



DESARROLLO **TERRITORIAL**
Y URBANO INTEGRADO



San Ildefonso-La Granja:
paradigma ilustrado del paisaje (SEGOVIA).



PRESENTA LA PRÁCTICA

AYUNTAMIENTO
DE SAN ILDEFONSO – LA GRANJA.

ENTIDADES COLABORADORAS

Junta de Castilla y León.
Ministerio de Medio Ambiente.
Ministerio de Vivienda.

FECHAS CLAVE DE LA ACTUACIÓN

- **1981:** Plan General de Ordenación Urbana (POU).
Plan Estratégico de Desarrollo.
- **1995:** Firma de Convenio entre el Ayuntamiento de San Ildefonso-La Granja y el Ministerio de Economía y Hacienda (SEGIPSA) y adaptación del Sistema de Gestión por Expropiación Convenio con SEGIPSA (2000).
- **1996-2005-2025:** Planes Municipales de Vivienda.
- **1999:** Plan Estratégico de Desarrollo.
- **2008:** Aprobación del Plan Especial del Palacio de Valsain y su entorno.

CALIFICACIÓN OBTENIDA EN EL VII
CONCURSO INTERNACIONAL DUBAI 2008

BEST

RESUMEN

San Ildefonso-La Granja, con estratégicos recursos como son el agua, los afamados Montes de Valsaín y su reconocido Patrimonio Monumental y Cultural, es un enclave donde se ha sabido conjugar sabiamente *patrimonio histórico con modernidad y crecimiento económico, progreso y calidad de vida con respeto al entorno natural* durante mucho tiempo, únicamente interrumpido en la época de la dictadura.



El municipio cuenta con un sector público muy potente, representado por Patrimonio Nacional, Ministerio de Medio Ambiente, etc. haciendo que gran parte de su patrimonio tenga un régimen de titularidad pública y, por tanto, esté contemplado en todos los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Guadarrama. Esto, unido a la escasez de suelo con destino residencial, terciario o industrial, confiere al municipio un carácter peculiar. Esta situación convierte al Ayuntamiento en el intermediador en el mercado del suelo con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y un Plan Estratégico de Desarrollo (PGD), cuyas directrices han sido consensuadas entre todos los sectores económicos y sociales, junto al Plan de Vivienda Municipal (PMV) ejemplar, que desde 1996 se desarrolla exitosamente. Apostando por una planificación del desarrollo basado en recursos endógenos.

Coherentes con este “San Ildefonso preconcebido”, con este “deber ser” ilustrado, el Ayuntamiento continúa haciendo de la planificación, dirección y compromiso de todos los agentes sociales, públicos y privados, el eje de la gestión de su territorio.

En este paradigma de desarrollo adoptado para el municipio, sólo se concibe un modelo de crecimiento urbanístico sostenible, equilibrado, compacto e integrado. Para ello, mediante la planificación, el Ayuntamiento viene optimizando el uso sostenible de los espacios públicos, regulando el mercado del suelo público, rehabilitando patrimonio arquitectónico, promoviendo la construcción de viviendas de protección oficial (VPO), con estricto seguimiento de pautas de desarrollo sostenible marcada y temporizada anualmente a las necesidades del crecimiento vegetativo de la población local y realizando inversiones en la conservación del medio natural y cultural, garantizando así, la calidad de vida de los vecinos, pero también el derecho constitucional de acceso a la vivienda para las nuevas generaciones, con especial atención a colectivos desfavorecidos como mayores y discapacitados, aún siendo esta competencia autonómica.



S

SITUACIÓN ANTERIOR AL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

San Ildefonso - La Granja es un ensayo de la filosofía ilustrada, cruce de caminos históricos, donde Carlos III, adelantándose a su época, ya hizo de la “planificación” la herramienta que le permitió conjugar sabiamente *patrimonio histórico con modernidad y crecimiento económico, progreso y calidad de vida con respeto al entorno natural*, modelo recuperado tras un largo proceso de involución fruto de la dictadura.

El Municipio cuenta con gran parte del suelo de titularidad pública. Esto, unido a la escasez de suelo con destino residencial, terciario o industrial, confiere al municipio un carácter peculiar. La situación descrita convierte al Ayuntamiento en el interlocutor válido, e imprescindible, entre administraciones y entes públicos y privados, y se constituye en el principal dinamizador económico; planificador del desarrollo basado en recursos endógenos, e intermediador en el mercado del suelo.



OBJETIVOS

Dada la peculiaridad de este proyecto y el período que abarca (1981 – 2025) resulta difícil sintetizar los objetivos y estrategias en pocas líneas, por lo que, a continuación sólo se reflejarán las de mayor relevancia.

El primer objetivo planteado desde el Ayuntamiento consistió en un modelo de desarrollo económico, social y cultural del municipio con la redacción de un Plan Estratégico de Desarrollo (PED) que plasmara las pautas del desarrollo urbanístico sostenible que ya se venían aplicando según lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1981. Para ello se fomentó la participación activa de todos los sectores de la sociedad a través del Foro de Participación Ciudadana, con el asesoramiento de un equipo multidisciplinar de expertos de la Universidad Politécnica de Madrid.

Otro de los objetivos fundamentales abanderado desde este Ayuntamiento es asegurar el asentamiento de la población, cuidando el entorno, optimizando el uso de los espacios públicos y evitando la especulación, garantizando el acceso a la vivienda, con estricto seguimiento de pautas de desarrollo sostenible, salvaguardando así, el derecho constitucional a la misma y evitando los problemas de un modelo de segunda residencia a precios inalcanzables. Esto se logra a través de:

- Intervención municipal en el mercado del suelo, gestionando el que pertenece al Patrimonio del Estado mediante Convenio Urbanístico, así como el de titularidad municipal. Luego, el Ayuntamiento realiza la cesión del mismo mediante concurso para la construcción de vivienda en régimen de cooperativas y acogidas a algún régimen de V.P.O.
- Destinar el cien por cien del suelo de titularidad pública residencial a VPO, para empadronados que no tengan ni hayan tenido vivienda, y con anotación registral de carácter indefinido para futuras transmisiones, condicionando las mismas a idénticas condiciones de venta futura.

- Planificar el desarrollo urbanístico: por qué, para qué, para quién, cómo, dónde y consecuencias, determinando un modelo sostenible, equilibrado, compacto e integrado, con un crecimiento urbanístico **temporizado anualmente a las necesidades del crecimiento vegetativo de la población local** y que salvaguarde el entorno natural, paisajístico y arquitectónico-cultural, mediante la redacción de un Plan Municipal de Vivienda (PMV) con un horizonte temporal hasta 2025.
- Establecer las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la localidad, que garantice la calidad de vida sin deteriorar el medio (PGOU, PED).
- Generar empleo diversificado y cualificado para nuestros jóvenes, potenciando de forma integral los tres sectores económicos principales del municipio: Vidrio, Madera, Medio Ambiente y Turismo, que transversalmente incide en los anteriores (P.E.D.).

Otro objetivo esencial del municipio es conservar, recuperar y potenciar su paisaje, en el más amplio de sus sentidos, definido como ecosistema, como medio humanizado y como experiencia estética, con sus correspondientes dimensiones física, etnográfica –subjetivo–cultural y temporal–causal. Para ello es necesario:

- Conservar y recuperar el reconocido Patrimonio Natural del municipio (PGOU, PED, PMV), a través de figuras de máxima protección e inclusión en redes de trabajo en pro de la biodiversidad y la sostenibilidad: pendiente declaración Parque Nacional del Guadarrama, Reserva de la Biosfera.
- Conservar, recuperar y rehabilitar el Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico. Para ello, y fruto de una fuerte voluntad política, se ha llevado a cabo la recuperación y rehabilitación de valiosos inmuebles del Estado Español que con el paso del tiempo han perdido parte de su esplendor, y que son seña de identidad del municipio, para su conversión en sistemas productivos locales y de alta incidencia comarcal. (Ej. Edificio de Guardia de Corps, convertido en Centro de Congresos y Exposiciones, Edificio de Casa de los Infantes, actual Parador, Casa Cárcel como Centro de Formación de Alta Cualificación y Antiguo Hospital de San Fernando como equipamiento asistencial, Antiguo Palacio Santa Cecilia, futura sede de la Escuela Internacional del Ballet Ángel Corella, Antiguo Palacete del General Serrano, futura sede de la Universidad a Distancia (UNED), Edificio de la Casa de los Canónigos, futuro Auditorio de Casa de los Canónigos en el Real Sitio de San Ildefonso, entre otros (PGOU, PED, PMV).
- La resolución del expediente iniciado ante la UNESCO, de declaración del municipio como PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD, será el reconocimiento del esfuerzo realizado en la excepcional gestión de este territorio que a lo largo de los siglos vienen realizando los vecinos de estos Reales Sitios. Modelo cuya garantía de continuidad pasa por la planificación, dirección y compromiso de todos los agentes implicados, y cuya coordinación y liderazgo corre a cuenta de su Ayuntamiento como legítimo representante de los ciudadanos.





m

MOVILIZACIÓN DE RECURSOS

Las instituciones implicadas, además de la propia Entidad Local son: Junta de Castilla y León (Recursos financieros, técnicos, políticos y administrativos), Ministerio de Medio Ambiente (Recursos técnicos, políticos y administrativos) y Ministerio de la Vivienda (Recursos financieros, políticos y técnicos).

Otras asociaciones implicadas:

- Asociación Foro Local.
- Foro de Participación Ciudadana.
- Guardia Civil y Asociación Voluntarios de Protección Civil (colaboradores en el Plan de Movilidad Sostenible del Municipio).
- Centros de mayores.
- Asociación de Discapitados.
- Asociaciones de padres.
- Casa Joven.
- Grupo de Acción Local Segovia Sur.
- Centro de Investigación de la Guerra Civil.
- Real Academia de Historia y Arte de San Quince.
- Universidades:
 - » Politécnica de Madrid.
 - » Nacional de Educación a Distancia.
 - » San Pablo – CEU
 - » SEK, de Valladolid, entre otras entidades.

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Es imprescindible para su comprensión destacar que el municipio cuenta con un sector público muy potente, haciendo que gran parte de su patrimonio tenga un régimen de titularidad pública, que supera el 90% del total de sus 16.000 ha, de las cuales 14.000 ha pertenecen a pinar y matas de robledal (Montes de Valsain), que cuenta con importantes figuras de protección (Zona de Especial Protección para las Aves, ZEPA, Lugares de Importancia Comunitaria, LICs, Red Natura 2000, PORN del Parque Nacional de la Sierra del Guadarrama, y Parque Regional Sierra del Guadarrama, etc.) y se encuentra en avanzado estado la declaración de Parque Nacional. Esta situación determina la escasez de suelo con destino residencial, terciario o industrial y convierte al Ayuntamiento en el interlocutor válido, e imprescindible, entre administraciones y entes públicos y privados, y lo constituye en el principal planificador del desarrollo e intermediador en el mercado del suelo con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), y un Plan de Vivienda Municipal ejemplar.

La Administración Local interviene la gestión del suelo susceptible de acoger un destino residencial, terciario o transformador, ya sea mediante Convenio Urbanístico el suelo propiedad de Patrimonio del Estado o mediante expropiación el de particulares, siempre según el PGOU, el PED y la PMV del municipio, que como ya se ha dicho, son fruto de un elaborado proceso de implicación y coordinación entre las diferentes administraciones, agentes sociales y colectivos.

En la rehabilitación de bienes inmuebles, la titularidad pública de alguno de ellos, ha sido un

hándicap superado con una decisiva voluntad política local a la hora de decidir sus nuevos usos, que han sido incorporados al sistema productivo, para la generación y diversificación de empleo y dinamización económica (Parador de Turismo, Centro de Congresos, entre otros).

En el sector turístico, el municipio era considerado un destino maduro pero con un alto índice de excursionismo debido, entre otros, a la falta de oferta en el sector servicios. En la actualidad se considera un destino emergente favorecido por decisiones políticas locales que han favorecido importantes inversiones públicas y privadas.

El Ayuntamiento, asume acciones y competencias que debido a tener una población inferior a 20.000 habitantes debieran ser desempeñadas por la Comunidad Autónoma, sin tener por ello financiación transferida (Ej. Turismo, Vivienda, Transporte, entre otras), cuestión que permanece sin resolver.

La posición estratégica del municipio con respecto a Madrid y el eje Segovia-La Granja, en el cual se prevé la construcción de 70.000 viviendas fuera de nuestro término municipal, trae aparejado, a pesar de sus ventajas, importantes riesgos debido a las presiones propias del mercado urbanístico y de la llegada de nuevas infraestructuras (AVE). Esta circunstancia nos impulsa a diseñar medidas preventivas para evitar un modelo de segunda residencia o un crecimiento desproporcionado.



LECCIONES APRENDIDAS

Nuestro modelo de gestión y desarrollo local ha sido ejemplo de buenas prácticas y expuesto en numerosas jornadas de difusión. Como lo ha sido también nuestro modelo de gestión urbanística y nuestra política de vivienda, pero en esta última, hay que destacar que tras valorar los resultados de la primera actuación en materia de vivienda se procedió a ajustar, más aún si cabía, las condiciones de los pliegos del concurso de acceso a la misma para evitar al máximo la especulación y asegurar el respeto de los criterios sociales y sostenibles que guían nuestra política de vivienda.

La **“sostenibilidad”**, ambiental, económica y social, ha sido el elemento transversal e inherente a toda la gestión de nuestro modelo de desarrollo. En el ámbito social, hay que mencionar la implantación del **Plan de Igualdad**, el **Programa de Integración** (dirigido a inmigrantes), la creación de **talleres y Convenios para la Eliminación de Barreras Arquitectónicas**, mediante la creación de **viviendas tuteladas** y **Centros de Día** (destinadas a nuestros mayores). Respecto a la defensa del entorno y con una conciencia global y de solidaridad planetaria, el municipio se ha adherido a diversas redes y proyectos en el ámbito nacional, comunitario y mundial de trabajo y compromiso en pro de la sostenibilidad: Red Europea de Ciudades por el Clima, Red de entidades locales + biodiversidad 2010, cuenta atrás 2010 y Red Natura 2000, Municipio turístico sostenible, Carta Aalborg (Agenda 21 Local y Escolar) entre otros.

Por último, hay que hacer referencia a la facilidad de **transferencia** de esta actuación, por lo que representantes de la Entidad Local, han participado en numerosas jornadas sobre gestión patrimonial, cultural y urbanística, incluso, en algunos casos, siendo sede de este tipo de encuentros y utilizando además otros canales como los grupos Segovia Sur (Grupo de acción Local) y Grupo de trabajo de Agentes de Desarrollo Sostenible.

A continuación figura la matriz DAFO de nuestra experiencia:

Debilidades

- Municipio de 5.000 habitantes, por ello sin competencias, ni financiación transferidas.
- Esfuerzo de contención ante la presión urbanística de los

municipios aledaños, junto a la coyuntura de la presencia del AVE y la demanda de suelo libre, etc...

Amenazas

- Presión urbanística de los municipios limítrofes.
- Presión urbanística del mercado de la vivienda.

• Aumento de la demanda de vivienda y de suelo ante la reciente llegada del AVE.

Fortalezas

- Planificación.
- Importante y reconocido Patrimonio Histórico, Arquitectónico, Cultural y Medio Ambiental.
- Planificación y diseño de futuro de la comunidad, basado en los recursos endógenos.
- Intervención directa del Ayuntamiento en garantizar la preservación de la calidad de vida y sostenibilidad mediante la interlocución entre Administración y Entidades Privadas.

- Interés municipal en la recuperación y conservación de su Patrimonio.
- Destino turístico consolidado.
- Gestión sostenible e históricamente reconocida de su pinar.
- Bienes de Interés Cultural (monumentos y conjuntos históricos).
- Gran capacidad de gestión.

Oportunidades

- Proximidad a Madrid y Segovia, pero sin perder su idiosincrasia, donde la gran riqueza en recursos naturales, junto a un importante y reconocido Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Cultural, hacen del municipio un “Lugar con Encanto”.



PUNTOS
DEBILES

PUNTOS
FUERTES

RESULTADOS ALCANZADOS

Se ha conseguido tener una disponibilidad de suelo para el asentamiento del crecimiento vegetativo local.

Existen iniciativas locales para generación de empleo cualificado y diversificado en suelo municipal de uso terciario, POLÍGONO DE BUENOS AIRES, asentando 16 pequeñas y medianas empresas de nuestra localidad y en un futuro se culminará un CORREDOR DE EMPRESAS promocionándose como un recurso empresarial y turístico.

Además se ha optado por un uso tradicional y gestión histórica responsable del Monte de Valsaín, plasmado en el convenio firmado con el Organismo Autónomo de Parques Nacionales.

Y por último, se han puesto en marcha nueve proyectos municipales en los que además de construir vivienda nueva y rehabilitar espacios y/o edificios degradados, se ha incentivado la actividad económica. Estos proyectos figuran a continuación.

RESULTADOS EN CIFRAS

- Ordenación Plaza Puerta de la Reina:
 - » 180 viviendas (97 VPO).
 - » Parking subterráneo (600 plazas).
 - » Centro de Recepción de Visitantes: 5.000m².
 - » Realojo de vecinos y derribo de edificios fuera de ordenación.
- Plan Especial de protección, ordenación y mejora del palacio de Valsaín y su entorno:
 - » 80 viviendas VPO.
 - » Fomento de la actividad económica con el establecimiento de hostelería de alta calidad.
- Ensanche del Real Sitio de la Granja:
 - » 987 viviendas (más de 800 VPO. No más de 60 anuales).
 - » Recuperación de la ribera y cauce del Río Cambrones.
- Ensanche del Real Sitio de Valsaín:
 - » 204 VPO de incorporación temporizada a las necesidades del crecimiento vegetativo local.
- Rehabilitación patrimonial de espacios para la cultura:
 - » Palacio Santa Cecilia como sede de la Escuela Internacional de Ballet de Ángel Corella.
 - » Hotel Serrano para sede de la UNED.
 - » Edificio de Canónigos para Auditorio Casa de los Canónigos en el Real Sitio (800 plazas).
 - » Anejos de Iglesia de los Dolores para albergue de peregrinos del Camino de Santiago.
 - » Antiguo matadero como Centro de Promoción Cultural y Económica.
 - » Real Aserrijo de Valsaín como Museo de la Madera.
- Plan municipal de rehabilitación de fachadas.

CONTACTO

M^a José Benegas Mateo
Jefa Gabinete Alcaldía

Ayuntamiento de San Ildefonso - La Granja
Plaza de los Dolores, 1
40100 Segovia
Teléfono: +34 921 4739 24
Fax: +34 921 472160

chesami@yahoo.com
www.lagranja-valsain.com