

# LA OFICINA DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA CIUDAD HISTÓRICA DE SANTIAGO. 1994-2001

(OFFICE OF CONSERVATION AND REHABILITATION OF THE HISTORIC CITY OF SANTIAGO. 1994-2001)

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

Fecha de recepción: 20-VI-03

ESPAÑA

113-69

## RESUMEN

*El Premio U.N. HABITAT Dubai 2002 de Buenas Prácticas otorgado por la Organización de Naciones Unidas a Santiago de Compostela por la "Protección y rehabilitación de la ciudad histórica e integración con su entorno natural" fue recogido por el Alcalde Xosé Sánchez Bugallo y por la Concejala responsable de la ciudad histórica Encarna Otero, y es un magnífico reconocimiento a la cooperación y al trabajo solidario realizado durante más de una década por ciudadanos, urbanistas, técnicos, constructores, políticos y demás agentes sociales con el objetivo de recuperar su Ciudad Histórica. La imprescindible implicación coordinada en el proyecto de las diferentes administraciones competentes, el Estado español, la Xunta de Galicia y el Ayuntamiento, fue posible gracias a la creación de un ente estable de cooperación, el Consorcio de la Ciudad, impulsado por el Real Patronato de Santiago de Compostela.*

*El nº 439 de Informes de la Construcción de septiembre/octubre de 1995 dedicado monográficamente a Santiago, se cerraba con un artículo en el que se presentaba la joven Oficina Municipal de Conservación y Rehabilitación de la Ciudad Histórica creada en 1994. Desde entonces el esfuerzo realizado para la rehabilitación de la ciudad histórica entre 1994 y 2001 mereció el reconocimiento internacional con el Premio Europa Nostra 1996, el Premio Gubbio 1996 de la Asociación de Centros Históricos de Italia, el Premio Europeo de Urbanismo 1997/1998 de la Comisión Europea, el Premio Torre Guinigi 2001 y el referido Premio Dubai 2002 de Buenas Prácticas.*

*En el artículo que ahora se presenta, elaborado conjuntamente por los arquitectos que desde la Oficina de Conservación y Rehabilitación desarrollaron los programas de rehabilitación bajo la dirección técnica de Javier Ramos, se hace un breve repaso de los diferentes conceptos, instrumentos de gestión o reflexiones que han alimentado en la práctica diaria el proceso de recuperación urbana del Patrimonio de la Humanidad habitado que representa Compostela.*

## SUMMARY

*The Prize U.N. HABITAT Dubai 2002 of Good Practices offered to Santiago of Compostela by the "Protection and rehabilitation of the historic city and integration with its natural environment" was collected by the Mayor Xosé Sánchez Bugallo and by Vice-Mayor responsible for the historic city Encarna Otero, and is an extraordinary recognition to the cooperation and supportive work carried out during more than one decade by citizens, town planners, builders, political and others social agents with the objective to recover its Historic City. The indispensable implication coordinated in the project of the different competent administrations, the Spanish State, the Xunta of Galicia and the City Hall, was possible thanks to the creation of a stable entity of cooperation, the Consortium of the City, prompted by the Real Patronage of Santiago de Compostela.*

*Nº 439 of Informes de la Construcción september/october 1995 dedicated monographically to Santiago, closed with an article in which the young Office of Conservation and Rehabilitation of the Historic City, already created in 1994, was presented. Since then the effort carried out for the rehabilitation of the historic city between 1994 and 2001 deserved the international recognition with the Prize Europe Nostra 1996, the Prize Gubbio 1996 of the Historic Association of Centers of Italy, the European Prize of Town planning 1997/1998 of the European Commission, the Prize Tower Guinigi 2001 and the referred Prize Dubai 2002 of Good Practices.*

*In the article that now is presented, elaborate jointly by the architects that from the beginnings of the Office of Conservation and Rehabilitation developed the programs of rehabilitation under the technical direction of Javier Ramos, a brief review is done of the different concepts, instruments of management or reflections that have fed in practice daily the urban process of recovery the Patrimony of the Humanity inhabited that it represents Compostela.*

## INTRODUCCIÓN

Los programas de rehabilitación de viviendas en la ciudad histórica de Santiago se materializaron durante el período 1994-2001 en la realización de aproximadamente 800 obras cuyo principal objetivo era compatibilizar la irrenunciable mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas de la ciudad histórica exigida por los ciudadanos, con la conservación del extraordinario Patrimonio de la Humanidad construido que representa el caserío compostelano. Es justo precisar que el éxito del proceso de rehabilitación solamente puede explicarse y al mismo tiempo reconocerse en la cooperación de los diferentes agentes sociales, ciudadanos, técnicos, constructores etc. que hoy ya forman parte con naturalidad de la extensa y compleja red social que apuesta por la rehabilitación. El trabajo realizado durante esos años puso en marcha una dinámica de rehabilitación, socialmente aceptada, que es el principal activo de futuro para la ciudad completa. Este estado de opinión que representa el progresivo arraigo de la cultura urbana entre los ciudadanos, es sin embargo frágil y necesariamente requiere de la permanente atención de las administraciones para su mantenimiento.

### OFICINA DE REHABILITACIÓN PIONERA

La Oficina de Rehabilitación de la Ciudad Histórica de Santiago fue pionera en Galicia, un territorio singularmente castigado por la destrucción del paisaje y el desarraigo hacia la cultura constructiva heredada. Demostrando en la práctica que la opción de la rehabilitación era posible o incluso social, cultural y económicamente rentable, contribuyó al debate sobre la imperiosa conservación del patrimonio construido y paisajístico heredado, abriendo el camino a la creación de diversas Oficinas, hoy felizmente establecidas en muchas de las áreas de rehabilitación declaradas en Galicia. Muchas de estas Oficinas han profundizado en el planteamiento clave de servicio público y proximidad a los problemas cotidianos de los habitantes que inspiró el diseño y la actividad de la Oficina de Compostela.

### DEMOSTRAR QUE LA REHABILITACIÓN ES POSIBLE

Afortunadamente, cuando en 1994 se crea la Oficina de rehabilitación de la Ciudad Histórica de Santiago, la ciudad estaba inmersa en un estructurado proceso de renovación urbana, impulsado por el entonces Alcalde y arquitecto Xerardo Éstevez. Ese proceso de renovación urbana de la incipiente capital de Galicia se caracterizó por situar a la ciudad histórica en el centro de la reflexión urbanística. Hoy ya nadie pone en duda que los problemas de los conjuntos históricos deben ser analizados y comprendidos en el contexto de la ciudad entera. Movilidad, comercio, función urbana, diversidad social o habitación, son claves de aproximación inevitables para abordar con ga-



*Foto 1.- El proceso vivido en Compostela demostró que la rehabilitación es posible y socialmente rentable.*

rantías la rehabilitación del patrimonio construido en una ciudad histórica.

Del mismo modo, enfriar las expectativas de quienes se dedican a las rentas o plusvalías urbanas es un primer paso sin el que difícilmente se puede introducir la opción de la rehabilitación en un contexto urbano, de centralidad vigente, con un excepcional potencial comercial e inmobiliario. Por decirlo rápido, y más aun en el contexto urbano que vive el Estado actualmente, si mantenemos firme el criterio de rehabilitar el patrimonio construido en los centros históricos, es imprescindible dar alguna ventaja a la opción de la rehabilitación, aunque sea haciendo trampas.

Cuando la Oficina empieza a trabajar en Compostela, por decisión municipal era prácticamente imposible declarar en ruina un edificio de la ciudad histórica. Independientemente de su estado real, los edificios de la ciudad histórica de Santiago no se podían “vaciar” y era obligatorio rehabilitar sus estructuras de granito y madera de castaño. Como es lógico, semejante planteamiento es difícilmente comprensible no solo por los ciudadanos sino también por algunos técnicos, pero resulta imprescindible para abrir al menos la posibilidad de demostrar que la rehabilitación es posible y que además sin destrucción del patrimonio construido se pueden obtener condiciones de habitabilidad contemporáneas.

### POR ENCIMA DE TODO MANTENER A LA POBLACIÓN RESIDENTE

Mantener la diversidad social característica de los barrios históricos fijando a la población todavía residente era por tanto el objetivo urgente.

El tránsito de los habitantes de la ciudad histórica hacia las nuevas oportunidades de alojamiento situadas en los barrios periféricos de la ciudad genera el deterioro de la función residencial de la ciudad histórica y la aparición en

ella de nuevas oportunidades para las clases más desfavorecidas. La oferta de vivienda en el casco viejo se devalúa con este silencioso éxodo. El parque de viviendas cada vez más deteriorado por la falta de mantenimiento a la espera de "operaciones de rehabilitación en profundidad", es ahora asequible a nuevos residentes procedentes de sectores socialmente marginados dispuestos a ocupar las infraviviendas.

De manera inexorable, la pérdida de habitantes y el *status* marginal de la población residente provoca, entre otros efectos menos tangibles, el deterioro del espacio público, la destrucción de la arquitectura y la congelación o el desmantelamiento del comercio.

Sin embargo, la suerte de estas ciudades en las que el tiempo parece haberse detenido puede variar su curso, la experiencia desarrollada en Santiago, y no sólo en Santiago, demuestra los incuestionables beneficios de la renovación urbana, en sus aspectos sociales, económicos y políticos. Hoy por hoy la iniciativa corresponde exclusivamente a la Administración.

Las oficinas de rehabilitación pueden ser activos engranajes entre los ciudadanos y la Administración. Para ello hacen falta algunos medios, pero la rentabilidad del servicio público que desde oficinas bien dotadas se puede prestar supera con creces el coste que puedan suponer para cualquier Ayuntamiento. En Galicia, La Consellería de Política Territorial y Obras Públicas de la Xunta colabora en el mantenimiento de estas oficinas a través del Instituto Galego de Vivenda e Solo.

En estas oficinas el usuario debe encontrar ayudas en la gestión que hagan más ágil y eficaz el trámite administrativo. También el asesoramiento preciso para acometer las obras, cuando no la documentación técnica necesaria para definir las y la dirección y supervisión de las mismas que le amparen durante la ejecución.

#### **LA OFICINA DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA CIUDAD HISTÓRICA DE SANTIAGO DE COMPOSTELA**

Vamos a hacer a continuación y sin orden de prioridad, un repaso de los principios fundamentales sobre los que se organizó el funcionamiento de la Oficina de Santiago:

##### **A).- Los ciudadanos deben convertirse en el centro de atención y en los protagonistas de la acción desarrollada desde la Oficina.**

Casi desde el principio empezamos a referirnos a los ciudadanos con el nombre de "pacientes", y no sólo por el paralelismo entre la función desarrollada por la Oficina y el servicio de atención hospitalaria que inspiraba el espíritu con el que se asumió el trabajo.



*Foto 2.- Los ciudadanos son el centro de atención y los protagonistas de la acción desarrollada por la oficina de rehabilitación.*

Desgraciadamente los habitantes que resistieron sin abandonar sus viviendas en la ciudad histórica, muchos de ellos en realidad porque no tenían otro remedio, han sido informados tradicionalmente de lo que "no se puede hacer" o se han visto implicados en insólitas tramas burocráticas, infinitas, incluso irracionales, cada vez que se proponían realizar una obra en su casa. Es urgente cambiar esta situación para impulsar cualquier política de rehabilitación.

La Oficina de Rehabilitación de Santiago se marcó el objetivo de ofrecer a los ciudadanos una asistencia integral, que incluía la redacción de los proyectos de obras menores y la dirección y supervisión de las obras, la asistencia arqueológica, la gestión de todos los trámites administrativos y el contacto con profesionales y empresas de la construcción previamente homologados para los programas de rehabilitación.

Pudimos comprobar que este servicio de asistencia directa, personal y cualificada es tan valorado o más que la ayuda económica que se facilita.

##### **B).- La ciudad histórica, en su prístina condición urbana, posee un sugestivo valor como instrumento de regeneración social**

En coherencia con sus seculares y contrastadas cualidades urbanas, la Ciudad Histórica es un espacio de oportunidad, potencialmente generador de riqueza y cultura, no solo en una ciudad como Santiago de Compostela.

Si la recuperación de las funciones residenciales es el motor de la revitalización de los centros históricos, las políticas que pueden hacer frente a la degradación de los edificios se encuentran lejos de la administración del patrimonio cultural. Antes que en excepcionales y puntuales programas de conservación de los edificios catalogados, la protección de estas ciudades encuentra mejor sustento en programas estables y de largo plazo, que, como el estatal Plan Cuatrienal de Vivienda, están diseñados para ser el

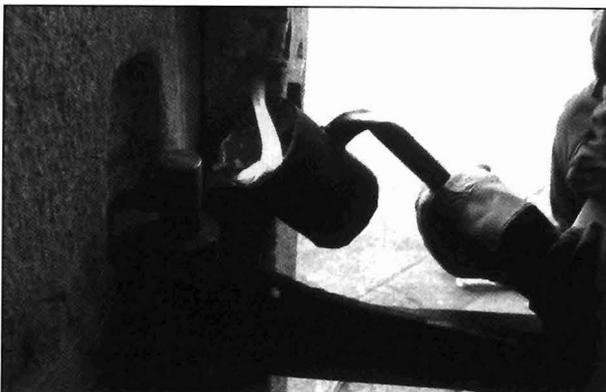


Foto 3.- Las ciudades históricas poseen un extraordinario potencial que debe ser motor de regeneración y articulación social.

soporte de la creación o renovación del alojamiento, también en las ciudades históricas, también en el marco de la protección del patrimonio.

Cuando la Oficina comienza a trabajar no existía en la ciudad una mínima y estructurada red de operadores de la rehabilitación, ni una praxis constructiva adecuada y suficientemente experimentada para conservar y mejorar estos edificios.

La recuperación de la CIUDAD histórica debe sustentarse al hilo de los programas de rehabilitación arquitectónica complementándose con planes de vivienda, empleo y de formación laboral cualificada. Y esto no solamente en el sector de la construcción como de forma más o menos directa se pudiera deducir.

Tenemos que conseguir la vuelta de los aprendices a las obras, ese es el camino para recuperar los oficios. Ojalá pronto sea más fácil encontrar a un aprendiz en una obra que a un trabajador enviado por una empresa de trabajo temporal.

Las convocatorias realizadas desde la Oficina para la homologación de empresas de construcción colaboradoras en la ejecución de los programas, promocionando sus servicios a cambio de su compromiso en la aceptación de los precios de las unidades de obra establecidos por la Oficina, o las convocatorias públicas para arquitectos jóvenes interesados en colaborar en la redacción de proyectos de rehabilitación, fueron instrumentos que permitieron el fuerte impulso y aceptación de los programas desde su inicio, al tiempo que activaron políticas sociales de formación, cualificación y creación de empleo que ayudaron a consolidar socialmente el proceso de recuperación de la ciudad histórica.

La proximidad de una Escuela de Arquitectura y otra de Aparejadores, de las que salen cada año muchos jóvenes que comienzan a buscar un futuro profesional incierto, y

las empresas constructoras de pequeño tamaño existentes ya en el territorio, alimentaron los procesos de formación y empleo al rebufo de los programas gestionados por la Oficina de Rehabilitación de Santiago.

### **C).- Las políticas de rehabilitación deben integrarse con naturalidad y adaptarse a los ritmos vitales de la ciudad histórica**

La escala y la dispersión de las intervenciones que fomentaba el programa y su puesta en marcha a medida que son naturalmente requeridas por los ciudadanos tienden a normalizar, incluso a difuminar, las políticas de rehabilitación en el contexto urbano. Más que por grandes campañas de publicidad, los ciudadanos conocieron el programa por el boca a boca, y se incorporaron después de visitar la casa recientemente rehabilitada de uno de sus vecinos. Este respeto a los ritmos de la comunidad inspira confianza y proximidad.

### **D).- No es posible poner en marcha una dinámica sostenible de rehabilitación urbana sin implicar a los ciudadanos.**

Los programas de rehabilitación de cualquier ciudad histórica deben ser instrumentos dinámicos capaces de estimular la participación ciudadana.

Para ello es necesario conquistar su confianza día a día. Dado que la iniciativa de la recuperación urbana, hoy por hoy, corresponde exclusivamente a la administración pública, es inevitable reformular las relaciones que tradicionalmente se han producido entre administración y administrados. Ciertamente la cuestión urbana ya desde hace algún tiempo se ha colocado en el centro de la reflexión y propuesta política, pero no parece que la acción técnico-administrativa haya alcanzado el reciclaje y compromiso suficiente como para hacer olvidar el histórico "vuelva usted mañana" que se popularizó allá por los años 60 del siglo pasado para caricaturizar las relaciones de los ciudadanos con la administración.

Establecer horarios de atención al público en turnos de mañana y tarde, o estar siempre dispuesto en el objetivo de ofrecer una atención excelente, resultan medidas imprescindibles para acortar la distancia que separa al ciudadano del funcionario público.

La Oficina de Rehabilitación de la Ciudad Histórica de Santiago de Compostela se organizó desde el principio con ese objetivo de proximidad con los habitantes de la ciudad histórica. Las llamadas *visitas previas* sin compromiso, las consultas con técnicos o ciudadanos y en definitiva el esfuerzo permanente de los arquitectos de la Oficina para estar presentes en las calles de Compostela ilustran la obsesión por difundir, puerta a puerta, el mensaje rehabilitador. Esta estrategia de intervención activa se sus-



Foto 4.- No se puede poner en marcha una dinámica estable de rehabilitación urbana sin implicar a los ciudadanos.

tentó en la convicción de que, en nuestros centros históricos contemporáneos, es necesario priorizar decisivamente la información urbanística sobre la ineficacia de las políticas coercitivas o represivas basadas en los principios de disciplina urbanística que se consolidaron en la segunda mitad del siglo pasado.

#### **E).-En la ciudad histórica, las políticas estrictamente represivas resultan ineficaces**

Por eso es preciso incidir en las razones por las que algo no se puede hacer, es necesario dar respuestas a las inquietudes de los usuarios de la ciudad histórica, debemos de ser capaces de resolver sus problemas cotidianos. El gran desafío consiste en compatibilizar la irrenunciable actualización de las viviendas con la conservación del patrimonio construido que representan. Este desafío en definitiva de lo cotidiano, estamos convencidos que se aborda desde la arquitectura.

En la Oficina de rehabilitación de Santiago ningún ciudadano fue rechazado por muy incoherentes que fueran sus pretensiones en relación a la normativa vigente. Precisamente porque es ahí, en el proceso previo a la obra, donde estas pretensiones pueden ser reconducidas, con un diálogo sincero e inteligente sobre los problemas y las expectativas particulares, dando soluciones a los mismos. Si consentimos que llegue el momento de la disciplina urbanística, es muy probable que sea demasiado tarde, y habremos fracasado.

#### **F).-La cultura del mantenimiento**

El proceso de rehabilitación de la ciudad histórica de Santiago ha pretendido asentar un criterio de intervención basado en el fomento de la cultura del mantenimiento.

Esta cultura del mantenimiento nos parece imprescindible para garantizar la pacífica conservación de los centros históricos. Recuperar el hábito tradicional del mantenimien-



Foto 5.- Cualquier programa debe incentivar la cultura del mantenimiento, y aspirar a mantenerse en el futuro sin la intervención de la administración.

to de la vivienda, al menos hasta equipararlo con el moderno compromiso de mantenimiento del automóvil, es una de las claves para establecer una relación natural con nuestras ciudades históricas. Considerando los ritmos de mantenimiento, el programa aplicado en Compostela admitía la posibilidad de obtener subvenciones sobre la misma vivienda cada 5 años. Los trabajos de mantenimiento consistentes en repintar una galería de madera evitan el deterioro irreversible de la galería que conduce a su sustitución. Algunas de las galerías de madera de la ciudad histórica tienen casi 100 años y su aspecto lejos de poner en duda su durabilidad, como injustamente sucede, evidencia el descuido y la falta de atención imputable al propietario. Este criterio de mantenimiento desgraciadamente se perdió en los últimos 35 años del siglo pasado. La aparición de los nuevos materiales, presentados, ahora empezamos a saberlo, con excesivo optimismo, contribuyó al declive de los materiales tradicionales, obviando que éstos, se habían mostrado eficaces en el tiempo.

Como consecuencia de esta pérdida de la cultura del mantenimiento se agudizó la pérdida de los oficios de construcción, patrimonio esencial del conocimiento humano, y cayeron en desgracia sectores que siempre estuvieron en la columna vertebral de la sociedad gallega, su cultura y su relación con el territorio.

#### **G).- El grado en que se acepta y respeta la Normativa Urbanística es un indicador de la cultura urbana de una sociedad**

La legislación de protección del patrimonio varía sustancialmente de un país a otro. A falta de coordinadas comunes promovidas por la Comunidad Europea, cada país establece sus propias leyes de protección del patrimonio, -más o menos permisivas, más o menos restrictivas-, fruto de los diferentes criterios con los que se aborda el cumplimiento de las cartas internacionales sobre la conservación del patrimonio. Incluso cada comunidad autónoma establece después sus propias leyes sectoriales y mecanismos

para la aprobación de los planes de protección de las ciudades de su ámbito, y estos planes también difieren de una ciudad a otra.

Sustentado en las leyes estatales y autonómicas de protección del patrimonio, el proceso de rehabilitación en Santiago de Compostela consolidó otra forma de intervenir sobre el tejido residencial histórico, una tercera 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.

La creación de un instrumento de cooperación institucional como el Consorcio de Santiago hizo creíbles las propuestas urbanísticas diseñadas para mejorar las condiciones de la ciudad histórica, y la materialización de muchas de estas propuestas (equipamientos, aparcamientos, etc...) provocó el interés ciudadano hacia las posibilidades de recuperación de su ciudad histórica. Al tiempo, la normativa urbanística estableció rigurosas normas de intervención sobre los edificios, apoyada en la catalogación de más del 70% de los inmuebles.

La defensa sin matices de la conservación de la tipología parcelaria, de las tipologías de vivienda y de los elementos que identifican la arquitectura histórica estableció claras "reglas de juego" para todos. Estas "reglas de juego" van siendo comprendidas y asimiladas por los ciudadanos una vez iniciados los programas y finalizada la rehabilitación a bajo coste de las primeras viviendas.

Aceptar con naturalidad la normativa urbanística democráticamente aprobada, que por definición es siempre restrictiva como cualquier normativa y más aún si regula cualquier actividad humana, es un síntoma de madurez urbanística imprescindible para trabajar con la ciudad histórica. El día en que la normativa urbanística sea respetada con la naturalidad con la que respetamos el código de la circulación, seguramente estaremos en condiciones de elaborar planeamiento urbano menos defensivo.

Por su formidable energía como agente inversor, los ciudadanos son el mejor aliado de la Administración y la sensibilización de éstos hacia las cuestiones de recuperación de su ciudad comienza, de nuevo, con la planificación urbanística y se sostiene con la gestión. Esta sensibilización progresiva es un objetivo esencial porque no podemos perder de vista que cualquier programa de rehabilitación de un conjunto histórico debe aspirar a mantenerse en el futuro sin intervención de la administración.

## CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Evidentemente las intervenciones proyectadas se realizan de acuerdo con las directrices definidas en el Plan

Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica. La Oficina de Conservación y Rehabilitación de la Ciudad Histórica desde su fundación quiso defender una aproximación a la práctica de la rehabilitación desde la arquitectura. Pero sin que la arquitectura sea el objetivo en si mismo, sino el método de análisis y respuesta a problemas de los ciudadanos, por otra parte cotidianos y recurrentes.

Los principales argumentos de la reflexión arquitectónica que sostiene las intervenciones realizadas al amparo del programa de rehabilitación de la ciudad histórica de Santiago de Compostela podrían ser los siguientes:

### 1º.-Las arquitecturas históricas domésticas han demostrado en el tiempo su eficacia para contener vida cotidiana

El eslogan del primer programa que se puso en marcha en Santiago era "*No todo es fachada*".

Las construcciones domésticas que se agrupan anónimas en los conjuntos históricos traman el espacio entre monumento y monumento, y son la clave del teatro de operaciones urbano. Su valor trasciende la individualidad y radica en la forma de estar juntos. Estos edificios resultan imprescindibles para la percepción inteligente de la ciudad histórica, y no solamente porque aportan contrastes de escala y garantizan la continuidad física del medio urbano, sino porque soportan con eficacia el principal sustento urbano, la vida cotidiana.

Estas arquitecturas han sido menospreciadas siempre por historiadores y arquitectos, más proclives a ocupar su ciencia sobre las arquitecturas monumentales. Por eso su conservación y mantenimiento durante el último siglo no estuvo en manos de los arquitectos sino en las de los maestros de obras. Por eso el milagro de su conservación no se debe a grandes inversiones sino más bien ha estado asociada a la escasez de recursos. Es lo que podemos identificar como la rehabilitación obligada, donde el ingenio y la economía de medios sustituyen con ventaja al diseño y el dinero. Y esto ciertamente es muy difícil de entender para los arquitectos que nos hemos formado en las Escuelas Técnicas Superiores, pero debemos hacer el esfuerzo.

Las intervenciones realizadas al amparo del programa de rehabilitación se entienden en el contexto de actuación coordinada sobre un conjunto construido. Ninguno de los edificios, algunos ciertamente por si solos soberbios ejemplos de arquitectura civil, debe ser considerado como objeto aislado y autosuficiente en función de sus valores físicos o materiales. Ese conjunto es en realidad una acumulación de soluciones constructivas similares de efectividad contrastada en el tiempo. Esa coherencia constructiva y su eficacia para albergar vida cotidiana en diferentes épocas, es el verdadero objeto de la conservación.

## 2º.- Los edificios no son sólo envolturas formales

Cada edificio en cuanto arquitectura debe ser valorado y entendido en su integridad. La fachada, los forjados, las tabiquerías o las carpinterías responden individualmente pero también en su conjunto a un sistema constructivo coherente. Este sistema constructivo es representativo y genuino de una cultura y surge condicionado por un determinado medio físico. La materialidad de cada edificio deviene indivisible y no es ni justo ni preciso despiezarlo, premiando unas partes sobre otras como si pudieran ser entendidas de forma autónoma.

En nuestra opinión, la complejidad inherente a cualquier proceso de rehabilitación de una ciudad histórica viva, no debe caer en la simplificación del fachadismo-interiorista. La conservación escenográfica del ambiente urbano esta basada en la restauración más o menos rigurosa de las fachadas y es naturalmente compatible con el “vaciado” o alteración radical del interior. En Compostela no podemos admitir este criterio que finalmente musealizaría una realidad urbana constructivamente empobrecida. La declaración de la ciudad histórica como Patrimonio de la Humanidad, entre otras consideraciones, se refiere explícitamente al valor integral de la arquitectura y su conjunto urbano.

## 3º.- La arquitectura que hemos heredado representa el último estadio de un proceso evolutivo que debe continuar.

Por ello la introducción de tecnologías incoherentes puede hipotecar futuras rehabilitaciones. A menudo olvidamos que nuestra intervención no es ni más ni menos que una más del largo proceso de intervenciones que recurrentemente se han ido produciendo sobre las arquitecturas históricas. La tecnología constructiva de estas arquitecturas es compatible con esta adaptabilidad y da a los edificios históricos una capacidad de renovación que no poseen muchos de los que hoy construimos. En las construcciones históricas de Galicia el entramado estructural es un sencillo sistema fácil de reparar y modificar pieza a pieza, sin grandes costes y sin generar apenas residuos, y la actualización de las condiciones de confort de estos edificios no tiene por qué modificar su tipología y características constructivas. Por desmontables, son desmontables hasta los muros de sillería.

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. Para ello es imprescindible respetar la compatibilidad, coherencia y continuidad tecnológica en nuestras intervenciones. Con economía de recursos y a bajo coste energético. Y, en esta tesitura, es probable que el concepto de *reciclaje* termine por sustituir la fascinación por lo *moderno* que hemos sufrido durante el último siglo.



Foto 6.- Los edificios de la ciudad histórica no son meras envolturas formales.

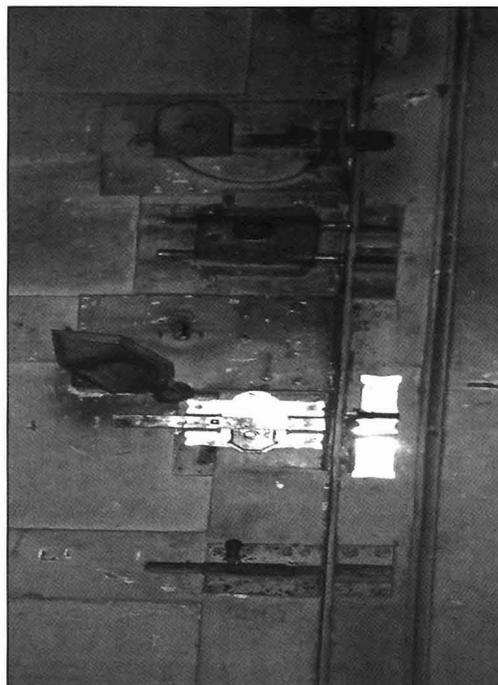


Foto 7.- La arquitectura que hemos heredado es el último estadio de un largo proceso evolutivo que debe continuar.

## 4º.- Es imprescindible escuchar a los ciudadanos y respetar sus gustos

Los arquitectos de la Oficina de Rehabilitación hemos trabajado desde la responsabilidad que significa estar proponiendo soluciones en casa ajena. No podemos perder de vista la capacidad económica de sus usuarios y debe-

mos respetar el derecho de los "clientes" a rodearse de aquellos elementos que caracterizarán su entorno más íntimo, su vivienda. Estos elementos caracterizadores tienen que ver casi siempre con la apariencia y se materializan generalmente en los acabados, sobre cuyo gusto u ocasión ni podemos ni debemos incidir más allá del consejo y asesoramiento sin condiciones. Esto es así porque el "gusto" por los acabados, en la inmensa mayoría de las ocasiones, no supone ninguna merma en las condiciones esenciales de conservación de este patrimonio. Este planteamiento obliga a abandonar determinados comportamientos académicamente intransigentes que hemos mantenido los arquitectos en los últimos años con infructuosa vehemencia, y que en definitiva para lo único que han servido ha sido para agotar la paciencia y confianza de un amplio sector de la sociedad en nuestro ejercicio profesional.

#### 5º.- Los edificios de la ciudad histórica son compatibles con la vivienda del siglo XXI

Por sí mismos -y sin que las leyes de protección del patrimonio "compliquen" más las cosas-, los edificios históricos son, -en opinión de muchos profesionales aún-, importantes lastres que restan posibilidades a la recuperación de estos conjuntos. 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, señalando que las viviendas históricas son obsoletas porque no se pueden adaptar a las comodidades y programas que hoy necesitamos. Sin embargo, el supuesto tipo moderno de vivienda estándar que se pretende meter hoy con calzador en los contenedores históricos, resulta en demasiadas ocasiones una simplificación tipológica inconsecuente con la compleja realidad social contemporánea.

En efecto, el concepto *vivienda* ha cambiado porque la sociedad ha estrenado nuevas pautas de comportamiento y, 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, las familias monoparentales o las uniones eventuales 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 a los amigos donde antes se dormía y se come de forma anárquica o menos organizada. 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 tipologías y sistemas estructurales.

La conciencia y valoración social de un patrimonio a proteger, la capacidad absoluta que ahora tenemos para destruirlo todo, la escasez creciente de recursos no renovables y el abusivo uso que los países ricos hacemos de nues-



Foto 8.- Las viviendas de la ciudad histórica también pueden seguir siendo viviendas en el siglo XXI.

tro entorno más pobre obligan a replantearse muchas cuestiones que, por supuesto, afectan a la libertad y creatividad de los arquitectos. Pero no coartándola, sino motivando un desarrollo de su trabajo profesional más solidario y menos autista con el planeta. Es probable que la crisis profesional que estamos viviendo los arquitectos no sea ajena a estos conceptos.

#### LA REHABILITACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN LA CIUDAD HISTÓRICA DE SANTIAGO

La primera iniciativa para la recuperación comercial de un centro histórico probablemente se adopta de forma indirecta cuando se apuesta por la recuperación de su carácter residencial.

El Programa de Ayudas a los Locales Comerciales gestionado por la Oficina, pretende mejorar sus condiciones de uso, adecuando sus fachadas, dotándoles de las medidas de seguridad e instalaciones necesarias, y orientando las posibilidades de revitalización económica de la ciudad histórica. En la Oficina se facilita la asistencia técnica y de gestión que posibilita una gran agilidad en la tramitación administrativa, y un riguroso control de los presupuestos y subvenciones concedidas. Estas pueden alcanzar un máximo del 50% del presupuesto de las obras, para un presupuesto subvencionable máximo de 12.000 euros.

Ha tenido la rehabilitación de locales comerciales en el Casco Histórico de Santiago de Compostela un doble objetivo: por un lado completar la intervención rehabilitadora de los edificios de viviendas, que se apoyan casi todos en un local comercial, y por el otro modernizar la actividad del comercio.

La mayoría de los comercios ocupan la planta baja del edificio, pero también hay un elevado número de ellos que tienen un sótano o el primer piso del edificio. La intervención arquitectónica (constructiva) ha consistido en primer lugar en analizar la organización de los espacios que componen la actividad, su estado físico, y su imagen pública, tanto desde el interior del negocio como desde la calle.

Esta última parte, la imagen exterior, ha sido muy importante tanto para el propio local comercial como para la imagen del comercio en la ciudad.

La filosofía en la intervención ha sido tratar la Ciudad Histórica como un cuerpo, pensando que una ferretería actualizada beneficiaría a la tienda que vende telas al lado. Nuestro trabajo ha sido meternos en la cabeza de la señora María para ver con sus ojos. Esta ha sido la parte fundamental de nuestro trabajo, *ver con sus ojos*. De tal manera que cambiar un mostrador de lugar o hacer un nuevo aseo fuera una respuesta nuestra, a una petición de la señora María que ella nos sugería después de hablar con nosotros varios días y haberse confiado a nosotros. Nuestros "pacientes", también llamamos así a los inquilinos del local, no tenían por qué sentir que estaban hablando con un "arquitecto", sino con un vecino que sabía un poco más que ellos, no de su actividad, pero sí de algunos aspectos constructivos que tenían relación con su comercio, como poner un aislamiento acústico para no despertar al niño que duerme en el piso de arriba y que a su vez tampoco nos moleste mucho cuando juegue a la pelota con su hermanito.

Tratar de mantener la diversidad tradicional de la oferta comercial fue una actitud que siempre tuvimos presente. Es frecuente ver ciudades históricas en donde el comercio se monopoliza reduciendo la variedad en la oferta. Mantener la variedad en la oferta ha sido fundamental, contraponiendo así el pequeño comercio de la ciudad histórica una oferta cualificada y variada a la potente oferta de las grandes superficies. Jeremy Rifkin en su libro "La era del acceso. La revolución de la nueva economía", nos recuerda que el centro comercial tiene mucho en común con la moderna industria del turismo.

Y esto enlaza con la razón de ser de la rehabilitación de viviendas, que ha sido conservar la tipología edificatoria de las viviendas, manteniendo en lo posible a la misma gente que las habitaba. Fruto de todo esto ha sido la reciente creación de: Compostela Centro Comercial Abierto, entidad coordinadora de todos los comercios para que

todos ellos se sientan parte de un todo más fuerte para abordar un futuro desconocido.

## LA FORMACIÓN DE LOS AGENTES SOCIALES Y LA DIFUSIÓN DE LA CULTURA DE LA REHABILITACIÓN

La conservación del patrimonio cultural es una actitud de espíritu colectivo alimentada con la información y sensibilización de los habitantes y agentes implicados. Más allá de las frías estadísticas de obras iniciadas y acabadas, la efectividad de los programas de rehabilitación en el tiempo obliga a impulsar a su vez estrategias y mecanismos, - más o menos imaginativos-, que aseguren su operatividad y buen funcionamiento con normalidad.

La Oficina de Conservación y Rehabilitación de Santiago expresó los recursos a su alcance con el objetivo de procurar la mayor implicación de los agentes sociales. Por eso se empleó tanta energía en la difusión de la cultura de la rehabilitación. Este trabajo, de rendimiento inicialmente intangible, estamos convencidos de que a medio plazo contribuye a consolidar la cultura urbana de los ciudadanos, garantizando por tanto la continuidad y la evolución de las políticas de rehabilitación de los conjuntos históricos. Así, se programaron encuentros discretos con las asociaciones de vecinos y conferencias en prácticamente todos los centros escolares de la ciudad. Se rodó una película de 25 minutos de duración, "*El Bosque de Piedra*", para presentar los programas y el funcionamiento de la Oficina en los diferentes barrios de la ciudad. La película fue posteriormente galardonada con el 2º Premio en el 11th IFHP Film/video Competition de La Haya en 1998.

No podemos cansarnos de insistir en la imprescindible formación de los agentes profesionales que deben participar en la recuperación de estas arquitecturas históricas, implicándose en procesos de intervención que poco tienen que ver con la actividad habitual de un estudio de arquitectura o de una empresa constructora. Con el objetivo de sensibilizar y fomentar el uso de técnicas y materiales adecuados entre los trabajadores de las empresas constructoras, la Oficina programó y organizó de forma periódica diversos cursos de formación. Estos cursos se mostraron muy efectivos para unificar criterios y romper la inercia en la aplicación de tecnologías y soluciones constructivas provenientes de la dominante industria de la construcción de nueva planta.

La exigencia en la ejecución, la cualificación de la mano de obra y el reconocimiento del trabajo bien hecho, permitió recuperar muchos carpinteros de oficio a quienes las condiciones del mercado había condenado a trabajar en el sector del aluminio, la instalación de muebles de cocina o en la colocación a destajo de puertas de paso en los bloques de viviendas de nueva construcción.



*Foto 9.- El aula de rehabilitación desde 1997 a 2001 fue una pequeña escuela vinculada a los programas de intervención en la ciudad histórica.*

## EL AULA DE REHABILITACIÓN

Desde 1997 y hasta el año 2001, el Ayuntamiento de Santiago a iniciativa de la Oficina de Rehabilitación, mantuvo una pequeña escuela vinculada a los programas de intervención en la ciudad histórica, se llamó Aula de Rehabilitación. El Aula era un curso de formación en prácticas, de carácter bienal y de ocho meses de duración, dirigido a arquitectos y aparejadores que desearan adquirir una formación específica en el área de la rehabilitación colaborando en la rehabilitación de la ciudad.

La matrícula era gratuita porque la formación recibida en el Aula se compensaba con el trabajo realizado para la ciudad. Desde el primer día los alumnos abordaban intervenciones de rehabilitación de las incluidas en los programas, y esta práctica se complementaba con conferencias y seminarios sobre técnicas y materiales adaptados a la arquitectura del centro histórico.

El Aula estaba deliberadamente alejada de los patrones educativos tradicionales, su nombre hace referencia a un lugar, un espacio de comunicación e intercambio sin condiciones en el que se promovía la continua relación entre técnicos, y entre estos y los estucadores, carpinteros o canteros de las empresas constructoras. El Aula tenía más que ver con el aprendizaje que con la enseñanza. Poco a poco se conseguía establecer un código de entendimiento, casi una disposición de ánimo, que facilitaba la comprensión y la ejecución de las soluciones técnicas empleadas en las obras.

Desde la primera edición, el programa de estudios y el trabajo realizado en el Aula contó con el seguimiento, asesoramiento y tutela de los siguientes arquitectos:



*Foto 10.- La conservación del patrimonio construido es una actitud de espíritu colectivo que se alimenta con la información y sensibilización de los habitantes y agentes implicados.*

Ignacio Paricio Ansuátegui, Catedrático de Construcción en la ETSA de Barcelona, Manuel Gallego Jorroto, Profesor titular de Urbanística I en la ETSA de A Coruña, Enrique Nuere Matauco, Profesor de Estructuras de Madera en la ETSA de Madrid, Víctor López Cotelo, Catedrático de Proyectos y Restauración en la EAUP de Munich, y Ricardo Aroca Hernández-Ros, Catedrático de Proyectos, Diseño y Cálculo de Estructuras III en la ETSA de Madrid.

Se realizaron tres ediciones del Aula de Rehabilitación en los años 1997, 1999 y 2001 en las que recibieron formación 65 arquitectos y 18 aparejadores.

## EPÍLOGO

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 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); una sólida arquitectura; 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.

Hemos tenido el honor de completar el período 1994-2001 al pie del cañón y sirviendo a los ciudadanos, sabemos que una nueva época no ha hecho más que comenzar y queda mucho trabajo por hacer. Reconocido el estatuto de capitalidad para Santiago de Compostela, se adivina un futuro esperanzador, y queremos vivirlo con ilusión, trabajando, como siempre, de la mano del aire.