



Javier Ramos Guallart  
Angel Panero Pardo  
Idoia Camiruaga Osés  
Pablo Tomé Ferreiro  
Ramón Fernández Hermida

# LA GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN

LA REHABILITACIÓN DE SANTIAGO

La ciudad histórica de Santiago de Compostela, soporte de la vivienda del siglo XXI

PRÓLOGO

Bruno Gabrielli



## **LA GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN**

LA REHABILITACIÓN DE SANTIAGO.

La ciudad histórica de Santiago de Compostela, soporte de la vivienda del siglo XXI.

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

Arquitectos. Oficina de Rehabilitación. Consorcio de Santiago.

## **CRÉDITOS**

### *Autores*

Javier Ramos Guallart

Ángel Panero Pardo

Idoia Camiruaga Osés

Pablo Tomé Ferreiro

Ramón Fernández Hermida

### *Supervisión de textos*

Emilia Díaz Varela

### *Diseño y Maquetación*

Ombretta, etc.



“En las ciudades históricas todo es difícil,  
y todos tenemos responsabilidad”

**Giuseppe Campos Venuti**

Arquitecto Urbanista.

Aula de Rehabilitación 1999. Santiago de Compostela.

## **PRESENTACIÓN**

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

Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santiago de Compostela.

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

Concejala delegada para la Conservación y Rehabilitación de la ciudad histórica de Santiago de Compostela.

## **PRÓLOGO**

### **Unha cidade afortunada**

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

## **ÍNDICE**

---

<b>INTRODUCCIÓN</b> De la mano del aire	<b>25</b>
<b>I. UNA MIRADA HACIA ATRÁS</b>	<b>31</b>
<b>1.1</b> Los edificios en la ciudad histórica	38
<b>II. EL CONSORCIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO</b>	<b>25</b>
<b>III. LA OFICINA DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA CIUDAD HISTÓRICA</b>	<b>47</b>
<b>3.1</b> Ámbito de actuación	48
<b>3.2</b> La estructura	50
<b>3.3</b> Los objetivos	52
<b>3.4</b> Los programas de rehabilitación	54
<b>IV. EL PLAN PUENTE DE REHABILITACIÓN INTERIOR DE VIVIENDAS</b>	<b>57</b>
<b>4.1</b> La gestión del programa	60
<b>4.2</b> Las empresas homologadas	64
<b>4.3</b> Los recursos técnicos de la rehabilitación	65
<b>4.4</b> La asistencia arqueológica	66

<b>V. EL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE LOCALES COMERCIALES</b>	<b>69</b>
<b>VI. LOS CRITERIOS DE LA REHABILITACIÓN</b>	<b>75</b>
<b>VII. LA FORMACIÓN DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA REHABILITACIÓN</b>	<b>83</b>
<b>VIII. EL AULA DE REHABILITACIÓN</b>	<b>87</b>
<b>IX. VALORACIÓN SOCIAL DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS</b>	<b>91</b>
<b>X. CONCLUSIONES</b>	<b>97</b>
<b>EPÍLOGO:</b> Un trabajo solidario	<b>103</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>111</b>
<b>Anexo 1</b> Estatutos del Consorcio de Santiago.	112
<b>Anexo 2</b> La estructura técnica de la Oficina de rehabilitación.	115
<b>Anexo 3</b> Programa Puente de rehabilitación interior de viviendas. (1994-1999).	115
<b>Anexo 4</b> Programa de rehabilitación de locales comerciales.	118
<b>Anexo 5</b> Empresas y organismos colaboradores del Aula de rehabilitación.	120
<b>Anexo 6</b> Alumnos del Aula de rehabilitación.	121
<b>Anexo 7</b> Ordenanza de ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas. (2000)	121

## **Presentación**

### **LA CIUDAD HISTÓRICA DE SANTIAGO. UN HOGAR PARA VIVIR, UN ESPACIO PARA COMPARTIR**

*La ciudad de Santiago de Compostela continua en el siglo XXI al amparo de nuevos proyectos que completarán la modélica transformación urbanística desarrollada en la capital de Galicia en la última década. Es cierto que aún queda mucho por hacer, porque mucho es el cuidado que requiere un conjunto histórico-monumental de tan singulares características, pero considero que bien podemos sentirnos orgullosos del trabajo realizado hasta ahora.*

*Es objetivo de este gobierno municipal que los mismos niveles de calidad de vida de que hoy gozan los vecinos de la zona histórica sean extensivos a todos los rincones de Compostela, objetivo que requiere completar la trama urbana con nuevos y necesarios equipamientos para una ciudad en continuo crecimiento, con la construcción de más de ocho mil viviendas en los próximos años y con la urbanización y reurbanización de aquellas calles que precisan de una mayor atención. Se trata de un proceso necesariamente riguroso y por esto es posible que para algunos pueda resultar lento, pero tenemos asumido el compromiso de mantener los mismos criterios que formulamos desde hace más de una década; un camino de cuidadas intervenciones urbanísticas y arquitectónicas que distribuyen las funciones de la ciudad de forma equilibrada y armónica, integrando y revalorizando barrios y zonas periféricas y acentuando el valor de nuestro mayor patrimonio: el centro histórico del que gozan cada año millones de visitantes. Son estos criterios los que han obtenido para nuestra ciudad los mayores reconocimientos y distinciones, tanto nacionales como internacionales.*

*Rematamos una larga etapa de intenso trabajo donde la voluntad política y la implicación y cooperación de todas las administraciones públicas, en el marco del Consorcio de la Ciudad de Santiago, hicieron*

*posible la aplicación de fórmulas novedosas que ahora mismo sirven de ejemplo a otras ciudades que inician el camino que nosotros llevamos años transitando.*

*Fruto de este rigor, de esta coherencia en el trabajo desarrollado por las administraciones y de la implicación de todos los ciudadanos, fue que el proyecto inicial se convirtiera en una afortunada realidad, bien reflejada en la consecución del prestigioso Premio Europeo de Urbanismo otorgado por la Comisión Europea en 1998, y del Premio U.N. HABITAT 2002 concedido por la Organización de Naciones Unidas.*

*El pulso de este proyecto continua hoy con sólidas bases en la experiencia acumulada en estos años, especialmente en el ámbito de la rehabilitación. Un ámbito en el que el trabajo solidario de instituciones, empresas, técnicos y ciudadanos dedicados a recuperar para Compostela un lugar de honor en el contexto internacional y modelo para otras ciudades.*

*Comenzados hace ya ocho años e iniciando un nuevo siglo, los programas de rehabilitación continúan mejorando en la ciudad histórica la calidad de vida en las viviendas y la calidad del servicio en los comercios porque entendemos que esta es la forma de mantener una ciudad vital: haciendo de ella un espacio de encuentro del ciudadano, un hogar compartido donde se respire la historia y habite el futuro.*

**XOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ BUGALLO**

*Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Santiago de Compostela*



## Presentación

*En el mes de junio del año 2002, el jurado internacional del Premio U.N. HÁBITAT de Buenas Prácticas otorgado por la Organización de Naciones Unidas, emitía el siguiente fallo respecto de la protección y rehabilitación de la ciudad histórica de Santiago de Compostela:*

“Un proyecto de desarrollo social y medioambiental que integra la preservación de la herencia cultural de la ciudad histórica, combinando la rehabilitación (a través de la recuperación de los materiales) la creación de empleo y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes con el uso de nuevas tecnologías que preservan la arquitectura heredada. La recuperación de espacios verdes, plazas públicas y usos peatonales, permite la integración social y evita tanto problemas de marginalidad como de desplazamiento de la población originaria por otra de mayor poder adquisitivo.

*Con este fallo Compostela se convertía en el referente mundial de la rehabilitación, según dictamen de la O.N.U. Pero este reconocimiento fue posible gracias a un trabajo de colaboración y cooperación técnica e institucional y, además, una voluntad política, con criterio de servicio público, de hacer de Compostela, Patrimonio de la Humanidad, un espacio habitable para sus residentes.*

*Si bien el marco del Plan Especial fue fundamental para marcar las directrices de actuación en el perímetro murado y en los rueiros, dando así un soporte legal a todas las actuaciones, también fue imprescindible la figura del Consorcio de Santiago, donde el gobierno del Estado, el gobierno de la Xunta de Galicia y la Corporación municipal, a través del consenso, habilitaron los medios económicos, humanos y técnicos para dar a Compostela la imagen que hoy tiene.*

*La Oficina Municipal de Rehabilitación fue, y sigue siendo, el motor de toda esta maquinaria institucional, política y legal. Este “centro de salud”, ubicado en la sede del Consorcio, resolvió ya más de 2.000 actuaciones en viviendas, comercios, monumentos y espacios públicos, en un trabajo de contacto diario con la gente y, además, en un*

*trabajo de formación permanente de técnicos/as y trabajadores/as, recuperando oficios perdidos, sabidurías olvidadas, haciendo que esta memoria conviva con las nuevas tecnologías que mejoran la habitabilidad y el confort de las viviendas para sus residentes; creando también un tejido económico a través de las empresas homologadas capaces de generar empleo y riqueza.*

*Este trabajo es el que estas publicaciones reflejan dando así testimonio teórico y práctico del trabajo realizado en Compostela.*

*El trabajo de conservación y rehabilitación del centro histórico es constante y permanente y tiene que mantenerse con un criterio de servicio público como el que hasta ahora tuvo. Pero también abordando los nuevos retos y problemas como son conseguir la habitabilidad de todas las viviendas con la rica diversidad social que Compostela siempre tuvo en su casco, la actualización y modernización de la actividad comercial y la gestión eficaz del turismo patrimonial, cada vez más masivo, así como la dotación de las nuevas tecnologías y servicios a los residentes en este ámbito. Lo ya hecho demuestra que se puede resolver el trabajo por hacer, garantizando así que la sinfonía de piedra, agua, hierro y verde, vivificada y alentada por lo cotidiano de sus habitantes, siga haciendo de Compostela ese territorio universal de convivencia, intercambio, tolerancia y sosiego que aporta la humanidad.*

**ENCARNA OTERO CEPEDA**

*Concejala Delegada para la Conservación y Rehabilitación de la Ciudad Histórica*



**UNA CIUDAD AFORTUNADA**

## Prólogo

Creo que hay acuerdo general sobre el hecho de que la preocupación por el tema de la Recuperación de los Centros Históricos puede datarse en el inicio de los años '60 del siglo ya pasado, con un antecedente muy significativo en el Congreso de Gubbio de 1960. En los años '70 el tema se extiende a toda Europa y comienza a dar sus frutos en términos estratégicos. Cada país adopta una línea de intervención, dotándose de instrumentos operativos más o menos eficaces y de líneas de acción propias. Naturalmente, se trata sólo de consideraciones generales, dado que la percepción de que cada situación constituye un caso particular, al que hay que enfrentarse con diligencias específicas a las que adecuar métodos y políticas generales, está muy presente.

Sustancialmente, las diferencias a tener en cuenta tienen que ver con la relación que se asigna entre la intervención pública y la privada o, en cualquier caso, con el papel de guía de la transformación que asume la administración pública; hacen referencia, además, al tipo de intervención pública, en caso de dar prioridad a la recuperación del espacio público (plazas, calles, iluminación, mobiliario en general) o a la recuperación del tejido residencial. Las cuestiones económica y social, aunque presentes, se insertarán en los programas operativos más tarde.

---

Crede 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 assai 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.

En mi opinión, sin embargo, la cuestión más seria, que dará resultados muy distintos, es la que tiene que ver con la diferencia entre la recuperación "física" y una visión más integrada de la recuperación, que comprende, por lo tanto, todos los temas que definen la vitalidad urbana.

El balance, ya a la vista de todos, es difícil de representar, pero no hay duda de que numerosas operaciones de gran éxito de recuperación gobernada sólo bajo el perfil físico-material, han alzado los valores inmobiliarios y provocado la expulsión de las clases más débiles; esto ha sucedido en numerosas ciudades francesas, y también en Italia, tanto en Roma como en Bolonia, en Turín como en Bérgamo, en Módena como en Parma.

Naturalmente, hay aún muchos centros históricos en situación de degradación más o menos acentuada, especialmente en Italia. Sin embargo, en lo referente a las grandes ciudades, Génova o Nápoles, por ejemplo, o Palermo, subsiste una vitalidad difusa, valores inmobiliarios bajos y la posibilidad aún abierta de una recuperación, ya en marcha, más controlada y por lo tanto al reparo, por ahora, de los fenómenos negativos producidos en otros 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.

En este cuadro general de situaciones y de experiencias, la de Santiago merece una valoración específica. Recorriendo las diversas fases de la rehabilitación del Centro Histórico de Santiago uno se pregunta de modo espontáneo si se encuentra en presencia de un caso ejemplar: es decir, de un modelo de intervención para dar a conocer e imitar en toda Europa. Para quien recuerda, como yo, el estado en que se encontraba este Centro Histórico en los años '80, y la situación de hoy, parece que se hubiera producido un milagro, porque el abandono y la degradación han sido sustituidos por la vitalidad y la renovación difusa.

Pero no ha sido un milagro. Se ha tratado de una voluntad y de un empeño expresados claramente a través de actos, intervenciones y programas de los que han sido protagonistas los técnicos, los administradores y, finalmente, todos los ciudadanos. Entre los numerosos casos europeos de intervenciones en los Centros Históricos, el de Santiago, a mi juicio, es el más conseguido bajo los distintos perfiles a través de los cuales puede ser analizada una intervención de esta naturaleza. 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 primer lugar, porque la operación ha sido capaz de conservar el carácter: la materia y el alma de este Centro Histórico han sido respetadas, sin alteraciones.

La intervención de rehabilitación ha apuntado hacia el tejido residencial y hacia el mantenimiento de los residentes, es decir, del "mix" social que siempre le ha distinguido. Demasiados centros históricos en Europa, incluso rehabilitados físicamente (y quizás hasta demasiado, bajo este perfil) o se han terciarizado excesivamente, o han cambiado la composición social dando lugar al fenómeno de musealización social conocido con el nombre de "gentrification" (prevalente presencia de parejas de ancianos de renta alta).

La rehabilitación material, a su vez, constituye una modalidad de intervención sobre la que quisiera llamar especialmente la atención respecto a cuántos, teóricos y técnicos de la restauración, continúan largas discusiones en torno a las técnicas de intervención sin obtener resultados dignos de tener en cuenta bajo los perfiles que deben ser examinados: el de la conservación, el de la calidad de la vida actual, el de la economía de la 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 no se ha elegido el camino de la restauración filológica, totalmente sin sentido y pretencioso en cuanto a lo concerniente a un patrimonio residencial constituido por edificios cuya importancia histórica y material pertenece a la construcción "menor", y tampoco el camino de la completa reestructuración que no deja trazas del pasado. Se ha elegido una intervención ligera, sin desdeñar el empleo de técnicas y materiales actuales, pronta a dotar a las viviendas de las instalaciones necesarias para la vida contemporánea: baños, cocinas, cableado eléctrico, etc. Así se ha obtenido un resultado que no ha transgredido el patrimonio histórico ni tampoco el tejido social, habiendo excluido la intervención excesivamente rica como ha ocurrido en muchos edificios de los centros históricos italianos, cuya consecuencia ha sido un auténtico éxodo forzoso de la parte más débil de la población.

Hace falta también recordar que la intervención "ligera" ha obtenido el resultado de optimizar el uso de los medios disponibles, y por lo tanto, de extender, a igualdad de gasto, la acción de la recuperación sobre una parte más extensa del patrimonio construido. Finalmente, en Santiago no se ha descuidado la salvaguardia del tejido comercial o artesanal, dando lugar a una 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.

Si las cosas han sido así, hace falta preguntarse a través de qué tipo de medios han sido alcanzados objetivos de tanta autoridad. La formación del Consorcio, y de la Oficina de Conservación y Rehabilitación de la Ciudad Histórica, la rehabilitación de locales comerciales, y la contemporánea redacción de los Planes a nivel particular y general constituyen los pilares de esta gran operación urbana.

Tengo que subrayar el papel de reciprocidad que han asumido los dos Planes: la carta de Gubbio de 1960 contiene una referencia precisa a la necesidad de que la solución de gran parte de los problemas de un centro histórico se encuentre fuera del propio centro histórico, porque es precisamente en las condiciones del contexto territorial y del papel que en tal contexto se asigne al Centro Histórico que puede asegurarse la vida de este último.

Es una reflexión, ésta, que forma parte de la Carta de Gubbio (origen de la Asociación Nacional de Centros Histórico-Artísticos Italianos, ANCSA) y debida a un gran maestro del Urbanismo italiano, Giovanni Astengo. Astengo habría apreciado mucho (fue a Santiago en ocasión de un famoso Congreso en el año 1961) el trabajo hecho por el Consorcio y, sobre todo, habría apreciado, como gran docente que era, la institución del "Aula de Rehabilitación" donde las experiencias

---

Se così sono andate le cose, occorre allora chiedersi attraverso quali modalità e mezzi sono stati raggiunti obiettivi così prestigiosi. La formazione del Consorzio, 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 Consorzio, 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.

maduradas “in corpore vili”, durante las obras, se convierten en material didáctico, de reflexión y de puesta a punto para mejorar poco a poco, cada vez más, la técnica a aplicar.

Ésta es la razón por la que la experiencia de Santiago es un modelo: ha sido usada aquí una lógica de montaje de la operación entera que es ejemplar, así como ejemplar es el modo en que el empeño ha sido mantenido a lo largo del tiempo.

De este modelo hay que extraer, también, las favorables condiciones de hecho: la característica no especialmente difícil del tejido histórico (edificios bajos, sistemas constructivos elementales, buena construcción), la participación del Estado y de la Comunidad Autónoma y, sobre todo, la adhesión de los ciudadanos que se manifiesta a través de un “trabajo solidario”.

### **BRUNO GABRIELLI**

Arquitecto. Presidente de la 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**

### **DE LA MANO DEL AIRE**

Esta publicación es fruto de un trabajo colectivo y solidario, como lo ha sido el de aquellas personas que, desde el ejercicio de su profesión, colaboran desde hace más de diez años en el proceso de recuperación de la ciudad.

Con ella avanza la serie de textos que pretenden una aproximación a la compleja actuación urbanística y arquitectónica en la recuperación de la ciudad histórica de Santiago de Compostela, a los problemas encontrados, a las reflexiones en las que se fundamentan las intervenciones de rehabilitación y a las soluciones adoptadas.

La gestión que recoge el presente texto comprende el período 1994-2001, es decir, desde la creación de la Oficina de Conservación y Rehabilitación (Junio de 1994) y primeros años de aplicación de la nueva "Ordenanza Municipal de ayudas a la Rehabilitación de Edificios y Viviendas" que, en ejecución del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica, toma el relevo del primer programa, el "Plan Puente de Rehabilitación Interior de Viviendas".

A partir de ahí, el proceso de renovación urbana continuó existiendo bajo los mismos principios y criterios de intervención, si bien la nueva ordenanza aprobada en marzo de 2000 introdujo factores en la aplicación de las ayudas, que, como la catalogación o nivel de protección de los edificios, suponen un mayor ajuste y equidad en el reparto de los presupuestos disponibles.

La experiencia de recuperación de la ciudad desarrollada en estos años puede ser una guía para otras ciudades y, la forma en que se han realizado las intervenciones arquitectónicas, un ejemplo para la recuperación de estos edificios históricos.

Como se observará a lo largo de esta publicación, el criterio que ha guiado las actuaciones del Ayuntamiento en este período está basado en la conservación del patrimonio de la ciudad histórica y en el mantenimiento de su vitalidad a través de la mejora de las condiciones de uso de los edificios que la forman, consecuencia de las necesidades de sus habitantes y conforme a la orientación y determinaciones recogidas en el Plan Especial.

No es fácil encontrar ciudades que hayan tenido ocasión de abordar una transformación importante de su estructura urbana bajo la misma dirección política y técnica, siguiendo el guión establecido por el planeamiento. En Santiago ha sido posible, y ésa es la diferencia cualitativa y cuantitativa con otras ciudades.

Las sucesivas corporaciones municipales presididas por Xerardo Estévez Fernández y por Xosé Antonio Sánchez Bugallo han conseguido materializar un proceso de transformación urbana cuyo objetivo prioritario ha sido la recuperación de la ciudad histórica, con ayuda de inteligentes mecanismos de financiación y coordinación administrativa cuyo principal exponente sigue siendo el Consorcio de la Ciudad.

A diferencia de otras ciudades, Santiago tiene un centro histórico vivido y habitado donde el hecho urbano, la categoría de ciudad completa, se manifiesta, como en el resto de la ciudad, día a día y durante todos los días del año. En la ciudad histórica se crece y se ama, se trabaja y se estudia, se ríe y se sueña, estableciendo las infinitas relaciones que le dan una dimensión urbana más allá de su condición cultural.

Sus casas no son el pasado sino el último estado de una arquitectura popular en constante evolución, inteligentemente renovada con técnicas adaptadas, fruto de una lenta y constante experimentación.

Es esta juventud intemporal, esta exquisita contradicción, la que hace posible una política cultural de conservación, como exige el consenso social sobre el valor y la protección de una ciudad Patrimonio de la Humanidad.

Los criterios con que se realizan las intervenciones de rehabilitación en Santiago de Compostela han procurado satisfacer los parámetros contemporáneos de confort sin variar los sistemas que aseguran la transmisión de estos edificios a las generaciones futuras. Esta pacífica renovación de las viviendas, socialmente legitimada, no rompe el equilibrio de la ciudad, y la atomización de los fondos públicos utilizados en Santiago al ritmo que desean quienes hacen uso de ellos, tiende a consolidar la diversidad ciudadana de forma progresiva y natural, sin uniformar los resultados y sin alterar el funcionamiento de la comunidad.

La planificación urbanística de la ciudad histórica prevé una inversión en rehabilitación cercana a 72.000.000 euros (12.000 millones de pesetas) a lo largo de un período de doce años que comenzaba con la aprobación del Plan Especial. Su finalidad está estrechamente ligada al proyecto de la ciudad, tanto desde el punto de vista funcional como económico y social. Este concepto del territorio histórico, unido a la expansión de la ciudad con sus nuevas infraestructuras y servicios como capital de Galicia, como Capital Europea de la Cultura en el año 2000, es lo que ha convertido a Santiago de Compostela en una de las ciudades más atractivas y sugerentes de Europa.

No es sólo la piedra lo que hace inmortal a la ciudad de Santiago de Compostela: es también el orgullo de quienes hoy participan en su cuidado y conservación para que otros, mañana o dentro de mil años, nos recuerden como las generaciones de hombres y mujeres que manteniendo en buen uso su patrimonio les permitieron disfrutar de esta increíble y emocionante ciudad.

Esta actividad colectiva mereció en 1996 el Premio de la Asociación Europa Nostra, y el Premio Gubbio de la Asociación de Centros Histórico-Artísticos de Italia. El Premio Europeo de Urbanismo en su modalidad de planificación local otorgado por la Comisión Europea y el Consejo Europeo de Urbanistas concedido en 1997 y el Premio U.N. HABITAT 2002 de la Organización de Naciones Unidas suponen los más altos reconocimientos del valor y cualidad del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica y de la gestión de su programa de rehabilitación. Se reconoce así el trabajo realizado en Santiago por las instituciones, los profesionales y los habitantes de la ciudad histórica que han cooperado en la planificación, mejora, conservación y rehabilitación del Patrimonio de la Humanidad en el que habitan.

Seremos capaces de completar este proceso si seguimos trabajando juntos, de la mano del aire.

Verano de 2002

## **I. UNA MIRADA HACIA ATRÁS**

Hay que remontarse hasta 1982 para encontrar las claves que hicieron posible la política urbanística desarrollada en la ciudad a lo largo de los últimos quince años, y que permite después la puesta en marcha de los programas de rehabilitación en la ciudad histórica.

En los años ochenta, tras el desarticulado proceso de desarrollo urbano característico de la España del momento y en contraste con otras ciudades españolas, la ciudad de Santiago había alumbrado unas transformaciones que anunciaban la eclosión que habría de producirse a partir de 1990. Dichas transformaciones se produjeron de la mano de procesos sociales, económicos y políticos que han incidido muy directamente en la ciudad, dando lugar a una evolución muy diferente a la del conjunto de las ciudades gallegas y aún españolas que se resintieron durante aquellos años de la crisis económica: la población de hecho de Santiago es en 1986 vez y media superior a la reflejada en el censo de 1970.

En 1982, el Parlamento Gallego convierte a la ciudad en sede de las instituciones autonómicas de Galicia, impulsando un renovado proceso de expansión y diversificación terciaria mientras la Universidad de Santiago vive una fase de crecimiento expansivo.

En 1985, en un momento trascendental para la futura evolución urbanística de la ciudad, el Centro Histórico de Santiago de Compostela fue incorporado al catálogo de Bienes Culturales de Interés Universal de la UNESCO.

La consolidación y aceptación social del programa de rehabilitación de viviendas de la ciudad histórica que se desarrolla a partir de 1994 no puede comprenderse ignorando la realidad urbana en que se contextualizó, o desvinculando el proyecto de conservación y rehabilitación de la ciudad histórica del -a otra escala- más complejo proyecto de transformación y evolución urbanística de la ciudad, definido en el Plan General de Ordenación Urbana de 1989 y en el Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica de 1997.

Por primera vez en la historia del planeamiento de Santiago su conjunto histórico es objeto primordial de la reflexión urbanística, y su recuperación se convierte en objetivo principal en torno al cual gira la propuesta de ordenación y desarrollo de toda la ciudad.

En un momento en el que la acción política española se caracterizaba por la falta de coordinación entre las diferentes administraciones, desempeña un papel trascendental la gestión de este proyecto urbano realizada desde el Consorcio de Santiago, organismo que financian y en el que cooperan y se coordinan tres administraciones: el Ayuntamiento de Santiago, la Xunta de Galicia y el Estado.

La planificación fue concebida como el primero de los mecanismos capaces de impulsar el desarrollo de la ciudad en todos los frentes, un proceso de base urbana en el que la sucesión de hitos, eventos y conmemoraciones han servido de acicate y estímulo para el desencadenamiento de los efectos dinamizadores de un complejo y ambicioso proyecto urbano.

Es así como la celebración del Año Santo 1993; la conmemoración del V Centenario de la creación de la Universidad de Santiago en 1995; la



*La Ciudad Histórica de Santiago de Compostela, declarada Patrimonio de la Humanidad en 1985.*

celebración del Año Santo 1999 y la compartida Capital Cultural Europea en el año 2000 se van encadenando como ocasiones para una transformación urbanística, pero también económica y social con implicaciones que trascienden el ámbito local de una ciudad de la dimensión de Compostela.

Como así lo entendió el Ayuntamiento de Santiago, el desarrollo simultáneo y la dirección coordinada de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica, redactados bajo la misma dirección técnica (1), ha permitido impulsar estrategias de conjunto con incidencia en la estructura general de la ciudad y en las políticas urbanísticas sectoriales, imprescindibles para dar solución a los problemas de la ciudad histórica.

Según los directores del Plan Especial y de la revisión del Plan General, *“las propuestas del sistema general de comunicaciones, la localización de los grandes usos, la previsión de las áreas de crecimiento, el diseño del sistema de dotaciones públicas y la regulación de la ordenación del territorio municipal obedecen al criterio general*

6



*Ordenación de los flujos turísticos. Dársena de autobuses en la Avda. Xoan XXIII.*

*de propiciar una estructura urbana compacta, con una organización de usos que alivie la congestión de las zonas centrales y dimensionada proporcionadamente en relación a la ciudad histórica, en una escala todavía peatonal, de modo que permita a esta parte de la ciudad preservar y reforzar las funciones urbanas que la mantienen viva.*

*La constancia en el compromiso cultural con la recuperación de la ciudad histórica; la apuesta por la incorporación de la arquitectura contemporánea -en su más cualificado nivel de expresión- a su reconstrucción crítica; la conservación y rehabilitación consecuente de las arquitecturas históricas; y la comprensión coherente del papel de la planificación urbanística como marco de inserción de las políticas de recuperación urbana en sus más diversas escalas definen el proceso urbanístico inducido por el Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica de Santiago de Compostela.*

*La rehabilitación de viviendas, con la preservación de los edificios y la recuperación residencial de un conjunto de tal tamaño, sólo es posible en unas condiciones de mercado normalizadas en las que las políticas de ayuda y fomento puedan cumplir su doble función: de apoyo*



*Rehabilitación de viviendas para mantener la población residente.*



*Diseño de sistemas de dotaciones públicas. Parque de la Música.*

*financiero a la vivienda para los sectores sociales que requieren de dichas ayudas, y canalización de recursos públicos para conservar el patrimonio cultural, en este caso arquitectónico. La creación de estas condiciones depende del éxito de la política general de suelo y vivienda en el conjunto de la ciudad” (2).*

A tal efecto se estableció en el Plan General un programa dimensionado y con asignación concreta de recursos y operadores que garantizaran la presencia en el mercado de una oferta significativa de viviendas a precio tasado en los distintos regímenes de protección oficial. La manifestación de los primeros efectos de estas actuaciones ha sido condición previa para el impulso, desde 1994, de la acción extensiva en los Programas de Rehabilitación de viviendas de la ciudad histórica.



*Desde 1987, la recuperación de la Ciudad Histórica es el objeto prioritario de la reflexión urbanística en Santiago de Compostela.*

## 1.1 Los edificios en la ciudad histórica



*En la Ciudad Histórica existen 2.829 edificios y 6.717 viviendas.*

La ciudad histórica de Santiago está formada por 2.829 edificios de los que 169 son dotacionales. Contiene 6.717 viviendas, de las cuales 960 (14,3%) permanecían vacías en 1990. En este ámbito viven 17.400 personas, siendo 4.834 transeúntes y principalmente estudiantes.

La distribución media es de 4 viviendas por edificio. Los de una sola vivienda representan el 44,4% sobre el total y reúnen el 18 % de las viviendas. El 91% de los edificios no supera las 6 viviendas y un 44,2% alberga entre 2 y 4 viviendas.

Los edificios de la ciudad histórica de Santiago están en condiciones aceptables de conservación, si los comparamos con el estado de la edificación histórica en buena parte del país. Según datos de la etapa de información del Plan Especial (1990), el 38,5% de los edificios en estado regular podrían incrementar, a medio plazo, el 10,7% de los edificios que se encuentran en mal estado. El alcance de la valoración

10



*En este ámbito vivían 17.400 personas. Censo de 1990.*

de regular y mal estado se ha analizado a partir de la consideración de cinco elementos: muros, forjados, cubiertas, bajantes e instalación eléctrica. Las deficiencias con mayor presencia en el parque de edificios son el mal estado de las cubiertas (9,8%), instalaciones obsoletas o deterioradas (10,9%), y el mal estado de los forjados, presente en el 8,6% de los edificios. Los problemas estructurales en los muros portantes apenas son relevantes, pues sólo un 2,6% de los edificios presentan problemas de verticalidad en sus muros. Dado que varias deficiencias coinciden en un mismo edificio, se confirma la cifra de unos 278 edificios en malas condiciones. En estos edificios, la deficiencia más generalizada es el mal estado de la cubierta (61%) y de los forjados (52,3%).

El estado de los edificios se relaciona directamente con los usos que alberga y su régimen de propiedad. Se encuentran en peor estado los edificios con uso residencial que los edificios con otros usos. Entre los edificios con uso residencial, están en peor estado los que albergan una sola vivienda.

#### **RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA EDIFICACIÓN\***

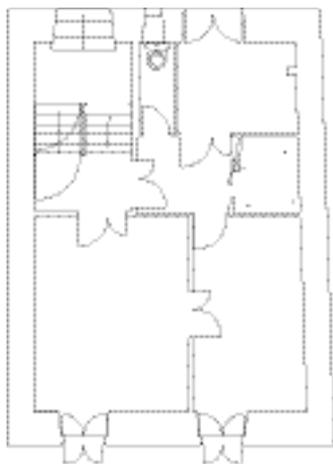
Edificios de propiedad única	83,1%
Edificios en régimen de comunidad	14,9%
Edificios institucionales	2,0%

\* (3). Según datos del Avance del Plan Especial. 1990

#### **RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS\***

Viviendas en régimen de alquiler	38,0%
Viviendas con renta antigua	24% de las alquiladas

\* (3). 1990



Rúa de Entremuros, 22. Estado actual.

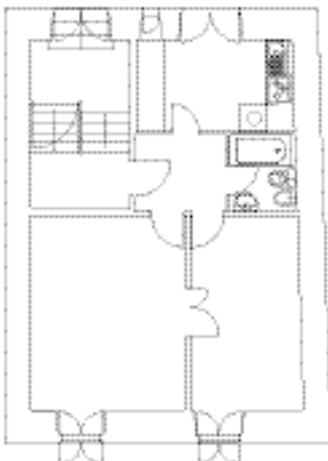
Por el régimen de tenencia, se encuentran en mejor estado los edificios en propiedad que los arrendados, y entre éstos, se llevan la peor parte los edificios alquilados antes de 1964. El grado de extensión del régimen de alquiler repercute en las condiciones de los edificios, y lógicamente, un mayor número de viviendas alquiladas en el edificio se corresponden con un mejor estado del mismo.

También incide en su estado el grado de ocupación de los edificios: casi una tercera parte de los edificios que albergan viviendas vacías se encuentran mal estado (29%) y más del 36% en estado regular. Un 55,8% de los edificios en mal estado tienen una sola vivienda.

#### TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS\*

SUPERFICIE	Nº DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
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



Rúa de Entremuros, 22. Propuesta.

Los edificios con viviendas de superficie media están en peor estado que los de las viviendas más amplias, y entre los edificios con viviendas de superficie útil de 41 a 100 m<sup>2</sup> más del 51% se encuentran en malas o regulares condiciones. Los edificios en mejor estado son los que albergan viviendas de más de 150 m<sup>2</sup>, de los cuales sólo un 6,1% se hallan en mal estado y el 56,4% están en buenas condiciones. Los edificios con viviendas entre 100 y 150 m<sup>2</sup> se encuentran en buen estado en un 50,5% de los casos. Existe un elevado 10,2% de edificios con viviendas pequeñas que se encuentran en mal estado y que son edificios unifamiliares de reducido tamaño.

En la ciudad histórica se encuentran también 1.857 locales comerciales, de los que 1.605 se encontraban ocupados en el año 1990. El 40,6% tienen uso comercial y el 26% uso hostelero. El resto se reparte entre oficinas y servicios (13,5%), y otras actividades (19,9%). El régimen de propiedad de los locales alcanza el 50,5%, mientras que mantienen rentas antiguas el 38% del resto.



*De los 1.605 locales en uso en la Ciudad Histórica, el 40,6% tiene uso comercial y el 26% uso hostelero. Local en rehabilitación en Rúa de Xelmírez.*



*Entre los edificios con uso residencial, se encuentran en peor estado los que albergan una sola vivienda.*

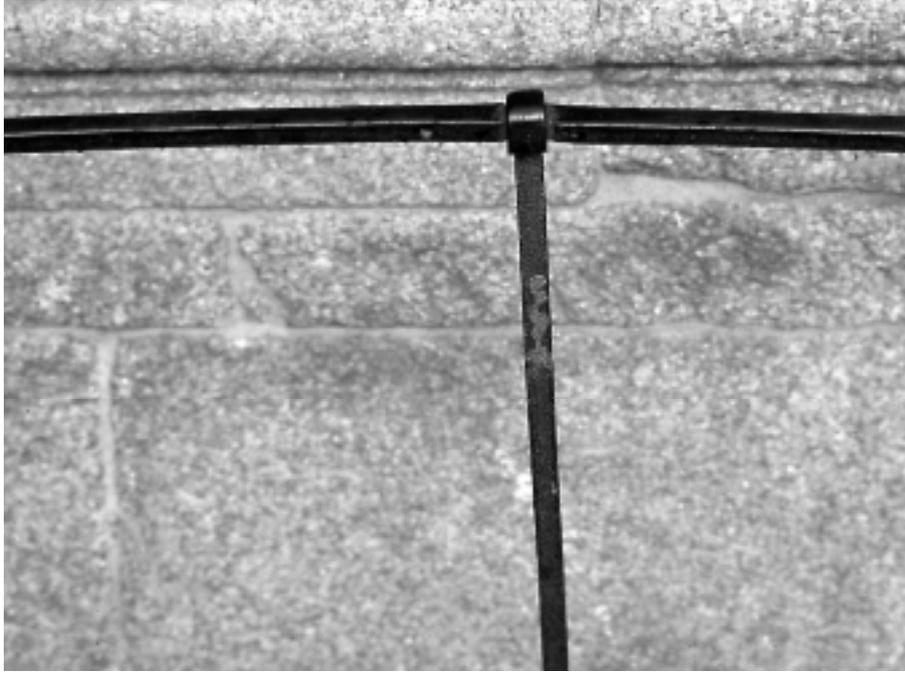


## **II. EL CONSORCIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO**

El 1 de marzo de 1991 el Consejo de Ministros aprobaba el Real Patronato de la Ciudad de Santiago, posibilitando la fórmula institucional para llevar a cabo las iniciativas contempladas en el Plan de modernización y equipamiento de la ciudad. Desde entonces el Real Patronato promueve la ejecución de obras y promociona iniciativas y proyectos culturales dirigidos a la potenciación de la ciudad en su condición de lugar de encuentro europeo. El Real Decreto 260/1991 de 1 de marzo, establece en su artículo 5º la creación del Consorcio de la Ciudad de Santiago, que se materializó según acuerdo del Real Patronato el día 11 de junio de 1991.

El Consorcio de Santiago es una entidad de derecho público y de carácter administrativo, de titularidad municipal. Tiene personalidad jurídica propia y su propio patrimonio. La finalidad del Consorcio es servir de apoyo administrativo y de gestión al Real Patronato de la ciudad para un mejor cumplimiento de sus objetivos: mantener y gestionar las instalaciones y equipamientos de que disponga y promover el ejercicio coordinado de las tres administraciones públicas: el Estado, la Administración Autonómica y el Ayuntamiento de la ciudad.

El Consorcio facilita al Real Patronato la infraestructura administrativa necesaria para impulsar, promover y coordinar la ejecución de sus acuerdos, asumiendo en su caso la ejecución de los proyectos y la gestión de los servicios y ejerciendo aquellas funciones que las administraciones consorciadas le encomienden. Los órganos de gobierno y administración del Consorcio son el Presidente, el Consejo de Administración, la Comisión Ejecutiva y el Gerente. El consenso institucional y la coordinación administrativa que la existencia del Consorcio facilita han sido las claves del desarrollo urbanístico de la ciudad, y del éxito de las políticas de recuperación y rehabilitación de la ciudad histórica en los últimos años.



*El Consorcio de Santiago es el órgano de cooperación institucional y coordinación administrativa en el que están representados el Estado, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de la Ciudad. Barandilla en la Iglesia de Santa María de Salomé.*



### **III. LA OFICINA DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA CIUDAD HISTÓRICA**



*Sala de atención al público de la Oficina de Rehabilitación en el Pazo de Vaamonde, sede del Consorcio de Santiago. Octubre de 1995.*

Desde 1992, el Consorcio de la ciudad promueve a través del Ayuntamiento un conjunto de medidas de fomento y ayudas tendentes a garantizar la mejora de las condiciones de vida de los habitantes de la ciudad histórica y el mantenimiento del conjunto edificado reconocido como Patrimonio de la Humanidad.

Por convenio firmado el 24 de abril de 1994, el Consorcio de Santiago encomienda al Ayuntamiento el establecimiento de las medidas oportunas para la ejecución de las actuaciones de rehabilitación de la ciudad histórica, que continúen la labor emprendida en 1992 y en la que, con la colaboración de los ciudadanos, se adecentaron los exteriores del 60% de los edificios mejorando su imagen urbana y recualificando su entorno.

Dos meses después se crea la Oficina de Conservación y Rehabilitación de la ciudad histórica (en adelante Oficina de Rehabilitación, Oficina Técnica u Oficina), que se ocupará desde entonces del diseño y gestión técnica de los programas municipales de rehabilitación. La Oficina ocupa parte del Pazo de Vaamonde, sede del Consorcio de Santiago, una vez rehabilitado su interior y dotada de los medios técnicos adecuados a la función que se desarrollará en adelante.

### **3.1 Ámbito de actuación**

El ámbito de actuación de la Oficina de Rehabilitación es el de la ciudad histórica (aproximadamente 180 Has.), definido en el Plan General de Ordenación Urbana y con ligeras modificaciones en el Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica.



*Ambito de la Ciudad Histórica recogido en el Plan Especial de Protección y Rehabilitación.*

## 3.2 La estructura

Desde enero de 1995 en que sus plazas fueron cubiertas por concurso público, la Oficina está formada por:

**Dirección técnica.** Un arquitecto superior. Diseño y coordinación de los diferentes programas de rehabilitación y de los recursos técnicos de la Oficina.

**Área de proyectos y obras en viviendas.** Dos arquitectos superiores. Coordinadores, directores y supervisores de los proyectos y de las obras en viviendas generados por los programas de rehabilitación.

**Área de proyectos y obras en locales comerciales.** Un arquitecto superior. Coordinador, director y supervisor de los proyectos y obras de rehabilitación de locales comerciales. Asesoramiento técnico al comercio en la ciudad histórica.

**Área de elaboración de proyectos.** Un encargado de la coordinación del área de documentación de proyectos y mantenimiento del equipo informático de la Oficina. Dos delineantes informáticos. Formalización de documentaciones técnicas y CAD.

**Secretaría y atención al público.** Un oficial administrativo.

**Área de difusión.** Un encargado de los programas de difusión y fomento de la rehabilitación.

Por convenio entre el Ayuntamiento de la Ciudad y el Consorcio de Santiago, esta Oficina Técnica trabaja en estrecha colaboración con el Servicio Municipal de Rehabilitación y Vivienda, formado por un Área de gestión administrativa, que trabaja coordinada con la Administración local y autonómica.

La Oficina de Rehabilitación del Consorcio de Santiago fue dotada con los medios necesarios para estimular y acompañar a los ciudadanos

en el proceso de la rehabilitación de sus viviendas, diagnosticar correctamente sus necesidades de intervención y asesorar técnicamente en cuantas cuestiones surgieran durante el desarrollo de las obras, facilitando al ciudadano una asistencia total en los deberes que, según la ley, tiene en la conservación del Patrimonio. Su gestión se fundamenta en dos pilares básicos:

- La atención directa, personal y cualificada a los habitantes de la ciudad histórica y a los agentes que intervienen en las obras, prestando la asistencia técnica necesaria para la definición y ejecución de las intervenciones.

- La ayuda integral en la gestión de los procesos administrativos y en la tramitación de los permisos y licencias, aspecto que no se puede desvincular del anterior y que, en general había supuesto una gran barrera al normal proceso de renovación controlada del caserío.



*La labor de la Oficina se basa en la atención directa, personal y cualificada a los habitantes de la Ciudad Histórica, prestando la asistencia necesaria para la renovación de sus viviendas. "Les saltimbanques". Gustave Dore, 1874. Musée d'Art Roger Quilliot. Clermont-Ferrand.*

### 3.3 Los objetivos

La Oficina de Rehabilitación definió sus estrategias de intervención desde el análisis de las características específicas de la ciudad histórica de Santiago, recogidas ya en el Avance del Plan Especial, con los siguientes objetivos:

1º.- Mantener el tejido residencial mediante intervenciones ligeras y dispersas, fijando la población residente, mejorando las condiciones de habitabilidad de sus viviendas y promocionando la ocupación de aquéllas que en los últimos años habían sido abandonadas.

2º.- Promover socialmente la cultura de la rehabilitación y el mantenimiento coherente de las edificaciones de la ciudad histórica.

3º.- Estructurar en la ciudad una red de operadores de la rehabilitación, fomentando una praxis constructiva adecuada y suficientemente experimentada para conservar y mejorar estos edificios.



*Formar una red de operadores de la rehabilitación fomentando una praxis constructiva adecuada para la conservación y mejora de estos edificios. Obras en Rúa de Santa Cristina.*



*Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas para mantener el tejido residencial. Vivienda vacía en la Rúa do Espírito Santo.*

### 3.4 Los programas de rehabilitación

El diseño de los primeros programas se apoyó en el diagnóstico que se formulaba en el Avance del Plan Especial, en el que ya se recogía que la característica más destacable de la ciudad histórica era su relativa vigencia como realidad urbana, conservada todavía en gran medida en sus aspectos residenciales, económicos y sociales.

También se constataba la existencia de determinados fenómenos patológicos de carácter estructural tales como el avance del proceso de terciarización, el abandono del centro por sus habitantes tradicionales, el deterioro progresivo del patrimonio edificado y del ambiente urbano, que se hacía patente en distintos grados y distinta intensidad pero, en todo caso, con una tendencia al progresivo agravamiento. Por ello se consideró conveniente poner en marcha, antes de la aprobación definitiva del Plan Especial, -que no se produciría hasta el mes de marzo de 1997, pero plenamente encardinado en la estrategia de recuperación urbana en él diseñada-, el Programa Puente de rehabilitación interior de viviendas, y un año después el Programa de Rehabilitación de locales comerciales.



*El Programa de Rehabilitación procura el menor coste en la mejora de las condiciones de uso de las viviendas.*



*La falta de mantenimiento es la primera causa de la degradación de los edificios. Escalera con goteras en Rúa da Porta da Pena.*

El Programa Puente se concibió como un instrumento de intervención inmediata dirigido a actuar sobre la generalidad de los inmuebles de la ciudad histórica con intervenciones ligeras y de bajo coste, encaminadas a frenar o contrarrestar los efectos más perniciosos de aquellos procesos detectados en el Avance del Plan Especial, y con el objetivo prioritario de fijar a la población residente mediante la mejora de las condiciones de habitabilidad y confort de sus viviendas. Desde el origen y por su carácter temporal tuvo vocación de transitoriedad, a la espera de establecer un marco de ayudas a la rehabilitación programado en el Plan Especial, -estable y de carácter ordinario-, previa aprobación de éste y utilizando para su financiación presupuestos del Plan Estatal de Vivienda.



27

*En 1990, la Ciudad Histórica aún se inclinaba hacia los procesos de degradación conocidos. Fachada a patio interior en Rúa do Vilar.*



#### **IV. EL PROGRAMA PUENTE DE REHABILITACIÓN INTERIOR DE VIVIENDAS**



30 *Baño en uso en vivienda de la Rúa Travesa.*

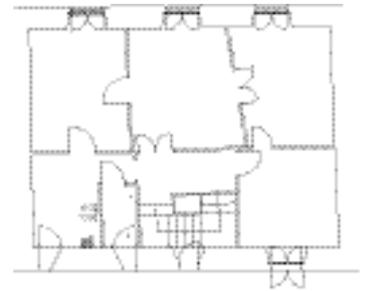
El Programa Puente se instrumentó a través de la “Ordenanza de ayudas a la rehabilitación interior de viviendas de la ciudad histórica”, diseñada por la Oficina de Rehabilitación. Las ayudas del Programa Puente están orientadas a resolver los problemas de las viviendas que carecen de los servicios sanitarios básicos, presentan instalaciones eléctricas o de fontanería en mal estado, o tienen serias deficiencias en los elementos comunes de la edificación, armonizando su renovación con el respeto y la conservación de los elementos de la arquitectura histórica presentes en la edificación.

Para favorecer las situaciones económicamente más débiles e incentivar la realización de obras convenientes para la conservación del edificio, las subvenciones de este programa se establecen sobre un presupuesto protegible máximo de 12.000 euros + IVA (2.000.000 ptas + IVA), en función de los ingresos familiares y de la cuantía de la obra a realizar.

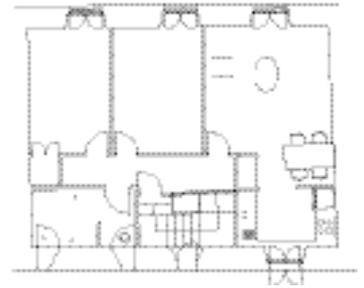
Este presupuesto fue fijado en la consideración de que con él era posible mejorar el estado de los servicios sanitarios básicos de la vivienda (cocinas y baños), sustituir la instalación eléctrica o las conducciones de fontanería y efectuar la renovación de algunos acabados. La Ordenanza fue aprobada por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día 3 de octubre de 1994 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el día 29 del mismo mes. Vigente desde el día 1 de noviembre de 1994, mantuvo abierto el plazo de solicitudes hasta el 31 de diciembre de 1995.

El Plan Puento consolidó un sistema basado en la economía de las intervenciones ligeras y en la flexibilidad de la rehabilitación dispersa, programada a la vez en función de las necesidades de los usuarios y de las directrices del Plan Especial: una especie de rehabilitación “a la carta”.

El programa fue utilizado también para organizar las estructuras de operadores que intervienen en la rehabilitación -los técnicos y las empresas- que han hecho posible un proceso de rehabilitación sostenible y compartido con los ciudadanos.



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



*Rua da Fonte de San Miguel, 2. Propuesta.*

## 4.1 La gestión del programa

El sistema creado procura el control no sólo del uso de la subvención concedida sino también de la calidad proyectual y de ejecución de las obras realizadas. El proceso hasta la finalización de una obra subvencionada es el siguiente:

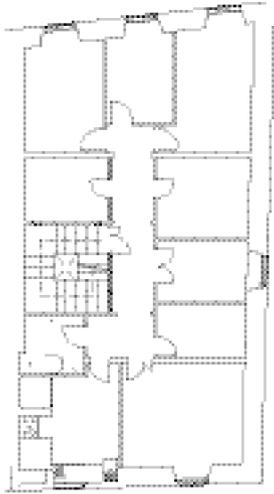
1. El particular que desea hacer obras en su vivienda, o la comunidad que decide mejorar el estado de los elementos comunes del edificio (portal, escaleras, cubierta...etc), solicita en la Oficina la visita de un técnico.

2. Un arquitecto de la Oficina visita el edificio e informa y asesora al usuario sobre la viabilidad de las obras que desea ejecutar y otros aspectos de la misma que ayudarían a conservar el edificio. De esta visita de inspección técnica previa queda un informe en el expediente, y es aquí donde se inicia la relación con el usuario que, con fortuna, concluirá con la terminación de las obras.

3. Con la información recibida, el particular puede solicitar oficialmente las ayudas de rehabilitación presentando en la Oficina la documentación que según la ordenanza se le requiere.

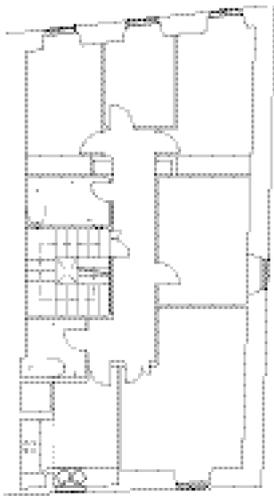
4. El expediente queda bajo la tutela del arquitecto responsable de la zona en la que se halla el edificio, quien dirige, supervisa o coordina la realización de la documentación técnica necesaria para definir y valorar las obras solicitadas, si se trata de obras menores, cuyo presupuesto es elaborado con el Cuadro de Precios de la Rehabilitación confeccionado para este tipo de obras y periódicamente actualizado. Sobre este presupuesto se define el importe de la subvención que será concedida al finalizar las obras.

En el caso de que la obra a realizar suponga modificación estructural o sea de mayor complejidad, el particular deberá contratar un proyecto a un arquitecto de su elección. Este arquitecto trabajará en permanente contacto con el técnico coordinador.



32

*Rúa do Hospitaliño, 14. Estado actual.*



*Rúa do Hospitaliño, 14. Propuesta.*

5. Previa aceptación por el particular de la documentación técnica realizada, la Oficina remite a la Comisión Municipal de Gobierno la solicitud en la que se pide también la subvención correspondiente al 100% de las tasas de licencia e impuestos derivados de la realización de las obras.

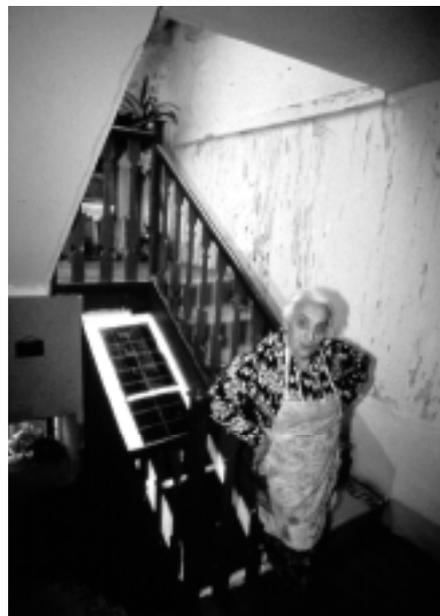
6. Cuando la subvención es *inicialmente concedida* por la Comisión de Gobierno, la Oficina tramita la solicitud de licencia de obras del particular, al tiempo que le entrega un ejemplar del proyecto con el que el solicitante puede requerir presupuestos a las empresas constructoras de su elección.

7. Concedida la licencia y elegida por el particular la empresa que realizará las obras, se firma en la Oficina contrato entre particular y empresa en el que se define la forma de pago, la fecha de inicio y duración de las obras y el arquitecto coordinador encargado del control de las mismas.

8. Las obras se desarrollan bajo la supervisión constante de los técnicos de la Oficina, que velarán desde su inicio por el correcto uso de los materiales y el cumplimiento de las especificaciones recogidas en el proyecto. Las modificaciones que puedan producirse durante el proceso de ejecución de la obra deben ser admitidas previamente por el arquitecto encargado de su control, quien además efectúa la supervisión económica de las partidas de obra ejecutadas. Este arquitecto media también en los pequeños conflictos que toda obra origina, bien entre los vecinos del inmueble afectado por las obras o en la relación del particular con la empresa.

9. Finalizada la obra, y si ésta ha sido correctamente ejecutada, el arquitecto coordinador de la misma informa favorablemente su realización, y la Oficina solicita de la Comisión Municipal de Gobierno la *concesión definitiva* de la ayuda inicialmente concedida.

10. La Ordenanza establecía que las subvenciones deberán abonarse en el plazo máximo de treinta días. Aunque este plazo fue cumplido durante los dos primeros años, la acumulación de obras subvencio-



*Al comienzo del Programa era patente la descon-fianza de los usuarios hacia las posibilidades reales de rehabilitación de sus edificios*

nadas y una disminución de los presupuestos asignados ralentizó después el pago de las subvenciones, que en todo caso no demoraron más allá de un año.

Durante los catorce meses que el Plan Puente mantuvo abierto el plazo de adhesión, se recibieron 1300 solicitudes de inspección y asesoramiento técnico, que hasta el día de hoy han generado ya 980 solicitudes oficiales de intervención.



*Los proyectos menores son realizados en la Oficina, y las obras se ejecutan bajo la supervisión de los técnicos de la misma.*

35



*Estado del Programa en el sector de las Algalias. Octubre de 1995.*

## 4.2 Las empresas homologadas



*El sistema de empresas homologadas colaboradoras en la ejecución del Programa de Rehabilitación permitió un efectivo control de los costes de las intervenciones.*

Durante los meses previos a la apertura del programa, los técnicos de la Oficina realizaron un cuadro de precios útiles y específicos para las intervenciones de rehabilitación en Santiago que ayudara a definir el alcance económico de cada obra. Este cuadro, -unido al hecho de que la subvención se calcula en función de un presupuesto oficial realizado por los técnicos de la Oficina- no permite ninguna desviación en el uso de las subvenciones.

La posibilidad de que el programa de rehabilitación desatara un alza incontrolable de los precios del mercado de la construcción, como pudo pasar en la "Expo" de Sevilla o en los Juegos Olímpicos de Barcelona, -dado el súbito aumento de la demanda de empresas-, fue abordada con la convocatoria pública de "Empresas Homologadas" que se abre paralelamente al programa.

La Oficina obtuvo así la colaboración de treinta y ocho empresas homologadas que se ofrecen al particular para la realización de sus obras. En todos los casos el ciudadano puede elegir libremente la empresa que realizará sus obras, sea homologada o no, pero las empresas homologadas, -que han aceptado como condición para su homologación respetar el "Cuadro de Precios de la Rehabilitación", aceptan como máximos los presupuestos calculados por la Oficina para cada intervención. Además, si la obra es realizada por una empresa homologada, la subvención se abona directamente a la empresa al finalizar las obras, con lo que el particular sólo pagará al contratista la parte que le corresponde abonar, una vez descontado el importe de la subvención del importe global de la obra.

### 4.3 Los recursos técnicos de la rehabilitación

Los proyectos se realizan en la Oficina exceptuando los que en la primera visita ya fueron considerados como obra de mayor complejidad, que serán encargados por los particulares a un arquitecto de su libre elección.

En estos años fueron resueltos 750 proyectos, y comenzó la ejecución de 715 intervenciones de rehabilitación, de las que 658 ya han finalizado. Aunque en origen todos los arquitectos de la Oficina trabajaron en estas documentaciones técnicas, la acumulación de solicitudes y el comienzo de las direcciones de obra precisaron la creación de un sistema de asistencias técnicas sustentado en el trabajo de arquitectos jóvenes que participan desde entonces en la redacción de las documentaciones y colaboran en el seguimiento de las obras. Una parte de estos arquitectos reforzaron durante períodos de seis meses a un año el equipo técnico de la Oficina, asistiendo a ésta en la coordinación y supervisión de las intervenciones.

A pesar de la limitada experiencia como profesionales de la mayoría de los participantes en aquella convocatoria, su colaboración permitió hacer frente a la avalancha de solicitudes y fue también el origen de la creación posterior del Aula de Rehabilitación.



*Mediante asistencias técnicas se refuerza temporalmente el equipo de la Oficina dedicado a la supervisión y control de las intervenciones. Rehabilitación en Rúa de Entreríos.*



*La Oficina cuenta con la colaboración de jóvenes arquitectos en la redacción de los proyectos. Sala de trabajo en el Consorcio de Santiago. Julio de 2001.*

#### **4.4 La asistencia arqueológica**

A pesar de que el Plan Especial limita la realización de nuevos sótanos a determinadas áreas periféricas, en determinados supuestos las obras de rehabilitación precisan de una dirección pluridisciplinar. Es el caso de las intervenciones que afectan al suelo considerado arqueológico, motivadas por el cambio o la instalación de una nueva red de saneamiento, el rebaje de la cota del pavimento o el cambio de soleiras en los sótanos o locales existentes.

Las intervenciones arqueológicas en estos casos eran causa permanente de conflictos, pues el inicio de la obra se veía afectado por la consecución de los trabajos arqueológicos y el coste de los mismos recaía exclusivamente sobre el particular.

Según criterio de la Oficina, la investigación y supervisión arqueológica en el ámbito de una obra se fundamenta en el interés público, y por tanto es la propia Administración quien debe afrontar los gastos derivados de este tipo de intervención.

Por ello se prestó gratuitamente este servicio, colaborando con los profesionales de la arqueología mediante convocatoria pública fruto del convenio establecido en abril de 1996 entre el Consorcio de Santiago y la Asociación Profesional de Arqueólogos de Galicia. Esta Asociación asesoró técnicamente la redacción del pliego de condiciones de esta convocatoria y en los aspectos técnicos y profesionales derivados del desarrollo de este programa.

Este sistema permitió contar con la colaboración de arqueólogos que fueron contratados para atender la dirección, control y supervisión de aquellas obras en las que, desde el proyecto arquitectónico, se manifestaba y avanzaba la necesidad de intervenir en el suelo arqueológico. Así, durante unos años, la Oficina dispuso siempre de dos arqueólogos contratados para supervisar un máximo de cinco intervenciones cada uno, que iban sustituyendo a aquéllos que ya habían cubierto el objeto de sus contratos.

La contratación preventiva de arqueólogos desde el Consorcio recorrió drásticamente los plazos de aprobación de las intervenciones arqueológicas y anuló el coste que para el particular suponía hacerse cargo de estas intervenciones.

Durante la existencia de este programa arqueológico fueron prácticamente inexistentes las intervenciones fraudulentas o ilegales realizadas por los particulares que intentaban escapar de paralizaciones administrativas o costes no previstos en la rehabilitación de sus propiedades.



*Las intervenciones arqueológicas previas a la ejecución de la obra son de consideradas de interés público y deben contar con la financiación de la Administración.*



## **V. EL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE LOCALES COMERCIALES**

A comienzos de 1996 se abrió un nuevo programa dedicado a la mejora de las condiciones de los locales comerciales existentes en la ciudad histórica. La potenciación y desarrollo de la actividad económica y comercial en la ciudad histórica es tan importante como el mantenimiento del tejido residencial y uno de los soportes de que la actividad residencial conserve y mejore los actuales índices de ocupación.

Las obras que podían ser objeto de subvención se definieron en una ordenanza que regulaba las ayudas del programa de forma similar a las establecidas para la vivienda: la adecuación de los elementos de fachada o su adaptación a las condiciones del entorno, la instalación de sistemas de detección de incendios y la mejora de las instalaciones y servicios sanitarios básicos.

La rentabilidad social de este programa es clara, ya que la proliferación de locales cuya imagen sea atractiva ayuda a crear una identidad como área comercial y atrae otros tipos de comercio que revitalizarán la actividad económica en el tejido histórico.

Este programa atiende 250 solicitudes desde su origen y han finalizado ya 85 de las actuaciones previstas, pero las intervenciones en locales comerciales ofrecen mayor complejidad que sobre el tejido residencial: por un lado, el propietario de un local con renta antigua se muestra en general reacio a autorizar las obras requeridas por el inquilino, pues la alta cotización de los locales en la ciudad histórica alimenta su interés por desprenderse del "poco rentable" inquilino y activa todas las opciones a su alcance para lograrlo en el menor tiempo posible. Al mismo tiempo, los comerciantes no son en general proclives a cerrar su establecimiento durante el tiempo que duran las obras.



*Local comercial en Praza de Cervantes.*



*Local comercial rehabilitado en Praza de Cervantes.*

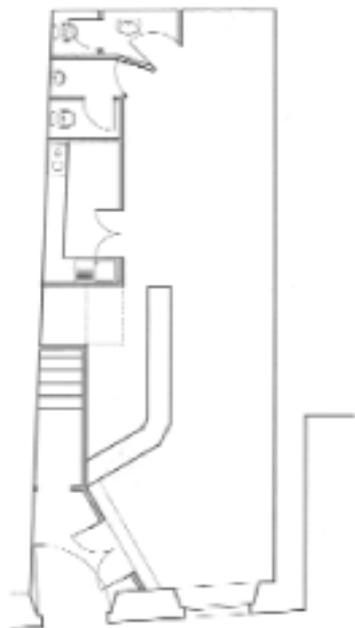


*Logotipo de la Asociación Compostela Monumental.*

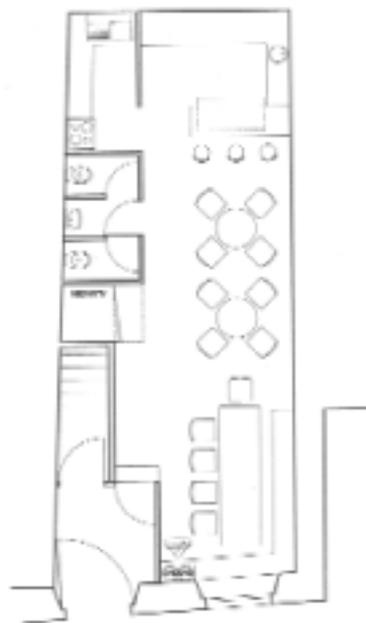
Aún así, el programa avanza, y en estos años los locales rehabilitados suponen un nuevo impulso al atractivo comercial de la ciudad histórica y también un aliciente para la realización de obras en el entorno del local rehabilitado. La mayor demanda se concentró en el cambio de escaparates, en la instalación de sistemas de seguridad y en la renovación de los servicios sanitarios en los locales de uso público.

También se fue algo más allá. La formación que se ofreció a los comerciantes mediante la contratación de un curso de la Escuela de Organización Industrial (EOI), (4), generó, desde el impulso colectivo de quienes integraron este curso, la renovación de una Asociación de carácter profesional (5), que ocupa desde entonces el hueco dejado por otras asociaciones en regresión.

Los comienzos de esta Asociación son alentadores, y reflejan una actitud diferente en el uso y relación con la ciudad, basada en el compromiso de situarse en el plano de la cooperación profesional en el ámbito de la ciudad histórica, de su potencialidad comercial y atracción cultural.



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



*Local en Rúa de Abril Ares. Propuesta.*



## **VI. LOS CRITERIOS DE LA REHABILITACIÓN**



La rehabilitación en Santiago de Compostela consolida otra forma de intervenir sobre el patrimonio residencial: una nueva vía entre la reestructuración total o mayoritaria -que conlleva el vaciado sistemático de los edificios- y la intervención guiada por criterios exclusivamente conservacionistas que en muchas ocasiones impide la actualización y puesta en uso de estos inmuebles.

Se cuestiona en ocasiones la adaptabilidad de estas construcciones históricas a lo que el mercado de nueva planta ha estandarizado como condiciones de una vivienda moderna. Sin embargo, el concepto *vivienda* ha cambiado porque la sociedad estrena cada día nuevas pautas de comportamiento.

Si utilizamos el concepto *alojamiento* antes que *vivienda* como la hemos entendido hasta hoy, la ciudad histórica en ningún modo ha quedado obsoleta. Cada vez son más las parejas sin hijos, las personas solitarias o las uniones eventuales y de hecho que precisan un espacio para vivir. Las costumbres también han cambiado y el uso de las estancias se hace cada vez más complejo: se estudia o se recibe

*Los edificios históricos se adaptan con facilidad a las condiciones de confort que necesitamos, sin violentar sus tipos y sistemas estructurales. Rehabilitación de vivienda en Rúa do Hospitaliño.*



*El concepto de la vivienda ha cambiado porque la sociedad precisa ahora otras alternativas para el alojamiento.*

a los amigos donde antes se dormía y se come de forma anárquica o menos organizada, mientras nuevas funciones aparecen en los baños y en las cocinas. Todo esto cabe en los centros históricos, y las construcciones que queremos conservar pueden cumplir adecuadamente muchas de estas funciones sin necesidad de violentar sus tipos y sistemas estructurales.

En las construcciones históricas de Santiago, el entramado estructural tradicional es un sencillo sistema constructivo en el que fachadas e interiores forman un conjunto fácil de reparar y modificar; como máquinas, estos edificios son capaces de ser desmontados pieza a pieza y para ellos siempre tendremos repuestos.

También debiera preocuparnos el gasto energético de producción de los materiales que empleamos y su capacidad de reciclaje. En algunos países de nuestro entorno los proyectos de construcción incluyen ya un balance energético de los costes de producción, transporte y puesta en obra de los materiales empleados, y esa exigencia pronto llegará aquí.

Hoy existen soluciones ligeras para el aislamiento acústico de los forjados de madera, ni caras ni complejas, que sólo exigen una cuidada puesta en obra. Existen tratamientos para la madera de mayor duración y menor mantenimiento, y tecnología suficiente para introducir nuevas instalaciones de agua sobre las estructuras históricas asegurando su ventilación, ligereza e impermeabilización e impidiendo la transmisión de agua a la madera.

Las intervenciones realizadas no pretenden ningún estado final. Las edificaciones que ahora rehabilitamos podrán ser modificadas sin grandes costes en el futuro, mediante intervenciones económicas y asequibles para adaptarlas de nuevo y continuar viviendo en ellas.



*La tecnología actual resuelve con facilidad el aislamiento y las nuevas instalaciones.*



*Estructura tradicional de madera entre muros medianeros. Edificio en Rúa de San Pedro.*

Además, las arquitecturas de la ciudad histórica de Santiago merecen ser interpretadas en toda su complejidad, como expresión que son de una cultura constructiva coherente con el medio, donde cualquier modificación de las partes se deja sentir inevitablemente en el conjunto. Los sistemas constructivos que forman estos edificios que



*Las intervenciones que realicemos deberán permitir, sin grandes costes, otras modificaciones en el futuro. Bastidores para nueva tabiquería en Rúa de Bonaval.*



*Las arquitecturas históricas deben ser interpretadas en su complejidad. Tabique tradicional de barrotillo en vivienda de la Rúa da Carricoba.*

ahora rehabilitamos forman un sistema lógico, donde dimensiones, pesos, escuadrías y proporciones de los materiales cumplen su función de tal manera relacionados que, después de cientos de años trabajando, aún siguen siendo útiles. Debe recordarse que son arquitecturas ensayadas en el tiempo, lo que obliga a la reflexión previa y al análisis profundo en busca de la razón que ordena estos edificios, evitando, como en el cuento de Adolf Loos (6), posicionamientos personales al servicio exclusivo de la vanidad profesional. La rehabilitación es un proceso solidario, en el que además de los recursos tecnológicos es preciso incorporar el espíritu de los oficios de la construcción y fomentar la responsabilidad de los arquitectos al proyectar sobre estructuras históricas, extremadamente frágiles y sensibles a cualquier tipo de intervención descontextualizada. Lo que aparentemente

pueden parecer limitaciones a la libertad creativa cuando se actúa sobre estos edificios, son las razones últimas que dan contenido a toda intervención.

En Santiago se rehabilita el uso de los edificios desde la reflexión arquitectónica, realizando sólo los cambios imprescindibles pero todos los necesarios para poder utilizar las viviendas con los estándares y programas que requerimos en la actualidad, procurando el menor coste posible en cada intervención.

En las rehabilitaciones se consolidan, refuerzan y reutilizan aquellos elementos constructivos y estructurales que aún presentan condiciones de uso aceptables, -sustituyendo tan sólo aquello que ya no puede ser reciclado-, y utilizando la tecnología a nuestro alcance para dotar al edificio de nuevas instalaciones, mayor habitabilidad y mejores condiciones de uso y confort.

Los arquitectos de la Oficina trabajan desde la responsabilidad que significa estar proponiendo soluciones en casa ajena, sin perder de vista la capacidad económica de sus usuarios y respetando el derecho de los demás a rodearse de aquellos elementos que caracterizan su entorno más íntimo, -su vivienda-, materializados generalmente en los acabados, sobre cuyo gusto u ocasión ni podemos ni debemos incidir más allá del consejo y asesoramiento que diariamente se facilita, pero que no suponen ninguna merma en las condiciones esenciales de conservación de este patrimonio.

La Oficina cataliza un esfuerzo constante de investigación en la adaptación de la tecnología actual y de las nuevas formas de vivir a las tipologías, técnicas y materiales tradicionales, intentando hacer de la rehabilitación un proceso sostenible. Estas aportaciones aseguran por una parte la conservación de las viviendas y edificios del centro histórico y, por otra, la inclusión de los elementos modernos que los dotan del necesario confort y funcionalidad, insistiendo en la necesidad de seleccionar los materiales también por el coste energético que suponen a la sociedad y su capacidad de reutilización y no sólo por la accesibilidad que facilita el mercado.



*En las intervenciones se consolidan, refuerzan y reutilizan todos los elementos que pueden ser reciclados. Rehabilitación de vivienda en Rúa de Vista Alegre.*

*Responsabilidad y respeto a los gustos particulares en la elección de los elementos y acabados que caracterizan el entorno de los 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.*



*Los materiales deben seleccionarse también por su coste energético y no sólo por la accesibilidad que nos brinda el mercado. Vivienda 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. LA FORMACIÓN DE LOS AGENTES QUE INTERVIENEN EN LA REHABILITACIÓN**



*El conocimiento de las técnicas y de los materiales mejor adaptados a las construcciones históricas debe ser compartido con las empresas que colaboran en los programas de rehabilitación. Reunión técnica sobre pinturas al silicato. Julio de 1996.*

La conservación del patrimonio cultural es una actitud de espíritu colectivo alimentada con la información y sensibilización de los habitantes y agentes implicados. Cada una de las dos mil visitas realizadas a las viviendas fue utilizada para explicar a sus usuarios las razones de la degradación de los elementos de su casa, y cómo este deterioro podía haberse evitado. Paralelamente se organizaron coloquios informativos en los centros de barrio dirigidos a fomentar y dar a conocer las posibilidades de la rehabilitación entre los residentes de la ciudad histórica.

Esta labor de formación se extendió a los agentes directamente implicados en las intervenciones de rehabilitación, mediante pequeñas y supervisadas contrataciones de más de un centenar de técnicos -arquitectos y arqueólogos- que han realizado correctamente su trabajo desarrollando una extraordinaria función social.

Se organizaron diferentes jornadas de contenido teórico-práctico orientadas a las empresas que colaboran en el programa. Estos encuentros son importantes para extender el uso y el conocimiento de las técnicas y materiales más adecuados para la rehabilitación de



*La rehabilitación es un proceso compartido y solidario. Técnicos y operarios en la cubierta de la Casa del Deán. Rúa do Vilar. Marzo, 1996.*

los edificios históricos, rompiendo la inercia que supone la aplicación de tecnologías provenientes de la construcción de nueva planta.

También se procura alentar en las obras el orgullo de los operarios de la construcción, que ven cotidianamente reconocido su trabajo cuando éste es correctamente ejecutado. Al comienzo del programa las empresas apenas disponían de carpinteros capaces de ejecutar las intervenciones proyectadas. Con el desarrollo de las primeras intervenciones este mercado despertó, recuperando muchos carpinteros que se encontraban en el sector del aluminio y del mobiliario auxiliar.



*La recuperación de la ciudad histórica se alimenta con la información y sensibilización de sus habitantes. Vivienda en Entremuros.*

57



*Información sobre las ayudas de rehabilitación en un centro de barrio. Marzo de 1995.*



## **VIII. EL AULA DE REHABILITACIÓN**

En 1997 el Ayuntamiento, a iniciativa de la Oficina de Rehabilitación, a la que queda vinculada, crea el "Aula de Rehabilitación" de la ciudad histórica. Durante ocho meses y en dos días a la semana de plena dedicación, el proceso formativo dirigido a dieciocho arquitectos y seis aparejadores estuvo basado en la práctica de intervenciones de rehabilitación sobre los edificios de la ciudad histórica incluidos en los programas de rehabilitación vigentes, y complementado con la asistencia técnica y supervisión de los tutores, coordinadores y profesores invitados para tratar periódicamente temas relacionados con esta actividad.



Esta formación específica en la práctica de la rehabilitación consiste en la realización de proyectos de intervención, visitando las obras en ejecución y realizando trabajos de investigación sobre la aplicación de técnicas y materiales, directamente supervisados por los arquitectos coordinadores de proyectos y obras de la Oficina.

No existen costes de matrícula para participar en el Aula, pues la formación prestada a los alumnos es correspondida por éstos con la realización de proyectos de rehabilitación útiles para la recuperación de la ciudad. La formación práctica se completa con ciclos de conferencias impartidas por especialistas en rehabilitación y conservación del patrimonio.

60

*La formación práctica en el Aula se sustenta en la redacción de proyectos de rehabilitación sobre los edificios acogidos al Programa. Aula de Rehabilitación 1999.*



*La formación de los agentes sociales (técnicos y empresas) que intervienen en los procesos de rehabilitación es uno de los principales objetivos municipales. Aula de Rehabilitación 1997.*

Para el seguimiento, asesoramiento y tutela de los arquitectos y aparejadores que integraron el Aula se tuvo el privilegio de contar con la participación de reconocidos especialistas en estructuras, construcción, tecnología y materiales, cuyas funciones están directamente vinculadas al contenido de los proyectos realizados en el Aula.

Desde entonces son Tutores del Aula los arquitectos Ricardo Aroca Hernández-Ros, Catedrático de Proyectos, Diseño y Cálculo de Estructuras III. (ETSA. Madrid). Manuel Gallego Jorreto, Profesor Titular de Urbanística I. (ETSA. A Coruña). Víctor López Coteló, Catedrático de Proyectos y Restauración. (EAUP. Munich). Enrique Nuere Matauco, Especialista y Profesor de Estructuras de Madera (ETSA. Madrid) e Ignacio Paricio Ansuátegui, Catedrático de Construcción. (ETSA. Barcelona). Tutor invitado en el Aula 2001, Helmut von der Heyde. Arquitecto. Ostercappeln. Alemania.

Para su mantenimiento, el Aula de Rehabilitación cuenta con la colaboración y el patrocinio de diversas empresas privadas y organismos públicos interesados en cooperar en los procesos de recuperación de la ciudad histórica.

En 1999 y 2001 el Aula se consolida como una experiencia formativa de carácter bienal, formando los alumnos seis equipos de tres arquitectos y un aparejador que realizan un proyecto de intervención, dirigidos por cada uno de los tutores del Aula.



*Seminario sobre revocos, dirigido por el arquitecto Ignacio Gárate y el maestro estucador Oriol García. Aula de Rehabilitación 2001.*



*Víctor López Coteló, Ricardo Aroca, Ignacio Paricio, Manuel Gallego y Enrique Nuere, tutores del Aula de Rehabilitación del Ayuntamiento de Santiago. Diciembre de 1996.*



## **IX. VALORACIÓN SOCIAL DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS**



*Ruela da Tafona, 6 B. Estado actual.*

El Plan Puente de rehabilitación interior de viviendas se enmarca en el capítulo de rehabilitación de la política general de vivienda, valorando en los objetos de intervención los aspectos que obliga a observar el Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la ciudad histórica.

Conforme a los datos recogidos en la información del Plan Especial, el 38% de las viviendas de la ciudad histórica (aproximadamente 2.500) se encontraban en 1990 en regular o mal estado de conservación. Por ello es lógico, como señala Fernando García Tobío (7), que una parte importante de la demanda de vivienda de promoción pública (vivienda social) proceda de la ciudad histórica. Así, de las 639 viviendas de promoción pública promovidas y adjudicadas en Santiago por la Administración de Vivienda en los últimos diez años, 133 (el 21%) lo fueron a familias residentes en la ciudad histórica, el 75% de las cuales alegaron graves deficiencias de habitabilidad de las viviendas que ocupaban.



*Ruela da Tafona, 6 B. Propuesta.*

Durante los cinco años que mantuvo su vigencia (1995-2000), el Plan Puente generó una actividad en rehabilitación de 12.300.000 euros (2.000 millones de pesetas aproximadamente), de los cuales 4.000.000 euros (667 millones de pesetas) corresponden a las sub-



*Escalera compensada en Rúa de Santa Cristina.*

venciones establecidas en la ordenanza. Desde su inicio y hasta diciembre de 2000 se habían rehabilitado 394 viviendas y 197 edificios al amparo de este programa.

El promedio de presupuesto de intervención en una vivienda fue, para estas intervenciones, de 21.135 euros (3.516.529 ptas.) y en un edificio, el coste medio de las obras realizadas sobre los elementos comunes de la edificación fue de 17.588 euros (2.926.356 ptas.).

En ambos casos, el nivel medio de subvención sobre el coste real de las obras ejecutadas fue de 6.908 euros (1.149.330 ptas.), inferior al 40% del coste de la intervención. Este porcentaje es el que se disponía en el entonces vigente Plan de Vivienda 1994-1998 como subvención global para las áreas de rehabilitación (art. 33.1 del R.D. 2190/1995, de 28 de diciembre).

La edad media de los beneficiarios de las subvenciones que habitan las viviendas rehabilitadas es de 67 años; el 55% de los mismos tiene una edad superior a los 70 años, lo que conviene tomar en consideración a la hora de evaluar los resultados del Programa en términos sociales. De acuerdo con la normativa vigente aquellos años en materia de ayudas para adquisición o rehabilitación de viviendas, éstas se graduaban en función del nivel de ingresos familiares, de forma que para niveles superiores a 5,5 veces el salario mínimo no existía ningún tipo de ayudas específicas, que sólo operaban por debajo de este nivel y en sentido progresivo. Para ingresos familiares inferiores a 2,5 veces el salario mínimo se podía optar a una vivienda de promoción pública (vivienda social).

Del análisis de las condiciones económicas de los solicitantes de las ayudas del Programa de Rehabilitación se puede concluir que:

a). El 91% de los beneficiarios de las ayudas del programa están por debajo del nivel de ingresos requerido para acceder a las ayudas del Plan de Vivienda estatal, y el 70% podrían acceder a viviendas sociales.



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



b). Los beneficiarios con ingresos familiares inferiores a 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) absorben el 95,7% de las subvenciones concedidas. El 70% de las subvenciones corresponden a familias con ingresos inferiores a 2,5 veces SMI.

c). El nivel medio de subvención es tanto más alto cuanto más bajo es el nivel de ingresos familiares (17,8% para ingresos superiores a 5,5 SMI, 44,8% para ingresos inferiores a 2,5 SMI).

En resumen, concluye García Tobío, el Programa de Rehabilitación de Santiago siguió las mismas pautas que el Plan de Vivienda tanto en lo que se refiere a la personalización y progresividad de las ayudas en función del nivel de renta de las familias como al nivel relativo de las subvenciones públicas. La aportación del Programa a la satisfacción de la demanda de vivienda social de la población del centro histórico es muy similar a la realizada en los últimos diez años por la Administración competente en materia de vivienda de nueva planta.

66 *Edificio en Campo de San Antonio.*



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



## **X. CONCLUSIONES**



Interior de galería en vivienda de Rúa Algalia de Arriba.

70



Interior de galería renovado. Algalia de Arriba.

En términos globales, la experiencia acumulada en este tiempo permite hacer las siguientes consideraciones:

1°. La rehabilitación ligera es un instrumento óptimo para la conservación de las ciudades históricas habitadas, frente a operaciones "macro" de renovación urbana dirigidas desde la Administración. La economía de estas intervenciones ligeras permite a los actuales residentes hacer frente a las mismas, bloqueando iniciativas de especulación inmobiliaria sobre los inmuebles que ocupan.

2°. La dispersión de las intervenciones y el número de los técnicos intervinientes asegura una razonable heterogeneidad, sin grandes proyectos que homogeneicen innecesariamente soluciones constructivas y programas de uso.

3°. La inversión por vivienda es abordable con o sin créditos de financiación, y colectivamente positiva, pues hasta la fecha han sido renovadas y reintegradas en el mercado -con los parámetros de habitabilidad exigidos hoy día- 400 viviendas con un coste medio inferior a 21.636 euros (3.600.000 ptas.) por vivienda.

4°. Las nuevas tecnologías, coherentemente empleadas, resuelven con satisfacción los problemas de la edificación histórica y la conservación de las estructuras tradicionales sin modificar los caracteres determinantes del valor cultural de este patrimonio.

Buscando la mayor eficacia en el uso de las subvenciones, la Administración debería acompañar al usuario durante todo el proceso de rehabilitación de su vivienda. En mayor o menor medida cada Administración establece programas de ayuda destinados a la conservación y rehabilitación de viviendas en las ciudades históricas. En todo el país van apareciendo oficinas destinadas a la gestión de estas ayudas, cuya función suele ser, en general, recibir documentaciones y repartir subvenciones. Esta gestión no es suficiente.

La Administración debe generar la capacidad de ilusionar sobre el futuro de las viviendas a rehabilitar, motivando al particular y acompa-

ñándole a través de los vericuetos administrativos y problemas de toda índole a los que un ciudadano se enfrenta cuando decide rehabilitar su vivienda. En Santiago se ha logrado recuperar su confianza acercando una pequeña administración a su servicio, la Oficina de Rehabilitación, donde nadie es rechazado por muy incoherentes que sean inicialmente sus pretensiones respecto a la normativa vigente. Es precisamente ahí, en el proceso previo a la obra donde estas pretensiones deben ser reconducidas con un diálogo sincero e inteligente sobre los problemas y las expectativas particulares, ofreciendo soluciones a los mismos. De alguna manera, esta Oficina funciona como un pequeño hospital de la sanidad pública al que la gente llega con su edificio de la mano, esperando encontrar remedio a los problemas que le afectan. Esta es la razón de las 1.300 solicitudes de ayuda recibidas en su primer año de existencia, frente a las 30 o 40 generadas en los años anteriores.

Del cualificado asesoramiento y razonado diagnóstico, de la agilidad administrativa y de la solución de los problemas que se presentan depende que la sociedad confíe en estas oficinas técnicas, atrayendo hacia sí a un número de gente cada vez mayor dispuesta a colaborar en la recuperación de la ciudad mejorando su propia vivienda.



*Los procesos de rehabilitación precisan de la absoluta implicación de la Administración en los problemas de los ciudadanos y en la solidaria solución de los mismos.*



*Los técnicos de la Oficina colaboran activamente con las empresas durante la ejecución de las obras. Rehabilitación en Rúa dos Basquiños.*

*Los materiales tradicionales, coherentemente empleados, resuelven con naturalidad los problemas de la edificación histórica. Vivienda en Vista Alegre.*

En Santiago la ayuda económica es una parte sin duda valorada de la asistencia que la Administración presta al ciudadano. Pero existe la certeza de que por encima de las ayudas económicas la gente valora el trato y la ayuda en la gestión, el asesoramiento y el servicio que encuentra en los arquitectos y demás personal de esta pequeña administración.

Para desarrollar este trabajo, para que el "hospital de las viviendas" funcione, hacen falta algunos medios: las ciudades históricas representan un valor cultural, su conservación es una demanda social y la Administración debe destinar parte de sus presupuestos para hacer frente a esta demanda. Nada puede hacerse desde oficinas en las que un sólo técnico se enfrenta a tan descomunal labor. La Oficina de Santiago cuesta 360.000 euros (60 millones de pesetas) cada año, que no es un presupuesto inabordable para una ciudad de tamaño medio.

También debe existir la necesaria y deseada coordinación y colaboración de los Organismos implicados en los programas. La credibilidad de éstos está basada en la agilidad de los procesos administrativos y en el pronto pago de las subvenciones concedidas. En Santiago, la existencia del Consorcio ha facilitado esta relación. Los plazos de concesión de licencias se han acortado drásticamente gracias a la colaboración de los técnicos de las Administraciones implicadas en el proceso, que prestan su experiencia para revisar juntos semanalmente los proyectos evitando lentos procesos de notificación y pérdidas de tiempo para todos.

Con esta experiencia se abre para los técnicos un vasto campo de intervención en el patrimonio, pues el desarrollo del programa ha permitido a los arquitectos resolver problemas hasta ahora confiados al criterio de las cuadrillas de albañiles especializados en este tipo de reformas. Esta confianza de los ciudadanos hacia los técnicos se acentúa y es fácil de consolidar, como se ha comprobado, si estos ciudadanos encuentran en los técnicos razones y argumentos que les supongan un apoyo útil y una auténtica ayuda en la mejor conservación y durabilidad de sus particulares patrimonios.



*"Si la ciudad es verdaderamente la forma más elevada de comunidad social, no se debería permitir que degenerase en un emblema construido del individualismo desatado, en una vulgar feria de las vanidades". Vittorio Magnano Lampugnani, arquitecto.*



## **EPÍLOGO UN TRABAJO SOLIDARIO**



*Las ciudades históricas se debilitan cuando pierden su función residencial, arrastrando tras de sí la actividad comercial y la vida de la comunidad. Teresa Prieto en las escaleras de la Plaza de la Quintana. Febrero de 1996.*

La ciudad europea se enfrenta desde hace tiempo a modelos importados como la ciudad americana, fruto de los nuevos sistemas de vida, de la movilidad virtual, de las nuevas comunicaciones, de otra forma de entender el trabajo y las relaciones humanas. Está en crisis la ciudad misma tal como la conocemos y en esta batalla por la supervivencia se encuentran en primera línea las ciudades históricas, debido a la acumulación de los problemas que presentan.

Las ciudades históricas se debilitan cuando pierden su función residencial. La retirada discreta y silenciosa de sus residentes lleva tras de sí el deterioro del comercio, la pérdida de la diversidad social y de los parámetros urbanísticos que, como la densidad de población, hacen posible el interés de su conservación como espacio de encuentro, de cultura, de relación. Por ello, antes que la piedra, antes que los edificios, mucho antes que los materiales o la escala y proporción de la arquitectura, lo que se quiso conservar y proteger con las políticas ensayadas en Santiago fue el valor cultural que representan las ciudades, devolviendo las funciones y calidad urbana a su recinto histórico.

La rehabilitación no es una cuestión de selección de materiales, sino de respuesta coherente a problemas concretos que exigen, como siempre, una profunda reflexión previa. En los innumerables encuentros mantenidos con los ciudadanos se ha podido comprobar que la falta de información es el factor que alimenta algunas dudas hacia el uso de los materiales y soluciones tradicionales que componen la arquitectura de Santiago. La valoración de estos materiales está cambiando, y variará radicalmente cuando estemos convencidos de que la utilización de otros sistemas estructurales o constructivos no significa necesariamente una mejora de estos edificios, ni un aumento en la calidad de vida de quienes los habitan.

La mejor vivienda es aquella que permite su continua reparación y adaptación a las necesidades que van surgiendo a lo largo de la vida de sus usuarios, y cada época intenta aprovechar las ventajas tecnológicas a su favor para hacer las viviendas más acogedoras, cómodas y confortables. Pero todo lo que no manejemos en la lógica de estas



*La rehabilitación debe dar respuesta coherente a problemas concretos. Roda de embarcación unida en rayo de Júpiter. Ría de Arosa. Septiembre de 1996.*

arquitecturas históricas supone la inexorable destrucción de las mismas a corto o medio plazo.

La rehabilitación de Santiago ya no es sólo un proceso impulsado y dirigido desde la Administración sino una actividad más en la ciudad, una vez que los ciudadanos han comprendido y experimentado las posibilidades de recuperación de sus viviendas.

Es difícil resumir las claves que hicieron posible la dinámica social que ahora llena Compostela: Un impresionante *escenario* (la ciudad histórica declarada Patrimonio de la Humanidad); un excelente foro de coordinación administrativa y cooperación institucional (el Consorcio de la Ciudad de Santiago); responsables políticos comprometidos con un proyecto para su ciudad; afinadas *partituras* (el Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la ciudad histórica); una sólida arquitectura; y muchos ciudadanos y arquitectos conjurados, muchas empresas colaborando con total dedicación en un proyecto común: la recuperación de la ciudad histórica de Santiago de Compostela.



*Todo lo que no manejemos en la lógica de las arquitecturas históricas supondrá la inexorable destrucción de las mismas a corto o medio plazo. Intervención con estructura de hormigón en San Paio de Sabugueira. Septiembre de 1996.*



*Antes que nada, lo que se quiso proteger con las políticas de recuperación ensayadas en Santiago fueron las funciones urbanas de la ciudad histórica. Acto festivo en Rúa de San Pedro. 1999.*



*El orgullo en el trabajo cotidiano. Taza de café en la barra de la cafetería Metate. Rúa del Preguntoiro.*

Se trabajó más allá de lo “razonable” y desde “vicios” tan humanos como la vocación, la profesionalidad y el orgullo. Se tuvo el privilegio de acceder a las emociones derivadas de un trabajo agradecido pero casi nunca satisfecho, recibiendo de los ciudadanos un bien escaso: su confianza en los arquitectos de una oficina de la Administración y en el trabajo que desarrollaron. Sobre éstos, a los que los ciudadanos conocen por su nombre de pila, cabe decir que fueron mucho más allá de su deber contractual consiguiendo contagiar en la ciudad un poderoso entusiasmo, fruto de su extraordinaria dedicación y profesionalidad, del respeto al patrimonio sobre el que estaban actuando y de su excepcional sentido de la solidaridad.

Una dedicación para la cual la Administración, en general, tampoco está preparada. La reforma de la Administración -la “revolución pendiente”- deberá centrar en muchos de sus integrantes el concepto real de la función pública, que no es otro que el servicio -desde posiciones de privilegio en muchos casos- a una sociedad que espera de su trabajo diario agilidad en la tramitación, rigor en sus actuaciones y sobre todo, atención esmerada a cada ciudadano y eficacia y compromiso con los asuntos que la sociedad les ha encomendado. Pues si bien las normas para el funcionamiento de la comunidad deben ser



*La arquitectura debe ofrecer un servicio honesto a una sociedad que espera encontrar soluciones sencillas, económicas y de bajo mantenimiento a sus particulares problemas.*

definidas desde la Administración, el *paso*, el pulso vital de la ciudad, deberá ser impuesto por la sociedad, que reclama cada día mayor eficacia en la gestión. Existen en Galicia muchos profesionales de la arquitectura que, más allá de su pasión creativa, han hecho del ejercicio profesional un servicio honesto a la sociedad, resolviendo las dudas y convenciendo con argumentos a la gente que ha requerido su auxilio, y que espera encontrar en ellos respuestas sencillas y económicas a sus particulares problemas, desprovistas de la obsesiva búsqueda de la "originalidad" que aún ocupa la vanidosa mente de algunos arquitectos.

En 1905, en "El espejo del mar" (8), Joseph Conrad escribió: *"Hay un tipo de eficiencia, sin fisuras prácticamente, que puede alcanzarse de modo natural en la lucha por el sustento. Pero hay algo más allá: un punto más alto, un sutil e inconfundible toque de amor y de orgullo que va más allá de la mera pericia; Casi una inspiración que confiere a toda obra ese acabado que es casi arte, que es el arte"*. El mismo espíritu que alienta cada día el trabajo en la Oficina de Rehabilitación de Santiago de Compostela.



*La Administración deberá centrar en muchos de sus integrantes el concepto real de la función pública en el servicio a una sociedad que espera de ellos agilidad en los procedimientos, rigor en sus actuaciones y atención y comprensión de los problemas cotidianos.*



*La rehabilitación es un trabajo solidario. Celia y Ángel Panero, arquitecto de la Oficina de Rehabilitación.*

## NOTAS

1. Redactados por la Oficina de Planeamiento S.A.
2. Ánxel Viña Carregal. Economista Urbanista Codirector de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la ciudad histórica de Santiago.
3. Datos extraídos del Avance del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la ciudad histórica de Santiago de Compostela.
4. Curso de formación dirigido por el Prof. Oscar Fraile Pastor.
5. Asociación de Empresarios y Profesionales "Compostela Monumental".
6. Adolf Loos .Ornamento y delito y otros escritos.  
Ed. Gustavo Gili 1972. Colección arquitectura y crítica.
7. Fernando García Tobío. Jefe del Servicio Municipal de Rehabilitación y Vivienda.
8. Joseph Conrad. "El espejo del mar". Ediciones Hiperión S.L. 1981



**ANEXOS**

111

## **anexo 1**

# **ESTATUTOS DEL CONSORCIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.**

El Real Decreto 260/1991, de 1 de marzo, de organización del Real Patronato de la Ciudad de Santiago de Compostela, establece en su artículo 5º: "Para la coordinación institucional derivada de las atribuciones del Real Patronato, así como para la mejor aplicación y desarrollo de sus acuerdos, las Administraciones y Entidades que en él participan podrán constituir un consorcio de titularidad municipal, de conformidad con la legislación de régimen local aplicable. Dicho consorcio se financiará con aportaciones de las entidades que lo constituyan, sin perjuicio de los demás medios económicos que le correspondan de acuerdo con su régimen jurídico".

La Disposición Final Segunda del citado Real Decreto autoriza al Ministerio para las Administraciones Públicas para dictar, previa iniciativa del Ministerio de Cultura, cuantas disposiciones exija el desarrollo y aplicación del citado Real Decreto.

Los vigentes Estatutos del Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela se aprobaron mediante Acuerdo del Consejo de Ministros de 10 de abril de 1992, a propuesta del Ministro para las Administraciones Públicas.

El Consejo de Administración del Consorcio, en sus sesiones de 11 de mayo de 1998 y 7 de septiembre de 1998, adoptó sendas modificaciones de los Estatutos. Dichas modificaciones introducen como novedades más relevantes la creación de la Comisión Ejecutiva como órgano de gobierno y administración del Consorcio, que asume funciones de apoyo al Consejo de Administración; el reforzamiento de la figura del Gerente al que se dota de facultades ejecutivas al asumir determinadas funciones anteriormente desempeñadas por el Presidente; la inclusión de funciones de Intervención y Fiscalización internas que serán ejercidas por el Interventor del Consorcio, que será nombrado por el Consejo de Administración; así como la adecuación de los citados Estatutos a la Sentencia del Tribunal Constitucional 185/1995 de 4 de diciembre, sobre la Ley 8/ 1989 de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos.

Los nuevos Estatutos requieren aprobación de la Administración General del Estado al estar ésta representada, junto con la Comunidad Autónoma de Galicia y el Ayuntamiento de Santiago de Compostela, en el Consorcio a través de los Ministerios de Economía y Hacienda, Fomento y Educación y Cultural.

Por otra parte, se precisa Acuerdo del Consejo de Ministros al haber sido aprobados los anteriores Estatutos por el mismo procedimiento.

## **TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1º.- Creación y naturaleza.-**

1.- Las Administraciones del Estado, de la Comunidad Autónoma de Galicia y del Municipio de Santiago de Compostela, de común acuerdo, crean el Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela.

2.- El Consorcio tendrá la condición de Entidad de derecho público de carácter interadministrativo, de titularidad del municipio de Santiago de Compostela.

### **Artículo 2º.- Personalidad y capacidad.-**

1.- El Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela tendrá personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines específicos.

2.- El Consorcio contará con patrimonio propio y desarrollará su actividad conforme a un presupuesto independiente.

### **Artículo 3º.- Sede.-**

1.- El Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela tendrá su sede en esta ciudad.

2.- El domicilio del Consorcio se establece en la Casa Vaamonde, Rúa do Vilar, nº. 59 de Santiago de Compostela.

3.- Lo dispuesto anteriormente no impedirá que su órgano colegiado de gobierno pueda reunirse, cuando así se acuerde expresamente, en lugar distinto a su domicilio.

### **Artículo 4º.- Fines y Funciones.-**

1.- Son fines esenciales del Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 260/1991, de 1 de marzo, los siguientes:

a) Servir de apoyo administrativo y de gestión al Real Patronato de la Ciudad de Santiago de Compostela para el mejor cumplimiento por éste de sus fines propios.

b) Asegurar el mantenimiento y la adecuada gestión de las instalaciones, equipamientos y servicios dotados como consecuencia de actuaciones acordadas por el mismo Real Patronato.

c) Promover y en su caso, facilitar, en el término municipal de Santiago de Compostela, el ejercicio coordinado de las competencias de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma y del municipio.

2.- Son funciones del Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela:

a) Facilitar al Real Patronato de Santiago de Compostela la infraestructura administrativa precisa para su funcionamiento, pudiendo elevar al mismo iniciativas y propuestas.

b) Impulsar, promover y coordinar la ejecución de los acuerdos adoptados por el Real Patronato.

c) Asumir, en su caso, la ejecución de los proyectos y la gestión de los servicios que las Administraciones miembros acuerden encomendarle.

d) Asumir la titularidad de la gestión de establecimientos y servicios públicos que, sirviendo a los fines del Real Patronato, le sea encomendada por la Administración competente.

e) Ejercer aquellas funciones que las Administraciones consorciadas le atribuyan.

### **Artículo 5º.- Régimen jurídico.-**

El Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela se rige por la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, por las disposiciones de estos Estatutos, por la reglamentación interna dictada en desarrollo de los mismos y, supletoriamente, por la legislación específica que le sea aplicable.

## **TITULO II. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO.**

### **Artículo 6º.- Órganos de gobierno y administración.-**

Son órganos de gobierno y administración del Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela:

a) El Consejo de Administración

b) El Presidente

c) La Comisión Ejecutiva

d) El Gerente

### **Artículo 7º.- Consejo de Administración, composición y competencias.-**

1.- Integran el Consejo de Administración:

El Presidente, que lo será el del Consorcio.

Dos Vicepresidentes, uno en representación y por designación del Ministro de Economía y Hacienda del Gobierno de la Nación, con rango de Secretario de Estado o Subsecretario de este Ministerio, y otro en representación y por designación del Presidente de la Comunidad Autónoma de Galicia, con rango de Consejero de su Gobierno.

Seis Vocales, que serán, respectivamente, el Subsecretario o un Secretario General, en representación y por designación del Ministerio de Fomento; el Subsecretario del Ministerio de Educación y Cultura, en representación del Ministro; dos Consejeros, en representación del Gobierno de la Comunidad Autónoma, y dos Concejales del Ayuntamiento de Santiago de Compostela designados por el Pleno, en representación de esta Corporación.

La condición de miembro del Consejo de Administración está ligada a la titularidad y el desempeño del cargo que la determina.

El Presidente de la Comunidad Autónoma y los citados Ministros del Gobierno de la Nación podrán asistir a las sesiones del Consejo de Administración ostentando en tal caso la representación institucional correspondiente.

Tendrán derecho de asistencia, con voz y sin voto, el Secretario y el Gerente del Consorcio.

2.- Es competencia del Consejo de Administración:

- a) La aprobación del Reglamento Orgánico y de funcionamiento interno del Consorcio.
- b) La programación plurianual de la actividad del Consorcio.
- c) La aprobación del presupuesto anual del Consorcio.
- d) La aprobación de la cuenta general y la liquidación del presupuesto anual.
- e) La aprobación de la relación de puestos de trabajo y de sus formas de provisión.
- f) La aprobación de las operaciones de endeudamiento.
- g) La aprobación de las actuaciones y proyectos consorciados, así como la de su correspondiente financiación.
- h) La formulación de iniciativas y propuestas al Real Patronato de Santiago de Compostela.
- i) La contratación de obras o de servicios cuando el importe del contrato sea superior al límite que establezca el propio Consejo de Administración.
- j) La aceptación de las funciones encomendadas al Consorcio por parte de las Administraciones Consorciadas.
- k) El seguimiento, el control y la valoración de la actividad del Consorcio.
- l) El ejercicio de las acciones administrativas y judiciales que sean necesarias para la defensa del Consorcio.
- ll) La propuesta de modificación de los Estatutos a las Administraciones consorciadas y, en su caso, su aprobación.
- m) La designación y cese del Gerente del Consorcio, a propuesta del Presidente.
- n) La adopción de acuerdos sobre la forma de gestionar los establecimientos y servicios que tenga encomendados.
- ñ) Todas las no atribuidas específicamente a otros órganos.

#### **Artículo 8º.- Régimen de funcionamiento del Consejo de Administración.-**

1.- El Consejo de Administración celebrará sesión ordinaria al menos dos veces al año, previa convocatoria de su Presidente realizada con, al menos, setenta y dos horas de antelación.

2.- Podrá celebrar, asimismo, sesiones extraordinarias cuando así se considere necesario, previa convocatoria con un mínimo de cuarenta y ocho horas de antelación, realizada a iniciativa del Presidente o a instancia de, cuando menos, tres de los miembros con derecho a voto.

3.- Las sesiones del Consejo de Administración no tendrán carácter público y se celebrarán en la sede del Consorcio o, siempre que así se especifique en la convocatoria, en lugar distinto.

4.- El Consejo podrá acordar la participación en sus deliberaciones, a los

solos efectos de la mejor información e ilustración de sus miembros, de titulares de órganos administrativos, funcionarios públicos o expertos, cuando la naturaleza o complejidad de los asuntos tratados así lo aconseje.

5.- Para la válida constitución del Consejo será precisa la asistencia de, al menos, cuatro de sus miembros, además de su Presidente; número mínimo éste que deberá mantenerse durante toda la sesión correspondiente. En todo caso, será necesaria la presencia del Secretario de la Corporación o de quien válidamente sustituya a éste.

6.- La adopción de acuerdos exigirá la anuencia de las tres Administraciones consorciadas, salvo los de mero trámite.

#### **Artículo 9º.- Presidente.- Sus competencias:**

1.- El Presidente del Consorcio será el Alcalde de Santiago de Compostela.

2.- En caso de ausencia del Presidente, ejercerá sus funciones uno de los Vicepresidentes, según la prelación que corresponda a su rango.

3.- Corresponden al Presidente del Consorcio las siguientes competencias:

- a) La convocatoria y presidencia de las sesiones del Consejo de Administración.
- b) La representación del Consorcio.
- c) La formulación de iniciativas y propuestas al Consejo de Administración.
- d) Velar por el cumplimiento y desarrollo de los acuerdos del Consejo de Administración.
- e) Las que le delegue expresamente el Consejo de Administración.

#### **Artículo 10º. La Comisión Ejecutiva. Sus Competencias.-**

1.- Régimen jurídico.- La Comisión Ejecutiva se rige por lo dispuesto en el Reglamento Orgánico del Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela y, supletoriamente, por la legislación específica que le sea aplicable.

2.- Composición .- La Comisión Ejecutiva del Consorcio estará integrada por los siguientes miembros:

El Presidente del Consorcio, que lo será de la Comisión Ejecutiva, que ostentará la representación del Ayuntamiento de Santiago.

Los dos Vicepresidentes del Consorcio, en representación de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma, que podrán delegar en un cargo público de sus respectivas Administraciones con rango, al menos, de Subdirector General.

El Secretario del Consorcio, que lo será de la Comisión Ejecutiva, que no tendrá derecho a voto.

Tendrán derecho de asistencia, con voz y sin voto, el Gerente y el Interventor del Consorcio.

3.- Competencias.- La Comisión Ejecutiva del Consorcio tendrá competencias propias y delegadas. Son competencias propias las siguientes:

- a) Conocer el orden del día de las sesiones ordinarias del Consejo de Administración con una antelación mínima de diez días, así como ser informada de los de las sesiones extraordinarias con anterioridad a su celebración.
- b) Recibir información sobre la actividad del Consorcio y analizar, estudiar y preparar los acuerdos que deban ser adoptados por el Consejo.
- c) Ser informada de las decisiones adoptadas por el Presidente del Consorcio en ejercicio de las competencias y facultades que le haya delegado el Consejo de Administración.
- d) Proponer al Consejo de Administración del Consorcio las medidas necesarias para su mejor funcionamiento en el cumplimiento de sus fines.
- e) Acordar, en su caso, la constitución de Comisiones deliberantes y de

estudio, de carácter temporal, para informar temas relevantes sobre los que deban adoptar acuerdos los órganos de gobierno y administración del Consorcio.

f) Elaborar el Reglamento Orgánico y de funcionamiento interno del Consorcio, la programación plurianual de su actividad y la relación de puestos de trabajo y de sus formas de provisión, que serán aprobados por el Consejo de Administración.

g) Informar, antes de su aprobación por el Consejo de Administración, el presupuesto anual del Consorcio, así como su bases de ejecución y la liquidación del presupuesto anual.

Las competencias delegadas por el Consejo de Administración serán definidas en el Reglamento Orgánico regulador de la Comisión Ejecutiva del Consorcio.

#### **Artículo 11º. Gerente. Sus competencias.-**

1.- El Gerente es el órgano al que corresponde asegurar la gestión ordinaria de los asuntos de la competencia del Consejo.

2.- Al Gerente le corresponde:

a) La ejecución y desarrollo de los acuerdos del Consejo de Administración.

b) La jefatura del personal y de todos los servicios.

c) La contratación de obras y servicios cuyo importe no sobrepase el límite establecido por el Consejo de Administración.

d) La disposición de gastos en los términos que fije el Consejo de Administración y la ordenación de pagos.

e) La elaboración de los proyectos de presupuestos y de la programación plurianual, así como de la Memoria anual de rendición de cuentas en los términos establecidos en el artículo 18.3 del estos Estatutos.

#### **Artículo 12º. Funciones de fe pública y asesoramiento legal preceptivo en el Consorcio.-**

La responsabilidad de las funciones de fe pública y asesoramiento legal preceptivo corresponderá al Secretario del Ayuntamiento de Santiago de Compostela.

#### **Artículo 13º. Funciones de Intervención y Fiscalización internas.-**

Serán ejercidas por el Interventor del Consorcio, el cual será nombrado por el Consejo de Administración de entre funcionarios de los cuerpos respectivos de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Ayuntamiento de Santiago.

### **TÍTULO III. RÉGIMEN INTERNO**

#### **Artículo 14º. Formas de gestión de las actividades y servicios.-**

El Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela, para el desarrollo de sus actividades, la ejecución de las obras y la prestación de los servicios que le estén encomendados, además de proceder a su directa gestión, podrá:

a) Promover ante las Administraciones consorciadas la constitución de Sociedades mercantiles.

b) Contratar con personas físicas y jurídicas, públicas o privadas.

c) Concluir acuerdos de cooperación y convenios con Entidades públicas o privadas.

d) Encomendar la ejecución de obras y la gestión de establecimientos y servicios a Sociedades u Organismos de titularidad de cualquiera de las Administraciones consorciadas.

#### **Artículo 15º. Régimen y clases de personal del Consorcio.-**

1.- El personal del Consorcio puede ser propio o adscrito, funcionario o laboral.

2.- Integran el personal adscrito los funcionarios de las Administraciones

consorciadas que presten sus servicios en el Consorcio.

#### **Artículo 16º. Patrimonio.-**

1.- Integran el patrimonio del Consorcio de la Ciudad de Santiago de Compostela:

a) Los bienes, derechos, acciones, productos y rentas que le transfieran o asignen por cualquier título las Administraciones consorciadas para el ejercicio de sus funciones.

b) Aquéllos que el Consorcio adquiera con ocasión de este ejercicio.

2.- El Consorcio confeccionará y mantendrá debidamente actualizado y valorado un inventario de todos los bienes integrantes de su patrimonio, cualesquiera que sean las facultades que tenga atribuidas sobre los mismos.

3.- El Consorcio tendrá sobre los bienes que integran su patrimonio las facultades de gestión y administración precisas para el cumplimiento de los fines a los que estén afectos o para cuya realización sirvan de soporte. Podrá tener también las facultades de disposición cuando expresamente se le atribuyan y con el alcance que se determine en cada caso.

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

1.- Para el cumplimiento de sus fines el Consorcio podrá recibir cuantos recursos o subvenciones se le asignen por cualquier título legítimo.

2.- En particular, contará con los siguientes recursos:

a) Precios públicos. El Consorcio podrá fijar precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades que tenga encomendadas.

b) Transferencias. El Consorcio contará anualmente con aquellas transferencias corrientes y de capital procedentes de las Administraciones consorciadas, a los efectos de atender a la ejecución de las inversiones programadas y de cubrir la gestión ordinaria de los servicios, instalaciones o establecimientos de interés común.

c) Ingresos de derecho privado. El Consorcio podrá disponer de los rendimientos o productos de cualquier naturaleza derivados de su patrimonio, así como las adquisiciones a título de herencia, legado o donación.

d) Operaciones de crédito. El Consorcio podrá concertar toda clase de operaciones de crédito y con cualquier tipo de entidad.

3. Los ingresos obtenidos por precios públicos, transferencias patrimoniales y operaciones de crédito se regulan por lo establecido en la legislación que les sea aplicable.

#### **Artículo 18º. Presupuestos, programación plurianual y rendición de cuentas.-**

1.- El Consorcio elaborará y aprobará anualmente su propio presupuesto, en el cual se consignarán la totalidad de los ingresos y gastos correspondientes al ejercicio.

2.- Cada cuatro años, el Consorcio elaborará y aprobará una programación plurianual de las inversiones a realizar. Dicha programación será aprobada por el Consejo de Administración e incluirá los proyectos a acometer, el calendario de su ejecución y la financiación correspondiente, así como las transferencias de capital comprometidas por las Administraciones consorciadas.

3.- Corresponde a la Gerencia del Consorcio la elaboración de los proyectos de presupuestos y de la programación plurianual, así como de la Memoria anual de rendición de cuentas. Esta deberá ser aprobada por el Consejo de Administración, sin perjuicio de su fiscalización posterior por el Tribunal de Cuentas y por el Consejo de Cuentas de Galicia.

4. Los remanentes de Tesorería que arrojen las liquidaciones del presupuesto se incorporarán automáticamente al presupuesto del ejercicio siguiente, a los efectos de cumplir los fines para los que fueron destinados.

5. La gestión presupuestaria y la contabilidad se regirán por la legislación de Régimen Local.

## **anexo 2**

# **LA ESTRUCTURA TÉCNICA DE LA OFICINA DE REHABILITACIÓN.**

Desde enero de 1995, en que las plazas son cubiertas por concurso público, forman la Estructura Técnica de la Oficina de Rehabilitación:

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

**Área de proyectos y obras en vivienda:** Coordinadores: Idoia Camiruaga Osés y Ángel Panero Pardo. Arquitectos.

**Área de proyectos y obras en locales comerciales:** Coordinador: Pablo Tomé Ferreira. Arquitecto.

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

**Secretaría y atención al público:** Liana Ramos Guallart. Oficial administrativa.

## **anexo 3**

# **ORDENANZA MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN INTERIOR DE VIVIENDAS. “PROGRAMA PUENTE”.**

### **ARTICULO 1º.- ÁMBITO.**

Son objeto de ayuda las obras definidas en esta ordenanza que se realicen en las viviendas y edificios destinados a vivienda incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica, delimitado por el artículo 69 del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Santiago.

### **ARTICULO 2º.- BENEFICIARIOS.**

Podrán solicitar estas ayudas para las viviendas y edificios de vivienda incluidos en el ámbito señalado:

- Los propietarios y usufructuarios de viviendas o edificios destinados a vivienda, ocupen o no dichas edificaciones.
- Los inquilinos de las viviendas con autorización escrita de la propiedad para acometer obras en la vivienda que ocupan como arrendatarios.
- Las comunidades de propietarios o vecinos con capacidad legal para decidir obras en los edificios.

### **ARTICULO 3º.- DESTINO DE LAS AYUDAS.**

Las ayudas están destinadas a subvencionar las obras contratadas e incluidas en uno o más de los siguientes apartados:

- Instalaciones eléctricas: Renovación, mejora, ampliación o creación de nuevos circuitos, incluidos los elementos auxiliares (cuadro de contadores y/o seguridad, bases de enchufe, puntos de luz en techo y/o pared, y circuitos generales desde la acometida al edificio) en viviendas o espacios comunes del edificio (portales, escaleras, rellanos, etc.).
- Instalaciones de fontanería: Renovación, mejora, ampliación o creación de nuevas conducciones de agua fría y/o caliente, incluidos los elementos accesorios para su normal funcionamiento, corte y servicio desde la acometida al edificio, incluso la sustitución o creación del sistema de calentamiento del agua.
- Instalaciones de desagüe y saneamiento: Renovación, mejora o creación de nuevas conducciones, tanto horizontales como verticales, incluidos los elementos accesorios (botes sifónicos, arquetas, etc.) y su conexión con la red general de saneamiento.
- Instalaciones sanitarias: Sustitución y/o colocación de elementos sanitarios ( váter, lavabo, ducha o bañera, bidé, fregadero y lavadero ),

incluidos los elementos de grifería y accesorios.

- Adecuación de salas húmedas (cocinas y baños): Renovación, mejora o creación de acabados, horizontales y/o verticales, eliminación de humedades, protección de elementos estructurales y sustitución de elementos de cerramiento (puertas y ventanas) afectados por las condiciones de dichas salas. Instalaciones de shunts y ventilaciones forzadas.
- Adecentamiento de portales y accesos a la vivienda: Instalaciones de portero automático, pintura de portal y escaleras, sustitución de pavimentos, renovación o instalación de alumbrado, ocultación de cuadro de distribución y contadores. Sustitución o reparación de puertas de acceso.
- Los acabados, reparación o sustitución de: suelos, falsos techos, paramentos interiores y carpinterías interiores, en mal estado en las viviendas cuyas condiciones funcionales y de habitabilidad se consideren correctas, y siempre como complemento o derivadas de la ejecución de otros tipos de obras subvencionables.
- Las obras de reparación y conservación de los elementos de cubrición existentes en las cubiertas que tengan como objetivo la estanqueidad de la misma sin modificar su aspecto, huecos, conformación ni elemento estructural alguno, y siempre como complemento de otros tipos de obras subvencionables.

### **ARTICULO 4º.- CUANTIA DE LAS AYUDAS.**

#### **4.1 Ayudas Económicas.**

Se establecen subvenciones a fondo perdido sobre el presupuesto protegible, (IVA incluido), en función de la cuantía de la obra a realizar y de las rentas familiares ponderadas, tomando como módulo el S.M.I.(Salario Mínimo Interprofesional).

Los coeficientes de ponderación de los ingresos familiares, en función del número de miembros de la unidad familiar se establecen en 0'75, 0'70, 0'65, 0'60 y 0'50 para 1, 2, 3 ó 4, 5 ó 6, y más de 6, respectivamente.

4.1.1. Para las obras solicitadas por beneficiarios cuyas rentas familiares ponderadas sean inferiores a 1,5 veces el S.M.I. Subvención del 60 % para obra inferior a 200.000 pta.\*

Subvención del 70 % para obra inferior a 2.000.000 pta.\*  
Subvención de 1.400.000 pta. para obras mayores de 2.000.000.\*  
\*(IVA no incluido)

4.1.2. Para las obras solicitadas por beneficiarios cuyas rentas familiares ponderadas sean inferiores a 3,5 veces el S.M.I.

Subvención del 40 % para obra inferior a 200.000 pta.\*  
Subvención del 50 % para obra inferior a 750.000 pta.\*  
Subvención del 60 % para obra inferior a 2.000.000 pta.\*  
Subvención de 1.200.000 pta. para obras mayores de 2.000.000.\*  
\*(IVA no incluido)

4.1.3. Para las obras solicitadas por beneficiarios cuyas rentas familiares ponderadas sean inferiores a 5,5 veces el S.M.I.

Subvención del 20 % para obra inferior a 200.000 pta.\*  
Subvención del 30 % para obra inferior a 750.000 pta.\*  
Subvención del 40 % para obra inferior a 2.000.000 pta.\*  
Subvención de 800.000 pta. para obras mayores de 2.000.000.\*  
\*(IVA no incluido)

4.1.4. Para las obras solicitadas por beneficiarios cuyas rentas familiares ponderadas sean superiores a 5,5 veces el S.M.I.

Subvención del 15 % para obra inferior a 2.000.000 pta.\*  
Subvención de 300.000 pta. para obras mayores de 2.000.000.\*  
\*(IVA no incluido)

4.1.5. Para las obras en espacios comunes de los edificios (por-tal, escaleras, rellanos, etc.) solicitadas por comunidades de vecinos.

Subvención del 30 % para obra inferior a 200.000 pta.\*  
Subvención del 40 % para obra inferior a 750.000 pta.\*  
Subvención del 50 % para obra inferior a 2.000.000 pta.\*  
Subvención de 1.000.000 pta. para obras mayores de 2.000.000.\*  
\*(IVA no incluido)

4.1.6. Se establece una subvención lineal equivalente al importe de las tasas por licencia de obra y otros tributos municipales correspondientes a las intervenciones contempladas en esta ordenanza y a las complementarias acogidas o no a otras líneas de ayudas a la rehabilitación. El Ayuntamiento dedicará la totalidad de los ingresos derivados de estos conceptos, al presupuesto de la propia ordenanza.

4.2 Asesoramiento técnico.

Los técnicos de la Oficina de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación facilitarán gratuitamente la asistencia técnica y el asesoramiento preciso para definir las obras que el/la solicitante desea acometer en la vivienda.

4.3 Ayudas a la gestión.

La Oficina de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación se encargará de la redacción de las memorias valoradas, de los contratos de obra, del informe final de recepción de los trabajos, y de la supervisión y control de los mismos.

#### **ARTICULO 5º.- PRESUPUESTO PROTEGIBLE.**

Se considera presupuesto protegible el coste real de las obras determinado por el precio total del contrato de ejecución de las mismas y los tributos derivados de las intervenciones de rehabilitación.

#### **ARTICULO 6º.- LIMITACIONES.**

Para acceder a las ayudas:

- Se establece en 50.000 ptas. la cuantía mínima del presupuesto de obra a realizar por vivienda o zonas comunes del edificio (IVA no incluido).
- Se establece en 2.000.000 ptas. la cuantía máxima del presupuesto de obra subvencionable por vivienda o zonas comunes del edificio (IVA no

incluido).

Las viviendas o edificios para las que se hayan solicitado ayudas no podrán ser objeto de transmisión onerosa por actos inter vivos en el plazo de 5 años a contar desde la fecha de su concesión, sin devolver a la Administración la totalidad del importe recibido en concepto de ayudas incrementado con el tipo de interés fijado por el Banco de España.

#### **ARTICULO 7º.- CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS.**

Los edificios y viviendas para los que se soliciten las ayudas en esta ordenanza establecida deberán:

- Tener una antigüedad superior a diez años.
- Estar en aceptables condiciones de estanqueidad y seguridad estructural, y alcanzar las condiciones mínimas de habitabilidad, o proponerse alcanzarlas con la realización de las obras complementarias y simultáneas a las de las ayudas que se solicitan.
- Tener al menos un 50% de su superficie útil destinada a vivienda. (Se excluyen del cómputo los espacios en sótano, y los espacios bajo cubierta con una superficie menor de 24 m<sup>2</sup>.)
- Iluminación y ventilación natural.

#### **ARTICULO 8º.- VALORACION DE LAS OBRAS.**

Las obras serán valoradas por técnicos y profesionales de la Oficina de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación, que elaborarán en cada caso los informes técnicos y proyectos necesarios correspondientes al tipo de obra solicitada, previa inspección técnica de la vivienda o el edificio, de acuerdo con las necesidades planteadas por el/la solicitante, y en los plazos que establezca la necesaria coordinación de los trabajos de la Oficina.

El estudio técnico y la valoración de las obras para las que se solicitan las ayudas se realizarán conforme al Cuadro de Precios Máximos por unidades de obra establecido a tal fin, y bajo los criterios de lógica constructiva, economía de obra, y cumplimiento de las Normativas técnicas vigentes, evaluando la prioridad de las actuaciones y la oportunidad de la intervención en relación con el estado general de la edificación.

#### **ARTICULO 9º.- CONCESION DE LA AYUDA.**

Presentada la documentación que se solicita en el artículo 17, y efectuada visita de inspección por un técnico de la Oficina para comprobar el estado de la edificación y las necesidades del edificio o la vivienda, se procederá a la comunicación al interesado de la concesión de la ayuda, fijando los términos de la misma.

#### **ARTICULO 10.- CONTRATACION DE LAS OBRAS.**

La memoria valorada de las obras objeto de las ayudas y confeccionada por los técnicos de la Oficina constituirá la base del contrato de obras entre las partes, como presupuesto máximo subvencionable, previa aceptación de su contenido por el /la solicitante, que pactará el presupuesto de contrata con la empresa encargada de su ejecución.

Las obras pueden ser contratadas directamente por el/la solicitante con una empresa de su elección, o a través de la Oficina de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación que facilitará la contratación de una de sus Empresas Colaboradoras, figurando en este caso la subvención de la Administración como diligencia en el contrato.

En todo caso, la firma de los contratos se realizará en la Oficina con objeto de establecer al mismo tiempo el calendario de la intervención, fijando el inicio de las obras y el periodo de ejecución de las mismas.

Todas las empresas contratadas para realizar obras con las ayudas en esta ordenanza definidas, deberán estar al corriente de sus obligaciones fiscales y con la Seguridad Social, y en el Impuesto de Actividades económicas del año en curso y para la actividad que desarrollan, condiciones que deberán acreditar mediante declaración expresa y responsable a la firma del contrato.

La licencia de obras deberá ser solicitada por el interesado, a través de la Oficina de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación.

#### **ARTICULO 11º.- INICIO DE LAS OBRAS.**

En la fecha convenida a la firma del contrato, se procederá al comienzo de las obras, levantándose acta de inicio en presencia del/a solicitante o promotor/a, el contratista y el técnico de la Oficina responsable de su seguimiento, y en el lugar donde vayan a realizarse.

#### **ARTICULO 12º.- REALIZACION DE LAS OBRAS.**

Las obras objeto de ayudas se ajustarán a lo convenido en la memoria valorada y contrato suscrito entre las partes, no admitiéndose ninguna modificación sin el conocimiento y aceptación por el técnico de la Oficina encargado del seguimiento y supervisión de las mismas.

Si en el transcurso de la obra se constata la necesidad de modificar o sustituir cualquier elemento estructural de la edificación, el promotor solicitante deberá requerir la asistencia de un arquitecto y proveerse del necesario proyecto de obras, así como proceder a la tramitación de la correspondiente licencia.

Las obras deberán realizarse en el plazo máximo de 6 meses desde la fecha de concesión de la licencia de obra correspondiente.

#### **ARTICULO 13º.- FINALIZACION DE LAS OBRAS.**

Cuando se estimen concluidas conforme a la memoria inicial o a las modificaciones aceptadas por el técnico de la Oficina encargado de la supervisión de las obras, se procederá a recibirlas, realizándose el informe de final de las mismas y su valoración, con lo que se procederá a la aprobación definitiva de la subvención.

Este informe se realizará en el plazo máximo de 15 días desde la finalización de las obras.

#### **ARTICULO 14º.- FINANCIACION DE LAS OBRAS Y ABONO DE LA AYUDAS.**

13.1.- Cuando la obra es realizada por una empresa en cuya elección no interviene la Oficina de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación:

- El/la solicitante o promotor/a acordará su forma de pago con el contratista.

- La Administración abonará al promotor/a el importe de la ayuda concedida, establecida como tanto por ciento de la inversión realmente realizada, una vez efectuada la recepción de las obras, y comprobado el pago mediante la aportación de las facturas de la misma.

Dicho abono se producirá en el plazo máximo de un mes desde la fecha de aprobación definitiva de la subvención.

13.2.- Cuando la obra es realizada por una de las Empresas Colaboradoras de la Administración:

- El/la solicitante o promotor/a acordará con el contratista la forma de pago de la cantidad que le corresponde abonar, deducido el importe de la ayuda concedida establecida como tanto por ciento sobre el valor de la obra realmente ejecutada.

- Recibidas las obras, la Administración abonará al contratista una certificación de liquidación única por el importe de la ayuda concedida, establecida como porcentaje sobre la valoración final de las obras ejecutadas, y previa comprobación de las facturas correspondientes.

Dicho abono se producirá en el plazo máximo de un mes desde la fecha de aprobación definitiva de la subvención.

#### **ARTICULO 15º.- PERDIDA DE LA AYUDA CONCEDIDA.**

Serán causa de pérdida de la ayuda concedida:

- La incorrecta ejecución de las obras estipuladas en el contrato o en sus modificados.

- El incumplimiento de los plazos establecidos en el contrato, por causas imputables a el/la solicitante.

- El incumplimiento de los abonos al contratista determinados en el artículo 14.

#### **ARTICULO 16º.- PLAZOS.**

El plazo para solicitar estas ayudas comienza el día de su publicación en el Diario Oficial de Galicia (D.O.G.), Boletín Oficial de la Provincia y prensa local, y finaliza a los seis meses, pudiendo prorrogarse si se estima conveniente.

#### **ARTICULO 17º.- SOLICITUDES E INFORMACION.**

La información y el asesoramiento para acceder a las ayudas establecidas en esta ordenanza se facilitará en la Oficina de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación (Rúa del Villar 59).

También puede solicitarse por teléfono (981 57 47 00) una visita técnica y el asesoramiento preciso para definir las obras necesarias en la vivienda y el alcance de las ayudas.

Las solicitudes se entregarán en el registro del Consorcio de la Ciudad, Rúa del Villar 59, en impreso facilitado en la Oficina de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación situada en el mismo edificio, acompañadas, en cada caso, de la siguiente documentación:

- Documentación personal del/la solicitante.(Fotocopia de DNI).

- Documentación acreditativa de la propiedad del edificio o vivienda.

- En su caso, contrato de arrendamiento y convenio entre propiedad e inquilino para la realización de las obras.

- Fotocopia de la Declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior al momento en el que se solicita la ayuda.

- Si el solicitante no tiene obligación de efectuar la Declaración del I.R.P.F., certificación de la Delegación de Hacienda en la que se haga constar su carácter de no declarante.

- Para las obras en elementos comunes de los edificios, acuerdo entre propietarios e inquilinos o acta de la reunión de la comunidad de propietarios.

#### **ARTICULO 18.- INCOMPATIBILIDAD DE ESTAS AYUDAS.**

Las ayudas reguladas en esta ordenanza serán compatibles con cualquier otro tipo de ayudas existentes o que pudieran establecerse por otras Administraciones, incluso para el tipo de obras en esta ordenanza definidas, e incompatibles con otro tipo de subvenciones para las obras desde aquí subvencionadas.

vivienda y el alcance de las ayudas.

Las solicitudes se entregarán en el registro del Consorcio de la Ciudad, Rúa del Villar 59, en impreso facilitado en la Oficina de Gestión de Ayudas a la Rehabilitación situada en el mismo edificio, acompañadas, en cada caso, de la siguiente documentación:

- Documentación personal del/la solicitante.(Fotocopia de DNI).

- Documentación acreditativa de la propiedad del edificio o vivienda.

- En su caso, contrato de arrendamiento y convenio entre propiedad e inquilino para la realización de las obras.

- Fotocopia de la Declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes al ejercicio inmediatamente anterior al momento en el que se solicita la ayuda.

- Si el solicitante no tiene obligación de efectuar la Declaración del I.R.P.F., certificación de la Delegación de Hacienda en la que se haga constar su carácter de no declarante.

- Para las obras en elementos comunes de los edificios, acuerdo entre propietarios e inquilinos o acta de la reunión de la comunidad de propietarios.

#### **ARTICULO 18.- INCOMPATIBILIDAD DE ESTAS AYUDAS.**

Las ayudas reguladas en esta ordenanza serán compatibles con cualquier otro tipo de ayudas existentes o que pudieran establecerse por otras Administraciones, incluso para el tipo de obras en esta ordenanza definidas, e incompatibles con otro tipo de subvenciones para las obras desde aquí subvencionadas.

## **anexo 4**

# **BASES REGULADORAS DE LA CONCESIÓN DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE LOCALES DE LA CIUDAD HISTÓRICA.**

### **Primera.- Objeto.**

Las presentes bases tienen por objeto instrumentar una vía de apoyo y fomento de la rehabilitación de los locales situados en la Ciudad Histórica, mediante el establecimiento de un sistema de ayudas orientado a tal fin.

### **Segunda.- Ámbito.**

El ámbito territorial de estas bases será el del Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica.

### **Tercera.- Usos de los locales.**

Los locales deberán estar destinados o destinarse a los siguientes usos, regulados por el Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica:

- Comercial en categoría 1ª y 2ª en todas sus clases.
- Salas de reunión.
- Industrial en categoría 1ª: actividades industriales y talleres de artesanía compatibles con la vivienda.
- Socio-cultural
- Recreativo
- Docente
- Asistencial

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

Podrán acceder a las ayudas establecidas en estas Bases las personas físicas o jurídicas titulares de las actividades desarrolladas en los locales, como propietarios, arrendatarios o usufructuarios.

### **Quinta.- Condiciones de los locales.**

Los locales para los que se soliciten las ayudas deberán reunir las siguientes condiciones:

- Localizarse en planta baja, semisótano o primer sótano
- Contar con fachada a vía pública.
- El edificio en el que esté situado el local deberá estar en aceptables condiciones de estanqueidad y seguridad estructural.
- El uso del local deberá estar permitido por la normativa urbanística vigente.

### **Sexta.- Modalidades de ayudas.**

Las ayudas adoptarán las siguientes modalidades:

- a) Subvención a fondo perdido del coste de las obras de rehabilitación.
- b) Subvención de los tributos municipales que deriven de las obras de rehabilitación.
- c) Asesoramiento técnico y de gestión.

### **Séptima.- Destino de las ayudas.**

Las ayudas reguladas en las presentes Bases están destinadas a la mejora de la imagen externa del local, de las instalaciones básicas del mismo y de su seguridad y protección.

A) Obras de mejora de la imagen externa del local.

Se consideran obras que mejoran la imagen externa del local las que afectan a:

1. Rótulos y carteles publicitarios e iluminación exterior.
2. Toldos.
3. Carpinterías de huecos de acceso.
4. Escaparates y ventanas.
5. Acabados de fachada.

6. Reforma de huecos de fachada.

7. Pavimentos exteriores y vestíbulos de acceso.

B) Obras de mejora de las instalaciones básicas.

Se consideran obras que mejoran las instalaciones básicas del local aquellas que afectan a:

1. Instalaciones eléctricas de alumbrado.
2. Instalaciones eléctricas de calefacción.
3. Instalaciones de fontanería sanitaria.
4. Instalación de servicios sanitarios.
5. Desagüe y saneamiento de los servicios sanitarios.
6. Acabados de suelos y paredes afectados por las obras anteriores.
7. Acometidas de instalaciones.

C) Obras de instalación o reforma de elementos de seguridad y protección.

Se consideran obras de instalación o reforma de elementos de seguridad y protección las que afectan a:

1. Instalación de cierres de madera o metálicos de protección de escaparates y accesos al local.
2. Instalación de acristalamientos de seguridad.
3. Instalación de sistemas de detección y protección contra incendios.

### **Octava.- Condiciones de las ayudas.**

La concesión de las ayudas reguladas por estas Bases se condiciona a la mejora de la imagen exterior del local, cuando, a juicio de la Oficina de Conservación y Rehabilitación la fachada del local o alguno de sus elementos resulten disconformes con el entorno, y /o a la mejora de la instalación eléctrica y del sistema de protección contra incendios cuando no se adapten a la normativa vigente.

### **Novena.- Cuantía de las ayudas.**

A) Subvención de las obras de rehabilitación.

Se establece un tipo único de subvención del 50% del presupuesto protegible de las obras detalladas en la base quinta.

B) Subvención de los tributos municipales.

Se establece una subvención lineal equivalente al importe de la tasa por licencia urbanística y demás tributos municipales que deriven de las obras de rehabilitación.

C) Asesoramiento técnico y de gestión.

La Oficina Municipal de Conservación y Rehabilitación de la Ciudad Histórica facilitará gratuitamente la asistencia técnica necesaria para definir las obras a realizar, la redacción de documentación técnica y contratos de obra, el control de presupuestos, el seguimiento y control de las obras, el informe previo a la recepción de las mismas, así como el asesoramiento preciso para cumplimentar todos los trámites necesarios para la obtención de las ayudas.

### **Décima.- Presupuesto protegible.**

La cuantía de las subvenciones se determinará sobre la base del presupuesto protegible que en cada caso se determine por la Oficina de Conservación y Rehabilitación. Se entiende por presupuesto protegible el coste real de las obras objeto de las ayudas, determinado por el precio total del contrato de ejecución de las mismas, incluido el IVA correspondiente.

### **Undécima.- Límites presupuestarios.**

La cuantía mínima del presupuesto protegible para acceder a las ayudas será de 100.000 ptas.

La cuantía máxima del presupuesto protegible se establece en 2.000.000 ptas, sin perjuicio de que el presupuesto total de las obras pueda exceder de dicha cantidad.

#### **Duodécima.- Valoración de las obras.**

Las obras serán valoradas por la Oficina de Conservación y Rehabilitación, que elaborará en cada caso los informes técnicos necesarios, previa inspección técnica del local, de acuerdo con las necesidades presentadas por el solicitante.

El estudio técnico y la valoración de las obras se realizarán de conformidad con las condiciones expresadas en estas Bases, con el cuadro de precios máximos por unidades de obra establecidos a tal fin, y bajo los criterios de lógica constructiva, economía de obra y cumplimiento de las normativas técnicas vigentes, evaluando la prioridad de las actuaciones y la oportunidad de la intervención en relación con el estado general de la edificación.

Los proyectos de instalaciones especiales, de uso industrial u otros que, en su caso fueran precisos, serán redactados por técnico competente contratado por cuenta del solicitante, que deberá aportarlos a la Oficina para su seguimiento y control.

#### **Decimotercera.- Presentación de solicitudes.**

Las solicitudes se presentarán en la Oficina de Conservación y Rehabilitación en impreso oficial normalizado, acompañadas de la siguiente documentación:

- Documentación acreditativa de la personalidad del solicitante: fotocopia del DNI y NIF del beneficiario. En el caso de personas jurídicas deberán aportar fotocopia de la tarjeta de identificación fiscal y copia de la escritura de constitución y estatutos debidamente inscritos.
- Fotocopia del alta en el Impuesto de Actividades Económicas y del último recibo pagado por este impuesto.
- Fotocopia de la licencia de apertura del local.
- Documentación acreditativa de la titularidad del local.
- En su caso, fotocopia del contrato de arrendamiento del local o escritura de traspaso.

#### **Decimocuarta.- Concesión inicial de las ayudas.**

Presentada la solicitud y documentación complementaria, y previos los oportunos informes, se procederá a otorgar con carácter inicial las ayudas solicitadas, o, en su caso, denegarlas.

En el acuerdo de concesión inicial de las ayudas se hará constar la cuantía inicial de la subvención y el plazo máximo de ejecución de las obras.

#### **Decimoquinta.- Solicitud de licencia de obras.**

Concedidas las ayudas, los interesados presentarán la solicitud de licencia de obra en la Oficina de Conservación y Rehabilitación, en impreso oficial normalizado.

La Oficina presentará las solicitudes de licencia en el registro general del Ayuntamiento, y aportará la documentación técnica necesaria para la resolución del procedimiento.

#### **Decimosexta.- Contratación de las obras.**

La memoria valorada de las obras confeccionada por los técnicos de la Oficina constituirá la base del contrato de obra entre las partes, previa aceptación de su contenido por el interesado, que pactará el precio de las obras y demás condiciones del contrato con la empresa elegida para su ejecución.

Las obras podrán ser contratadas directamente por el interesado con una empresa de su libre elección, o a través de la Oficina de Conservación y Rehabilitación, que facilitará la contratación de una de las empresas homologadas por el Ayuntamiento como empresa colaboradora, en cuyo caso se hará constar en el contrato la cuantía de la subvención inicialmente concedida.

En los contratos figurarán cuando menos las siguientes estipulaciones: precio del contrato, forma de pago, plazo máximo de ejecución de las

obras y fecha de iniciación de las mismas.

La firma de los contratos se realizará, en todo caso, en la Oficina de Conservación y Rehabilitación.

Las empresas contratadas para realizar obras con las ayudas reguladas por estas Bases deberán estar al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y, en particular, del Impuesto sobre Actividades Económicas para el año que curse. Estas condiciones deberán acreditarse mediante declaración expresa y responsable en el momento de la firma del contrato.

#### **Decimoséptima.- Plazo de ejecución de las obras.**

Las obras deberán realizarse en el plazo máximo establecido en el acuerdo de concesión inicial de las ayudas. Dicho plazo podrá ser prorrogado por el técnico supervisor de las obras, cuando medie causa justificada. La prórroga sólo se concederá por una vez, no pudiendo exceder su duración del tiempo prescrito para el plazo original. El plazo para la ejecución de las obras, incluida la prórroga, en ningún caso podrá exceder de un año.

#### **Decimooctava.- Inicio de las obras.**

En la fecha estipulada en el contrato se comenzarán las obras, redactándose un acta de inicio en presencia del promotor, contratista y el técnico supervisor de la Oficina, en el lugar donde vayan a realizarse.

Las obras deberán iniciarse en el plazo máximo de seis meses, a contar desde la fecha de concesión de la correspondiente licencia.

#### **Decimonovena.- Ejecución de las obras.**

Las obras deberán ajustarse a las prescripciones contenidas en la memoria valorada y en el contrato firmado entre las partes, no admitiéndose ninguna modificación sin el conocimiento y aceptación por el técnico de la Oficina encargado del seguimiento y supervisión de las mismas.

Si en el transcurso de la obra se constatase la necesidad de modificar o sustituir cualquier elemento estructural de la edificación, el promotor deberá requerir la asistencia de un arquitecto y proveerse del necesario proyecto de obras, así como solicitar la correspondiente licencia.

#### **Vigésima.- Finalización de las obras.**

Cuando se consideren finalizadas las obras, de acuerdo con lo previsto en la memoria valorada o con las modificaciones aceptadas por el técnico de la Oficina supervisor de las obras, se procederá a recibirlas, realizándose el informe de finalización de las mismas y su valoración definitiva.

#### **Vigesimalprimera.- Aprobación definitiva de las ayudas.**

Realizado el informe de final de obras por el técnico supervisor de las mismas, y previa presentación de las facturas, se procederá a otorgar, o en su caso denegar, las ayudas solicitadas con carácter definitivo.

La subvención definitiva se establecerá sobre la base del coste real y efectivo de las obras ejecutadas.

#### **Vigesimalsegunda.- Pago de las subvenciones.**

Cuando las obras hubieran sido realizadas por empresas que no tienen la condición de homologadas, la subvención se abonará al beneficiario de las mismas.

En el supuesto de que las obras hubieran sido realizadas por empresa homologada, la subvención se abonará directamente a ésta, que la deducirá del importe de la factura.

El pago de las subvenciones se producirá en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha del acuerdo de aprobación definitiva de las mismas.

#### **Vigesimaltercera.- Pérdida de las ayudas concedidas.**

Será causa de la pérdida de las ayudas inicialmente concedidas:

- La realización de las obras sin licencia o sin ajustarse a las condicio-

nes de la misma.

- La incorrecta ejecución de las obras estipuladas en el contrato o en sus modificaciones.

- El incumplimiento del plazo establecido para la realización de las obras en el acuerdo concesión inicial de las ayudas, o, en su caso, de las prórogas concedidas, por causa imputable al beneficiario de las mismas.

#### **Vigésimocuarta.- Plazo de solicitud.**

El plazo para solicitar las ayudas reguladas en las presentes Bases comienza el día ....., con posibilidad de prorrogarse si se considera conveniente.

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

Las solicitudes con la documentación complementaria se presentarán en la Oficina de Conservación y Rehabilitación de la Ciudad Histórica, en donde se facilitará a los interesados el impreso oficial normalizado de solicitud, así como la información y asesoramiento técnico necesario para definir las obras a realizar y el alcance de las ayudas en cada caso.

#### **Vigésimosexta.- Compatibilidad de las ayudas.**

Las ayudas reguladas por estas bases son compatibles con las previstas por el R.D. 726/1993, de 14 de marzo, así como con las ayudas financieras para la potenciación del comercio en la Comunidad Autónoma Gallega, del Instituto Galego de Promoción Económica (IGAPE).

## **anexo 5**

### **EMPRESAS E INSTITUCIONES COLABORADORAS EN EL AULA DE REHABILITACIÓN.**

El Aula de Rehabilitación, contó con la colaboración y el patrocinio para su mantenimiento, mediante convenio, de diversas empresas privadas y organismos públicos interesados en colaborar en la rehabilitación de la ciudad histórica. Estas empresas e instituciones fueron:

#### **120 En el Aula de Rehabilitación 1997.**

CIS-MADERA.

Centro de Investigación y Servicios Tecnológicos De La Madera.  
Organismo dependiente del IGAPE.

CLAR REHABILITACIÓN.

Empresa dedicada a la restauración y rehabilitación del patrimonio monumental.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA.

CONSTRUCCIONES LA ROSALEDA.

Empresa homologada en el programa de Rehabilitación Interior de Viviendas.

CONSTRUCCIONES OTERO POMBO S.A.

Empresa promotora -constructora. Santiago.

DAVIÑA S.L.

Empresa homologada de instalaciones y montajes eléctricos en el programa de rehabilitación.

DICONSA. (Diseño y Construcción S.A.)

Empresa homologada en el Programa de Rehabilitación Interior de Viviendas.

FINSA

Empresa dedicada a la fabricación de tableros industrializados.

MEDINA METAL S.A. (METAZINCO)

Empresa de aplicaciones metálicas para la construcción.

NEOR, S.A.

Empresa homologada en el Programa de Rehabilitación Interior de

Viviendas.

SUBDELEGACIÓN DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA EN SANTIAGO.

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

Empresa homologada en el Programa de Rehabilitación Interior de Viviendas.

RESTAURADORES DE LAS PINTURAS DE LA CASA DEL DEÁN: María García Alén, Coral Alonso Blázquez, Ana Abella Galego, Carolina Pérez Pérez y Jose Luis Méndez Fernández. Que han colaborado con su trabajo en la consolidación de las pinturas existentes en la Casa del Deán.

El primer convenio fue firmado con el Excmo. Sr. Deán del Cabildo de la Catedral, D. Jesús Precedo Lafuente, en virtud del cual el Excmo. Cabildo colabora en la Rehabilitación de la Ciudad Histórica facilitando espacio para ubicar la sede del Aula en la Casa del Deán, situada en la Rúa del Villar 59 de esta Ciudad.

#### **En el Aula de Rehabilitación 1999:**

CABILDO DE LA S.I. CATEDRAL DE SANTIAGO  
AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.

CONSORCIO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE GALICIA.

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE A CORUÑA.

#### **En el Aula de Rehabilitación 2001:**

CABILDO DE LA S.I. CATEDRAL DE SANTIAGO.  
AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA

CONSORCIO DE SANTIAGO

## ***anexo 6***

### **ARQUITECTOS Y APAREJADORES ALUMNOS DEL 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.

##### **APAREJADORES:**

María José Castro Paz. Eva María Río Pita. Marta de las 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 Carlos García Vidal. Ana Isabel Piñeiro Esperante. Susana Rodríguez Alemparte. Gonzalo Alonso Núñez. Elizabeth Ábalo Díaz. Veronica Cernadas Capelán. Ana Carbajal García. M<sup>a</sup> Rosa Alba Pérez. Yolanda Sánchez-Montero Martínez-Piqueras. José Manuel Dans Sanjurjo. Orlando Ledo Araujo. Carlota Eiros García.

##### **APAREJADORES:**

Raquel Pérez Olave. José 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. Ángel L. Alonso Méndez. Mike Lehmmaus. M. José Caneda Cabrera. María V. de León Sanjuán. Manuel A. Romero Pérez. M. Jesús Prieto Ramos. Paula Gómez Portela. José Luis Recuna Cuiña. Carlos Quintas Martínez

##### **APAREJADORES:**

Mar Piñeiro Otero. Joaquín Padrón Conde. Cristobal 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 DE LAS AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS EN EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA CIUDAD HISTÓRICA.**

#### **CAPÍTULO 1.º.- DISPOSICIONES GENERALES.**

##### **Artículo 1.º.- Objeto.**

Esta ordenanza regula las ayudas municipales para la rehabilitación de edificios y viviendas, en ejecución del Plan especial de protección y rehabilitación de la Ciudad Histórica de Santiago de Compostela (PEPR). Será de aplicación a los programas financiados por el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Galicia en el número de viviendas previstas en los convenios de colaboración suscritos entre el Instituto Galego de Vivienda e Solo y el Ayuntamiento de Santiago al amparo del Real Decreto 1.186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiamiento de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, y del Decreto 345/1998, del 20 de noviembre, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la

Comunidad Autónoma de Galicia y, de ser el caso, los programas de financiamiento de los planes de vivienda que puedan subseguir al Plan 1998-2001. Así mismo, será de aplicación a las actuaciones financiadas por el Consorcio de la Ciudad de Santiago y a las financiadas por el Ayuntamiento de Santiago de Compostela.

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

1. El ámbito territorial de esta ordenanza es el del PEPR aprobado el 24 de marzo de 1997, y declarado área de rehabilitación por resolución de la Xunta de Galicia del 9 de enero de 1998.

2. Quedan excluidas de esta ordenanza las zonas en que resulte de aplicación la ordenanza de las implantaciones y reformas del planeamiento anterior (I.R.) del PEPR.

### **Artículo 3.º.- Actuaciones protegibles.**

1. Las disposiciones de esta ordenanza son de aplicación a las siguientes actuaciones en los edificios existentes, de las definidas en los capítulos I, II y III del título IV, de la normativa urbanística del PEPR:

a) Actuaciones generales de conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial o mayoritaria.

b) Actuaciones parciales de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores.

c) Actuaciones parciales de rehabilitación de pisos destinados a vivienda.

d) Actuaciones parciales de consolidación.

e) Derribo de elementos añadidos disconformes.

2. Se incluyen entre las anteriores las instalaciones especiales siguientes:

- Instalaciones de ascensores.

- Instalaciones para la detección y prevención de incendios y la habilitación de vías de evacuación.

- Supresión de antenas individuales e instalación de antenas colectivas.

- Adecuación de accesos y circulaciones para el uso de minusválidos.

3. Se excluyen de la protección el vaciado total de los edificios y las actuaciones de reestructuración total definidas en el Artículo 59 del PEPR, las de ampliación y adiciones de planta y la nueva edificación.

4. Las actuaciones adoptarán los criterios y materiales establecidos como preferentes por el PEPR, especialmente referidos a las estructuras de madera y a sus sistemas de instalación y tabiquería, compatibles ligeras y secas, revocos de cal, carpinterías exteriores de madera y sistemas de evacuación de pluviales realizados en cobre y cinc.

### **Artículo 4.º.- Definiciones.**

Para los efectos de las ayudas establecidas en esta ordenanza y su gestión, se entenderá:

a) Por superficie útil de vivienda, la del suelo delimitado por la cara interior de sus cerramientos con el exterior y con otras viviendas o locales. Así mismo incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores u otros.

Del cómputo de la superficie útil se excluye la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de vivienda, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones y conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

b) Por presupuesto de ejecución material, el coste estimado de las obras, teniendo en cuenta exclusivamente los precios de los materiales empleados, mano de obra y medios auxiliares.

c) Por presupuesto general, el integrado por las siguientes partidas:

1.ª Presupuesto de ejecución material.

2.ª Beneficio industrial y gastos generales, que se cifran, respectivamente, en el 6 por ciento y en el 13 por ciento del presupuesto de ejecución material.

d) Por presupuesto protegible, el integrado por las siguientes partidas:

1.ª Presupuesto general.

2.ª Impuesto sobre el valor añadido.

e) Por módulo unitario de rehabilitación, el valor tipo expresivo del coste medio de ejecución material por metro cuadrado estimado por el Ayuntamiento para las actuaciones en la ciudad histórica. Este módulo se actualizará anualmente por acuerdo municipal.

f) Por ingresos familiares, la cuantía de la base o bases imposables del Impuesto sobre la renta de las personas físicas de todos los miembros de la unidad familiar, o del sujeto pasivo no integrado en esta, referida al período impositivo inmediatamente anterior al momento de la solicitud de las ayudas, una vez vencido el plazo para presentar la declaración del Impuesto. Dicha cuantía se multiplicará por un coeficiente en función del número de miembros de la unidad familiar. El valor del coeficiente se fija en la disposición adicional primera de esta ordenanza.

g) Por residencia habitual y permanente, la que constituya el domicilio

legal del titular, sea propietario, inquilino o usuario, y permanezca ocupada por el por un período no inferior a nueve meses al año, excepto causa debidamente justificada.

## **CAPÍTULO 2.-AYUDAS A LA REHABILITACIÓN.**

### **SECCIÓN 1.ª.-DISPOSICIONES COMUNES.**

#### **Artículo 5.º.- Conformidad con el planeamiento.**

a) Los inmuebles y los usos para los que se soliciten las ayudas deberán estar conformes con las determinaciones del PEPR o alcanzar su conformidad al final de las obras objeto de las ayudas.

b) Sin embargo, podrán concederse ayudas para las obras parciales y circunstanciales de consolidación en elementos identificados como disconformes en los planos de alzados de ordenación o en las fichas de catalogación particularizada que resulten autorizadas excepcionalmente en las condiciones previstas en el Artículo 72 del PEPR. En estos supuestos, las subvenciones que pudieran corresponder en aplicación de lo dispuesto en los Artículos 13 y 17 de esta ordenanza disminuirán su cuantía en un 25 por ciento.

#### **Artículo 6.º.- Condiciones de los inmuebles.**

1. Los inmuebles deberán tener una antigüedad mayor de 10 años, excepto cuando se trate de adaptaciones para uso de personas minusválidas o cuando, si es el caso, las obras sean necesarias para adaptar las instalaciones a la normativa técnica aplicable.

2. Los edificios deberán contar como mínimo con 2/3 de su superficie útil destinada al uso de vivienda, después de realizadas las actuaciones de rehabilitación. Se excluyen del cómputo, si es el caso, la planta baja, la planta 1.ª si está ocupada por otro uso de los permitidos por el PEPR, las superficies por debajo de la rasante y las superficies por debajo de cubierta destinadas a trasteros o desvanes.

3. No se protegerán actuaciones en edificios que carezcan de seguridad estructural y constructiva, de condiciones suficientes de estanqueidad frente a la lluvia, de suministro eléctrico y de una adecuada funcionalidad de la red de saneamiento general, excepto que las obras incluyan las necesarias para la consecución de las condiciones señaladas.

4. Las actuaciones en viviendas deberán atender prioritariamente a la mejora de las condiciones de habitabilidad relativas a la distribución interior, instalaciones de agua, electricidad, ventilación, iluminación natural y aireación, aislamiento térmico, servicios higiénicos y instalaciones de cocina o de otros servicios de carácter general. No se protegerán obras de acabados que deriven de otras actuaciones de rehabilitación. En todo caso, las viviendas deberán localizarse en edificios que reúnan las condiciones señaladas en el punto anterior.

#### **Artículo 7.º.- Coste máximo de las obras.**

Para los efectos de las subvenciones reguladas por esta ordenanza, el coste de las obras no podrá exceder del que resulte de aplicar los precios contenidos en la relación de precios de rehabilitación elaborada por la Oficina Municipal de Rehabilitación y aprobada por el Ayuntamiento o compuesta en aplicación de sus unitarios, o en su ausencia, los de las distintas partidas de la base de datos de la construcción de Galicia.

La relación de precios de la rehabilitación será actualizada anualmente en función del aumento del coste de los materiales y de la mano de obra según el convenio de la construcción.

Cualquier precio nuevo no contenido en esta relación deberá presentarse en forma descompuesta. Estos nuevos precios podrán ser incorporados a ella en su actualización anual.

#### **Artículo 8.º.- Modalidad y destino de las ayudas.**

Las ayudas consistirán en:

La subvención de las actuaciones rehabilitadoras, el asesoramiento técnico, y en la redacción de documentación técnica en los casos definidos en esta ordenanza, para la rehabilitación de:

1. Viviendas en edificios colectivos.
2. Elementos comunes de los edificios.
3. Edificios de una sola vivienda.
4. Elementos especiales y de interés arquitectónico.

#### **Artículo 9.º.- Beneficiarios.**

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas a la rehabilitación de vivienda sus usuarios legales, como propietarios, arrendatarios o titulares de algún derecho de uso sobre ellas, cuando la vivienda constituya su domicilio habitual y permanente.
2. Así mismo, podrán solicitar las ayudas los titulares de viviendas desocupadas cuando se comprometan a ocuparlas ellos mismos o a transmitirlos o cederlos a terceras personas en alquiler o de cualquier otro modo legalmente admisible, como residencia habitual y permanente, en el plazo máximo de seis meses desde que finalicen las obras. En estos casos, la concesión de las ayudas quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en dicho plazo, que podrá ser prorrogado hasta un año por solicitud del interesado cuando medie causa debidamente justificada, sin que -en consecuencia- se proceda a la liquidación de la ayuda en tanto no estén efectivamente ocupadas.
3. Podrán ser beneficiarios de las ayudas a la rehabilitación de elementos comunes de los edificios los propietarios o titulares de algún derecho de uso sobre ellos.

#### **Artículo 10.º.- Asistencia y asesoramiento técnico.**

La Oficina Municipal de Rehabilitación facilitará la asistencia técnica y el asesoramiento precisos al solicitante de las ayudas para la definición previa de las obras que el solicitante desea acometer en la vivienda y, si es el caso, los contratos de obra.

La Oficina Municipal de Rehabilitación podrá también encargarse de la redacción de los documentos técnicos necesarios para la obtención de la licencia y de la dirección facultativa de las obras en los casos y condiciones definidos en esta ordenanza.

El Ayuntamiento dedicará a la financiación de esta actividad de la Oficina Municipal de Rehabilitación una cantidad por lo menos equivalente a los ingresos procedentes de las tasas por licencia y del Impuesto sobre construcción de las obras que reciban ayudas de esta ordenanza

#### **SECCIÓN 2.ª.-REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS COLECTIVOS.**

##### **Artículo 11.º.- Actuaciones subvencionables.**

Son subvencionables las actuaciones protegibles relacionadas en el Artículo 3, cuando se dirijan a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

##### **Artículo 12.º.- Cuantía máxima del presupuesto protegible por vivienda.**

1. El presupuesto protegible no podrá exceder de la cuantía máxima que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$Omv = \text{Mur} \times Sv \times 0,6$$

Siendo:

Omv: presupuesto máximo protegible por vivienda.

Mur: módulo unitario de rehabilitación.

Sv: superficie útil de la vivienda.

Para estos efectos no computará la superficie de vivienda que exceda de los 90 metros cuadrados útiles.

Cuando la actuación suponga la modificación de la superficie útil destinada a las viviendas o al número de éstas, el presupuesto protegible se calculará teniendo en cuenta la superficie y el número de viviendas que resulte después de realizadas las obras de rehabilitación conforme o su proyecto.

##### **Artículo 13.º.- Cuantía mínima del presupuesto protegible por vivienda.**

Solamente se considerarán actuaciones protegibles aquéllas que cuenten con un presupuesto protegible superior a 300.000 pesetas por

vivienda.

#### **Artículo 14.º.- Subvenciones.**

1. LA cuantía máxima de las subvenciones se determinará en función de los ingresos familiares ponderados (IFP) de los solicitantes cuando estos tengan constituida a su residencia habitual y permanente en las viviendas a rehabilitar o estas se rehabiliten con tal fin, aplicando los siguientes tipos de subvención:

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

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

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

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

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

2. Cuando los solicitantes no tengan la condición de usuarios de las viviendas a rehabilitar, la subvención será del 25%.

3. Cuando los solicitantes sean propietarios de viviendas a rehabilitar que estén arrendadas con contratos anteriores al 9 de mayor de 1985, la subvención será del 35%.

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

##### **Artículo 15.º.- Actuaciones subvencionables.**

Son subvencionables las actuaciones a que se refiere el Artículo 3, cuando se destinan a mejorar las condiciones de seguridad estructural, estanqueidad, funcionalidad y adecuación de elementos y espacios comunes, instalaciones generales y adecuación de la envolvente exterior.

##### **Artículo 16.º.- Cuantía máxima de presupuesto protegible por edificio.**

1. EL presupuesto protegible en ningún caso podrá exceder de la cuantía máxima que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

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

Siendo:

Ome: presupuesto máximo protegible por edificio.

Mur: módulo unitario de rehabilitación.

Se: superficie ocupada en planta por el edificio.

Np: número de plantas del edificio, comprendidas en su integridad entre las líneas de cornisa y rasante definidas por el PEPR.

2 Cuando de la rehabilitación de los elementos comunes de los edificios se deriven necesariamente obras que afecten a las viviendas, podrá incluirse su coste en el presupuesto protegible de dicha actuación.

##### **Artículo 17.º.- Cuantía mínima del presupuesto protegible por edificio.**

Solamente se considerarán actuaciones protegibles aquéllas en que el presupuesto protegible exceda de las 500.000 pesetas por edificio.

##### **Artículo 18.º.- Subvenciones.**

El tipo de subvención será el porcentaje del presupuesto protegible que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

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

Siendo:

Ke = coeficiente ponderador en función de los niveles de protección establecidos por el PEPR.

#### **SECCIÓN 4.ª. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE UNA SOLA VIVIENDA.**

##### **Artículo 19.º.- Edificios de una sola vivienda.**

Para los efectos de esta ordenanza, se entiende por edificio de una sola vivienda el inmueble que alberga exclusivamente una vivienda familiar con omisión de cualquier otro tipo de uso, salvo despacho profesional o pequeño taller integrado en ella.

##### **Artículo 20.º.- Actuaciones subvencionables.**

Son subvencionables las actuaciones protegibles relacionadas en el

Artículo 3 cuando se dirijan a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de seguridad, estanqueidad, instalaciones generales y adecuación exterior de la edificación.

#### **Artículo 21.º.- Cuantía máxima del presupuesto protegible.**

Para la determinación de la cuantía máxima del presupuesto protegible se estará a lo dispuesto en el Artículo 12, excepto en la fórmula de cálculo, que será:

Omu = Mur x Sv x Ke

Siendo:

Omu: el presupuesto máximo protegible para vivienda unifamiliar.

Mur: módulo unitario de rehabilitación.

Sv: superficie útil de la vivienda.

Ke: coeficiente ponderador en función de los niveles de protección establecidos por el PEPR.

#### **Artículo 22.º.- Cuantía mínima del presupuesto protegible por edificio de una sola vivienda.**

Solamente se considerarán protegibles las actuaciones en las que el presupuesto protegible exceda de las 500.000 pesetas.

#### **Artículo 23.º.- Subvenciones.**

La cuantía de las subvenciones se determinará de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 14 de esta ordenanza.

Sección 5.ª.-Rehabilitación de elementos especiales y de interés arquitectónico.

#### **Artículo 24.º.- Ayudas especiales.**

Dentro de las actuaciones previstas en los apartados anteriores se pueden solicitar ayudas para la rehabilitación, restauración o reposición de elementos especiales y de interés arquitectónico tales como: galerías y miradores de madera, herrajes y trabajos de forja singulares, cristalerías y plomados, trabajos especiales de la piedra, motivos decorativos relevantes y en general elementos de singular interés arquitectónico.

Las ayudas especiales podrán alcanzar un máximo del 50% de coste de la intervención en el elemento de que se trate. Su concesión implicará la minoración del presupuesto protegible para los efectos de las restantes ayudas, por el importe del coste de la intervención en el elemento.

### **CAPÍTULO 3. TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

#### **Artículo 25.º.- Condiciones de los solicitantes.**

1. Podrán solicitar las ayudas los promotores de obras que tengan la condición de propietarios o titulares de algún derecho de uso sobre las viviendas y sus inquilinos cuando, conforme a la legislación aplicable, puedan realizar las obras.

2. Cuando las viviendas se encuentren en régimen de copropiedad común o comunidad de bienes, los propietarios designarán un representante por acuerdo entre ellos.

3. En los supuestos de actuaciones en los elementos comunes de los edificios en régimen de propiedad horizontal actuará como representante el presidente de la comunidad de propietarios legalmente constituida. En la ausencia de ésta, los propietarios designarán un representante de común acuerdo.

#### **Artículo 26.º.- Solicitud de visita técnica previa.**

Deberá solicitarse, mediante impreso oficial normalizado, una visita de inspección técnica previa a la solicitud oficial de las ayudas. Ésta será efectuada por los técnicos de la Oficina de Rehabilitación para comprobar el estado de la edificación y asesorar al particular sobre las posibilidades de mejora y rehabilitación de los inmuebles.

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

Realizada la visita de inspección y el informe que define previamente las

obras a realizar, el particular podrá solicitar de la Oficina Municipal de Rehabilitación, mediante impreso oficial normalizado, la prestación de los servicios de redacción de la documentación técnica precisa para la obtención de licencia de obras, y la dirección facultativa de las obras. Estas solicitudes de asistencia técnica serán aceptadas, en función de los medios y recursos disponibles, en los siguientes casos:

1. De ayudas solidarias previstas en la disposición adicional quinta.
2. De promociones tuteladas que el Ayuntamiento promueva según lo establecido en la disposición adicional sexta.
3. De interés como objeto de prácticas de formación que promueva la Oficina Municipal de Rehabilitación.
4. De obra menor.
5. De otras solicitudes consideradas de interés general.

Las solicitudes de asistencia técnica aceptadas por la Oficina Municipal de Rehabilitación serán atendidas por riguroso orden de registro.

En todo caso, tanto la redacción de documentación para la obtención de licencia como la dirección facultativa de las obras serán realizadas por técnicos con capacitación profesional y habilitación legal suficientes y ajustadas a las características de las obras que se deban acometer. De ser el caso, el Ayuntamiento establecerá los procedimientos de contratación de las asistencias técnicas necesarias mediante convocatoria pública.

En atención a la complejidad de la obra y a la economía de los plazos administrativos se podrán redactar en fase básica los documentos técnicos necesarios para la obtención de licencia y, con posterioridad, la documentación ejecutiva.

#### **Artículo 28.º.- Solicitudes y documentación.**

Realizada la visita de inspección y elaborada o supervisada por la Oficina Municipal de Rehabilitación la documentación precisa para la obtención de licencia, las solicitudes de ayudas económicas se presentarán en impreso oficial normalizado, junto con la siguiente documentación que según el caso proceda:

1. Documentación relativa a la personalidad del solicitante.
  - a) Fotocopia del DNI del solicitante y, de ser el caso, del representante.
  - b) Cuando se trate de actuaciones en los elementos comunes de los edificios en régimen de propiedad horizontal deberá adjuntarse certificación del secretario de la comunidad de propietarios del acta de la reunión en que se designó a su presidente y del acta en la que se recoja el acuerdo de realización de las obras. Si no existiese comunidad de propietarios legalmente constituida, deberá presentarse un escrito en el que conste la conformidad de los copropietarios con la realización de las obras.
2. Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble.

a) En los supuestos de propiedad o derecho de uso: contrato de compraventa, certificación o nota simple del Registro de la Propiedad, escritura de partición del legado hereditario, testamento y certificado de últimas voluntades, escritura pública de donación, o cualquier otra documentación que acredite suficientemente la titularidad del inmueble.

b) En los supuestos de alquiler.

Si las obras son promovidas por el inquilino, deberá presentarse fotocopia del contrato de alquiler y del convenio entre el propietario y el inquilino en el que se haga constar una descripción de éstas y la autorización del propietario para realizar las, cuando sea legalmente exigible.

Si las obras son promovidas por el propietario, deberá presentarse el convenio entre éste y el inquilino en el que se haga constar su conformidad con las obras y, de ser el caso, a su repercusión en la renta contractual y en las demás condiciones pactadas.

3. Documentación relativa al destino de la vivienda.

- a) Cuando el solicitante sea o vaya a ser residente habitual y permanente de la vivienda a rehabilitar, deberá presentar certificado de empadronamiento y/o compromiso escrito de destinar la vivienda a su residencial habitual y permanente por lo menos durante un periodo de cuatro años desde la aprobación definitiva de las ayudas solicitadas.
- b) Cuando el solicitante no habite en la vivienda a rehabilitar: compro-

miso escrito de destinar la vivienda a residencia familiar habitual y permanente, propia o de terceras personas, en el plazo máximo de seis meses y de mantener su ocupación cuando menos por cuatro años contados desde la aprobación definitiva de las ayudas.

4. Documentación acreditativa de los ingresos y de la composición familiar.

a) Fotocopia de la declaración conjunta o de las declaraciones individuales de todos los miembros de la unidad familiar del Impuesto sobre la renta de las personas físicas, referida al período impositivo inmediatamente anterior al momento de la solicitud de ayudas, una vez vencido el plazo para presentar la declaración del citado Impuesto.

b) Si no hizo la declaración de la renta deberá presentar una certificación de la Administración de Hacienda en la que se exprese tal circunstancia y una fotocopia del libro de familia. Para justificar los ingresos deberá adjuntar el certificado de retenciones practicadas por la empresa o una certificación de la cuantía de la pensión emitida por el organismo correspondiente, cuando se trate de jubilados o pensionistas.

c) Cuando no se puedan acreditar los ingresos mediante alguno de los documentos referidos en los apartados anteriores, deberá presentarse una declaración responsable de la cuantía de los ingresos percibidos y de su procedencia. El Ayuntamiento podrá exigir la documentación que considere oportuna en cada caso para acreditar la veracidad de tal declaración.

5. Documentación técnica relativa a las obras a realizar con la expresa aceptación de su alcance, por el solicitante.

#### **Artículo 29.º.- Aprobación inicial de las ayudas.**

Presentada la solicitud y la documentación complementaria que corresponda y, después de los informes oportunos, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión inicial de las ayudas. Dicha aprobación inicial tendrá la condición de acto de trámite previo y necesario para la obtención de las ayudas.

En el acuerdo de concesión inicial se hará constar el tipo y la cuantía de las ayudas aprobadas, el plazo máximo de ejecución de las obras y, de ser el caso, las condiciones exigidas en relación con la ocupación de las viviendas.

#### **Artículo 30.º.- Solicitud de licencia urbanística.**

Los interesados deberán presentar la solicitud de licencia urbanística en un plazo no superior a un mes desde que les sea notificado el acuerdo de concesión inicial de las ayudas. Si transcurrido dicho plazo, no se presenta la solicitud de licencia, caducarán las ayudas concedidas.

#### **Artículo 31.º.- Contratación de las obras.**

a) Los solicitantes podrán contratar las obras con las empresas o profesionales que consideren más oportuno. La Oficina de Rehabilitación facilitará a los interesados que lo soliciten las listas elaboradas por el Ayuntamiento a que se refiere la disposición adicional tercera de esta ordenanza.

b) La firma de los contratos podrá realizarse en la Oficina Municipal de Rehabilitación, que prestará el asesoramiento pertinente y arbitrará entre las partes cuando le sea demandado por ellas. En cualquier caso, en la Oficina Municipal de Rehabilitación obrará copia de los contratos.

c) En el contrato deberán figurar los nombres de los técnicos directores facultativos de la obra, de ser el caso, del técnico de la Oficina Municipal de Rehabilitación encargado de la supervisión de las obras, así como el plazo previsto para a su ejecución en la concesión inicial de las ayudas.

#### **Artículo 32.º.- Inicio de las obras.**

a) Las obras deberán iniciarse en el plazo máximo de seis meses a partir de la concesión de la licencia urbanística. Transcurrido este período sin que comenzaran, caducarán las ayudas concedidas y se impulsará el expediente de caducidad de la licencia.

b) El solicitante promotor de las obras dará cuenta a la Oficina Municipal de Rehabilitación, de forma en que quede constancia, de la fecha del

comienzo de las obras con suficiente antelación.

#### **Artículo 33.º.- Ejecución de las obras.**

a) Las obras deberán ejecutarse en el plazo máximo establecido en el acuerdo de concesión inicial de las ayudas. Dicho plazo podrá ser prorrogado a propuesta de la Oficina Municipal de Rehabilitación después del informe de la dirección facultativa, si así lo demanda el promotor solicitante de las ayudas y media causa justificada. La prórroga solamente se concederá por una vez, no pudiendo exceder su duración del tiempo prescrito para el plazo original.

b) La interrupción de las obras por un plazo superior a tres meses sin causa justificada producirá la caducidad de las ayudas inicialmente concedidas.

c) Las obras deberán ajustarse a las prescripciones contenidas en el proyecto técnico o documentación que sirvió de base para la concesión inicial de las ayudas, No admitiéndose más modificaciones en su ejecución que las autorizadas a propuesta de la dirección facultativa por la Oficina de Rehabilitación, y que en todo caso deberán estar autorizadas por la correspondiente licencia urbanística.

d) La Oficina Municipal de Rehabilitación podrá en todo caso supervisar las obras con el objeto de comprobar el correcto cumplimiento de las condiciones a que se encuentren sometidas en virtud de las ayudas concedidas.

#### **Artículo 34.º.- Remate de las obras.**

Finalizadas las obras la dirección facultativa redactará el correspondiente certificado de final de obra en el que se hará constar, cuando menos, las fechas de inicio y finalización de las obras y su coste final, así como el cumplimiento de las condiciones a que estén sometidas las actuaciones.

Este certificado se hará llegar a la Oficina Municipal de Rehabilitación junto con el acta de recepción de la obra firmada por el promotor y el constructor.

#### **Artículo 35.º.- Aprobación definitiva de las ayudas.**

En el plazo de diez días contados desde la entrega en la Oficina Municipal de Rehabilitación del certificado final de obra y del acta de recepción de la obra o, de ser el caso, desde que se acredite el cumplimiento de las condiciones señaladas en la aprobación inicial, la Oficina Municipal de Rehabilitación elevará los expedientes con los informes oportunos al órgano municipal correspondiente, para que resuelva sobre la aprobación definitiva de las ayudas.

#### **Artículo 36.º.- Causas de denegación de las ayudas.**

Las ayudas podrán ser denegadas por las siguientes causas:

1.ª No reunir las condiciones exigidas por esta ordenanza relativas a los solicitantes o a los inmuebles a rehabilitar.

2.ª Iniciar las obras sin dar cuenta a la Oficina Municipal de Rehabilitación.

3.ª Incumplir los plazos señalados en la aprobación inicial, o en las prórrogas concedidas, así como las condiciones relativas a la ocupación de las viviendas.

4.ª La realización de obras no previstas en el proyecto y que no estén autorizadas por la Oficina Técnica cuenten con licencia urbanística.

5.ª El impedimento o obstaculización del acceso a las obras a los técnicos de la Oficina Municipal de Rehabilitación por parte del promotor o del contratista.

6.ª La grave incorrección técnico-constructiva de las obras, apreciada por la Oficina Municipal de Rehabilitación y constatada, en el proyecto o en su ejecución.

#### **Artículo 37.º.- Régimen de uso.**

Las viviendas rehabilitadas en virtud de esta ordenanza deberán estar ocupadas de forma habitual y permanente durante cuatro años contados desde la concesión definitiva de las ayudas, salvo causa justificada.

El incumplimiento de esta condición o el cambio de uso, determinará la obligación de devolver el importe de las subvenciones recibidas con los intereses correspondientes al período transcurrido entre el libramiento de la subvención y la fecha de devolución. Los tipos de los intereses y el método de su cálculo serán los de demora previstos para los efectos del Impuesto sobre la renta de las personas físicas.

#### **Artículo 38.º.- Limitaciones a la facultad de disposición.**

Las viviendas a que se refiere el Artículo anterior no podrán ser objeto de transmisión inter vivos por ningún título durante el plazo de cuatro años, contados desde la aprobación definitiva de las ayudas, sin devolver el importe de las subvenciones recibidas más los intereses correspondientes calculados según se indica en el Artículo anterior.

#### **Artículo 39.º.- Devolución de subvenciones por infracción urbanística.**

La comisión de infracción urbanística tipificada como grave o muy grave en los inmuebles objeto de las ayudas de esta ordenanza por parte de sus beneficiarios en el plazo de cuatro años desde su aprobación definitiva determinará la obligación de devolver el importe de las subvenciones percibidas con los intereses que correspondan según se indica en el Artículo 38, sin perjuicio de las sanciones que les pudieran ser impuestas.

#### **Disposición adicional primera. Coeficientes ponderadores.**

1. La ponderación de los ingresos familiares se realizará multiplicándolos por los siguientes coeficientes:

Número de miembros de la unidad familiar :

2 miembros coeficiente 0,98

3 miembros coeficiente 0,90

4 miembros coeficiente 0,85

5 miembros coeficiente 0,81

6 miembros coeficiente 0,78

Por cada miembro adicional a partir de seis, el valor de la ponderación se reducirá en 0,02.

El coeficiente correspondiente a una persona que no esté integrada en la unidad familiar será 1.

En caso de que el solicitante o alguno de los miembros de la unidad familiar tenga la condición de minusválido, en los términos establecidos por la legislación del Impuesto sobre la renta de las personas físicas, se aplicará el coeficiente correspondiente al tramo siguiente al que correspondería por su composición familiar.

2. Los coeficientes Ke ponderadores de los presupuestos máximos protegibles de las actuaciones de rehabilitación a que se refieren los Artículos 18 y 21 serán los siguientes:

Nivel de catalogación del 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.**

El módulo unitario de rehabilitación para el año 1999 se fija en 60.000 pesetas por metro cuadrado útil.

#### **Disposición adicional tercera. Registro Técnico de la Rehabilitación.**

Se crea y se regula el funcionamiento del Registro Técnico de la Rehabilitación, que tiene por objeto facilitar información a los promotores de actuaciones rehabilitadoras e incentivar la calidad en la ejecución de las obras acogidas a las ayudas reguladas en esta ordenanza.

Las empresas que deseen colaborar en el desarrollo de esta ordenanza como empresas homologadas podrán solicitar su inscripción en el Registro Técnico de la Rehabilitación en las condiciones recogidas en el anexo 1.

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

Podrán acogerse a las ayudas reguladas en esta ordenanza las actuaciones de rehabilitación de inmuebles destinados a usos de interés público, social o cultural, después del correspondiente convenio con el Ayuntamiento, en el que se determinará en cada caso la cuantía de las subvenciones y demás condiciones de las ayudas. La cuantía de las subvenciones no podrá exceder de los máximos que resultan de aplicar lo previsto por los Artículos 14 y 18.

#### **Disposición adicional quinta. Ayudas solidarias.**

En los casos de extrema necesidad y en situaciones de extraordinaria precariedad del solicitante las ayudas podrán alcanzar hasta el 90% del presupuesto protegible, después del informe de los servicios sociales del Ayuntamiento que justifiquen y certifiquen la excepcionalidad del caso, y por propuesta de la delegación correspondiente de la Alcaldía.

#### **Disposición adicional sexta. Promociones tuteladas.**

El Ayuntamiento, por sí mismo o en convenio con otras instituciones y organismos públicos, podrá promover y desarrollar actuaciones de rehabilitación destinadas al alojamiento en alquiler de viviendas y/o locales en edificios de particulares y instituciones mediante cesión de su uso y aprovechamiento, establecido mediante convenio con los propietarios, con el fin de recuperar la inversión realizada en el edificio rehabilitado. Para el cálculo del período de cesión del edificio se considerará: la superficie útil cedida, la situación del edificio, el importe de las obras a realizar en él y el presupuesto total, suma de los gastos originados por la actuación, que deberá ser amortizado mediante el alquiler de sus partes.

La disponibilidad y selección de los inmuebles serán establecidas mediante convocatoria pública, igual que la oferta de alquiler de las viviendas o locales.

#### **Disposición adicional séptima. Ayudas a locales comerciales y otras actividades económicas.**

Mediante convocatorias específicas podrán establecerse líneas de ayudas a la mejora y actualización de los locales de comercio y otras actividades económicas en la ciudad histórica.

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

No se admitirán a trámite las solicitudes referidas a inmuebles para los que el Ayuntamiento hubiera concedido ya ayudas para la rehabilitación mientras no transcurra el plazo de cuatro años desde su aprobación definitiva.

#### **Disposición adicional novena. Plazo para la presentación de solicitudes.**

EL Ayuntamiento habilitará en cada ejercicio el plazo para la presentación de solicitudes de ayudas y el número máximo de actuaciones subvencionables en función de las disponibilidades presupuestarias.

En todo caso, podrán ser facilitados por la Oficina Municipal de Rehabilitación, los servicios técnicos previstos en el Artículo 27 de esta ordenanza aún que el número máximo de las actuaciones subvencionables en función de las disponibilidades presupuestarias estuviera agotado, previa aceptación expresa de las condiciones de supervisión de las obras por la Oficina Municipal de Rehabilitación establecidas en esta ordenanza.

#### **Disposición adicional décima**

Con independencia de la tramitación prevista en esta ordenanza, compete al IGVS velar por el efectivo cumplimiento de la normativa aplicable a las actuaciones financiadas en el marco del Plan de vivienda 2000-2001 - respecto de las que el Ayuntamiento efectúa la tramitación de los expedientes en tanto que órgano gestor- otorgando o, si es el caso, denegando la cualificación provisional y definitiva de cada actuación protegible con la financiación cualificada.

### **Disposición transitoria única. Solicitudes de ayudas realizadas en virtud de la ordenanza de ayudas a la rehabilitación interior de viviendas.**

Las solicitudes de ayudas realizadas en virtud de la ordenanza de ayudas a la rehabilitación interior de viviendas de la ciudad histórica se registrarán por las siguientes reglas:

1.ª Las solicitudes inicialmente aprobadas por el Ayuntamiento y con las obras comenzadas en la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza se regularán por lo dispuesto en la ordenanza de ayudas a la rehabilitación interior de viviendas hasta la conclusión del procedimiento.

2.ª Las solicitudes que no contasen con aprobación inicial a la entrada en vigor de esta ordenanza se regularán por la ordenanza de ayudas a la rehabilitación interior de viviendas, aún que serán de aplicación los Artículos 37, 38 y 39, así como los plazos contenidos en los Artículos 30, 31 y 32 de esa ordenanza. Los interesados deberán ratificar sus solicitudes en el plazo de un mes desde que esta ordenanza entre en vigor, transcurrido el cual se entenderá que desisten del procedimiento.

### **Disposición derogatoria.**

A la entrada en vigor de esta ordenanza quedará derogada la ordenanza en vigor de esta ordenanza se regularán por la ordenanza de ayudas a la rehabilitación interior de viviendas de la ciudad histórica, sin perjuicio de la vigencia de las situaciones creadas en su virtud y de lo dispuesto en el régimen transitorio.

## **ANEXO 1 DE LA ORDENANZA. EL REGISTRO TÉCNICO DE LA REHABILITACIÓN**

### **1.-Objeto del registro.**

El objeto de la creación del Registro Técnico de la Rehabilitación es poner a disposición de los solicitantes de las ayudas que se establecen en esta ordenanza la relación de empresas que deseen participar como empresas homologadas en el programa mediante su inscripción en él. Las empresas homologadas se comprometen a ejecutar las obras, cumpliendo los requisitos y condiciones establecidos en este anexo.

### **2.-Definiciones y clasificación.**

a) Se definen como empresas homologadas para la rehabilitación en virtud de esta ordenanza las empresas, constructores y contratistas con capacidad legal para contratar obras parciales o completas de rehabilitación sobre los edificios de la ciudad histórica.

### **3.-Condiciones generales para la homologación de empresas en el Registro General de la Rehabilitación.**

Son condiciones para la inscripción y homologación de empresas en el Registro Técnico de la Rehabilitación:

1. Experiencia demostrable en obras de rehabilitación o reformas de edificios y viviendas similares a las autorizadas por el Plan especial de protección y rehabilitación de la ciudad histórica.

2. No haber sido denegada la validación anual de su homologación en el Registro Técnico de la Rehabilitación.

3. Declaración expresa y responsable de:

a) Estar al día en sus obligaciones fiscales, Impuesto de actividades económicas y Seguridad Social.

b) No haber sido sancionado mediante resolución firme por infracción urbanística grave o muy grave en el ámbito de esta ordenanza en los últimos cinco años.

4. Aceptación expresa de:

a) La supervisión de las obras por los técnicos de la Oficina de Rehabilitación.

b) Los plazos de garantía de las obras establecidos en esta ordenanza.

c) Las condiciones y determinaciones de los proyectos y documentos técnicos definitorios de la obra.

d) Los presupuestos redactados con el cuadro de precios de la rehabilitación propuesto por la Oficina de Rehabilitación y aprobado por el Ayuntamiento para los efectos de esta ordenanza.

y) El compromiso de velar por el cumplimiento de la normativa urbanis-

tica y las determinaciones del Plan especial de protección y rehabilitación de la ciudad histórica.

f) EL cumplimiento del plazo de ejecución de las obras contratadas por las empresas o subcontratadas por ellas.

g) El cumplimiento de las normas vigentes de seguridad y prevención de riesgos en obras, y las obligaciones derivadas del estudio básico o del proyecto de seguridad y salud de cada obra.

5. Para los sus instaladores, además, acreditación de la posición del documento válido y en curso de la su habilitación para realizar instalaciones de la su especialidad.

6. Asistencia, cuando menos, a un curso de formación sobre elementos y técnicas de la rehabilitación (20 horas) organizados por la Oficina de Rehabilitación. En tanto no se produzca la asistencia al citado curso, su incorporación al Registro de la Rehabilitación y la homologación de la empresa se considerará provisional.

7. La empresa homologada asegurará las obras contra todo riesgo hasta a su finalización. Igualmente se obliga a constituir las garantías por daños materiales ocasionadas por vicios y defectos de la construcción conforme la legislación vigente.

### **4.-Condiciones de permanencia de empresas en el Registro General de la Rehabilitación.**

Son condiciones de permanencia para las empresas, además del mantenimiento de las expresadas como condiciones para la homologación y inscripción en el Registro:

1. El cumplimiento de los plazos de ejecución de las obras.

2. La correcta ejecución de las obras, a juicio de los técnicos de la Oficina de Rehabilitación.

3. El respeto a las instrucciones de los directores de las obras.

4. El respeto a los precios de la rehabilitación incluidos en el cuadro.

5 El riguroso cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra.

6 La realización del curso de formación en materiales y técnicas de la rehabilitación.

### **5.-Validación anual de la homologación.**

La homologación que supone la inscripción en el Registro Técnico de la Rehabilitación podrá ser validada anualmente y de forma automática el último día del mes de diciembre del año en curso. La administración podrá solicitar del interesado la documentación que por su fecha de caducidad deba ser renovada regularmente en cumplimiento de las condiciones de homologación. Esta documentación será presentada por el interesado en el plazo de 10 días desde que reciba la notificación.

### **6.-Exclusión de empresas del registro técnico de la rehabilitación.**

La homologación podrá ser rescindida por solicitud del interesado.

Cuando se consideren incumplidas las condiciones de permanencia en el Registro, la Oficina de Rehabilitación propondrá mediante informe técnico razonado, la no validación y exclusión del Registro de la empresa, técnico, instalador o material, dando origen al procedimiento pertinente.

### **7.-Formalización de solicitud de inscripción en el registro técnico de la rehabilitación.**

Las solicitudes de homologación, completas y en sobre cerrado, deberán presentarse en el registro general del Ayuntamiento o en la Oficina de Rehabilitación, adjuntando:

1. Solicitud normalizada de inscripción facilitada en la Oficina de Rehabilitación.

2. Declaración expresa y responsable (modelo oficial normalizado y documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para la inscripción en el Registro.

3. Un ejemplar de esta ordenanza con reconocimiento firmado en todas sus páginas por el solicitante o representante autorizado.

En el plazo máximo de 30 días, una vez recibida la documentación exigida y la complementaria que pueda solicitarse, el Ayuntamiento responderá a cada solicitud admitiendo o denegando razonadamente la ins-

cripción.

El cuadro de precios de la rehabilitación estará a disposición de las empresas interesadas.

#### **8.-Condiciones para las empresas homologadas.**

Las empresas que consigan la homologación se someten a las siguientes condiciones particulares de índole técnico-administrativas para la ejecución de las obras acogidas a las ayudas reguladas en esta ordenanza:

##### **8.1. Presupuesto de las obras.**

El presupuesto ofertado para la realización de las obras será como máximo el que resulte del proyecto o documento técnico realizado o supervisado por la Oficina de Rehabilitación, según el cuadro de precios unitarios y unidades de obra máximos aceptados en la homologación. En caso de unidades de obra no presentes en el cuadro de precios, el contratista ofertará como máximo el precio de la unidad que resulte de la elaboración de un precio descompuesto a partir del cuadro de precios unitarios de mano de obra, materiales, etc., aceptado en la homologación.

El porcentaje de gastos generales es del 13% y el beneficio industrial del 6%, ambos sobre el presupuesto de ejecución material.

##### **8.2. Cesión de derechos y subrogación.**

El contratista no podrá, en ningún caso, transmitir a terceros los derechos y las obligaciones que se derivan del contrato de las obras.

##### **8.3. Interpretación, modificación y reforma del proyecto.**

En el descompuesto de partidas del presupuesto, se entiende que se incluyen todos los trabajos a realizar según el proyecto supervisado por la Oficina de Rehabilitación. Si en alguna partida no estuvieran explicitados todos los trabajos exigidos para su completa y correcta realización, se presuponen contemplados y, consecuentemente, no serán certificados aparte.

Por ningún motivo, podrá el contratista efectuar modificaciones del proyecto sin autorización de la dirección facultativa y la conformidad de la Oficina de Rehabilitación. Si se advirtiese alguna omisión en el proyecto, tendrá que ser estipulada antes de la su ejecución, elaborando el técnico director el correspondiente precio contradictorio por el técnico director y redactando la correspondiente acta que tendrá que ser firmada por el técnico director, la propiedad y el contratista.

##### **8.4. Ejecución de las obras.**

El contratista cumplirá todas las leyes, normas y reglamentos vigentes. El contratista deberá obtener, excepto la licencia municipal o permiso de obra, todos los permisos necesarios para la ejecución de los trabajos.

Las obras se realizarán según la documentación técnica o proyecto redactado o supervisado por la Oficina de Rehabilitación, estando el contratista obligado a considerar las observaciones del director para la

correcta ejecución de las obras contratadas.

EL contratista acepta para sí la condición de patrón absoluto, exonerando de toda responsabilidad a la propiedad, quedando formalmente obligado al cumplimiento, respecto de todo el personal, propio o subcontratado, de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, sindical, de Seguridad Social y de seguridad y higiene en el trabajo, y acreditando, cuando se le requiera, el efectivo cumplimiento de tales obligaciones.

##### **8.5. Obras provisionales y publicidad.**

El contratista, por su cuenta, coste y riesgo exclusivos, se proveerá de las acometidas o instalaciones provisionales, así como de todos los medios que necesite para llevar adelante los trabajos, obligándose a retirarlos por solicitud del director de la obra una vez concluida su finalidad. La Administración se reserva el derecho a colocar publicidad tendente al fomento de la rehabilitación. El contratista podrá colocar publicidad de la empresa en la forma acordada por la Oficina de Rehabilitación.

##### **8.6. Obras mal ejecutadas y garantías.**

Las obras mal ejecutadas o disconformes con el proyecto o con sus modificaciones autorizadas, no serán recibidas ni certificadas.

El contratista garantiza las obras contratadas y realizadas, conforme la legislación vigente.

##### **8.7. Certificación.**

Conforme a lo estipulado en el contrato firmado entre el cliente y el contratista, el pago de las certificaciones de obra corresponderá al particular. Estas certificaciones sobre la obra hecha y bien ejecutada se presentarán en los plazos acordados en el contrato y, para su cobro, necesitarán del visto bueno del director de la obra y del técnico supervisor de la Oficina de Rehabilitación.

De establecerse así en el contrato, recibidas las obras, el Ayuntamiento pagará directamente al contratista homologado el importe de la subvención concedida al promotor de la obra, establecida como porcentaje sobre la estimación final de las obras ejecutadas, y después de la comprobación de las facturas correspondientes, corriendo el resto a cargo del particular.

##### **8.8. Plazos de ejecución y suspensión de las obras.**

En cada contrato de obra se fijará el plazo previsto para su ejecución, que será compatible con el que figura en el acuerdo de concesión inicial de las ayudas. Cualquier prórroga de este plazo será solicitada por el promotor de las obras a la Oficina de Rehabilitación, pudiéndose conceder una sola vez, mediando causa justificada, y por un tiempo igual o inferior al plazo inicial.

Si por causa ajena al contratista las obras tuviesen que suspenderse temporalmente, total o parcialmente, este propondrá a la propiedad y al técnico director las condiciones para que prosigan, pactando por escrito el que proceda.



Durante los años 1999-2002, la Región Umbria y las ciudades de Lecce y Perugia en Italia, Bastia en Córcega (Francia) y Santiago de Compostela en España se unieron en el marco facilitado por el Programa RECITE II de la Comisión Europea para trabajar conjuntamente en la Acción "Renovación Urbana" dentro del Proyecto FINESTRA. Técnicos y responsables de estas ciudades, liderados por el Ayuntamiento de Santiago de Compostela en colaboración con el Consorcio de Santiago, participaron en la identificación de instrumentos capaces de desencadenar procesos de recuperación sostenibles en las mismas y de fórmulas de cooperación entre el sector público y el privado que posibiliten la tarea de revitalizar las condiciones y funciones urbanas de los centros históricos, de mejorar la conservación de su excepcional patrimonio.

**Esta publicación recoge las respuestas que en el ejemplo de Santiago han hecho posible la implicación del sector privado en la tarea de recuperación de la ciudad histórica, con indudables beneficios también en las políticas sectoriales de vivienda y de empleo, y la creación de una dinámica imparable en la recuperación de la vieja ciudad Patrimonio de la Humanidad.**

La gestión de los Programas de Rehabilitación de la ciudad histórica de Santiago de Compostela desarrollada durante los años 1994/2001 ha obtenido el reconocimiento internacional con el Premio Europa Nostra 1996, Premio Gubbio 1996 de la Asociación Nacional de Centros Históricos de Italia, Premio Europeo de Urbanismo concedido al Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica 1997/98 de la Comisión Europea y del Consejo Europeo de Urbanistas, Premio Torre Guinigi 2001 de la Ciudad de Lucca (Italia) y con el Premio U.N. HABITAT 2002 de la Organización de Naciones Unidas, entre otros.

