

CONSORCIO DE SANTIAGO

María Antón Vilasánchez. Gerente.



CONSORCIO DE
SANTIAGO

re-hab

REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN | Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio | Universidad Politécnica de Madrid



regeneración urbana integrada

COHESIÓN SOCIAL, RESPONSABILIDAD AMBIENTAL E INTEGRACIÓN URBANA
Seminario de investigación urbana **29,30 y 31 de octubre de 2012**



REGENERACIÓN URBANA COMO PROYECTO 1987-2012



La conservación y puesta en valor del patrimonio histórico puede ser el motor de la transformación contemporánea de la ciudad



CONSORCIO DE
SANTIAGO



LA DECADENCIA DESDE 1800

Santiago de Compostela de primera ciudad en población de Galicia en 1800 a séptima en 1960.

Conexión ferroviaria con Madrid en 1955.

La Universidad de Santiago, fundada en 1495, inicia en los años 60 el proceso de descentralización. El patrimonio histórico asociado con lo caduco y obsoleto. Peso determinante de lo religioso en la imagen y vida de la ciudad.

La ciudad debía asumir un nuevos retos:

- **CAPITAL** de Galicia desde 1982
- Patrimonio de la **Humanidad** desde 1985
- Meta 1er. Itinerario cultural **europeo** desde 1987
- Meta **Patrimonio** Humanidad desde 1993



CONSORCIO DE
SANTIAGO





CONSORCIO DE
SANTIAGO



CONSIDERACIONES PREVIAS

Competencia Municipal
Proyecto urbano
Cooperación institucional

LA CIUDAD HISTÓRICA



CONSORCIO DE
SANTIAGO

Es una ciudad viva. Su proceso de expansión urbana se inicia en los 70
Municipio 220,6 Km² de extensión: Cidade Histórica 1,69 Km² (169,91 Ha)

POBLACIÓN TOTAL DEL MUNICIPIO.....	Padrón.....	93.963 hab.
	de hecho.....	140.000 hab.
POBLACIÓN DE LA CIUDAD HISTÓRICA.....		15.000 hab.
VISITANTES, TURISTAS Y PEREGRINOS.....		4.000.000 personas/año

Parcelas uso residencial/comercial	2.752
Parcelas uso hotelero/pensión	67
Parcelas uso docente	19
Parcelas uso religioso	31
Parcelas otros usos	77
TOTAL PARCELAS	2.946



Estrategias del proyecto urbano

- 1.- La puesta en valor de la ciudad y de su historia
- 2.- Un proyecto urbanístico de expansión
- 3.- Un proyecto civil de desarrollo cultural
- 4.- La generación de instituciones que den amparo y soporte a la ciudad: el Estatuto de capitalidad y el Real Patronato.



REAL PATRONATO: 1991

- ✓ Antecedente en un patronato estatal creado en 1960 para conmemorar los años jubilaes
- ✓ Órgano no personificado
- ✓ Adscrito al Ministerio de Cultura
- ✓ Presidencia de Honor, SSMM los Reyes
- ✓ Presidencia efectiva, el Presidente del Gobierno.
- ✓ Vocales: 6 ministros, el Presidente de la Xunta, el Arzobispo, el Rector y el Alcalde

Cuenta con un órgano ejecutivo: **el Consorcio**

CONSORCIO: 1992



- ✓ Ente con personalidad jurídica, presupuesto y patrimonio propio
- ✓ Sometido al derecho público
- ✓ Compuesto por la Administración General del Estado, la de la Comunidad Autónoma de Galicia y el Ayuntamiento de Santiago.
- ✓ Titularidad Municipal

Presupuesto 2012: 11.208.109,11 millones de Euros

- ✓ Aportación Estatal: 5.760.630 millones de Euros
- ✓ Aportación Xunta: 3.984.664,50 millones de Euros
- ✓ Aportación Ayuntamiento: 1.462.814,61 millones de Euros



REAL PATRONATO-CONSORCIO

Promover el ejercicio coordinado de las competencias de las distintas administraciones para:

- A) Preservar el patrimonio histórico de Compostela
- B) Dinamizar turística y culturalmente la ciudad
- C) Acometer infraestructuras de interés conjunto.





CONSORCIO DE
SANTIAGO



Foto: Turismo de Santiago de Compostela

**Consortio: institución al servicio
de un proyecto de ciudad**

Actividad y programas

- 1.- Administración general
- 2.- Dinamización turístico-cultural
- 3.- Información, estudio e interpretación de la ciudad histórica
- 4.- Recuperación urbana



Dinamización turístico-cultural



CONSORCIO DE
SANTIAGO

Gestión de eventos culturales:

- ✓ Festivales musicales
- ✓ Espectáculo de luz y sonido
- ✓ Congresos y seminarios



Apoyo iniciativas culturales: municipales, privadas universitarias...

Real Filarmonía de Galicia y de la Escuela de Altos Estudios Musicales

Equipamientos culturales: Museo de las Peregrinaciones y de Santiago; Casa do Cabildo.

Real Filharmonía de Galicia Escuela de Altos Estudios Musicales

Orquesta clásica (50 músicos)

Directores: Helmut Rilling (1996-2000) y Antoni
Ros Marbá (desde 2000)

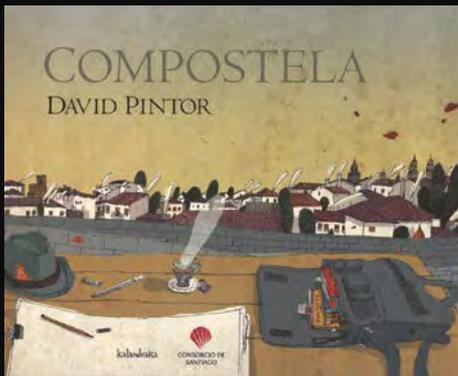
La escuela : formación de jóvenes músicos





Información, estudio e interpretación de la ciudad histórica

- ✓ Publicaciones, de carácter científico y divulgativo sobre aspectos variados de la ciudad.
- ✓ Estudios (Cuadernos técnicos)
- ✓ Sistema de Información Patrimonial



Sistema GeoDocumental de la ciudad histórica de Santiago de Compostela

Proyecto del Consorcio-Ayuntamiento para gestión de la información territorial y patrimonial cuenta con la participación de:

- ✓ Centro Nacional de Información Geográfica (CNIG) + Instituto Geográfico Nacional (IGN)
- ✓ Centro Superior de Investigaciones Científicas (CSIC) Laboratorio de Arqueología del Paisaje (Instituto de Estudios Gallegos Padre Sarmiento)
- ✓ Dirección Xeral de Patrimonio de la Xunta de Galicia



Sistema GeoDocumental de la ciudad histórica de Santiago de Compostela

- ✓ Referente innovador en el mundo de los Sistemas de Información Geográfica en las últimas tecnologías de gestión documental, información espacial y contenidos multimedia.
- ✓ Sistema esta basado en estándares cartográficos y geográficos: Open Geospatial Consortium, Arquitectura IDE.
- ✓ La base cartográfica es CARTOCIUDAD: Callejero oficial de la AGE.
- ✓ Incorpora herramientas de análisis espacial, multitemporal y de multi-dimensionalidad selectiva (2D, 2.5D y 3D).



Sistema GeoDocumental de la ciudad histórica de Santiago de Compostela

- ✓ Visualización y análisis de la información cartográfica y geográfica digital.
- ✓ Archivo y gestión de todas las actividades documentales generadas por el Ayuntamiento y el Consorcio de Santiago de Compostela:
 - Conservación del patrimonio.
 - Actuaciones arquitectónicas.
 - Intervenciones arqueológicas.
- ✓ Integración de la información documental con su localización espacial y temporal (bidireccional).
- ✓ Desarrollo en entorno Web 2.0 intranet e Internet

Recuperación urbana

- ✓ Grandes Equipamientos
- ✓ Ayudas a la rehabilitación y conservación de viviendas y locales comerciales
- ✓ Mantenimiento del espacio público
- ✓ Operaciones de (re)urbanización
- ✓ Programa de actuación en bienes muebles e inmuebles de valor patrimonial





CONSORCIO DE
SANTIAGO





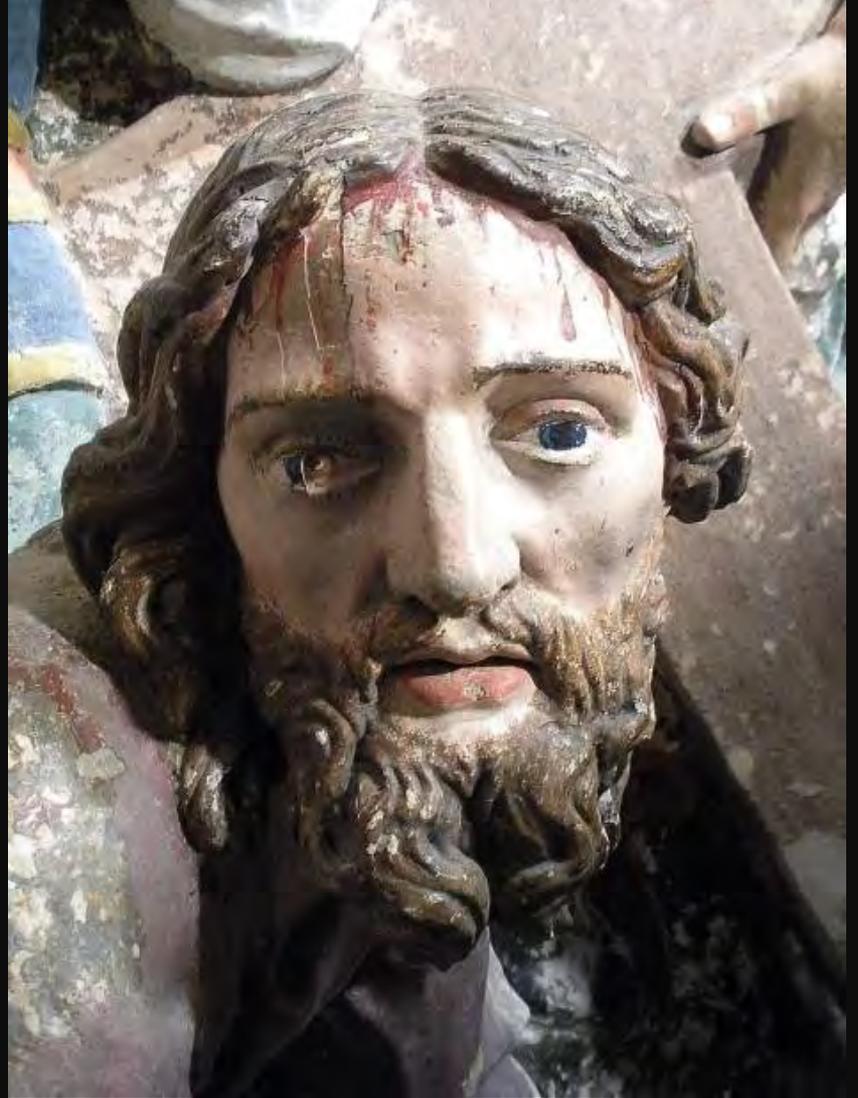
CONSORCIO DE
SANTIAGO



CONSORCIO DE
SANTIAGO



CONSORCIO DE
SANTIAGO



SOBRE TODO HABLAMOS DE CIUDADANOS

CIUDADANOS Y ARQUITECTURA





...conservación del patrimonio, elementos con
valor patrimonial
plan especial,
inventario,
normas, rehabilitación,
protección,
niveles de catalogación,
infracción urbanística,
multa, licencia,
primera ocupación,
arqueología,
control,
precinto.,
ruina...





1994, inicio de los **programas de intervención** en el **parque construido**: 1.500 intervenciones tuteladas demostrando que la rehabilitación es posible, rentable y eficiente, haciendo todo lo necesario y lo mínimo imprescindible con el objetivo de mejorar la **habitabilidad** de las viviendas.

FIJAR Y RECUPERAR POBLACIÓN

PROGRAMAS EN EL PARQUE CONSTRUIDO COOPERACIÓN PÚBLICO/PRIVADA

- ✓ PROGRAMA **LOCALES** COMERCIALES:
renovación del 21 %. Inversión pública 1 millón €
- ✓ PROGRAMA DE REHABILITACIÓN O
REPOSICIÓN DE **ELEMENTOS SINGULARES**
(carpinterías, galerías, herrajes)
- ✓ PROGRAMA TER E **MANTER**
(mantenimiento elementos comunes,
excluyendo instalaciones: envolventes).
Inclusión de Planes de mantenimiento (ITE)
- ✓ PROGRAMA **TUTELADOS**
(rehabilitación integral del inmueble
en cesión en usufructo por 25 años)



Recursos aplicados a viviendas: 30 millones euros afectando al 25 % del parque residencial.

LA REHABILITACIÓN del Casco Histórico de Santiago







1772 edificios catalogados

888 edificios no catalogados



Edificio promedio

3 plantas [B+II]

Superficie de cubierta: 120,78 m²

Superficie de fachadas

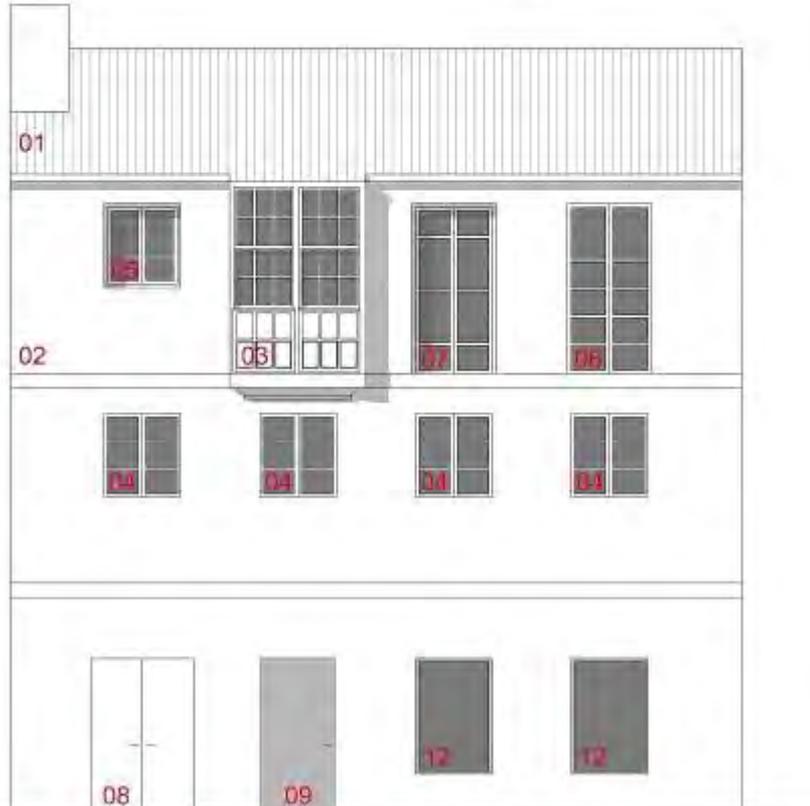
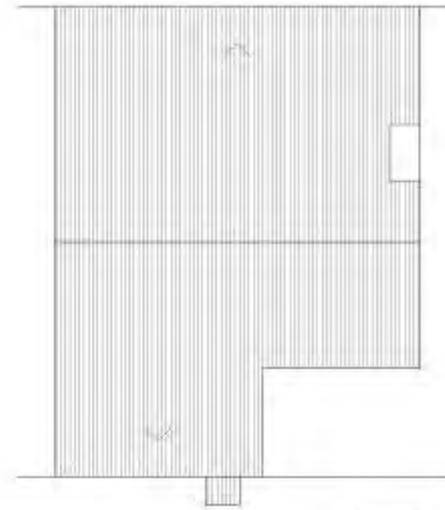
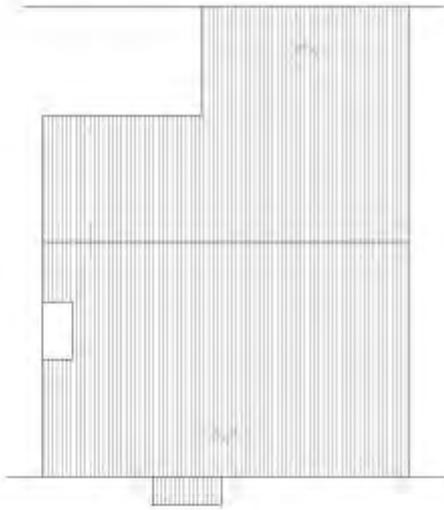
- Buena orientación: 61,23 m² (norte-este)
- Mala orientación: 26,61 m² (sur-oeste)

Carpinterías de madera: 75,68 m²

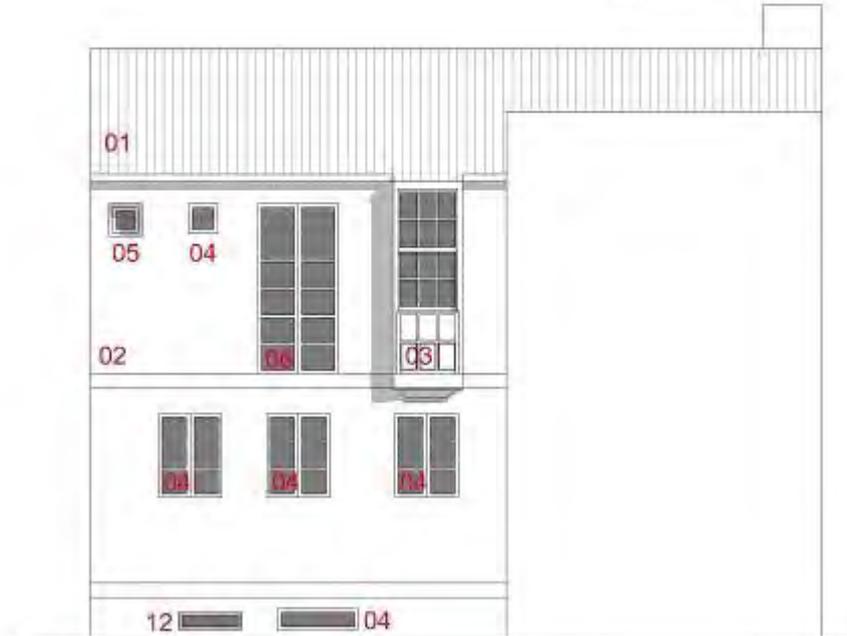
- Galerías, ventanas enrasadas y protegidas, balconeras enrasadas y protegidas, puertas de acceso, contraventanas, escaparates

edificio promedio

- 01.Cubierta
- 02.Fachada
- 03.Galería
- 04.Ventana enrasada
- 05.Ventana protegida
- 06.Balconeras enrasadas
- 07.Balconeras protegidas
- 08.Puertas acceso vivienda
- 09.Puertas acceso local
- 10.Puertas acceso galería
- 11.Contraventanas
- 12.Escaparates



modelo fachada buena orientación



modelo fachada mala orientación



Coste total en el ámbito de la Ciudad Histórica

Coste total anual para todos los edificios de la
Ciudad Histórica:

- Obras: 3.107.777,97 €
- Gastos facultativos asociados: 524.293,65 €

Importe de la subvención al 50%:

- Obras: 1.553.888,99 €
- Gastos facultativos asociados: 262.146,82 €

Comparación de costes

Rehabilitación: 1.000.000 € anuales subvención para el 25% del parque residencial y subvención media por unidad residencial de 8.300 € en el periodo de 10 años

Mantenimiento: 1.500.000 € anuales subvención para el 100 % del parque edificado y subvención media de 600 € anuales (6.000 € en 10 años) por edificio (3 unidades residenciales).

La intervención en **espacio público** de la (re)urbanización a la **conservación**

31.233 m² de intervención de reurbanización en sistemas viarios del Centro Histórico (9,3% del total de la superficie)



CONSORCIO DE SANTIAGO





INVESTIGACIÓN
HISTÓRICA
LEVANTAMIENTO
TOPOGRÁFICO
INVESTIGACIÓN TÉCNICA
FORMACIÓN
RECOPIACIÓN DE
INFORMACIÓN
DIFUSIÓN

INICIATIVAS PARA A **CONSERVACIÓN**
DOS PAVIMENTOS HISTÓRICOS DE COMPOSTELA:
espacio central recinto amurallado: 63.500 m2.



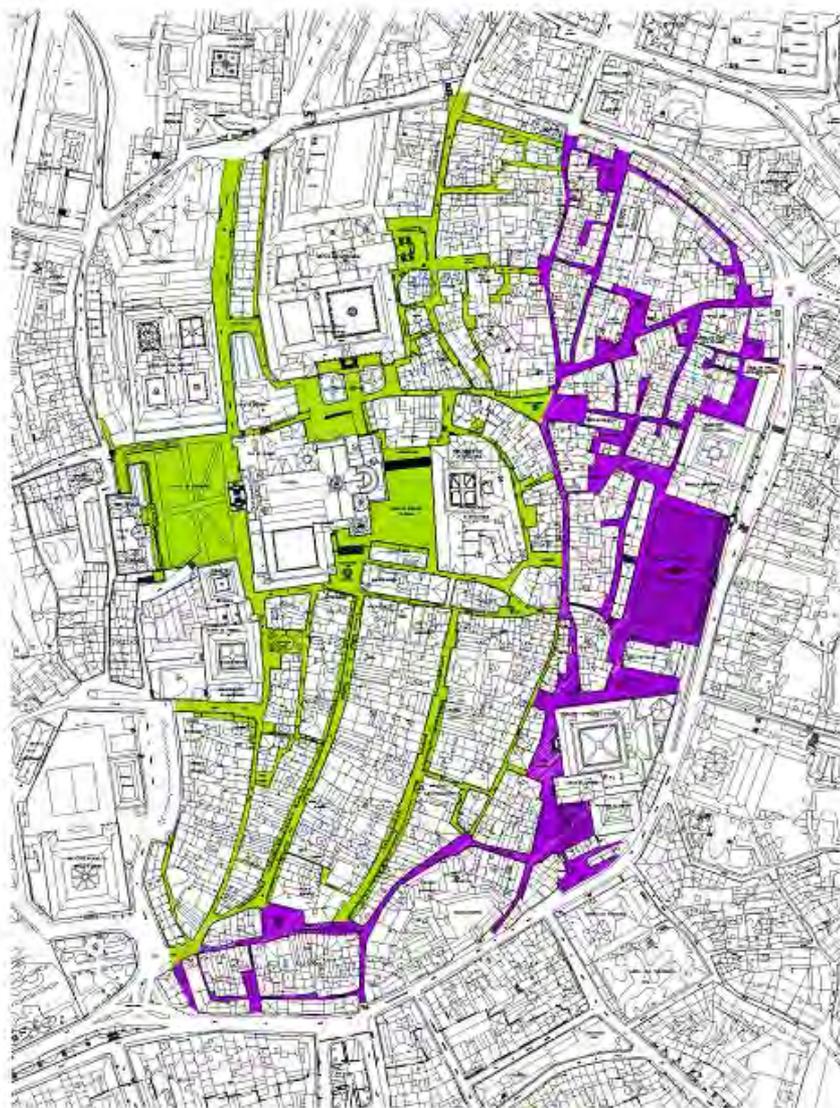
OBRADOIRO DE EMPREGO LOUSADOS
DE COMPOSTELA



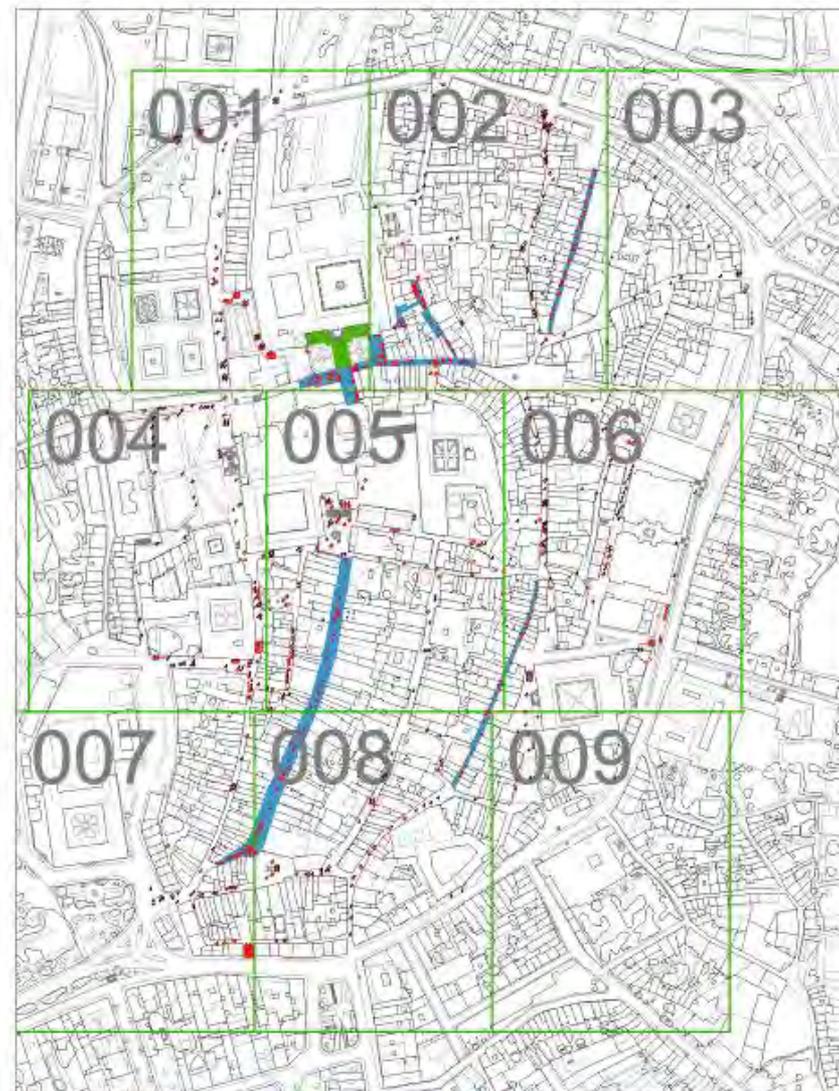
FUNDACION LABORAL
DE LA CONSTRUCCION
GALICIA



CONSORCIO DE
SANTIAGO



■ PAVIMENTOS ZONA A - SUPERFICIE 40.338,60 m²
 ■ PAVIMENTOS ZONA B - SUPERFICIE 23.178,38 m²
 SUPERFICIE TOTAL PAVIMENTOS 63.515,98 m²



■ DESPERFECTOS GRAVES ■ ZONEREFECTO GRAVE/CON ■ SUELO/FUJO FUGO/DAÑO ■ ANÁLISIS DOS DOCUMENTOS DE



000

INSPECCIÓN SOBRE OS DESPERFECTOS GRAVES NO LOUSADO HISTÓRICO DE SANTIAGO
 PLANO ÍNDICE

OCTUBRO 2007

A PEDRA QUE PISAS

■ LOCALIZACIÓN PARA A CONSERVACIÓN DOS PATRIMONIO HISTÓRICO DE COMPLEXIDADE ■ DOMINIO DO CADEAL DE SANTIAGO ■ SERVIÇOS DE ENXERTO LOUSADO DE COMPLEXIDADE



CENTRO DE FORMACIÓN DE REFERENCIA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN



CONSORCIO DE SANTIAGO

ESTRATEGIA VERDE URBANO

La función social de los espacios verdes: calidad de vida

1780

1990



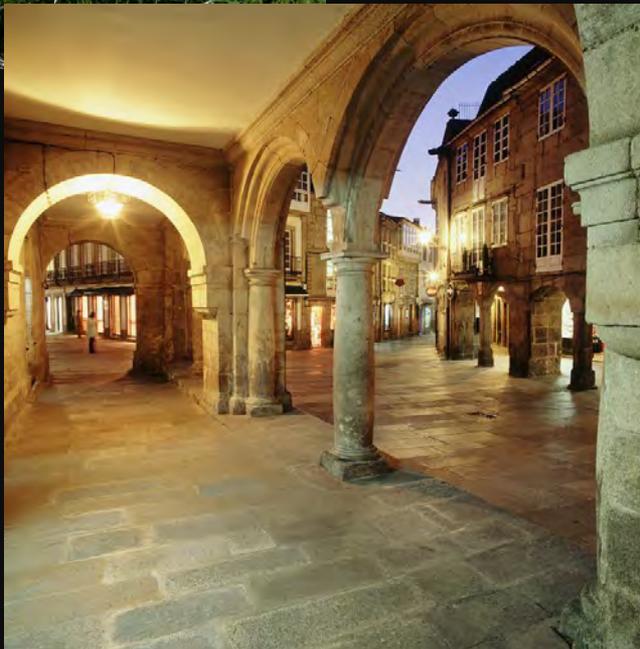
elogio del vacío



CONSORCIO DE SANTIAGO



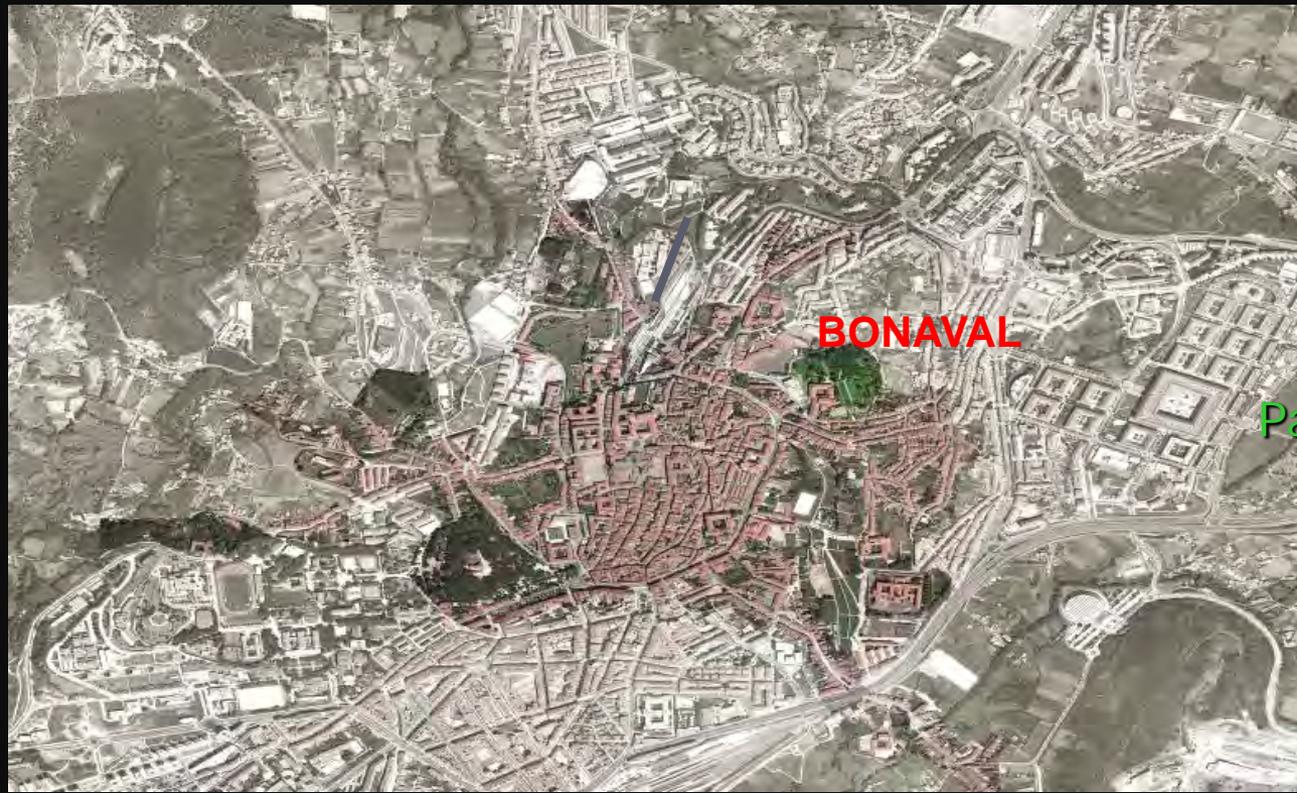
CONSORCIO DE
SANTIAGO



La política del
CONSORCIO
Incorporando
espacios
vacíos al
COLECTIVO
CIUDADANO



CONSORCIO DE
SANTIAGO



BONAVAL

Parques y zonas verdes:
adquisición y
acondicionamiento
de territorio urbano





CONSORCIO DE
SANTIAGO





CONSORCIO DE
SANTIAGO





CONSORCIO DE
SANTIAGO



SELVA
NEGRA

VISTA
ALEGRE

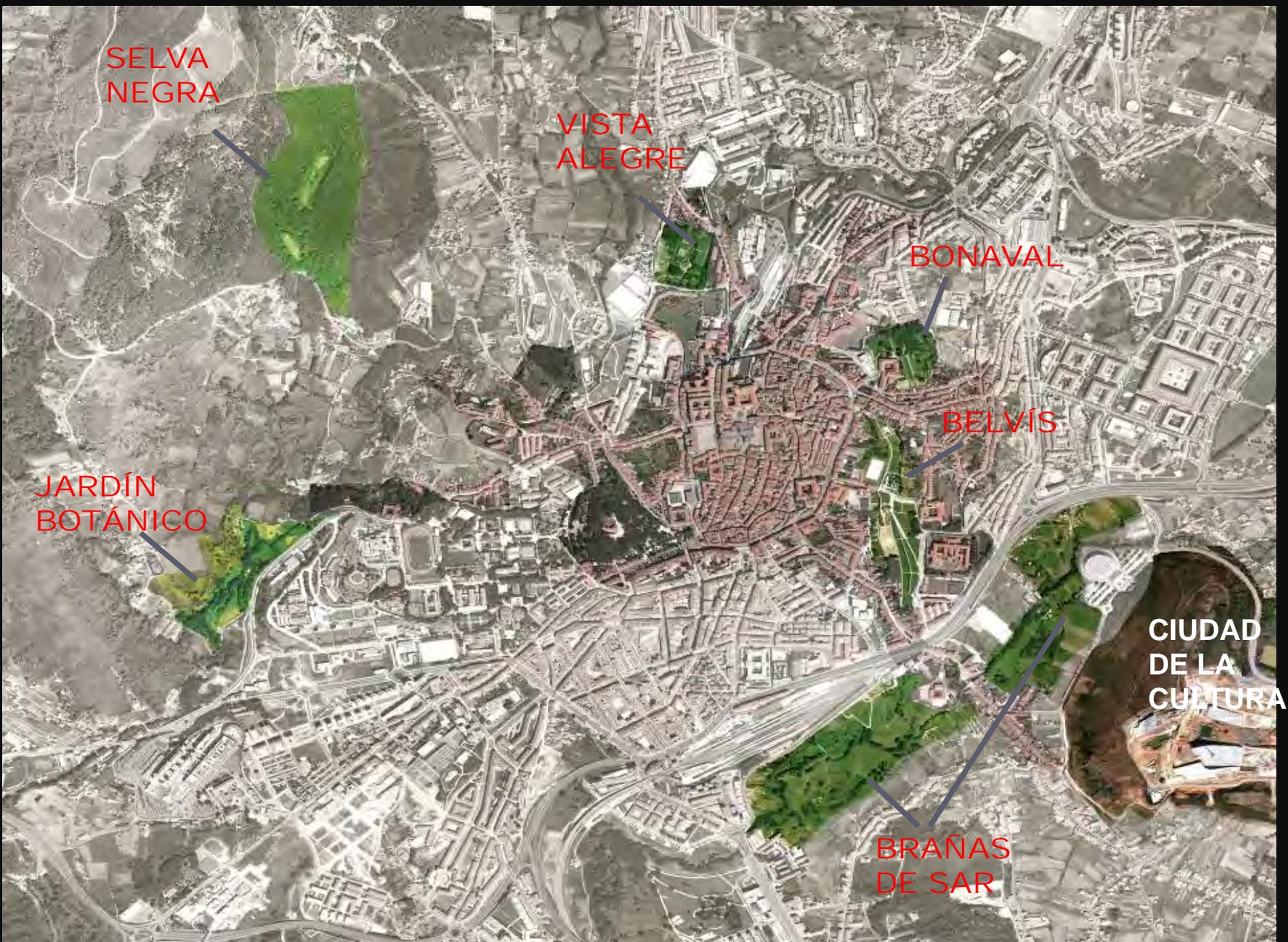
BONAVAL

JARDÍN
BOTÁNICO

BELVÍS

CIUDAD
DE LA
CULTURA

BRAÑAS
DE SAR






CONSORCIO DE
SANTIAGO



LA CONSTRUCCIÓN DE UNA **ESTRATEGIA**
DE VERDE URBANO

UN DISCURSO DEL **AGUA** PARA COMPOSTELA

La estrategia **DE VERDE URBANO** y
el **DISCURSO DEL AGUA**,
DEBEN ESTAR
LIGADOS AL CONTROL
DEL METABOLISMO URBANO



CONSORCIO DE
SANTIAGO



LA HUERTA DE COMPOSTELA



Huertas en la ciudad histórica.



CONSORCIO DE
SANTIAGO

Plan Director de Infraestructuras

- 1 Renovación de infraestructuras**
- 2 Colaboración de las compañías**
- 3 Implicación de los ciudadanos**
- 4 Fuerte inversión económica**
- 5 Planificación en el tiempo**

PROYECTO GLOBAL

La mejora de las infraestructuras urbanas es fundamental para consolidar la función habitacional y la calidad de vida de los residentes de la Ciudad Histórica.

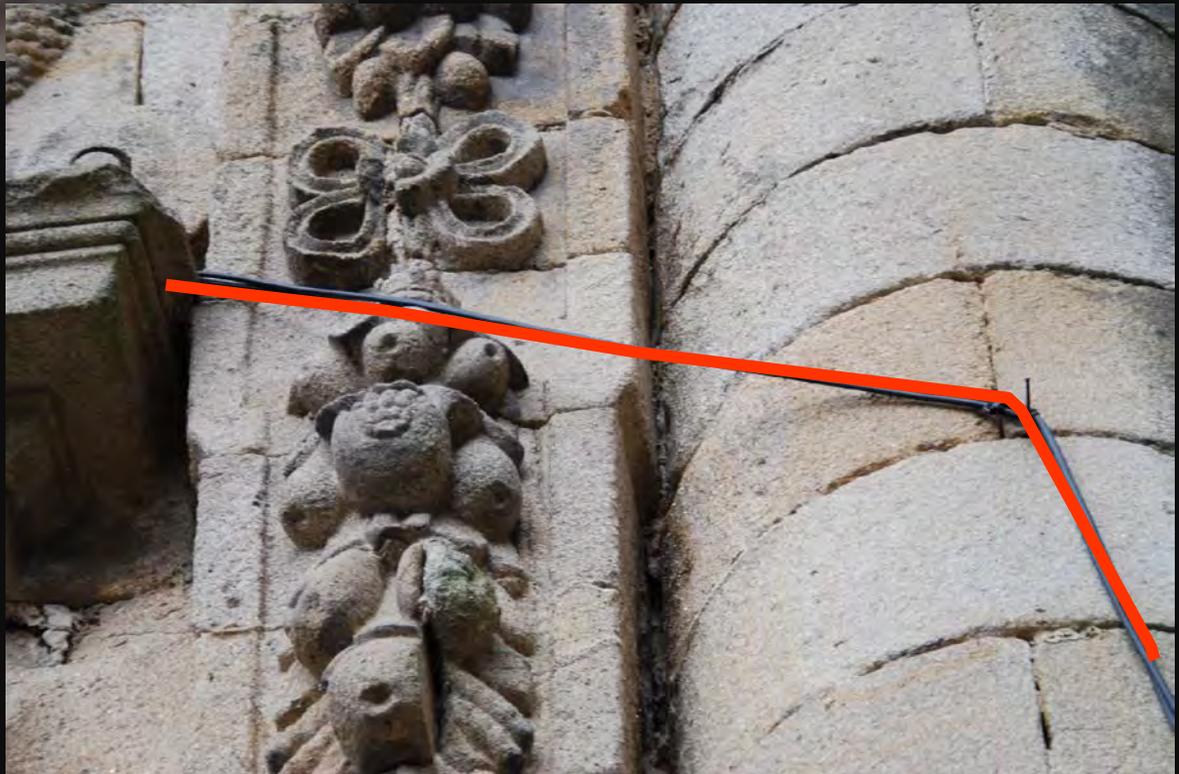
NO ES UNA CUESTIÓN SÓLO ESTÉTICA O PATRIMONIAL

Hay un problema de obsolescencia, carencia de infraestructuras y servicios + liberalización del mercado = nuevos servicios y proveedores

**SANEAMIENTO Y AGUAS
SUMINISTRO ELECTRICO
SUMINISTRO ENERGÉTICO (GAS)
REDES DE COMUNICACIÓN**



CONSORCIO DE
SANTIAGO





CONSORCIO DE
SANTIAGO

**Superposición de puntos
de registro de diversa
naturaleza y materiales**



Distribución arbitraria de arquetas



**Debe asegurarse la persistencia de los
elementos singulares**



CONSORCIO DE
SANTIAGO

no hablemos de **REHABILITACIÓN**
sino de **HABITABILIDAD**



EL LABORATORIO URBANO DE LA ENERGÍA.



Foto: Turismo de Santiago de Compostela

REFORMULACIÓN ESTRATÉGICA DE LA REHABILITACIÓN EN LAS CIUDADES HISTÓRICAS



CIUDAD

HABITABILIDAD Y ENERGÍA:

- MEDIR CONSUMOS
- VALORACIÓN DE LA DEMANDA

GENERACIÓN DE ENERGÍA

- MEDIOAMBIENTE Y TERRITORIO

ECONOMÍA, EMPLEO Y FORMACIÓN

CULTURA Y PATRIMONIO

DILIGENCIA ADMINISTRATIVA



**la conservación del patrimonio ES COMPATIBLE con la mejora de la
HABITABILIDAD**

... y NO SÓLO la ENERGÍA
PRECISA
para garantizar la mejora de la
esta
HABITABILIDAD

TAMBIÉN de la ENERGÍA
PRECISA PARA
CONSTRUIR



La reflexión

- ✓ Conservar las ciudades históricas, pero no como ruinas o meros monumentos, sino como realidades vivas
- ✓ Conservar no repitiendo clónicamente los modelos del pasado (no “filología”, sino renovación urbana respetuosa con el pasado)
- ✓ Conservar un recurso no exclusivamente físico, sino moral, cultural y vital

La reflexión

- ✓ Momento de cambio de ciclo.
- ✓ Repensar actuaciones desde la eficiencia y la eficacia.
- ✓ Con el mayor consenso político y ciudadano
- ✓ Fórmulas de cooperación interadministrativa

**ESTUDIO DE USOS EN LA CIUDAD
HISTÓRICA**

