



AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER

PLAN ESPECIAL PARA LA RECUPERACIÓN DEL CABILDO DE ARRIBA

MARZO, 2013

ANEJOS I





PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR PARA LA RECUPERACIÓN DEL CABILDO DE ARRIBA

Anejo 1. Informe sociológico

Anejo 2. Inspección técnica de edificios

Anejo 3. Estudio arqueológico

Anejo 4. Tramitación ambiental

Anejo 5. Fichas de toma de datos



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y
REFORMA INTERIOR PARA LA RECUPERACIÓN
DEL CABILDO DE ARRIBA**



ANEJO 1. INFORME SOCIOLÓGICO



ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN	3
2. MARCO JURÍDICO	5
3. JUSTIFICACIÓN	6
4. METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN	7
5. ANÁLISIS CUANTITATIVO DE RESULTADOS.....	12
5.1 DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS	
5.2 RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN SOCIAL	
6. ANÁLISIS CUALITATIVO DE RESULTADOS	29
7. VALORACIÓN SOCIAL	31
7.1 FOCOS DE EXCLUSIÓN	
7.2 PATOLOGÍAS SOCIALES	
8. CONCLUSIONES	34
9. DIAGNÓSTICO	37

1. PRESENTACIÓN

El barrio del Cabildo de Arriba sufre, desde hace décadas, una degradación creciente y continua, lo que ha favorecido un llamativo deterioro y empobrecimiento, que ha situado a la zona en la situación actual.

Se trata de una **zona de indudable solera histórica**, dotada de una clara y fuerte personalidad, que comenzó a poblarse a comienzos del siglo XIV.

Un número creciente de familias, en su mayoría pescadores, edificaron dos hileras de modestas casas que conformaron el primer arrabal medieval de Santander. Durante cinco siglos el barrio siguió creciendo por esa única calle.

Durante el vertiginoso desarrollo experimentado por la ciudad de Santander a lo largo del siglo XIX, se disolvió en buena medida la memoria compartida hasta entonces por los vecinos del barrio al que llamaban Cabildo de Arriba y pasaron a denominarse así mismos “Callealteros”.

En 1992, la Asociación de vecinos adoptó de nuevo, el último nombre usado por los pescadores que habían creado y poblado la zona durante siglos, es decir el de **Cabildo de Arriba**, y que hoy lo integran las calles de Garmendia, Ruamayor, Ruamenor, Alta, San Pedro, Cuesta del Hospital y Limón, y ésta será la denominación que también nosotros utilizaremos.

En este barrio ha habido incendios, derrumbes, especulación, actividades económicas ilegales, éxodo poblacional, etc. **Un barrio vivo, sujeto a cambios constantes, viejo y antiguo a la vez.**

En los últimos cinco años, el Cabildo ha sufrido un proceso de degradación alarmante, si bien es cierto que el envejecimiento y la falta de cuidados de los edificios es muy anterior a esta fecha.

Los sucesos acaecidos a partir de diciembre de 2007 precipitan las acciones e intenciones tanto por parte del Ayuntamiento, como de los vecinos, para la toma inmediata de decisiones y la implicación activa de los poderes públicos.

En este contexto, la Corporación Municipal considera **prioritario** un estudio de las patologías de los inmuebles, así como un estudio de aproximación a la realidad social de la totalidad de los moradores del barrio.

Las conclusiones de ambos estudios servirán para la planificación de las acciones urbanísticas y la previsión de los efectos que sobre la población afectada se van a producir, tanto en el ámbito personal como en el familiar y el social.

Esta inquietud por incluir lo social en competencias urbanísticas, en sí mismo, supone una sensibilidad hacia los ciudadanos, de gran importancia y trascendencia. La presencia del trabajador social encargado del trabajo de campo ha supuesto el vínculo de unión, información y comunicación entre los vecinos y el Ayuntamiento.

Por último señalar que, con este estudio, también se pone en marcha, por primera vez con carácter colectivo, **una aproximación de oficio a la realidad social de un barrio**, por parte de los servicios sociales municipales, al objeto de determinar situaciones de riesgo y/o exclusión social que de otro modo hubiesen sido difíciles de detectar.

Podemos destacar que **este estudio es el resultado de una estrecha colaboración** entre la Concejalía de Familia, Bienestar Social e Igualdad del Ayuntamiento de Santander y las entidades sociales implicadas en el barrio, entre las que figuran la Asociación de Vecinos del Cabildo de Arriba, la Parroquia de Nuestra Señora de Consolación, el Centro Anjana de Cáritas, la participación activa de todos los vecinos callealteros y la Unidad de Trabajo Social del Centro Cívico Callealtero.

2. MARCO JURÍDICO

La Constitución Española de 1978 recoge en su artículo 47 el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada, estableciendo que serán los poderes públicos los encargados de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, en su artículo 25 recoge las competencias del municipio, en los términos en los que la legislación del Estado y de la Comunidad Autónoma establezca, entre otras, en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; promoción y gestión de viviendas; parques y jardines, pavimentación de vías públicas, y conservación de caminos y vías rurales.

El Real Decreto 801/2005 de 1 de Julio, por el que se aprobó el Plan el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, modificado por el Real Decreto 14/2008 de 11 de Enero, y en el se establecen las condiciones para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

3. JUSTIFICACIÓN

Los acontecimientos sucedidos en el mes de diciembre de 2007, por el derrumbe del edificio número 14 de la Cuesta del Hospital, llevaron como consecuencia **la puesta en marcha de actuaciones integrales**, que si bien se estaban ya diseñando con anterioridad al siniestro, a raíz del mismo se precipitaron. Desde el Ayuntamiento de Santander se adoptaron las medidas de emergencia de carácter social, establecidas en los protocolos de actuación correspondientes.

El Ayuntamiento decidió iniciar un estudio de toda la zona para un mejor conocimiento de la realidad social y urbanística de la zona, para lo cual se establecieron **dos líneas de actuación fundamentales**:

- por un lado, EL ESTUDIO DE LA SITUACIÓN DE LOS EDIFICIOS DEL CABILDO, mediante la inspección técnica, la elaboración de un diagnóstico de situación, propuestas e informe individuales de cada edificio;
- y por otro lado, EL ESTUDIO DE LA REALIDAD SOCIAL DEL CABILDO, mediante el análisis de las unidades familiares y residentes individuales de la zona, la elaboración de un diagnóstico de situación e informe final con aproximación a la realidad social del Cabildo de Arriba.

Por lo tanto, el presente análisis de la realidad social de la zona, será imprescindible para la elaboración de cualquier actuación prevista en el marco de la legislación vigente, dado que la medidas de apoyo a la rehabilitación estructural de edificios, sin tener presente a las personas que los habitan , se han mostrado inoperantes.

4. METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

Aunque inicialmente estaba prevista la realización de las inspecciones técnicas de los edificios y las inspecciones del técnico social de manera conjunta, la experiencia puso de manifiesto la imposibilidad de hacerlo, debido fundamentalmente, a que las personas residentes centraban su atención, casi de forma exclusiva, en mostrar a los técnicos de edificios, las patologías y problemáticas en sus viviendas. Por lo tanto, se realizó **una primera visita** por parte del trabajador social y en compañía de los técnicos de edificios, con una duración media de entre 5 y 8 minutos, concebida como primera toma de contacto, para en una segunda fase proceder al **estudio en profundidad** de la realidad social de este barrio de Santander y de la situación sociodemográfica de sus habitantes.

EL CRONOGRAMA DE ACTUACIONES FUE EL SIGUIENTE:

- **7 de Enero de 2008:** comienzan las inspecciones técnicas de los edificios.
- **21 de Enero de 2008:** la trabajadora social se incorpora al equipo. Se habían inspeccionado ya algo más de 200 viviendas.
- **4 de febrero de 2008:** finalizan las inspecciones técnicas de los edificios con un total de 506 viviendas inspeccionadas (incluidos trasteros, mansardas, locales y bajos comerciales).
- **15 de marzo de 2008:** finalizan las inspecciones técnicas de carácter social con un total de 458 viviendas visitadas (las 48 viviendas restante corresponden bien a edificios no habitados bien a trasteros, mansardas y bajos o locales comerciales carentes de interés para el estudio social).

En el ámbito de la Comisión Mixta del Cabildo, se ha presentado la siguiente documentación:

- LA VALORACIÓN TÉCNICA INICIAL que contenía la metodología del estudio así como una primera aproximación a la realidad social de la zona y primeras conclusiones, con un **análisis del 66,81%** de la totalidad de las viviendas, el día 6 de febrero de 2008.

- LA VALORACIÓN TÉCNICA FINAL que contenía el análisis de **la totalidad** de las viviendas, y de la cual se extraen las conclusiones y el diagnóstico del presente informe, el día 3 de abril de 2008.

FASE I: ANÁLISIS DE SITUACIÓN

En esta primera fase del estudio se ha procedido a la **obtención de información** tanto de fuentes primarias como secundarias.

Para la obtención de información de fuentes primarias, y consecuentemente la elaboración del presente informe, se han utilizado las técnicas propias de la investigación social, basadas principalmente en la observación y la entrevista estructurada, cuyo análisis de resultados permite la elaboración final del informe, conclusiones, diagnóstico y líneas estratégicas de actuación.

La clase de *observación* elegida en razón de los instrumentos de precisión ha sido la controlada o sistemática y, por razón del investigador, externa y directa.

La observación permite conseguir una valiosa captación del hecho. Requiere menos cooperación por parte de las personas que se trata de estudiar y sirve para reflejar y medir conductas no verbales.

Obviamente existen unas fuentes de error en esta técnica, en cuanto a la reacción del sujeto observado, que en este caso y por las circunstancias en que se produce la investigación, son prácticamente despreciables. También las derivadas del propio profesional, siendo consciente del efecto Rosenthal, minimizando el mismo con una adecuada planificación de la observación y la clasificación de fichas del material recogido.

Se opta por una *entrevista estructurada*, seleccionando la información por medio de un cuestionario, aplicado mediante entrevista personal que recoge la información a través de una serie de preguntas concretas, de forma perfectamente definida, sistematizada y ordenada. Dicho cuestionario contiene preguntas cerradas que responden al objetivo anteriormente expuesto, y preguntas abiertas que permitirán la obtención de información cualitativa complementaria y precisa para la elaboración del diagnóstico de situación.

Para la obtención de la información de fuentes secundarias, se ha procedido al *análisis comparativo de los datos sociodemográficos de la población residente en el Cabildo de Arriba y la población del municipio de Santander.*

Referente al análisis e interpretación de datos, la metodología empleada ha sido la usual para este tipo de estudios, extrayendo unos datos de carácter cuantitativo y otros de carácter cualitativo.

Se ha procurado tener prevista esta fase de análisis e interpretación de los datos ya en la recogida de los mismos y por lo tanto en la elaboración de las herramientas de trabajo, principalmente el cuestionario, de forma que el estudio se centrara mejor en los aspectos de mayor interés, los cuales han sido sometidos a operaciones de categorización, codificación y tabulación.

FASE II: DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN

Por último, con la presentación de resultados en este informe técnico, se da por concluido el estudio encomendado, sobre la aproximación a la realidad social del Cabildo de Arriba

ÍTEMS ANALIZADOS

El 21 de enero, como se indicó anteriormente, comienza la inspección social con una visita planificada de la trabajadora social a las viviendas.

El objetivo de la misma es el de *informar sobre el motivo del estudio*, realizar una observación general y recabar información mediante el cuestionario elaborado a tal efecto:

1. Nombre, apellidos y teléfono de la persona moradora.
2. Calle, número, piso, y letra.
3. Situación del piso: Ocupado, Vacío, No visto.
4. Ocupado por: Pareja joven, Persona Sola, Pareja Mayor o Familia.
5. Vacío: con intención de Venta, Alquiler, En espera, En venta/Alquiler.

6. En Régimen de: Usufructo, Alquiler o Propiedad.
7. Número de ocupantes.
8. Procedencia.
9. Número de Menores.
10. Habitaciones realquiladas.
11. Valoración social: Normalizada o con una posible patología social.
12. Habitabilidad Interior: Muy deficiente, Deficiente, Suficiente y Bien.
13. Habitabilidad Común: Muy Deficiente, Deficiente, Suficiente y Bien.
14. Observaciones.

El *cronograma de planificación de las primeras visitas* ha sido el siguiente:

- **21 de enero 2008**
Calle Ruamayor 16,18 y 20.
- **22 de enero 2008**
Calle Cuesta del hospital 26
Calle San Pedro 1, 6, 8 y 10.
- **23 de enero 2008**
Calle Alta 13
Calle Limón 3, 5, 7, 9 y 11.
- **24 de enero 2008**
Calle Alta 1
Calle Garmendia 5 y 7.
- **25 de enero 2008**
Calle Alta 17
Calle Garmendia 17.
- **28 de enero 2008**
Calle Garmendia 7, 13 y 15

Calle Cuesta del Hospital 10 y 18

○ **29 de enero 2008**

Calle Cuesta del Hospital 4, 5, 6 y 8

Calle Garmendia 9

○ **30 de enero 2008**

Calle Garmendia 12,10,8,2.

○ **31 de enero 2008**

Calle Cuesta del Hospital 2

Calle Jesús de Monasterio 3 y 7

Calle Alta 9

○ **1 de febrero 2008**

Calle Jesús de Monasterio 9.

○ **4 de febrero 2008**

Calle Alta 9

Calle Jesús de Monasterio 3

Calle Garmendia 1.

○ **5 de febrero 2008**

Calle Alta 3

Calle Cuesta del Hospital 26

Calle Ruamayor 16.

○ **11 de febrero 2008**

Calle Alta 3,7,15,23,21,25,27 y 29.

○ **12 de febrero 2008**

Calle Alta 30,28,26,24,22,20,16,14,12 y 10.

○ **15 de febrero 2008**

Calle Ruamayor 15, 17 y 19.

5. ANÁLISIS CUANTITATIVO DE RESULTADOS

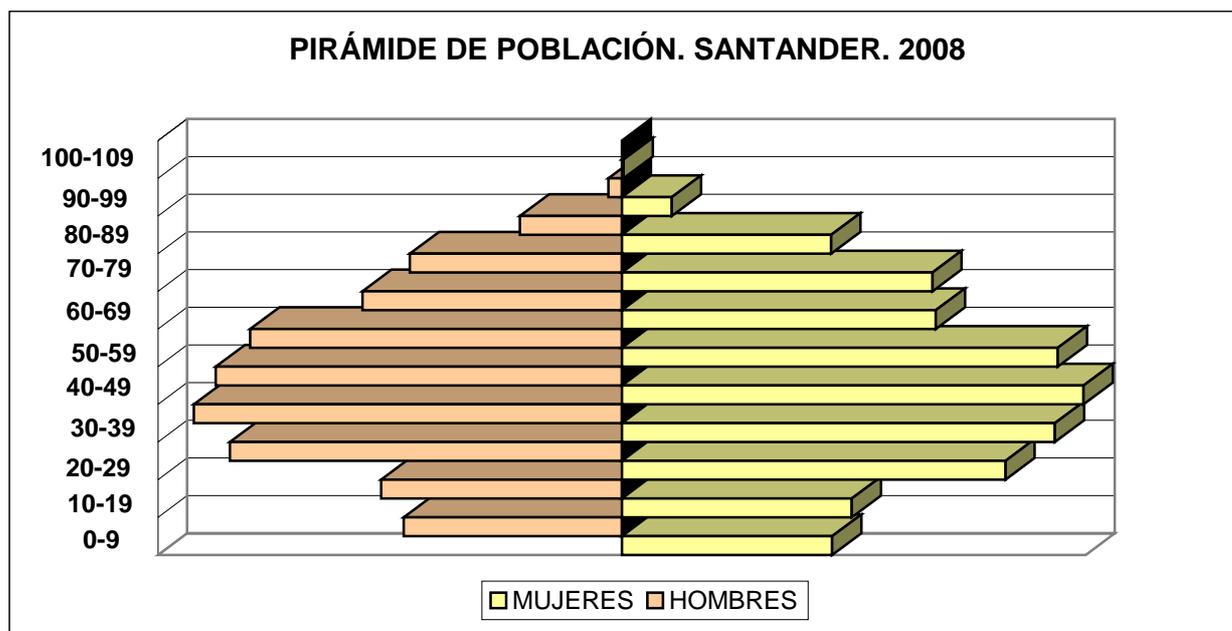
5.1 DATOS SOCIODEMOGRÁFICOS

Del análisis de los datos relativos a las características sociodemográficas de la población del Cabildo de Arriba, se derivan los siguientes datos:

1. **En cuanto al sexo**, del total de las **1.889 personas** empadronadas en la zona, el 46,59% son hombres (880) y el 53,41% mujeres (1.009).

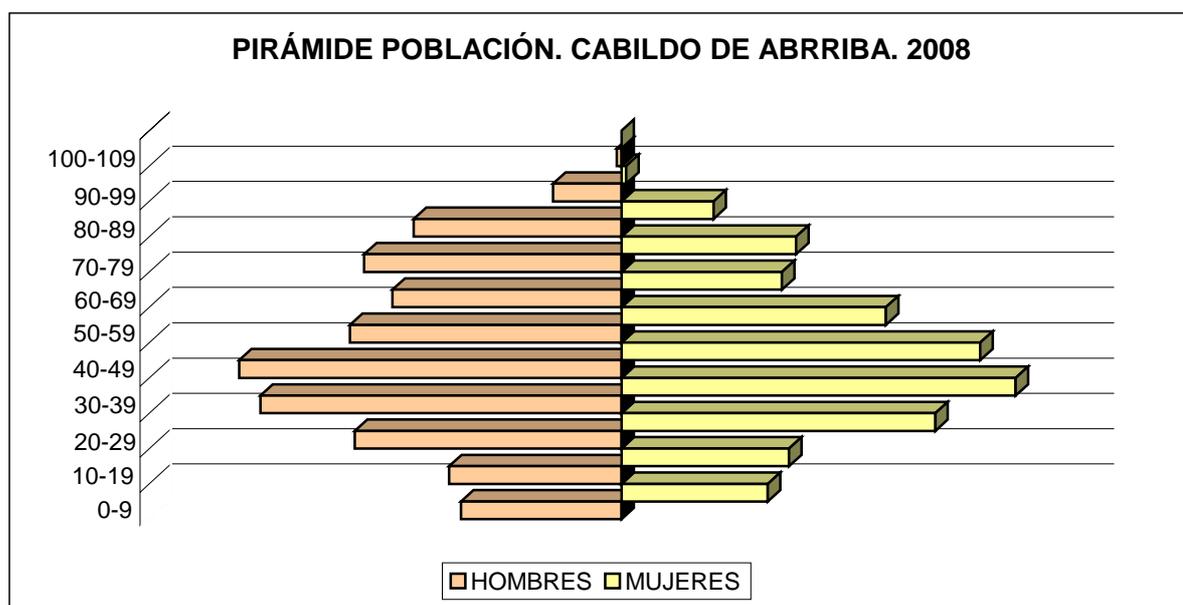
Si se comparan estos datos con los datos de población de la ciudad de Santander, se observa como *no existen diferencias estructurales* en la composición demográfica del barrio, ya que la población de la ciudad se distribuye entre un 46,50% de hombres (85.472) y un 53,50% de mujeres (98.328).

2. **En relación al sexo y la edad**, en la pirámide de población que a continuación se puede observar, *no existen diferencias significativas* entre la estructura poblacional del Cabildo y la del municipio de Santander.



DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE SANTANDER POR SEXO Y RANGOS DE EDAD

	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-99	100-109	TOTAL	%
MUJERES	6.803	7.434	12.408	14.004	14.931	14.100	10.152	10.044	6.772	1.622	58	98.328	53,50
HOMBRES	7.048	7.786	12.671	13.837	13.133	12.015	8.390	6.858	3.295	431	8	85.472	46,50
TOTAL	13.851	15.220	25.079	27.841	28.064	26.115	18.542	16.902	10.067	2.053	66	183.800	100,00
%	7,54	8,28	13,64	15,15	15,27	14,21	10,09	9,20	5,48	1,12	0,04	100,00	



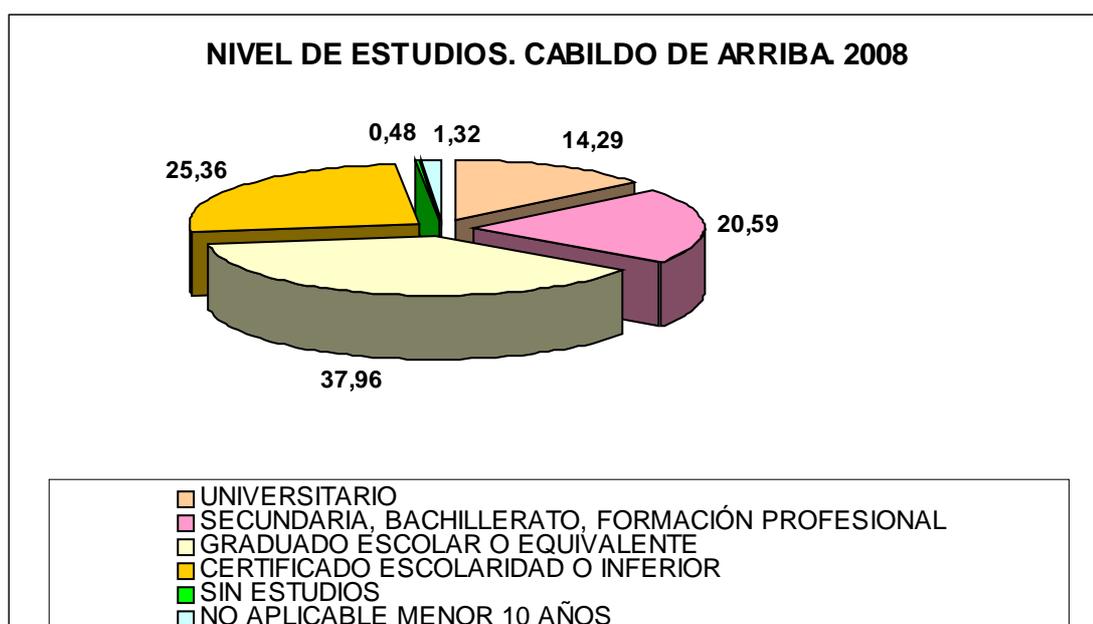
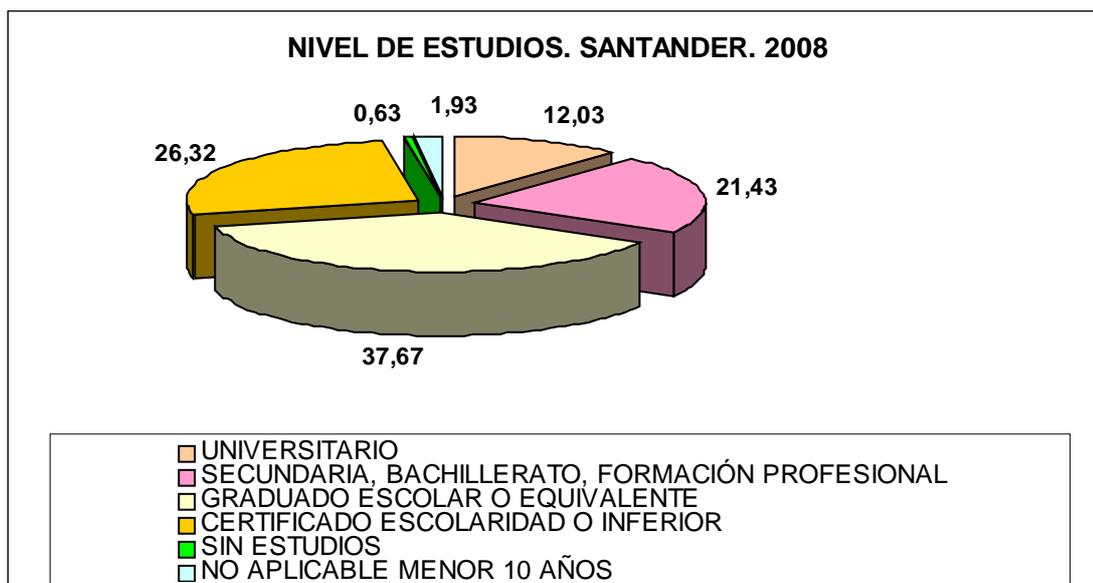
DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN DEL CABILDO DE ARRIBA POR SEXO Y RANGOS DE EDAD

	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80-89	90-99	100-109	TOTAL	%
MUJERES	62	71	133	167	152	112	68	74	39	2	0	880	46,59
HOMBRES	68	73	113	153	162	115	97	109	88	29	2	1.009	53,41
TOTAL	130	144	246	320	314	227	165	183	127	31	2	1.889	100,00
%	6,88	7,62	13,02	16,94	16,62	12,02	8,73	9,69	6,72	1,64	0,11	100,00	

Los datos expuestos muestran una pirámide de población estrecha por la base y ancha en los grupos de edad intermedia, es decir, entre los 30 y los 70 años (54,71% en el caso de Santander, 54,31% en el del Cabildo), manteniéndose sin embargo la proporción de población entre los 70 y los 90 (14,67% en la población total del municipio, 16,41% en el Cabildo) similar a los porcentajes de población de las cohortes

de edad intermedia, 30-39, 40-49, 50-59 y 60-69, lo que *refrenda la teoría del envejecimiento poblacional, tanto en el caso del Cabildo como en el conjunto de la población de Santander.*

3. **Relativo al nivel de estudios**, el cuadro y gráficos siguientes muestran esta variable comparativa entre el nivel de estudios de la población de Santander y el mismo en el caso del Cabildo, en la que *no se aprecian diferencias significativas.*



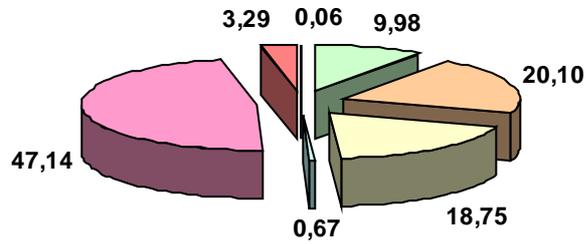
	CABILDO TOTAL	%	SANTANDER TOTAL	%
UNIVERSITARIO	270	14,29	22.110	12,03
SECUNDARIA, BACHILLERATO, FORMACIÓN PROFESIONAL	389	20,59	39.393	21,43
GRADUADO ESCOLAR O EQUIVALENTE	717	37,96	69.240	37,67
CERTIFICADO ESCOLARIDAD O INFERIOR	479	25,36	48.367	26,32
SIN ESTUDIOS	9	0,48	1.150	0,63
NO APLICABLE MENOR 10 AÑOS	25	1,32	3.540	1,93
TOTAL	1.889	100,00	183.800	100,00

4. Por último, y en relación **al nivel de población extranjera residente** en la ciudad, y en el Cabildo de Arriba, y según los datos recogidos en el padrón municipal, en el cuadro y gráficos que se muestran a continuación queda reflejado que el porcentaje de *población extranjera sobre el total de la población es superior en el caso del Cabildo (13,82%)* frente a lo que suponen los extranjeros sobre el total de la población del municipio (6,74%).

En cuanto a la procedencia de los extranjeros residentes, tanto en el caso de Santander ciudad, como en el caso del Cabildo destacan fundamentalmente las personas *procedentes de América del Sur (47,14% en Santander y 62,84% en el Cabildo)*, Europa del Este (20,10% en Santander y 13,41% en el Cabildo) y África (18,75% en Santander y 11,11% en el Cabildo).

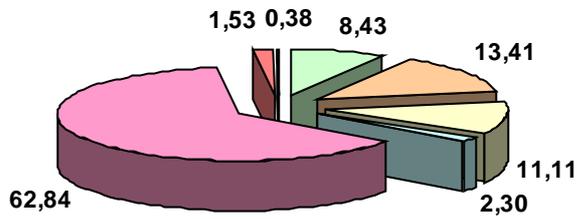
	CABILDO		SANTANDER	
	N	%	N	%
EUROPA	22	8,43	1.234	9,98
EUROPA DEL ESTE	35	13,41	2.484	20,10
AFRICA	29	11,11	2.318	18,75
AMERICA DEL NORTE	6	2,30	83	0,67
AMERICA DEL SUR	164	62,84	5.827	47,14
ASIA	4	1,53	407	3,29
OCEANÍA	1	0,38	7	0,06
TOTAL	261	100,00	12.360	100,00
% / POB.TOTAL	13,82		6,74	

POBLACIÓN EXTRANJERA SEGÚN ZONA DE PROCEDENCIA. SANTANDER. 2008



- | | | |
|---------------------|-------------------|----------|
| □ EUROPA | □ EUROPA DEL ESTE | □ AFRICA |
| □ AMERICA DEL NORTE | □ AMERICA DEL SUR | □ ASIA |
| □ OCEANÍA | | |

POBLACIÓN EXTRANJERA SEGÚN ZONA DE PROCEDENCIA. CABILDO DE ARRIBA. 2008



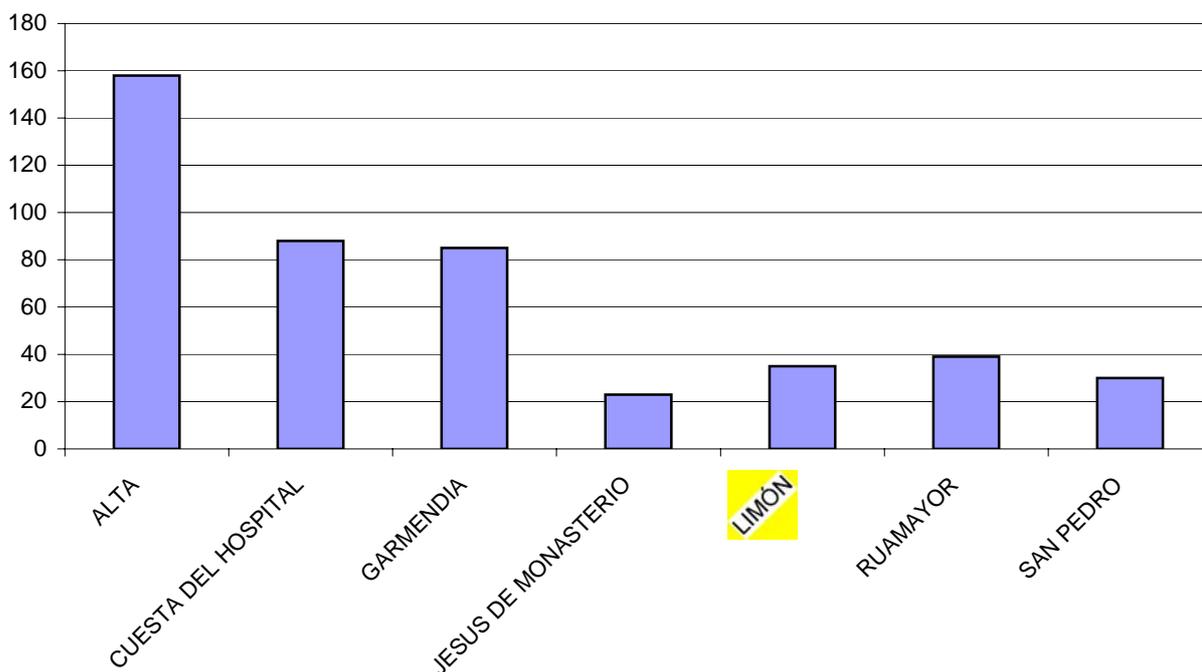
- | | | |
|---------------------|-------------------|----------|
| □ EUROPA | □ EUROPA DEL ESTE | □ AFRICA |
| □ AMERICA DEL NORTE | □ AMERICA DEL SUR | □ ASIA |
| □ OCEANÍA | | |

5.2 RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN SOCIAL

Los resultados que se muestran a continuación hacen referencia al trabajo de campo llevado a cabo en el Cabildo, mediante visitas y entrevistas estructuradas al conjunto de la población del barrio, excluyendo los edificios vacíos, las mansardas, bajos y locales comerciales, que teniendo relevancia para el estudio de patologías, no lo tiene para los servicios sociales.

En relación a la **distribución de la población por calles** que conforman el Cabildo, los datos que se muestran a continuación reflejan como las calles Alta, Cuesta del Hospital y Garmendia son las más pobladas, concentrando al 72,27% de la población.

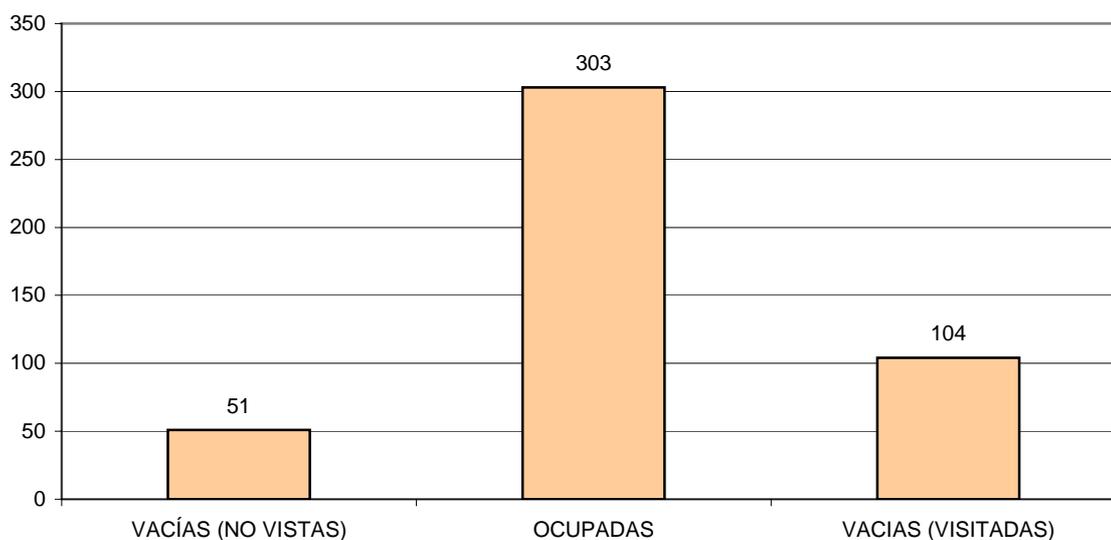
DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS VISITADAS POR CALLES



	N	%
ALTA	158	34,50
CUESTA DEL HOSPITAL	88	19,21
GARMENDIA	85	18,56
JESUS DE MONASTERIO	23	5,02
LIMÓN	35	7,64
RUAMAYOR	39	8,52
SAN PEDRO	30	6,55
Total	458	100,00

De las viviendas analizadas, **el 66,16% están ocupadas**, el 22,71% vacías (aunque han podido ser visitadas) y el 11,14% no han podido visitarse por estar vacías (segunda vivienda, varios herederos, etc.) o encontrarse los propietarios fuera de Santander.

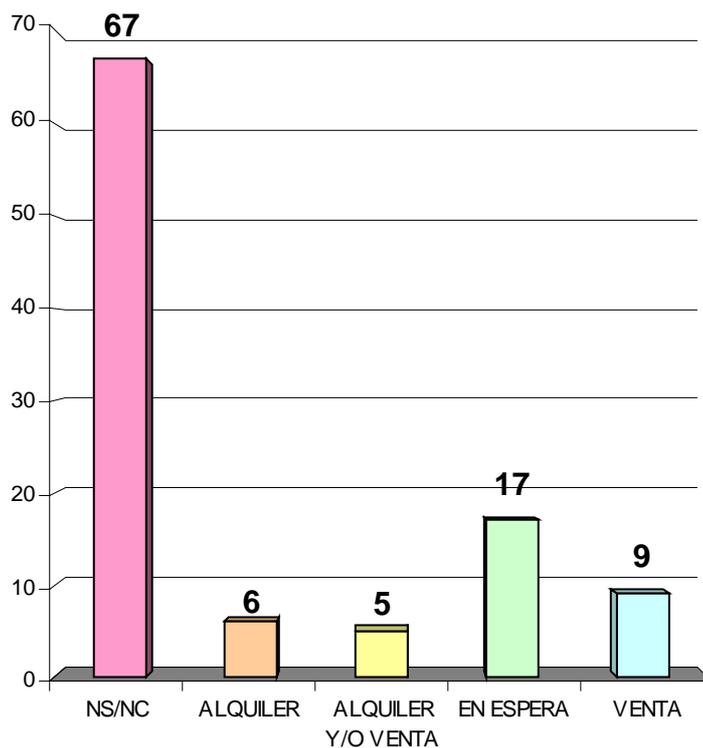
SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS VISITADAS



	N	%
VACÍAS (NO VISTAS)	51	11,14
OCUPADAS	303	66,16
VACIAS (VISITADAS)	104	22,71
Total	458	100,00

INTENCIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LAS VIVIENDAS VACÍAS

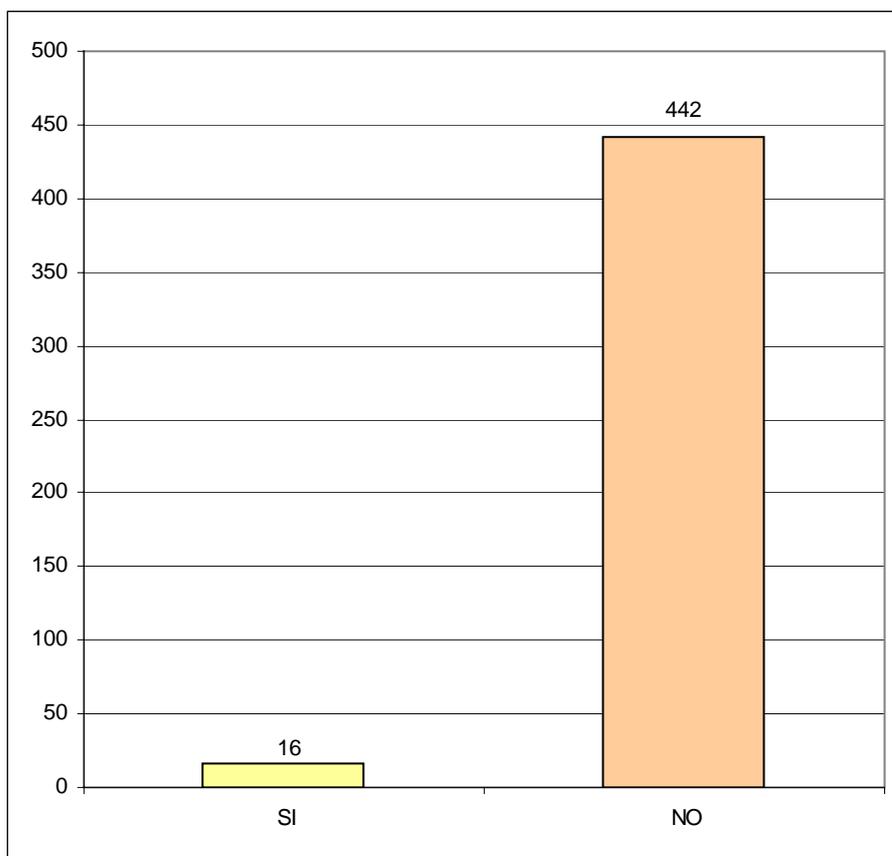
De las viviendas vacías, sólo un **19,23%** de los entrevistados parece tener **claro su intención de alquilar y/o vender sus viviendas**. El resto de la población entrevistada no ha decidido aún el destino de sus viviendas vacías.



	N	%
NS/NC	67	64,42
ALQUILER	6	5,77
ALQUILER Y/O VENTA	5	4,81
EN ESPERA	17	16,35
VENTA	9	8,65
Total	104	100,00

VIVIENDAS CON HABITACIONES REALQUILADAS

El estudio realizado pone de manifiesto la escasa incidencia del fenómeno del realquiler de habitaciones, **sólo se ha detectado el fenómeno en un 3,49%** de las viviendas analizadas, a pesar de ser una zona céntrica de la ciudad con un porcentaje de población inmigrante algo superior al del municipio en su conjunto.



	N	%
SI	16	3,49
NO	442	96,51
Total	458	100,00

REGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS SEGÚN SITUACIÓN DE LAS MISMAS

A continuación se muestra el régimen de tenencia de las viviendas analizadas según la situación de las mismas. Es preciso destacar que **de las viviendas ocupadas, el 57,43% son viviendas en propiedad**, el 33,33% son alquiladas, y el 9,24% están en usufructo.

	DESCONOCIDO			ALQUILER			PROPIEDAD			USUFRUCTO			TOTAL		
	N	% fila	% Col	N	% fila	% Col	N	% fila	% Col	N	% fila	% Col	N	% fila	% Col
NO VISTO	47	92,16	32,41	1	1,96	0,97	3	5,88	1,66	0	0,00	0,00	51	100,00	11,14
OCUPADO	0	0,00	0,00	101	33,33	98,06	174	57,43	96,13	28	9,24	100,00	303	100,00	66,16
VACIO	98	94,23	67,59	1	0,96	0,97	5	4,81	2,21	0	0,00	0,00	104	100,00	22,70
Total	145	31,66	100,00	103	22,49	100,00	182	39,74	100,00	28	6,11	100,00	458	100,00	100,00

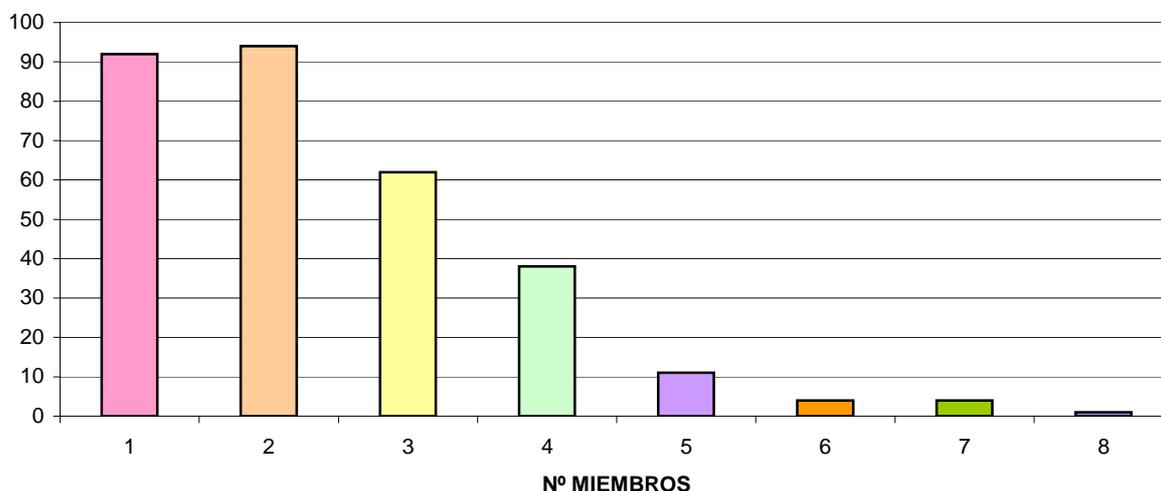
TIPOLOGÍA DE LAS FAMILIAS MORADORAS DE LAS VIVIENDAS VISITADAS SEGÚN LA SITUACIÓN DE LAS MISMAS

En relación a la tipología de las familias moradoras de las viviendas visitadas, hay que resaltar el peso que tiene por un lado las **unidades familiares de dos o más miembros** (30,57%), y por otro lado, las **familias unipersonales**, es decir personas que viven solas (20,31%). Si analizamos los mismo datos, pero sólo en el caso de las viviendas ocupadas, el porcentaje de unidades familiares de 2 o más miembros sube hasta el 45,87%, mientras que las personas que viven solas son el 30,36%.

	NO VISTO			OCUPADO			VACIO			TOTAL		
	N	% fila	% columna	N	% fila	% columna	N	% fila	% columna	N	% fila	% columna
NS/NC	49	32,24	96,08	0	0,00	0,00	103	67,76	99,04	152	100,00	33,19
FAMILIA	1	0,71	1,96	139	99,29	45,87	0	0,00	0,00	140	100,00	30,57
PAREJA JOVEN	0	0,00	0,00	45	100,00	14,85	0	0,00	0,00	45	100,00	9,83
PAREJA MAYOR	0	0,00	0,00	27	96,43	8,91	1	3,57	0,96	28	100,00	6,11
PERSONA SOLA	1	1,08	1,96	92	98,92	30,36	0	0,00	0,00	93	100,00	20,31
TOTAL	51	11,14	100,00	303	66,16	100,00	104	22,71	100,00	458	100,00	100,00

Se ha considerado de interés para el análisis del estudio realizado, la diferenciación de las parejas jóvenes (menores de 35 años) y las mayores (mayores de 65 años) residentes en el barrio. **Los resultados ponen de manifiesto la presencia creciente de parejas jóvenes, de reciente incorporación al barrio**, ya que suponen el 14,85% de las viviendas que están ocupadas. Sin embargo, las parejas mayores suponen el 8,91% de la población residente en las viviendas ocupadas analizadas, lo que refrenda así mismo, la presencia aún de un *importante contingente de población de edad avanzada que requiere un relevo generacional que permita un cambio en la tendencia futura de la zona.*

DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS VISITADAS SEGÚN EL NÚMERO DE MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR

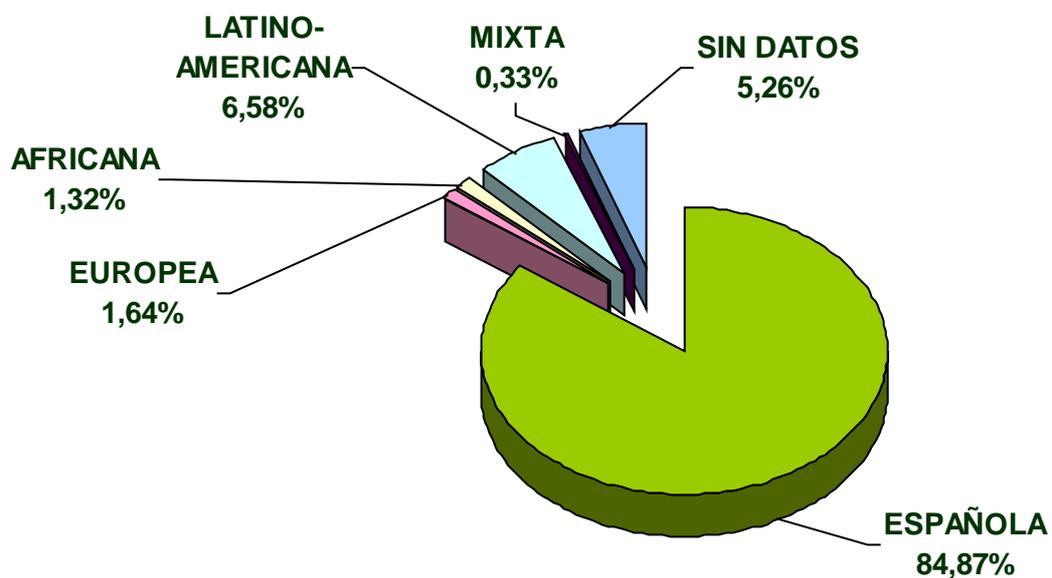


El tamaño medio de la unidad familiar es de 2,41 miembros similar al tamaño medio familiar del conjunto de la ciudad, *desechando la falsa hipótesis* de que se trata de una zona en la que existe *hacinamiento en las viviendas* por el elevado tamaño de las familias moradoras. Las familias de 5 o más miembros suponen un 11,46% de las familias analizadas residentes en las viviendas ocupadas del barrio, mientras que el 60,78% son familias de uno o dos miembros, y el 32,67% de tres o cuatro miembros.

	N	%	%
1 miembro	92	20,09	30,06
2 miembros	94	20,52	30,72
3 miembros	62	13,54	20,25
4 miembros	38	8,30	12,42
5 miembros	11	2,40	3,60
6 miembros	4	0,87	1,31
7 miembros	4	0,87	1,31
11 miembros	1	0,22	0,33
SUBTOTAL	306	66,81	100,00
VACÍOS O NO VISTOS	152	33,19	
TOTAL	458	100,00	

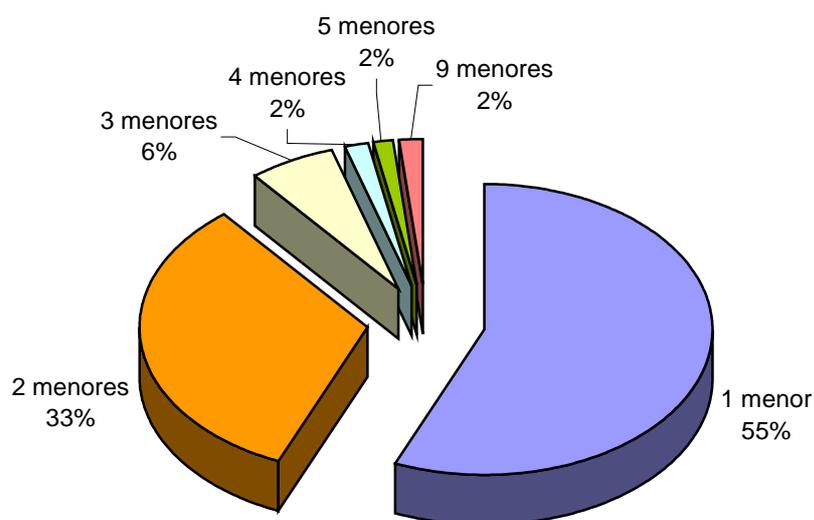
NACIONALIDAD DE LOS MORADORES DE LAS VIVIENDAS VISITADAS

Como se observa en el gráfico que sigue a continuación, **la mayor parte** de los moradores de las viviendas visitadas son **españoles**, el **84,87%** (los datos del padrón mostraban un 86,18% de población española empadronada en el barrio).



UNIDADES FAMILIARES EN LAS QUE RESIDEN MENORES SEGÚN EL NÚMERO DE LOS MISMOS

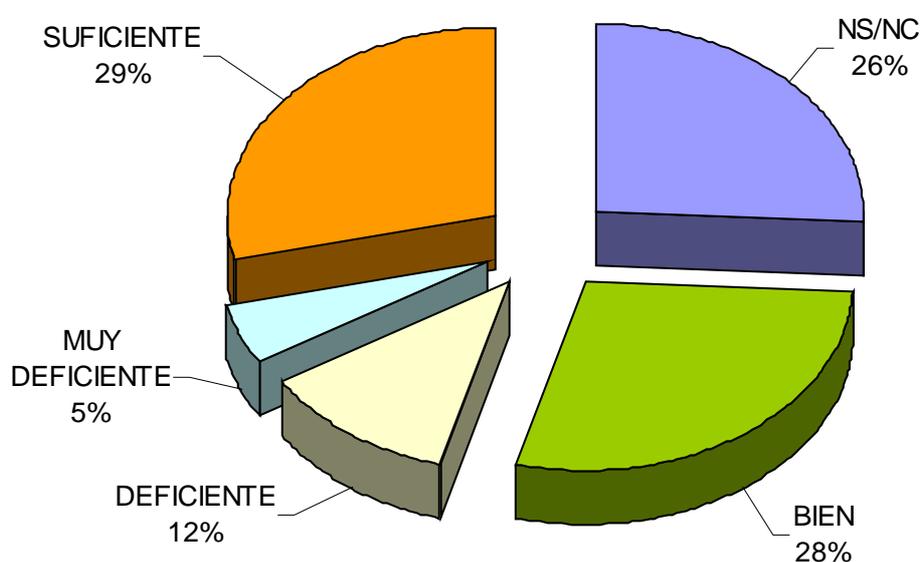
Sólo el 13,97% de las familias analizadas tienen menores de 18 años en su seno. Además, en la mayoría de los casos, sólo hay uno o dos menores.



	N	%
1 menor	36	7,86
2 menores	21	4,59
3 menores	4	0,87
4 menores	1	0,22
5 menores	1	0,22
9 menores	1	0,22
Subtotal	64	13,97
NO MENORES	394	86,03
TOTAL	458	100,00

VALORACIÓN DE LA HABITABILIDAD INTERIOR DE LAS VIVIENDAS VISITADAS

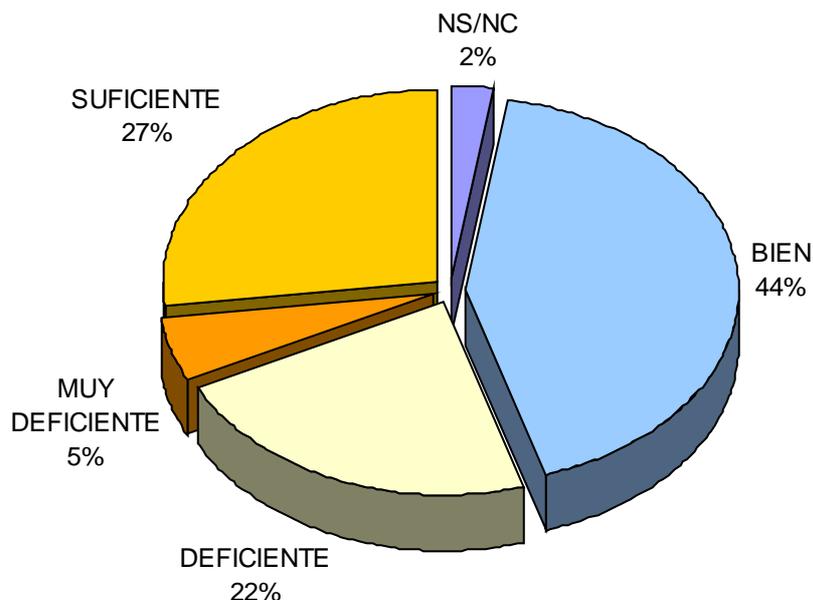
En este ítem se han medido los siguientes aspectos: orden, limpieza, estado de conservación de la estructura interna, nivel de equipamiento básico (WC y cocina), electrodomésticos básicos (lavadora y frigorífico), grado de hacinamiento (personas/m2) y estado de conservación del equipamiento interno.



	N	%
NS/NC	118	25,76
BIEN	130	28,38
DEFICIENTE	55	12,01
MUY DEFICIENTE	24	5,24
SUFICIENTE	131	28,60
Total	458	100,00

VALORACIÓN DE LA HABITABILIDAD DE ZONAS COMUNES DE LAS VIVIENDAS VISITADAS

En este ítem se han medido los siguientes aspectos: orden, limpieza, estado de conservación estructural y estado de conservación de elementos comunes.



	N	%
NS/NC	11	2,40
BIEN	197	43,01
DEFICIENTE	102	22,27
MUY DEFICIENTE	24	5,24
SUFICIENTE	124	27,07
Total	458	100,00

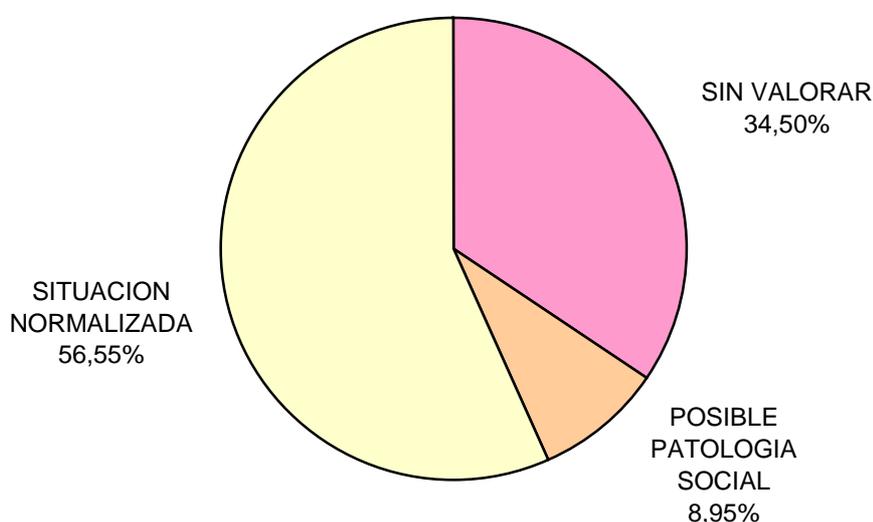
Es preciso observar, como **la habitabilidad calificada como buena de zonas comunes es superior a la habitabilidad interior (43,01% frente al 28,38%)**, lo cual puede estar motivado por el hecho de que en los últimos meses se han realizado importantes inversiones de mejora de las zonas comunes en virtud de las ayudas a la rehabilitación del Plan de Vivienda 2005-2008.

Es frecuente encontrar animales en las casas (gatos, perros, etc.) en dudosas condiciones higiénicas.

SITUACIÓN SOCIAL DE LAS FAMILIAS MORADORAS DE LAS VIVIENDAS VISITADAS

Los datos expuestos ponen de manifiesto que:

- en un **56,60%** de los casos, se trata de familias con una situación social, personal y familiar **normalizada**.
- En un **34.50%** de los casos, se trata de **familias sin valorar**, que si bien no existe una patología social clara, se han detectado situaciones que requieren un estudio en profundidad para determinar la necesidad o no de intervención social (mayoritariamente, casos de personas mayores con dificultades para el desarrollo de las actividades instrumentales básicas de la vida diaria)
- En un **8.95%** de los casos, se trata de **familias con patología social**, y que en un 50% de los casos ya estaban interviniendo los servicios sociales municipales .



	N	%
SIN VALORAR	158	34,50
POSIBLE PATOLOGIA SOCIAL	41	8,95
SITUACION NORMALIZADA	259	56,55
Total	458	100,00

6. ANÁLISIS CUALITATIVO DE RESULTADOS

El análisis cualitativo de resultados es consecuencia de la información obtenida mediante la valoración de los datos relativos al ítem catorce de la entrevista estructurada (observaciones). Se trata de **valoraciones sin correspondencia cuantitativa, por tratarse de apreciaciones subjetivas de los profesionales que han llevado a cabo el presente estudio, contrastadas por medio de su presencia y trabajo diario en el Cabildo.**

En este punto damos cabida a información relativa a la actitud frente a la inspección, la existencia de rentas antiguas, la presencia de menores en el domicilio en del horario escolar, el número de años que el piso ha estado cerrado, la cantidad de segundas residencias, la carencia de elementos básicos, la detección de situaciones de insalubridad, la constatación de situaciones irregulares en torno a la guarda y custodia de menores, herencias no resueltas, ambiente especialmente hostil que requiera presencia policial en futuras intervenciones, etc.

1. Los vecinos transmiten mucha **inquietud con respecto al futuro** del Cabildo y manifiestan claro interés por mejorar sus inmuebles.

Están muy receptivos a la inspección, especialmente a la de edificios. Han sido minoritarias las actitudes reticentes u hostiles.

En este sentido, se ha detectado **un rechazo por parte de los propietarios de viviendas vacías del Cabildo a alquilar e incluso venderlas** debido principalmente al miedo e incertidumbre respecto al futuro de sus propiedades, unido a las experiencias negativas de épocas anteriores (focos de marginalidad, especulación, etc.). Todo ello les empuja a mantener cerradas sus viviendas, por el momento.

2. Los habitantes del barrio de manera mayoritaria, están siendo **muy participativos** y manifiestan preocupación no sólo por sus situaciones personales sino también por lo comunitario y colectivo. Se insta a las autoridades competentes a sanear los espacios públicos, patios interiores bajos y locales, poniendo fin a las situaciones de insalubridad, así como a las que pueden ser peligrosas, como instalaciones eléctricas en pésimo estado o conexiones irregulares y fraudulentas.

3. Los vecinos manifiestan la **aceptación de la prostitución** como un elemento que forma parte desde siempre de la historia, la economía y la forma vida de un sector de población residente en el Cabildo.
4. La valoración social general de la población del Cabildo de Arriba es de **situación normalizada**, si bien “el nivel socio-económico de la gran mayoría de sus pobladores es medio-bajo”.
5. Se ha constatado la **dificultad** que están encontrando los vecinos para mantener aseguradas sus viviendas, para comprometer a las empresas de construcción o para obtener financiación adicional de las entidades bancarias ya que las empresas están pendientes de los resultados de las inspecciones técnicas de las viviendas y edificios.
6. La incidencia de **población inmigrante**, ligeramente superior a la media del municipio, **no conlleva dificultades de convivencia**, viviendo de forma integrada entre la población residente en el Cabildo.
7. Hay un **número significativo de vecinos jóvenes solos o en pareja de reciente incorporación**, que muestran un gran cuidado de sus viviendas y están contribuyendo a la renovación generacional, a la inversión de la pirámide de población y a la mejora del nivel socio-económico de la zona..
8. **La imagen que del Cabildo se tiene en la ciudad, se fundamenta en el aspecto externo y urbanístico del mismo, que en absoluto se corresponde con la realidad social.**
9. **Es prácticamente inexistente la actividad económica en el Cabildo.** La mayoría de los locales comerciales están cerrados y en estado de abandono desde hace veinte o treinta años.
10. Se evidencia la necesidad de suprimir barreras arquitectónicas en todas las áreas del Cabildo.
11. **Sorprende el elevado número de comunidades que no tienen constituida la comunidad de propietarios, que evidencia una falta de habilidades sociales básicas en aspectos como el proceso de toma de decisiones.**

7. VALORACIÓN SOCIAL

La valoración social inicial de la situación del barrio del Cabildo de Arriba, es de **situación normalizada en general, si bien el nivel socio-económico de la gran mayoría de sus pobladores es medio-bajo**. Existe una minoría de viviendas de lujo cuyos propietarios pertenecen a un estatus social medio-alto.

Los datos señalan que sólo en un 8,95% de las familias analizadas, existe una evidente patología social (focos de exclusión y sectores de población vulnerables). Existe por otro lado, un 34,50% de los casos analizados que requieren de una valoración en profundidad previa al establecimiento de un diagnóstico de situación.

7.1 FOCOS DE EXCLUSIÓN

La Unión Europea define la exclusión como la imposibilidad de gozar de derechos sociales sin ayuda. Por lo tanto hablamos de exclusión cuando nos referimos a la falta de participación en lo económico, político, cultural o social.

En el estudio se han localizado situaciones donde concurren varias patologías de incidencia social y que cuantitativamente exceden a lo que se puede considerar normalidad, lo que equivale a exclusión.

Este grupo de población no es muy numeroso, -transeúntes bajo techo, prostitutas, hacinamiento, insalubridad-, **pero sí muy visible y conforma la imagen que desde afuera se tiene del barrio**. El citado grupo reside en las comunidades que se citan a continuación:

- San Pedro, 1, 6, 8 y 10 (este último especialmente por la presencia de menores).
- Limón, 7.
- Alta, 10 y 28.

Se pueden localizar algunas situaciones de esta naturaleza en otras ubicaciones pero como casos aislados, dentro de la normalidad general de la comunidad.

7.2 PATOLOGÍAS SOCIALES

Los casos detectados con posibles patologías sociales han sido contrastados con los servicios sociales municipales de zona (UTS Alta-UTS Castilla-Hermida). Del total de las unidades familiares destacadas en esta fase de análisis, es decir 41 familias, cerca del 50% (18 de ellas) ya eran casos con expediente abierto en los servicios sociales, habiéndose realizado diversas intervenciones en los últimos años, según los casos.

Sobre esta información se han elaborado unos informes más detallados y clasificados por sectores de población, en coordinación con la UTS de la zona y otras fuentes de información que han contribuido a la ampliación y constatación de ciertas situaciones.

A modo de resumen se han clasificado los casos en los siguientes sectores de población: Personas Mayores Solas, Salud (Adicciones, Enfermedad Mental, Trastornos psicológicos, Limitaciones Cognitivas), Vivienda, Familias Disfuncionales con menores a cargo y otros.

PERSONAS MAYORES SOLAS

Este primer grupo conforma prácticamente la mitad de las situaciones de riesgo observadas, si bien es cierto, que salvo casos excepcionales, no presentan problemas serios y aún menos de trascendencia social, pero por ser población vulnerable, se recomienda la intervención de los Servicios Sociales.

SALUD

1. ADICCIONES

Se incluyen tanto las toxicomanías como el alcoholismo, representan numéricamente la misma población que el apartado anterior, pero la trascendencia y la problemática social es mucho más compleja, siendo las intervenciones a realizar más especializadas, multidisciplinarias y de tratamiento más prolongado.

2. ENFERMEDAD MENTAL. TRASTORNOS PSICOLÓGICOS. LIMITACIONES COGNITIVAS

Son un pequeño grupo que sin embargo, resulta difícil sin otras informaciones complementarias, separar este grupo del anterior por la concurrencia de alcohol, drogas y enfermedad mental.

FAMILIAS CON MENORES

De las 10 familias con menores señaladas con una posible patología social a lo largo del estudio, 8 son usuarias de los servicios sociales y 4 de ellas seguidas de manera muy especial por la posible situación de riesgo en la que pueden encontrarse los menores. La intervención la realizan tanto los servicios sociales de base como los especializados

Estas situaciones coinciden en algunos casos con viviendas en mal estado, con un tamaño y condiciones inadecuadas, y en ocasiones ubicadas en comunidades en las que se desarrollan actividades incompatibles con la presencia de menores.

VIVIENDA

En este sector, se pueden destacar principalmente dos tipos de problemática: la falta de higiene, condiciones de habitabilidad, etc. en el domicilio; y el mal estado de la vivienda, ruina, necesidad de reformas, etc.

Así mismo, cabe destacar la presencia de varios edificios completos que presentan una importante problemática. Son el número 1 y 6 de la calle San Pedro y el número 28 de la calle Alta.

OTROS

Se trata de familias cuya patología social no responde a una causa concreta o con la problemática de un sector de población vulnerable. Las intervenciones sociales realizadas desde la Unidad de Trabajo Social de la zona se han centrado en la tramitación de prestaciones económicas, actuaciones de orientación laboral y otros temas relacionados.

8. CONCLUSIONES

Tras el análisis de los datos obtenidos del estudio cualitativo y cuantitativo de la realidad social del Cabildo, se extraen las conclusiones que a continuación se detallan.

CARÁCTERÍSTICAS SOCIODEMOGRÁFICAS NO DIFERENCIADAS

El análisis de los datos sociodemográficos de la población del municipio de Santander y los residentes en el Cabildo de Arriba, evidencia una pirámide de población de similares características, siendo el 47% hombres y el 53% mujeres aproximadamente en ambos casos. Estos datos también muestran una pirámide de población en el Cabildo estrecha por la base y ancha en los grupos de edad intermedia (entre los 30 y los 70), similar a la de la ciudad de Santander, lo que evidencia un envejecimiento poblacional.

En relación al nivel de estudios, no se aprecian diferencias significativas, siendo la distribución de la población muy similar en las categorías establecidas: algo más del 12% de universitarios, entorno al 20% de personas con formación secundaria, el 37% de personas con estudios de primaria terminados, entorno al 25% con estudios inferiores, y un inapreciable porcentaje del 0,5% de personas sin formación alguna.

Por último, y en relación a la presencia de extranjeros en el barrio, en este caso si se aprecian diferencias significativas en relación al municipio, ya que éstos suponen el 13,82% del total de los empadronados en la zona, frente al 6,74% que suponen en el conjunto de la ciudad, aunque ello no supone dificultades convivenciales.

EL CABILDO, UN BARRIO MÁS

Del conocimiento detallado y preciso de la realidad social del Cabildo de Arriba podemos concluir que se trata de un *barrio habitado mayoritariamente por santanderinos, cuyas formas de vida y condiciones de vivienda son similares a las cualquier barrio de la ciudad, a la expectativa de los cambios urbanísticos que se van a experimentar en la zona.*

Los vecinos del Cabildo se sienten contentos de vivir en el barrio y formar parte de su historia, como así constata el dato de casi el 67% de sus moradores son

propietarios. Este grupo de población está implicado e inmerso en el actual proceso abierto, sin embargo, el resto de la población residente no propietaria, junto con los propietarios no moradores pueden suponer una rémora para la puesta en marcha de las actuaciones previstas (síndrome de apatía, despreocupación y dejadez).

Hay que destacar que *un tercio de las viviendas del Cabildo están vacías*, lo que supone una importante bolsa de vivienda infrautilizada en el centro de la ciudad, teniendo en cuenta el despoblamiento que el mismo está experimentando en favor de la periferia.

Destaca la presencia de familias de carácter unipersonal que suponen un 20% del total. El tamaño medio familiar es de 2,41 miembros.

También es *reseñable la presencia de parejas jóvenes* de reciente incorporación al barrio, si bien tienen el mismo peso poblacional las parejas de mayores, lo que viene a refrendar el importante contingente de población de edad media-avanzada que va a requerir un relevo generacional si se quiere un cambio en la tendencia futura y en la estructura social de la zona.

Para finalizar, señalar *que la habitabilidad de las zonas comunes supera a la calidad de la habitabilidad del interior de las viviendas*, hecho que puede estar motivado porque en los últimos meses se han realizado importantes inversiones de mejora de las zonas comunes en virtud de las ayudas provenientes del Plan de Vivienda 2005-2008.

CONFIRMACIÓN DE SITUACIÓN SOCIAL NORMALIZADA

El 56,60% de las familias moradoras del barrio presentan una situación social, personal y familiar normalizada, que viven conforme a su nivel de ingresos, siendo estos medio-bajos.

En relación a las posibles patologías sociales existentes suponen un porcentaje mínimo sobre el total de una población analizada, un 8,95%, estando trabajando ya desde los servicios sociales municipales en planteamientos individuales/grupales de intervención socioeducativa en el 50% de las familias.

La ausencia significativa de comunidades de propietarios evidencia carencias en el ámbito de las habilidades sociales básicas de este conjunto de población y problemas de gestión colectiva.

SIGNIFICATIVO DETERIORO URBANÍSTICO

El barrio ha experimentado un importante deterioro urbanístico y arquitectónico en los últimos años, que sin embargo ha ido acompañado de *un cambio sociodemográfico importante en la línea de eliminación de numerosos y crónicos focos de marginalidad que hubo en el pasado*, relacionados con el tráfico y consumo de drogas y la prostitución principalmente, siendo estos focos en la actualidad, residuales.

Las actuaciones derivadas del saneamiento y limpieza tanto de los espacios públicos como las zonas comunes, patios, bajos, portales, accesos a fincas, etc. mejorarían notablemente el aspecto del barrio, que no por antiguo, debe tener ese carácter marginal que se le confiere desde el exterior.

La revitalización de la actividad comercial en la zona sería prioritaria.

ACTUACIÓN PIONERA DEL AYUNTAMIENTO

El resultado de la actuación conjunta del Ayuntamiento tanto en el ámbito social como en el ámbito urbanístico en esta zona concreta de la ciudad, será la base para el planteamiento de actuaciones de futuro previstas en programas de rehabilitación urbana integral.

La rehabilitación urbana supondrá una mejora en la imagen que el barrio proyecta al exterior, superando así la visión negativa de marginalidad y exclusión que hasta la fecha ha estado en vigor.

9. DIAGNÓSTICO

La necesidad de la puesta en marcha de actuaciones de recuperación integral de la zona es evidente, tal y como refleja el presente análisis. **La actual situación urbanística y arquitectónica del barrio está condicionando la realidad social del mismo y su imagen externa.** Sin embargo, la situación social normalizada de una buena parte de los residentes, junto con la voluntad de participar tanto a nivel personal como a nivel comunitario en el proceso de recuperación, ponen de manifiesto la existencia de condiciones óptimas para la intervención (social y urbanística).

La zona se va a ver afectada, previsiblemente, por acciones urbanísticas de gran calado y esto es algo conocido y deseado por una gran parte de los vecinos, pero ello va a ocasionar CAMBIOS IMPORTANTES, cambios que afectarán a todas las áreas del entorno personal, familiar y comunitario de todos los residentes en el Cabildo de Arriba:

- En primer lugar es **previsible que muchas familias sufran problemas económicos severos** debido fundamentalmente a los bajos ingresos económicos de que disponen y a la carga que supondrá enfrentar los costes del estudio de estructuras, estudios geotécnicos, rehabilitación y/o edificación, derribos, permisos, licencias, tasas, etc.
- En segundo lugar, parece lógico pensar que **esta situación trascenderá lo meramente económico, afectando directamente a la dinámica familiar y comunitaria**, siendo posible que la buena disposición manifestada inicialmente por la gran mayoría de los vecinos, se torne en conflicto, hostilidad y desconfianza.
- En el ámbito de lo comunitario, los primeros **síntomas de ausencia de conciencia colectiva y de vecindad, evidencian la necesidad de un trabajo comunitario de zona** que refuerce la actitud positiva e implicada del inicio del citado proceso. La presencia de un profesional específico de lo social (trabajador social) será fundamental, reforzando así el papel actual de las asociaciones que trabajan en la zona.

En Santander, a 20 de mayo de 2008