autorizadas, non serán recibidas nin certificadas.

O contratista garante as obras contratadas e realizadas, consonte a lexislación vixente.

#### 8.7. Certificación.

Consonte o estipulado no contrato asinado entre o cliente e o contratista, o pagamento das certificacións de obra corresponderá ó particular. Estas certificacións sobre a obra feita e ben executada presentaranse nos prazos acordados no contrato e, para o seu cobramento, necesitarán do visto e prace do director da obra e do técnico supervisor da Oficina de Rehabilitación.

De establecerse así no contrato, recibidas as obras, o Concello pagará directamente ó contratista homologado o importe da subvención concedida ó promotor da obra, establecida como porcentaxe sobre a estimación final das obras executadas, e logo da comprobación das facturas correspondentes, correndo o resto a cargo do particular.

#### 8.8. Prazos de execución e suspensión das obras.

En cada contrato de obra fixarase o prazo previsto para a súa execución, que será compatible co que figura no acordo de concesión inicial das axudas. Calquera prórroga deste prazo será solicitada polo promotor das obras á Oficina de Rehabilitación, podéndose conceder unha soa vez, mediando causa xustificada, e por un tempo igual ou inferior ó prazo inicial.

Se por causa allea ó contratista as obras tivesen que suspenderse temporalmente, total ou parcialmente, este proporá á propiedade e ó técnico director as condicións para que prosigan, pactando por escrito o que proceda.

Durante os anos 1999 – 2002, a Rexión Umbria e as cidades de Lecce e Perugia en Italia, Bastia en Córcega (Francia) e Santiago de Compostela en España uníronse no marco facilitado polo Programa RECITE II da Comisión Europea para traballar conxuntamente na Acción “Renovación Urbana” dentro do Proxecto FINESTRA. Técnicos e responsables destas cidades, liderados polo Concello de Santiago de Compostela en colaboración do Consorcio de Santiago, participaron na identificación de instrumentos capaces de desencadear procesos de recuperación sosteñibles nas mesmas e de fórmulas de cooperación entre o sector público e o privado que posibiliten a tarefa de revitaliza-las condicións e funcións urbanas dos centros históricos, de mellora-la conservación do seu excepcional patrimonio.

**Esta publicación recolle as respostas que no exemplo de Santiago fixeron posible a implicación do sector privado na tarefa de recuperación da cidade histórica, con indudables beneficios tamén nas políticas sectorias de vivenda e de emprego, e a creación dunha dinámica imparabile na recuperación da vella cidade Patrimonio da Humanidade.**

A xestión dos Programas de Rehabilitación da cidade histórica de Santiago de Compostela desenvolvida durante os anos 1994/2001 obtivo o recoñecemento internacional co Premio Europa Nostra 1996, Premio Gubbio 1996 da Asociación de Centros Históricos de Italia, Premio Europeo de Urbanismo concedido ó Plan Especial de Protección e Rehabilitación da Cidade Histórica 1997/98 da Comisión Europea e do Consello de Urbanistas, Premio Torre Guinigi 2001 da Cidade de Lucca (Italia) e co Premio U.N.HABITAT 2002 da Organización de Nacións Unidas, entre outros.



*Recite II*