

# La conservación de la ciudad histórica: La experiencia del Área de Rehabilitación de la Judería de Segovia\*

MIGUEL ÁNGEL MARTÍN BLANCO

*Arquitecto. Oficina Área de Rehabilitación Centro Histórico (ARCH) Judería  
Concejalía de Patrimonio Histórico. Ayuntamiento de Segovia*

Dentro del Plan Estatal de Vivienda y Suelo (2005-2009), para fomentar la rehabilitación de las edificaciones existentes se contemplan dos programas, ARI y ARCH, que significan respectivamente Área de Rehabilitación Integrada y Área de Rehabilitación de Centro Histórico.

La declaración de un área de Rehabilitación supone la puesta en marcha de un programa de subvenciones financiado conjuntamente por las tres administraciones, estatal, autonómica y local, destinado a la rehabilitación de los inmuebles y a la reurbanización de los espacios públicos. La diferencia principal entre una y otra figura radica en el carácter singular e histórico que deben poseer las ciudades o las áreas que se declaran como de centro histórico y que están dotadas de una mayor aportación económica por parte del Ministerio. Las aportaciones que realizan la administración estatal y la autonómica destinadas tanto a rehabilitación como a reurbanización son proporcionales al número de viviendas sobre el que se intervenga, debiendo sufragar el resto del coste de las obras el propietario en caso de rehabilitación y el ayuntamiento en el caso de la reurbanización.

---

\* Ponencia presentada en las III Jornadas Arte y Ciudad, Facultad de Ciencias de la Información, UCM, Madrid 19 y 20 de Noviembre de 2009.

### El Área de Rehabilitación Integrada de la Judería

El convenio bilateral entre la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Segovia que pone en marcha el ARI de la Judería se firma en Julio de 2005. En octubre se constituye la Oficina Técnica, iniciándose inmediatamente la tramitación para obtener la declaración de Área de Rehabilitación de Centro Histórico, lo que supone una mayor aportación económica por parte del Ministerio de la Vivienda. El cuadro de financiación del convenio es el siguiente:

ARI	MINISTERIO VIVIENDA	JUNTA CASTILLA Y LEON	AYUNTAMIENTO	PARTICULARES	TOTALES
REHABILITACION	1.240.200 €	1.214.760 €	0,00 €	2.125.474 €	4.580.434 €
URBANIZACION	286.200 €	159.000 €	1.590.462 €	0,00 €	2.035.662 €
GESTION	63.600 €	57.240 €	359.464 €	0,00 €	480.304 €
<b>TOTALES</b>	<b>1.590.000 €</b>	<b>1.431.000 €</b>	<b>1.949.926 €</b>	<b>2.125.474 €</b>	<b>7.096.400 €</b>

*Cuadro de Financiación del Área de Rehabilitación Integrada Judería. Octubre 2005.*

### Área de Rehabilitación de Centro Histórico de la Judería de Segovia.

Tras conseguir esta declaración de ARCH se inicia la redacción de la normativa y se publica la primera convocatoria de subvenciones en Diciembre de 2006. El nuevo cuadro de financiación supone una aportación por parte de las Administraciones de 3.122.760 euros de **ayudas directas a los particulares a fondo perdido** destinadas a la rehabilitación.

ARCH	MINISTERIO DE VIVIENDA	JUNTA DE CASTILLA Y LEON	AYUNTAMIENTO	PARTICULARES	TOTALES
REHABILITACION	1.908.000 €	1.214.760 €	0,00 €	1.171.474 €	4.294.234 €
URBANIZACION	572.400 €	159.000 €	1.590.462 €	0,00 €	2.321.862 €
GESTION	63.600 €	57.240 €	359.464 €	0,00 €	480.304 €
<b>TOTALES</b>	<b>2.544.000 €</b>	<b>1.431.000 €</b>	<b>1.949.926 €</b>	<b>1.171.474 €</b>	<b>7.096.400 €</b>

*Cuadro de Financiación del Área de Rehabilitación Integrada Judería. Mayo 2006*

Con la declaración de Área de Rehabilitación de Centro Histórico, se aumenta la aportación del Ministerio de Vivienda en casi un millón de euros, en detrimento de la aportación que deben realizar los particulares, logro que a posteriori va a resultar fundamental para conseguir una masiva participación de los particulares y permitir alcanzar los porcentajes de inmuebles y viviendas rehabilitados que se han obtenido.

COMPARATIVA	MINISTERIO DE VIVIENDA	JUNTA DE CASTILLA Y LEON	AYUNTAMIENTO	PARTICULARES	TOTALES
ARI	1.590.000 €	1.431.000 €	1.949.926 €	2.125.474 €	7.096.400 €
ARCH	2.544.000 €	1.431.000 €	1.949.926 €	1.171.474 €	7.096.400 €

Cuadro comparativo entre ambas financiaciones

### El barrio de la Judería de Segovia.

A continuación describiremos brevemente algunos de los condicionantes socioeconómicos, urbanísticos, arquitectónicos, legales, etc, que caracterizan la situación actual del barrio de la Judería y que influyen en la toma de decisiones de cara a la gestión del ARCH.

### Estado actual y diagnóstico.

El Área de Rehabilitación de la Judería abarca una zona relativamente pequeña de la ciudad histórica, comprendido, según los datos reflejados en el proyecto de delimitación del área de rehabilitación, 124 edificios, 318 viviendas y unos 548 habitantes, lo que implica una densidad muy baja tanto de edificios, como en el número de viviendas por cada edificio, así como de residentes (2,56 viviendas por inmueble y 1,73 habitantes por vivienda)

Según los datos del proyecto de Delimitación nos encontramos, con pocos edificios, con superficies medias construidas muy grandes, lo que supone unos costes de rehabilitación muy elevados, proporcionales al volumen y superficie construida, habida cuenta de la singular morfología urbana de Segovia. El 30,55 % de las viviendas tiene más de 100 m<sup>2</sup> construidos y un 28,70 % tiene más de 70 m<sup>2</sup> construidos. Por contra, dadas las características de financiación del Plan de Vivienda y de las Áreas de Rehabilitación, en que la apor-

tación pública es directamente proporcional al número de viviendas ocupadas, los edificios en los que existe un número escueto de viviendas, algunas de ellas vacías, son preceptores de subvenciones escasas para obras muy caras. La subvención media por cada metro cuadrado construido es de 46,69 euros/m<sup>2</sup>.

Número Viviendas	Número Edificios	Superficie Construida	Subvención media/vivienda	Subvención Total	Subvención media/edificio	Subvención m <sup>2</sup> construido
318	124	66.875 €	9.820 €	3.122.760 €	25.183 €	46,69 €

*Cuadro de financiación por vivienda, inmueble y m<sup>2</sup> construido. Datos según proyecto.*

### Morfología viaria y trazado urbano

El viario de la Judería se compone de un reducido número de calles, con trazado irregular, organizadas en dos direcciones predominantes, las principales paralelas a las curvas de nivel del terreno y las perpendiculares a éstas, generalmente más cortas y que presentan escaleras. La falta de alternativas supone que el corte de una de ellas genere numerosas complicaciones en el funcionamiento cotidiano de la ciudad, especialmente al tráfico rodado.

La exigua dimensión de estas calles incide encareciendo enormemente el coste de las obras dado que no hay posibilidad de acopio en la vía pública, debiendo suministrarse el material frecuentemente en pequeñas cantidades que deben acopiarse en la propia obra o debe realizarse un túnel sobre la vía pública, que deja diáfana la planta de calle permitiendo el paso de los vehículos de emergencia, sobre el que se monta el andamio en planta primera realizándose el acopio en dicha plataforma elevada sobre la calle. Por esta limitación de espacio es por lo que difícilmente se pueden compatibilizar dos obras en la misma calle simultáneamente.

### Arquitectura y paisaje urbano.

La arquitectura de la Judería se compone en su mayor parte de un caserío popular de escasa calidad constructiva, con muros de carga realizados a base de entramados de madera cuajados con ladrillo o adobe que apoyan sobre muros de fábrica que solo ascienden hasta el techo de planta baja. La estruc-

tura horizontal se resuelve a base de forjados de madera prácticamente sin escuadrar. El principal material de acabado de las fachadas de los inmuebles es el revoco, que generalmente se decora mediante la técnica del esgrafiado.



*Vista aérea parcial del recinto amurallado de Segovia con la delimitación de la Judería*

### **La población residente. Complejidad del tejido social.**

La población residente es muy variopinta en lo concerniente a recursos económicos, formación cultural, régimen de tenencia de las viviendas, etc. La media de edad es relativamente elevada, siendo el 34,12% mayor de 60 años y el 10,40% menor de 15 años, siendo el poder adquisitivo de las familias relativamente bajo. El 37,60% de los hogares tienen unos ingresos inferiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional. El 22% de los encuestados son pen-

sionistas. El 47% de los hogares tienen un único ingreso, siendo el 80% de estos, menor de 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

EDADES	HOMBRES	MUJERES	TOTALES
>65	9,06%	17,10%	26,22%
50-60	7,00%	7,30%	14,34%
30-50	9,05%	8,00%	17,08%
18-30	20,60%	10,80%	31,42%
<18	7,00%	4,20%	11,20%
SUMAS	52,70%	47,30%	100,00%

*Cuadro de porcentajes de población según datos de proyecto*

CUANTIA DE INGRESOS	PORCENTAJE DE POBLACION	NUMERO HOGARES	PORCENTAJES DE HOGARES	PORCENTAJE SUELDOS< 2,5 SMI
SIN INGRESOS	34%	1	47,00%	80%
< 2,5 SMI	39,40%	2	29,30%	50%
>2,5 <3,5 SMI	9,40%	3	4,50%	80%
> 3,5 SMI	5,60%	4	0,30%	100%

*Cuadro de ingresos por población y hogares*

### **Situación urbanística.**

Existe un Plan General aprobado en 1984 y que remite a diversos planes especiales, la ordenación detallada de los sectores de mayor interés histórico artístico de la ciudad como son los barrios del Salvador, San Lorenzo, el recinto amurallado, etc. El Plan Especial del Recinto Amurallado aprobado en el año 1992 queda anulado por sentencia del Tribunal Superior de Justicia en 1999, por lo que todo el ámbito afectado por este Plan Especial queda sin una ordenación detallada que regule las intervenciones urbanísticas. Desde esa fecha hasta la actualidad se han realizado unas 40 modificaciones puntuales del PGOU para paliar esta inmensa laguna en el planeamiento de Segovia.

Una de estas modificaciones crea la figura del Estudio Detallado de las características históricas arquitectónicas del edificio<sup>1</sup>, para suplir la ausencia de catálogo e inventario arquitectónico que debería contener el planeamiento. Este Estudio Detallado lo elabora el promotor, lo que produce una situación de inseguridad tanto para el promotor como para el técnico que informa, ya que se inician los trámites de obtención de licencia sin conocer exactamente las condiciones a que debe someterse la obra, pendiente del contenido de ese Estudio Detallado y el posterior informe del técnico municipal y el de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural.

En Marzo de 2008 se aprueba la revisión del PGOU, en el que se definen unos “Ámbitos Históricos” (que engloba los sectores de mayor interés histórico artístico de la ciudad como son los barrios del Salvador, San Lorenzo, San Marcos, el recinto amurallado, los parajes pintorescos del Eresma y Clamores –protegidos por los anteriores planes especiales– e incluso una zona más amplia a modo de transición), para los que se plantea una ordenación detallada y un catálogo con una definición y claridad muy correctas. Sin embargo, la Comisión de Patrimonio informa desfavorablemente toda esta ordenación y catalogación, por lo que de nuevo todo el recinto amurallado queda sin ordenación detallada remitiéndose de nuevo al PGOU del 84, a la elaboración del Estudio Detallado y el informe previo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural que es preceptivo y vinculante para cualquier intervención que quiera realizarse dentro del recinto amurallado.

En resumen, **no** existe Plan Especial en el Recinto Amurallado, tampoco lo ordena el nuevo Plan General del 2008 y se regula por el PGOU 84, que remite su ordenación detallada a un Plan Especial que está anulado. Obviamente este planeamiento no está adecuado a la normativa de Patrimonio Cultural vigente ya que es anterior a toda ella (Ley de Patrimonio Histórico Español 1985, Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León 2002, y su desarrollo en el Reglamento de Patrimonio Cultural de Castilla y León 2007) Esta normativa es además anterior a la declaración de Segovia como ciudad Patrimonio de la

---

<sup>1</sup> El Estudio Detallado de las características histórico-arquitectónicas del edificio consiste en la realización de un estudio pormenorizado del inmueble en el que se pretende intervenir, mostrando y valorando sus características históricas, constructivas, arquitectónicas así como la definición de su estado de conservación.

Humanidad (declaración del 6 Diciembre de 1985) por lo que tampoco se adapta a las numerosas cartas internacionales, recomendaciones de organismos internacionales como ICOMOS y directrices de UNESCO, etc., relativas a la conservación del patrimonio, de los centros históricos, la inclusión de la arquitectura contemporánea, etc. (Montreal 2005, Viena 2005, Cracovia 2000, Washington 1987, Toledo 1986, por enumerar las más significativas).

Por parte de los ciudadanos, existe una enorme inseguridad jurídica y de viabilidad económica de la propuesta a la hora de tramitar una licencia de obra quedando supeditada la aptitud urbanística del proyecto a la justificación que se argumente en el Estudio Detallado, al criterio subjetivo del técnico informante y a unos plazos de respuesta por parte de la administración que superan lo razonable.

### **El modelo de gestión del Área de rehabilitación.**

Las principal función de las ciudades es servir al asentamiento humano posibilitando las relaciones sociales (y económicas) entre sus habitantes. Habitantes y relaciones sociales son la esencia de cualquier asentamiento urbano. Las disfunciones urbanas comienzan cuando se empequeñece alguno de estos factores.

Las relaciones sociales generan vínculos afectivos entre los ciudadanos y posibilitan la creación de un sentimiento de identidad como comunidad que tiene algo en común, constituyendo una semilla para la implicación ciudadana con su ciudad. En la gestión de una ciudad histórica, y en el de cualquier asentamiento urbano, éste debe ser siempre el eje de nuestro discurso y nuestro principal objetivo. La conservación de la población residente y la implicación de los habitantes con su ciudad.

Esta población residente debe liderar la intervención/conservación de su ciudad. Nuestro papel desde la Administración debe ser fomentar e impulsar esa iniciativa privada, y a la vez, propiciar mediante la sensibilización y la formación que esa iniciativa realice transformaciones de conservación frente al despilfarro cultural y económico que supone la sustitución sistemática de inmuebles en nuestras ciudades. La única posibilidad de conservar el patrimonio construido de titularidad privada es la implicación activa (a través de la sensibilización y formación) de la iniciativa particular para garantizar una

conservación sostenible y con futuro. La propiedad privada y el modelo político social actual, hacen inviable planteamientos intervencionistas desde las administraciones públicas en nuestra sociedad, por lo que la iniciativa pública por sí sola es insuficiente. Por otra parte, pretender preservar el patrimonio cultural mediante la financiación pública exclusivamente es inviable, injusto y contraproducente.

Desde la Administración debe buscarse la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, la continua adecuación de los servicios urbanos a las demandas de la sociedad y de los tiempos y la formación y sensibilización de la población para conservar su patrimonio cultural, a corto, medio y largo plazo. La intervención *per se* sobre los inmuebles de titularidad privada no debe ser el objetivo prioritario de la financiación pública.

Los mecanismos de conservación han variado desde la aprobación de la aún vigente recomendación de la UNESCO de 1976 y la Carta Internacional para la Conservación de las Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas (Carta de Washington) redactada por ICOMOS (1987). Sus planteamientos han sido ampliamente superados como ya se desprende del Memorandum de Viena (2005) y de la propuesta del Director General de la UNESCO (2008) instando a la redacción de una recomendación revisada y actualizada para la correcta salvaguarda de las ciudades históricas conforme a las actuales formas de vida en nuestra sociedad. De los planteamientos iniciales, centrados en la Protección (a base de redacción de catálogos, incoaciones, etc., que protegían desde la normativa sin mayor implicación por parte de las administraciones) se pasó a la segunda generación basada en la restauración, mediante planes, ITE's o subvenciones y ayudas, pero dejando nuevamente la iniciativa al promotor particular, por lo que numerosos edificios valiosos han sido comprados o expropiados para ser conservados y pertenecen actualmente a instituciones públicas o si no ha intervenido la administración, se han perdido. La tercera generación se apoya en planes y sistemas de gestión y gobernanza urbana que se plantean objetivos mucho más allá de la mera intervención de rehabilitación en el inmueble.

Esto ha inducido a plantear un sistema de gestión en el que la Oficina Técnica asume un elevado grado de iniciativa (y responsabilidad) huyendo del mero reparto de subvenciones con dinero público en ayudas a fondo perdido

para el particular que quisiese acometer obras, sino planteándolo como una potente herramienta capaz de generar sinergias de mayor alcance, asumiendo con ello competencias que no le son propias y que exceden ampliamente la función inicial de simple tramitación de un programa de subvenciones, como es la concesión de licencias de obras o de ocupación de vía pública, la redacción de proyectos, tanto municipales como para los particulares, creando nuevos protocolos para facilitar y simplificar la tramitación a los particulares, mediante el diseño de unas herramientas de gestión que permiten estructurar y organizar los procesos, así como la aplicación de diferentes fórmulas de gestión adaptadas a las distintas situaciones tanto a la hora de acometer las obras de rehabilitación como las de reurbanización.

Se han buscado planteamientos ambiciosos, más propios de un plan de gestión para una ciudad histórica que de una oficina técnica de un área de rehabilitación, entre los que se han contemplado, aparte de unos criterios de intervención basados en las cartas internacionales relativas a la conservación del patrimonio y de los centros históricos, aspectos como la participación ciudadana, la difusión del patrimonio, la formación de nuevos técnicos y la información (y la formación) de los propietarios y contratistas o incluso el fomento de nuevas vocaciones entre los estudiantes (futuros técnicos) de nuestras universidades.

No se trata solo de una obra de rehabilitación, una intervención de conservación, material y tangible, a corto plazo. Es una inversión en formación y sensibilización. Se trata de dar a conocer y explicar a los ciudadanos su patrimonio. Conocer para entender, entender para valorar y valorar para conservar. De este modo, en todo el planteamiento de la oficina de rehabilitación ha existido un fin muy claro. La inversión pública debe ser algo más que un incentivo inmediato a la iniciativa privada de conservación sensible y sostenible, debe buscar una trascendencia transversal y ser una inversión con proyección de futuro en todas las vertientes indicadas con anterioridad (participación, formación, sensibilización e implicación ciudadanas, conservación y difusión del patrimonio, sostenibilidad de la gestión, etc....)

La estrategia de la oficina técnica de rehabilitación ha tenido 3 principios fundamentales, los cuales han estado presentes en cada una de las acciones emprendidas, tal y como iremos viendo a lo largo de esta ponencia.

- *Impulsar la iniciativa e implicación particular de los propietarios y residentes.*
- *Promover la formación y sensibilización en relación al patrimonio cultural.*
- *Optimizar los recursos y bienes públicos.*

### **Herramientas de gestión. Funciones de la Oficina Técnica.**

La Oficina Técnica de Rehabilitación puede asumir todas las funciones que se la quieran atribuir. Un programa de subvenciones puede gestionarse con una prestación de servicios mínima hacia el interesado, esto es, publicar unas bases, establecer un plazo de recogida de las solicitudes y resolver la concesión de las mismas (o sea sin mayores implicaciones por parte de la Administración) o convertirse en una autentica oficina de gestión del centro histórico con todas sus competencias y funciones.

En el caso de la Oficina de Segovia se han ido asumiendo paulatinamente nuevas funciones, no sin vencer ciertas reticencias puntuales iniciales, en pro de una mejor gestión del programa y de una mayor calidad del servicio al ciudadano.

La primera función que realiza la Oficina Técnica, tras obtener la declaración de Área de Rehabilitación de Centro Histórico, es ganarse la confianza de los vecinos del barrio, y conseguir que perciban a los miembros de la Oficina Técnica como alguien que realmente les escucha y está para ayudarles. Todas nuestras gestiones han ido encaminadas a intentar facilitar las gestiones y los tramites al ciudadano. Escucharlos y dar solución a sus problemas. Hay que “acompañarlos de la mano”. Cada expediente, para el personal de la Oficina Técnica, no es un inmueble, sino una persona (el titular o representante), con quien el trato es continuo. Finalmente, valoran más el trato que reciben, la información, asesoramiento y las ayudas en la gestión y tramitación que se les facilita, que el montante económico de la subvención que se les concede.

Como servicio al particular se realizan tareas de información y asesoramiento gratuitas, tanto de cuestiones administrativas y tramitación de los expedientes como referida a los aspectos técnicos de las obras. Igualmente se les facilita información relativa al planeamiento vigente y los elementos protegidos que atesoran sus inmuebles, explicando justificadamente el valor de esos elementos protegidos.

Sin embargo, la información que más demandan es conocer la cuantía de la subvención para lo que se ha elaborado una ficha mediante una hoja de cálculo que permite realizar una estimación de la subvención en función del tipo de inmueble, del tipo de obras a realizar y del importe de las mismas. Dicha ficha se les entrega con la estimación de la cuantía de la subvención, a la vez que se adjunta una memoria valorada de las obras acordadas por el particular y la Oficina de Rehabilitación.

### **Asunción progresiva de nuevas competencias.**

Para facilitar las gestiones al interesado y procurar simplificar y agilizar la tramitación administrativa municipal se han asumido por parte de la Oficina de Rehabilitación las competencias en tramitación de licencias (todas excepto las de obra mayor) inclusive las de ocupación de vía pública (contenedores de obra y montaje de andamios), cortes de tráfico, licencias de primer uso y ocupación, etc. De esta manera la Oficina se ha convertido en una auténtica Ventanilla Única a la que dirigirse y en la que se tramitan y resuelven todos los asuntos relacionados con el programa de subvenciones y la realización de las obras. Del mismo modo, el hecho de que el arquitecto de la Oficina de Rehabilitación haya sido nombrado como representante municipal en la ponencia técnica de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, facilita la exposición, comprensión y aprobación de los expedientes del Área de Rehabilitación por parte de la citada Comisión, mejorando la coordinación entre las distintas administraciones públicas.

En la misma línea de facilitar los trámites, en los casos de obras de escasa complejidad se ha realizado la redacción de los proyectos de rehabilitación desde la oficina técnica, para lo que se ha contado con la participación de técnicos recién licenciados o estudiantes de los últimos años de carrera que realizan los proyectos tutelados por los técnicos de la Oficina. En algunos casos, incluso se ha recabado la autorización de los propietarios y ha sido la propia Oficina la que ha actuado como representante de la propiedad, seleccionando y adjudicando la ejecución de las obras a la empresa contratista.

Igualmente se redactan desde la oficina los proyectos de reurbanización para ordenar la realización de las infraestructuras urbanas en las obras de los particulares, y coordinar a las diversas empresas suministradoras. Esto ha

permitido un mayor control del consumo de subsuelo público con las redes de las empresas y la aplicación de las pautas estéticas recogidas en la normativa interna de la Oficina a la hora de formalizar los acabados y los elementos que repercuten en el paisaje urbano. Actualmente estamos en el proceso de firmar convenios con las compañías suministradoras para agilizar, simplificar y sistematizar los tramites y la ejecución de las obras mediante una formula de trabajo que resuelva las exigencias de todas las partes.

Toda esta acumulación de competencias ha ido complicado progresivamente el funcionamiento de la oficina por lo que ha sido necesario una continua estructuración y actualización del esquema organizativo de la misma, según se iban asumiendo las diversas funciones y competencias. Para la gestión interna de la oficina, se ha elaborado una base de datos que posibilita saber a cada uno de los miembros de la Oficina en qué situación se encuentra cada expediente en cada momento, dado que a lo largo del programa se han manejado más de 300 expedientes. Además se está redactando un procedimiento interno de gestión de expedientes para unificar criterios y evitar arbitrariedades en el día a día de la Oficina de Rehabilitación.

### **Coordinación de las intervenciones**

La gran cantidad de obra que se realiza en el escaso margen temporal que supone el programa (4 años) implica una significativa acumulación de trabajos en un reducido espacio físico por lo que requiere una importante labor de coordinación de fechas y plazos de las obras municipales de reurbanización, con las licencias que se conceden a los particulares, así como la planificación previa de las concesiones de ocupación de vía pública para el uso por parte de las empresas constructoras que contratan los particulares para la realización de acopios de escombros y material de obra y montaje de andamios.

Esta labor de coordinación ha llegado a los extremos de conseguir que se compartan andamios entre distintas obras o el establecimiento de compromisos de calendarios de intervenciones en los que se programan los plazos de las obras de distintos particulares y empresas, poniendo unas condiciones previas, conocidas por todas las partes antes de iniciarse los trabajos. Es un trabajo interno de coordinación que no se ve, pero que ha supuesto un enorme esfuerzo, no siempre recompensado con los resultados conseguidos debi-

do a la habitual falta de coordinación interdepartamental en las administraciones o el carácter latino tan amante de la improvisación y el incumplimiento de los plazos establecidos.

### **Financiación adicional de la oficina y de las intervenciones**

Otra de las funciones que ha desempeñado la Oficina Técnica es la consecución de financiación adicional para costear su propio equipo así como la realización de obras complementarias que exceden a los objetivos de un Área de Rehabilitación. Procedentes de distintos organismos y entidades se han logrado otros 398.000 euros adicionales destinados a la restauración de la muralla dentro de la Judería, 139.000 euros aportados por el Ministerio de Cultura y 259.000 euros costeados por el Mecanismo Financiero del Espacio Económico Europeo. Para la financiación del personal de la oficina el Ministerio de Vivienda ha invertido 109.000 euros adicionales. Adicionalmente se ha conseguido para la realización de otras intervenciones por parte de la Concejalía de Patrimonio Histórico, dentro de la que se encuadra la Oficina del ARCH, más de 2.700.000 euros procedentes del Ministerio de Cultura, Mecanismo Financiero del Espacio Económico Europeo, Junta de Castilla y León, o mediante la suscripción de convenios con Caja Segovia, Volconsa y la Fundación del Patrimonio Histórico de Castilla y León.

### **Formación de futuros técnicos**

Se han desarrollado programas de prácticas para becarios procedentes de la Universidad de Valladolid y de la IE University para la realización de trabajos de investigación o de toma de datos y diagnosis de futuros proyectos de la Oficina Técnica. Este año están colaborando 17 becarios de distintas titulaciones con nosotros. Hemos llegado a un acuerdo para la realización de unas prácticas del Master de Restauración de la Universidad Politécnica de Madrid en edificios de Segovia en los que posteriormente se va a intervenir por la Oficina Técnica. De esta forma los alumnos se forman con ejercicios reales de lectura de paramentos. También se están organizando cursos y talleres a los que se ha invitado a técnicos, constructores y alumnos de las facultades en coordinación con distintas casas comerciales. Tenemos prevista la realización de más jornadas de difusión en colaboración con alguna de las universidades

con las que tenemos establecida relación. Igualmente se ha creado el Aula de Rehabilitación en el que alumnos recién titulados, contratados como asistencia técnica externa por la Oficina Técnica realizan los proyectos de rehabilitación tutelados para los particulares que solicitan subvención o para las obras de reurbanización municipales.

### **Sensibilización y difusión del patrimonio**

Se ha convocado un concurso público para tratamiento de una medianera de la Judería. A la vista del éxito de participación que ha tenido se ha organizado una exposición con las propuestas presentadas así como con los resultados de las obras que ya han finalizado. Desafortunadamente la propuesta ganadora del concurso no ha sido aprobada por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural por lo que la medianera permanece sin ningún tipo de tratamiento.

Tenemos previsto la realización en el futuro próximo de nuevos concursos y sus respectivas exposiciones públicas, uno de ellos será de fotografía con la temática del área de rehabilitación. También estamos preparando la publicación de un libro que compile todo el proceso de intervención del área de rehabilitación que sirva tanto para difusión del trabajo realizado como justificación explicativa y transparente del coste y destino de las inversiones efectuadas con el dinero público. Se está filmando un video que muestra las intervenciones realizadas en la judería durante el desarrollo del área de rehabilitación, con escenas comparativas del antes y el después. Barajamos distintas posibilidades de utilización para su difusión. Si el tiempo nos lo permite es posible que intentemos realizar alguna publicación más, aun sin concretar, relacionada con la arquitectura popular y su conservación.

### **Marco normativo del Área de Rehabilitación**

Se ha redactado un cuerpo normativo mínimo que regula la concesión de las subvenciones así como unas bases para cada una de las distintas convocatorias, una normativa estética que actualiza y complementa el planeamiento vigente, o una definición de documentación mínima que debe presentarse para la tramitación de las licencias de obra según el tipo de obra o en el inmueble que se intervenga así como en el caso de solicitar licencia de ocupación de

vía pública para instalación de andamios y contenedores. A continuación se explican los contenidos de cada uno de los instrumentos normativos que se han desarrollado.

### **Normativa de concesión de subvenciones del Área de Rehabilitación.**

Se ha elaborado una normativa que regula la concesión de subvenciones en la que se recogen los sistemas de priorización de los inmuebles, los porcentajes, las cuantías de subvención y se impone como condición imprescindible y necesaria para la concesión de las subvenciones la realización de una visita previa al inmueble por parte de los técnicos de la Oficina de Rehabilitación.

Se da prioridad para acceder a las subvenciones a los inmuebles que tienen un mayor valor histórico artístico y a los que presentan un deterioro más elevado, por ser estos últimos los que más lo necesitan. Sin embargo las cuantías de subvención son inversamente proporcionales al estado de conservación del inmueble, recibiendo mayor porcentaje de subvención los edificios bien conservados, frente a quien ha descuidado su mantenimiento. La idea es premiar al propietario que conserva su inmueble y penalizar a quien no lo hace. Por este motivo los solares y ruinas quedan fuera del programa de subvenciones y deben ser motivo exclusivamente del régimen sancionador.

Cada convocatoria tiene dos plazos de presentación de solicitudes, de modo que quien no presenta toda la documentación completa en plazo, siempre tiene una segunda oportunidad a los pocos meses. La medida ha sido útil para resolver las sorpresas motivadas por la tradición popular española de dejar para mañana lo que se puede hacer hoy. En cada convocatoria se ha adjudicado un grado de prioridad geográfica a algunas calles o sectores del barrio para coordinar las intervenciones de los particulares con las obras de reurbanización de iniciativa municipal acometidas desde la Oficina Técnica.

Del mismo modo se priorizan los tipos de obra a acometer en cada inmueble, siendo el orden de preferencia el siguiente: las de adecuación estructural, las que pretendan la estanqueidad de fachadas y cubiertas, las de adecuación de fachadas, las de adecuación de elementos comunes y por último las intervenciones en los interiores de las viviendas. Los tres primeros tipos de obra son de carácter obligatorio y cada uno está subvencionado a un porcentaje distinto.

Tanto las intervenciones de adecuación de estructuras así como las de adecuación de cubiertas no tienen tope económico de cuantía de subvención, aunque siguen estando sujetas al porcentaje máximo de subvención. La aceptación por parte del interesado de la subvención supone una autorización expresa a los técnicos del ARCH para que puedan visitar las obras en cualquier momento, sin aviso previo, para seguimiento del programa de subvenciones, aunque sin capacidad de inspección urbanística.

CONCEPTOS. IMPORTE MAXIMO DE LA SUBVENCION	PORCENTAJE PRESUPUESTO PROTEGIDO	TOPES ECONOMICOS
Adecuación Estructural	50%	SIN TOPE
Adecuación de Cubiertas	60%	SIN TOPE
Adecuación de Fachadas	100%	*
Adecuación Funcional	50%	*
Adecuación de Habitabilidad	40%	9.800,00 €
Otros	100%	*
Reurbanización	100%	2.200,00 €

\* 9800 € por vivienda de media. Anteriormente era un tope absoluto por vivienda que se cambia a medio programa, cuando expresamente lo permite la Junta de Castilla y Leon y lo refleja en la modificación de convenio de financiación.

### Normativa y pautas estéticas que deben cumplir las obras.

Se ha desarrollado un marco normativo mínimo que intenta suplir la falta de claridad y concreción del planeamiento vigente, sin sustituirlo, complementándolo e intentando aplicar toda la normativa estatal y autonómica de fecha de aprobación posterior a la del PGOU del 84, así como las directrices y principios de la UNESCO, de obligado cumplimiento al ser la ciudad declarada Patrimonio Mundial de la Humanidad. De esta forma se redactan unas pautas estéticas que deben cumplir las obras que se acojan a las subvenciones, que sin embargo no son aprobadas por el equipo de gobierno. Esta normativa sigue aplicándose por los técnicos internamente en las visitas previas y en los proyectos que se redactan desde la Oficina, pero no tiene validez legal para exigir a los proyectos que presentan los particulares. Estas normas estéticas se

redactan tanto para los proyectos de rehabilitación como para las obras de reurbanización que se acometan con cargo, total o parcial, al programa de subvenciones<sup>2</sup>.

En estas normas para los proyectos de rehabilitación se regulan los estudios murarios<sup>3</sup>, composiciones de fachadas, de huecos, materiales, colores, texturas, revocos, pinturas, esgrafiados, canalones, bajantes, rejerías, persianas, vidrios, carpinterías, disposición de antenas y otras instalaciones, tratamientos de medianeras, buhardillas, chimeneas, y de otros elementos singulares como son puertas, jambas, dinteles, etc.

En las normas para los proyectos de reurbanización se regulan las condiciones técnicas y estéticas de los materiales, colores, texturas, diseños de pavimentos, de aceras, redes de infraestructuras, arquetas, mobiliario urbano, como farolas, bancos, papeleras, bolardos, etc...

### **Condiciones técnicas que deben cumplir los proyectos.**

Se han redactado unas condiciones técnicas, de definición y de contenidos mínimos que deben cumplir los proyectos y memorias valoradas que se presentan para solicitar la concesión de subvenciones, de los cuales se extractan a continuación los puntos más significativos.

Para todas las obras, independientemente de la sencillez de las mismas, se ha requerido la preceptiva presencia de un técnico facultativo para redactar el proyecto, dirigir las obras y garantizar el cumplimiento de la normativa de prevención de riesgos para garantizar la seguridad de las personas y la conservación de los elementos valiosos de los inmuebles. Con esto se pretende suplir con conocimientos técnicos la posible ejecución de las obras por equi-

---

<sup>2</sup> Como se ha comentado, esta modificación del planeamiento es informada desfavorablemente por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural en su ordenación de los Ámbitos Históricos, por lo que ninguna de las dos normativas logra su aprobación por el Ayuntamiento.

<sup>3</sup> El término de estudio murario se incluye en la normativa de la Oficina del ARCH para referirse a los Estudios previos que deben realizarse en los inmuebles en que se va a intervenir, cuando la intervención es parcial limitándose solo a fachadas o elementos puntuales del edificio. Se trata pues de una figura paralela al Estudio Detallado que exige el planeamiento municipal para las intervenciones integrales en los inmuebles, pero de menor alcance, proporcionado a la repercusión de las obras que se acometen.

pos o personas con baja cualificación profesional al tratarse de obras de escasa cuantía, en su mayor parte, a las que no licitan las grandes empresas.

En función del tipo de obra y del grado de protección del inmueble se exige un volumen y definición de proyecto diferente. De esta forma, estas dos demandas de documentación se complementan condicionando la definición final del proyecto tanto a nivel de las características y alcance las obras que se acometen como las cualidades histórico arquitectónicas del inmueble en el que se van a ejecutar.

- a) *Documentación a presentar en función del tipo de obra*: En función del alcance de las obras se han definido unos mínimos que deben cumplirse. En cualquier caso se exige un proyecto firmado por técnico competente para cualquier tipo de obra que se realice. También se exige el estudio de las partes preexistentes antes del inicio de las obras, estudio murario o de paramentos, si solo se interviene en fachadas y estudio detallado si se interviene en el conjunto del inmueble. En las obras en que se plantea una intervención estructural, es necesario presentar un proyecto completo de ejecución, mientras en el resto de los casos basta con un proyecto de obra menor o una memoria valorada.
- b) *Documentación a presentar en función del tipo de edificio*: En función del valor arquitectónico del inmueble se exige una cantidad de documentación y de definición directamente proporcional al grado de protección del inmueble, tanto en los estudios preliminares (Estudio Detallado o estudio murario) como en el propio proyecto de ejecución.

### **Ordenanza para licencias de ocupación de vía pública.**

Se ha redactado un documento de mínimos indicando la documentación imprescindible que debe presentarse para tramitar las solicitudes de licencias que impliquen la ocupación de la vía pública, dado que no existía ningún documento que lo regulase ni lo indicase. Consiste en un listado de documentos a presentar y los mínimos que deben definirse para resolver este tipo de licencias. Básicamente se han agrupado en dos tipos de licencias:

- Proyectos de andamio.
- Contenedores y vallados.

Este documento agiliza y simplifica enormemente la tramitación de este tipo de licencias, desde la asunción de estas competencias por la Oficina de Rehabilitación, ya que estructura y sistematiza este tipo de solicitudes, evitando en buena parte la subjetividad del técnico municipal que informa.

### **Fórmulas de gestión (I): La iniciativa pública.**

Se han clasificado en tres formulas de gestión las distintas intervenciones que se realizan, en función de quien asume la iniciativa de las mismas. Veamos cada una de ellas, de una manera más pormenorizada.

Un entorno degradado y descuidado fomenta y justifica el abandono por parte de los propietarios de sus inmuebles e incluso resta toda la autoridad ética a la administración para exigir a estos propietarios el cumplimiento del deber de conservación. Cuando un entorno se deja degradar de forma generalizada, se produce no solo un abandono físico de esos espacios, sino también un abandono mental por parte de los ciudadanos que reniegan de esos espacios, quedándose éstos sin usos y deteriorándose progresivamente hasta convertirse en “tumores urbanos” que acaban provocando el desalojo de la población. Sin embargo la intervención publica en estos elementos, posibilita un cambio de imagen que estimula al particular a la intervención.

Se han buscado operaciones emblemáticas, proyectos que creen ciudad, no meras intervenciones de reurbanización. Se han iniciado las intervenciones de recuperación de la Plaza del Socorro, donde existían diversas propiedades públicas en ruinas, y se han emprendido intervenciones que abarcan el barrio completo como es la supresión de todo el cableado aéreo y la creación de unas redes unitarias de infraestructuras subterráneas. De esta forma se incide en la transversalidad de los objetivos con que se acometen las inversiones de iniciativa pública. Se busca que la urbanización pública sea un motor para la rehabilitación, como incentivo a la iniciativa privada. Se demuestra, predicando con el ejemplo, interviniendo en las propiedades municipales y en los espacios públicos que están en peor estado de conservación. En este sentido se han llevado a cabo tres proyectos significativos:

La *Recuperación de la Plaza del Socorro* es un proyecto ambicioso para resolver una secuencia de ruinas que existen en el sector mas emblemático del barrio, la plaza del Socorro, motivadas por la falta de continuidad de un pro-

ceso de expropiaciones que inició el Estado en la década de los 70 y la falta de iniciativa en la gestión municipal de la ciudad desde dichas fechas.

En la plaza existían seis inmuebles en buen estado, dos solares en ruinas, (uno público y otro privado) por los que discurre el trazado de la muralla, un edificio municipal sin uso, el camarín de la Virgen del Socorro (en ruinas y apuntalado en vuelo sobre la vía pública desde hace años), y un edificio en ruina inminente con peligro de derrumbe en cualquier momento.

Se han rehabilitado tres de los inmuebles particulares en buen estado, se han reparado unos paños de la muralla, se ha recuperado el Camarín de la Virgen del Socorro y reparado el edificio municipal que ya tiene uso, se ha conseguido la cesión gratuita del solar en ruinas propiedad del Estado y se ha comprado el solar adyacente de propiedad particular que también está en ruinas. Se está redactando un proyecto de reurbanización de estos dos solares que viene a resolver los problemas de configuración espacial de esta plaza, enmarcada por ruinas. Por último, el inmueble con peligro de derrumbe ha sido adquirido por otro particular que va a intervenir próximamente.

Un segundo ejemplo es la *Recuperación la trama viaria histórica en el callejón de la Refitolería*. La trama viaria de la antigua Judería se componía de numerosos callejones y adarves que fragmentaban en unidades edificatorias más pequeñas las grandes manzanas que componen actualmente el trazado viario. Hoy en día, la mayor parte de estos vestigios de la morfología urbana histórica están ocupados por un uso privativo cuando no edificados, sin estar aclarada la titularidad, perdiéndose en buena parte el carácter recóndito que estas callejuelas aportan a los trazados medievales. Se ha recuperado parcialmente la titularidad pública del callejón de la Refitolería, consiguiendo su cesión gratuita por parte de los propietarios que lo ocupaban. Se mantiene cerrado por una puerta de forja, que permite su visión desde la calle Refitolería, pendiente de recuperar la otra mitad para conseguir comunicarlo con la plaza del Socorro.

Por último, se ha trabajado también en la *Optimización del espacio y subsuelo público y adecuación del paisaje urbano*. Por prescripción del planeamiento municipal vigente se obliga a los particulares que acometen obras en sus inmuebles a la supresión de todo el cableado aéreo que discurre por sus fachadas. Esta fórmula, en la teoría tan bien intencionada, es difícilmente ges-

tionable dado que se generan unas redes de escasa calidad, llenas de empalmes y sin ninguna continuidad, con la consiguiente oposición de las empresas suministradoras (en buena parte por la falta de previsión de las propias empresas afectadas), producen un parchado continuo de las calles y una aparición descontrolada de arquetas y registros en los pavimentos, y suponen un consumo desmesurado e incontrolado del subsuelo público.

El espacio público es un bien escaso en los conjuntos históricos debido a la morfología y dimensiones de sus calles y plazas. El trazado irregular de estas calles también dificulta el trazado de las redes de infraestructuras. Si consideramos la habitual afición de elementos de interés arqueológico que existen en el subsuelo de estas ciudades, la disponibilidad de espacio para el trazado de redes es realmente escaso. Es por ello que consideramos fundamental realizar una perfecta planificación de las redes necesarias y sus trazados para optimizar lo máximo posible este valioso y escaso bien dado que cada vez se requieren más demandas de servicios que colmatan este subsuelo.

En esta línea de pensamiento se ha optado por realizar los proyectos desde la propia Oficina Técnica, buscando minimizar por ejemplo el número de arquetas y registros y agrupar los trazados cuidando los intereses municipales, como meros gestores de los bienes públicos que somos y por tanto nuestra obligación es su preservación con la mayor eficacia posible.

Desde el punto de vista municipal, se pretende tomar la iniciativa de las intervenciones, en lugar de “dejar hacer” a estas empresas como es habitual. La redacción de los proyectos por parte municipal permite la aplicación de las normas estéticas, dado que no existe subvención para las empresas privadas en caso de que ejecutaran ellas las obras. Se están redactando unos convenios de colaboración con las distintas empresas suministradoras para garantizar la colaboración entre las partes afectadas<sup>4</sup>. Con ello se pretende conseguir la coordinación y colaboración de las diferentes empresas suministradoras, a la vez que conseguir mejorar el servicio, modernizando las redes, optimizar los trazados y minorar la ocupación de subsuelo público. Ejecutando las obras conjuntamente para todas, ese esfuerzo de coordinación reduce en un menor coste final de las obras y reduce las molestias a los ciudadanos.

---

<sup>4</sup> Tras cuatro años de negociaciones aun no se ha firmado convenio alguno con ninguna de ellas

### **Fórmulas de gestión (II): Iniciativa mixta.**

Esta fórmula de gestión se emplea en aquellos casos en que se pretenden impulsar actuaciones estratégicas o bien dar un impulso adicional a algunas iniciativas privadas que posiblemente no hubiesen salido adelante por las diferentes complicaciones que en ellas confluyen, si no se hubiese realizado este refuerzo adicional de la iniciativa privada. Hay que indicar que el caso de los proyectos de reurbanización para soterrado del cableado es una continuación y persigue los mismos fines y objetivos que los enunciados en el apartado anterior respecto a la “optimización del espacio y subsuelo públicos y adecuación del paisaje urbano”, pero que nos vimos forzados a gestionar de esta manera para respaldar a los particulares que iniciaban sus obras de rehabilitación frente a las exigencias y las trabas que planteaban algunas de las empresas suministradoras.

Dentro de esta línea de actuación se llevó a cabo la *Restauración de la muralla en la calle Leopoldo Moreno*. En los edificios construidos sobre la muralla para los que el costo adicional que suponía el montaje de los medios auxiliares, desde la base calle Leopoldo Moreno sobre un paño de muralla de 14 metros de altura, condicionaba enormemente sus posibilidades económicas para acometer las obras, se ha suscrito un convenio entre los particulares y el Ayuntamiento por el que las partes compartían los medios auxiliares, aprovechando el Ayuntamiento la ocasión para restaurar todo ese paño de muralla. Para la rehabilitación de sus inmuebles han recibido una subvención conforme a la normativa. La obra de restauración de la muralla y la de los edificios se ha adjudicado conjuntamente a una misma empresa, como si de una única obra se tratara, para garantizar la uniformidad del tratamiento de la muralla y los edificios, a la vez que se simplifican los problemas de coordinación de las obras.

En cuanto a los *Proyectos de reurbanización y supresión del cableado aéreo*, dado que la realización de las obras de reurbanización de iniciativa municipal se van realizando de forma escalonada, los particulares que realizan las obras antes de que se acometa la reurbanización de su calle se ven obligados a la supresión del cableado aéreo que discurre por sus fachadas, por prescripción de la licencia de obras. Para evitar la “pelea individualizada” del particular con las empresas suministradoras y coordinar las intervenciones asu-

miendo la iniciativa, desde la Oficina Técnica se ha realizado una labor de coordinación en los casos en que varios inmuebles contiguos han solicitado la licencia de obras, incluso involucrando a los propietarios que no solicitaban subvención y cuyos inmuebles quedaban en estas calles que se reurbanizan mediante este sistema de iniciativa mixta. En esos casos, se ha redactado desde la Oficina Técnica un proyecto de reurbanización conjunto para todas ellas, de modo que se coordina las demandas de las distintas empresas suministradoras y se organiza la obra para evitar parcheados en las calles, minimizando los perjuicios a los ciudadanos con un único corte de tráfico. Con esto se facilitan nuevamente los trámites a los particulares permitiendo la rápida solución de obras que podrían no salir adelante.

Ha habido también *Otros apoyos puntuales a la iniciativa particular*. En casos excepcionales, casos de interés específico por su repercusión en el paisaje urbano o por otros intereses de carácter estratégico, o bien en circunstancias específicas en que el promotor no puede asumir la iniciativa, por ejemplo en caso de propietarios de avanzada edad, la oficina del ARCH asume la iniciativa de las obras. La Oficina de Rehabilitación redacta el proyecto y solicita al propietario autorización para acometer las obras, explicándole el contenido del proyecto y justificando las soluciones adoptadas. Se contrata una empresa y una Dirección Facultativa externa que asume las funciones de coordinación de seguridad y salud durante las obras. En estos casos, el importe de las obras no puede superar un porcentaje de la aportación de subvención que el inmueble genera. Los honorarios de redacción del proyecto se computan a efectos del gasto de la obra, de modo que el trabajo de los técnicos de la Oficina Técnica genera un superávit que sirve para rehabilitar otros inmuebles.

### **Fórmulas de gestión (III): Iniciativa privada.**

El papel de la Administración, como ya se ha indicado, se ha concebido como un incentivo y apoyo a la iniciativa privada. Se ha buscado facilitar las gestiones que deben realizar los ciudadanos, acompañándolos de la mano, intentando simplificar al máximo los tramites que tienen realizar. De esta forma, la progresiva asunción de competencias por parte de la Oficina del ARCH, tramitación de licencias de obras, tramitación de licencias de ocupación de vía pública, cortes de tráfico, etc, ha posibilitado que todas las gestio-

nes que tienen que realizar los particulares se centralicen en la propia Oficina Técnica, convirtiéndose ésta en una Ventanilla Única, en los términos en que la concibe el Plan Estatal de Vivienda. La agilización de los plazos ha sido notoria, con sorpresa y felicitaciones por parte de los promotores habituales del iter administrativo. Sin embargo, este no ha sido el único objetivo que se ha perseguido. En paralelo se han buscado otros objetivos de formación, sensibilización y fomento de la participación ciudadana entre los que destacaremos tres de ellos.

### **Información y asesoramiento.**

La concesión de subvenciones es un importante incentivo para aquellos particulares que tenían previsto acometer obras en sus inmuebles. Este el efecto inmediato que se produce en la iniciativa privada. Pero no siempre es este acicate suficiente para despejar las dudas de los particulares. Cuando no se tiene una formación específica en una materia, la psicología humana nos hace ser muy reacios a lo desconocido, por lo que es necesario reforzar esta subvención con un asesoramiento técnico veraz, completo y preferentemente respaldado por una persona en quien se confíe. La mayoría de los particulares sostiene inicialmente que sus inmuebles están en buen estado. La visita previa permite detectar el inicio de los problemas mas graves, que en los estados iniciales no se da importancia. También se ha recalcado mucho la misión de informar y formar a los propietarios en la labor preventiva y en el mantenimiento que es necesario realizar en los elementos de la vivienda para garantizar un correcto mantenimiento.

La mayoría de obras acometidas en los inmuebles de la Judería de Segovia han sido obras de conservación y mantenimiento, obras que sin ser imprescindibles a corto plazo, han posibilitado una mayor duración de los elementos intervenidos. Esto supone intervenciones con un coste relativamente bajo, que prácticamente se subvenciona en su totalidad, no suponiendo para el propietario ningún coste o uno insignificante en comparación con el alcance de las obras. Todo esto, la gente lo entiende si se le explica, y cada cual, en función de sus posibilidades económicas, está dispuesto a asumir un cierto coste de las obras, cuando cree que va a redundar en una mejor conservación de su inmueble y le supondrá un ahorro económico a medio plazo.

### Visita previa.

La visita previa ha sido uno de los mejores instrumentos para posibilitar a los técnicos del ARCH el conocer los inmuebles de la Judería, descubrir sus valores histórico artísticos, su verdadero estado de conservación y lo más importante para que nos abrieran sus puertas los propietarios. En la visita previa se les explica las obras que requiere su inmueble, las lesiones y procesos patológicos que se detectan, las distintas soluciones que pueden realizarse para subsanarlo, aclarando las ventajas e inconvenientes de cada opción, el orden de prioridades e importancia de las mismas y el tipo de mantenimiento que requiere cada solución. Esto permite valorar las necesidades concretas del inmueble para optimizar los recursos económicos de la subvención y del particular. Igualmente se le orienta en lo relativo a las tareas de mantenimiento, sus costes y sus beneficios.

A falta de un catálogo arquitectónico que permita el conocimiento previo de los inmuebles y estando supeditada toda licencia urbanística a la aprobación del Estudio Detallado previo exigido por el planeamiento vigente, estas visitas por parte de los técnicos de la Oficina de Rehabilitación han supuesto una enorme agilización de este trámite, ya que en numerosos casos se han redactado estos Estudios Detallados conjuntamente con la Dirección Facultativa y en otros los técnicos de la Oficina Técnica han realizado ellos mismos esos estudios. El trato directo con los propietarios e inquilinos ha permitido conocerlos mutuamente. El trato y el conocimiento posibilitan una relación de confianza que es fundamental, generar, fomentar y mantener. La visita previa es solo el primer paso en este proceso.

Los resultados son evidentes. Conjugando la subvención económica con estos tres aspectos de ofrecer confianza a las personas, facilitarles una información justificada del estado de conservación de los inmuebles y de las labores de mantenimiento que se requieren y mostrar las evidencias del valor histórico artístico de sus edificios, se va a conseguir intervenir prácticamente en el 100% de los inmuebles previstos en el proyecto de Delimitación del ARCH de la Judería<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Según el proyecto de *Delimitación del Área de Rehabilitación* existen 318 viviendas o unidades subvencionables en la Judería, de las cuales se ha intervenido en 302.

Tras la visita se elabora un informe por parte de los técnicos de la Oficina de Rehabilitación, vinculante para ambas partes, en el que se definen las partidas mínimas obligatorias que deben acometerse y las condiciones específicas en que deben realizarse, para poder optar a la subvención. Esto clarifica las condiciones y establece unas reglas de juego a las que deben sujetarse ambas partes, conociéndolas antes de iniciarse la redacción del proyecto y la tramitación de la licencia de obras.

### **Redacción de proyectos.**

Aparte de la importante labor informativa que suponen las visitas previas, la posterior redacción de los proyectos se ha concebido desde la Oficina Técnica como una valiosa herramienta de formación para los recién licenciados y alumnos de últimos cursos de carrera. Se ha creado un sistema de bolsas de empleo proporcionadas a los particulares con lo que pretende facilitarles la elección de técnicos facultativos, posibilitando la concurrencia pública y el mejor precio. Numerosos técnicos de los contratados por los particulares son de reciente titulación, por ello desde la Oficina se ofrece un asesoramiento técnico gratuito para los técnicos que lo soliciten.

Adicionalmente se ofrece la posibilidad a los particulares de redactar los proyectos de obra desde la Oficina Técnica, para lo que se han contratado desde la propia Oficina a recién licenciados a los que igualmente se les forma en las técnicas de intervención en las arquitecturas históricas y que colaboran en la redacción tutelada de los proyectos. De este modo un servicio que se ofrece para facilitar las gestiones de los particulares, se convierte en una nueva herramienta con una doble finalidad, tendente a la obtención de un mayor provecho de la inversión pública.

### **Conclusiones.**

La conservación de nuestro patrimonio cultural debe concebirse inevitablemente desde planteamientos de sostenibilidad y multidisciplinaridad. Nosotros no somos más que eslabones de un compromiso que se extiende hacia nuestro futuro, del que se sustenta nuestro patrimonio. No podemos permitir que falle nuestra sujeción con el siguiente eslabón de la cadena, pero no debemos confundirnos, nosotros no somos toda la cadena. Nuestra responsabi-

lidad no es sólo atesorarlo hoy, sino garantizar que lo puedan seguir conservando el día de mañana. Este compromiso no pende de un único hilo, sino más bien de una gruesa maroma trenzada en la que se tejen multitud de disciplinas, donde todas son necesarias pero ninguna suficiente.

El planteamiento debe ser sostenible desde el punto de vista social, fomentando la sensibilización y el compromiso ciudadano. La responsabilidad es de todos, por ello la importancia de la difusión del patrimonio, la información a la población y la formación de los futuros responsables de la gestión y conservación de nuestro patrimonio. Debe ser sostenible desde la técnica constructiva, sobre lo cual existe ya una amplia bibliografía y normativa, empleando materiales, técnicas y sistemas constructivos compatibles, realizando intervenciones reversibles, respetuosas, coherentes y que queden perfectamente documentadas.

Sostenible también desde la programación y la gestión, priorizando los objetivos y las intervenciones en base a criterios exclusivamente de conservación del patrimonio, optimizando los recursos públicos, programando y realizando mantenimientos periódicos de nuestros edificios y destinándolo a usos compatibles con sus valores patrimoniales y tipología edificatoria.

Sostenible económicamente, para lo que es necesario la implicación de toda la sociedad y la financiación particular, dado que la financiación exclusivamente pública es insostenible.

Desde la Oficina Técnica hemos intentado aportar nuestro grano de arena a este complejo y largo proceso, condicionados por las limitaciones que tiene un Área de Rehabilitación como herramienta de gestión, pero somos optimistas y creemos a nuestro juicio que el balance es positivo. Se ha conseguido la declaración de otras dos Áreas de Rehabilitación en las que pretendemos seguir trabajando aplicando lo que hemos aprendido. El resultado está en las calles de la Judería de Segovia, a la que les invitamos a visitar. Muchas gracias.