

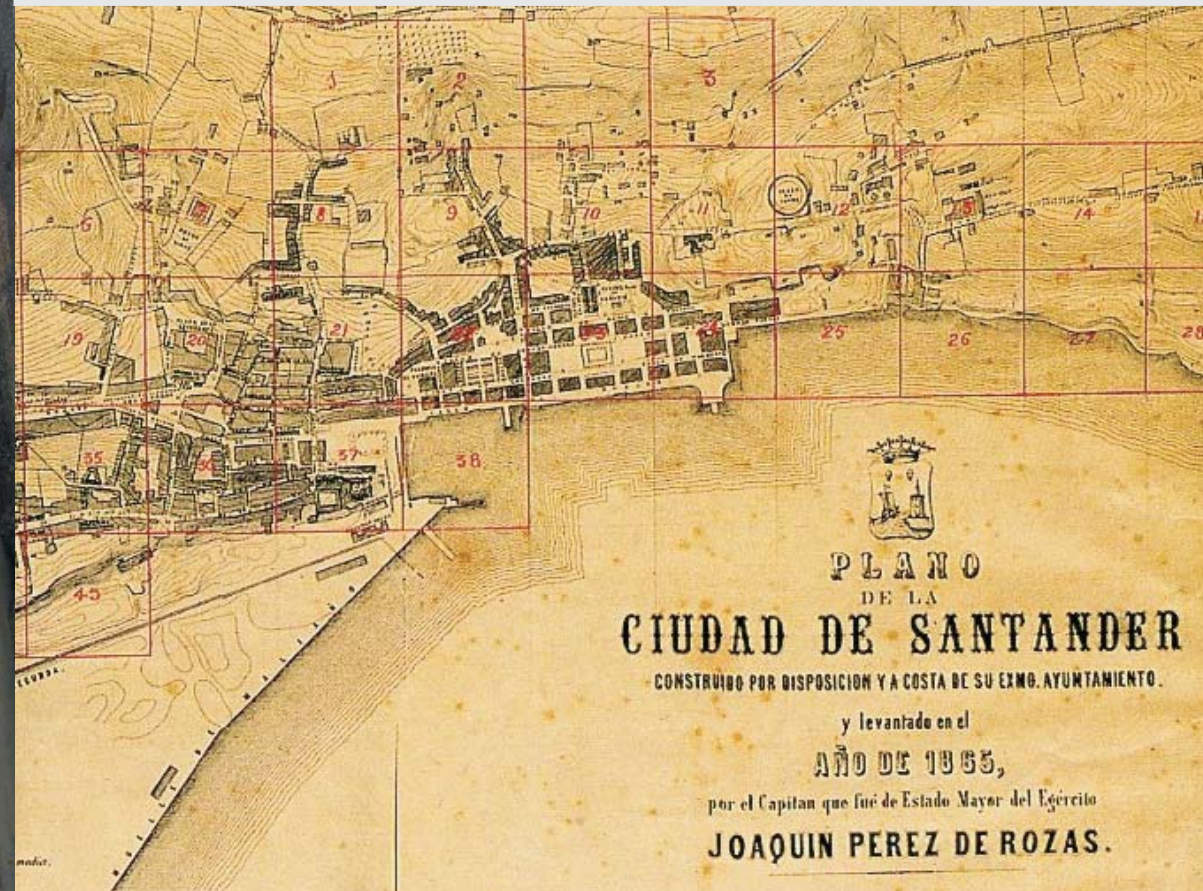


AYUNTAMIENTO DE
SANTANDER

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

Septiembre, 2013

MEMORIA ORDENACIÓN



Contenido

1.- Conveniencia y oportunidad del Plan Especial.....	3
2.- Objetivos y criterios.....	4
2.1.- Objetivo principal.....	4
2.2.- Objetivos urbanísticos	7
3.- Condiciones para la reestructuración de algunas zonas.....	9
4.- Ordenación propuesta	10
4.1.- Análisis de alternativas	10
4.2.- Descripción de la solución adoptada.....	16
4.3.- Accesibilidad	30
5.- Zonificación y Ordenación pormenorizada.....	34
5.1.- Nueva edificación en Suelo Urbano No Consolidado	35
5.2.- Renovación en ámbitos de intervención unitaria	36
5.3.- Restantes zonas de edificación	36
5.4.- Resumen de superficies de la zonificación.....	38
5.5.- Cumplimiento de las normas de aplicación directa	39
5.6.- Cumplimiento de las determinaciones del PGOU.....	41
5.7.- Cumplimiento de las determinaciones en materia sectorial	43
6.- Gestión.....	47
6.1.- Estrategia general.....	47
6.2.- Integración de otras iniciativas de gestión y financiación	51
7.- Criterios de urbanización.....	51
8.- Criterios para los usos del suelo y la edificación.....	52
8.1.- Volumetría de la edificación	53



1.- Conveniencia y oportunidad del Plan Especial

En el ámbito objeto de Plan Especial concurren en la actualidad motivos de conveniencia para intervenir en el mismo, pero también de oportunidad.

Conveniencia, porque tal y como se desprende de la información urbanística, la parte tradicional del área se encuentra en un estado límite de deterioro siendo precisa la intervención sobre los elementos edificatorios más vulnerables, así como la atención a las necesidades sociales del barrio, para evitar que éste se convierta en un gran solar con altos índices de marginalidad retroalimentada por la propia situación de los inmuebles.

Conveniencia, porque la presencia de una trama tradicional en una ciudad donde ésta es muy escasa y de elementos arquitectónicos o formas urbanas dignas de preservar, pueden verse afectadas por la situación anterior, siendo adecuado intervenir y proteger en un mismo momento.

Oportunidad, porque la reciente aprobación del Plan General legitima la redacción de un Plan Especial, porque existe voluntad municipal para ello, y porque la conciencia social, consenso entre Administraciones y Asociación de Vecinos, apoyan que éste deba ser el momento de abordar dicho Plan Especial programado por el planeamiento general para el Primer Cuatrienio.

Además, existe una voluntad ciudadana, trasladada a la última normativa aprobada sobre la materia, de velar y potenciar la regeneración urbana de las ciudades, utilizando la rehabilitación como eje de los procesos urbanísticos. Esta voluntad se traduce en los planes estatales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con fuertes incentivos para este tipo de actuaciones y como documento con competencias directas en esta materia, pero también en la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible y el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores

hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, que dan un giro a la tradicional generación de nuevo suelo urbanizado, apostando por la reutilización y recuperación del existente, tal y como se promulga desde Europa y establecen los principios de sostenibilidad.



2.- Objetivos y criterios

2.1.- Objetivo principal

El pasado del barrio, como núcleo y origen del asentamiento de la ciudad de Santander, no ha evitado que hoy en día y fruto de equivocadas intervenciones, se encuentre en una preocupante y continuada decadencia, deterioro físico, pérdida de efectivos demográficos y disminución y fracaso de muchas de las actividades económicas tradicionales que durante mucho tiempo caracterizaron al barrio y otras de nueva implantación que han tenido que cerrar sus puertas como consecuencia de la degradación general que ha sufrido.

Y es el futuro, podría decirse futuro próximo, el que se convierte en el objetivo principal de este Plan Especial, para devolver la salud y el dinamismo que este espacio necesita para poder formar parte del conjunto de la ciudad.

Son muchos los fines que se le demandan a un Plan Especial de esta naturaleza. Es por ello, muy importante definir el objetivo básico sobre el que deben estar encaminadas las determinaciones del planeamiento. Ante esta situación podemos formular el objetivo principal de la siguiente forma:

“El Plan Especial de Protección y Reforma Interior para la recuperación del Cabildo de Arriba, debe devolver al barrio el carácter de Centro Histórico de la ciudad, haciendo del mismo un espacio vivo por medio de la rehabilitación integral (urbanística, arquitectónica, social y económica) ”

Nadie duda que el Cabildo de Arriba sea el espacio más singular de la memoria de Santander. Pero todo espacio histórico puede convertirse en un espacio moribundo y en continua degradación.

Un espacio vivo es un espacio donde, literalmente, se vive, donde reside población, donde se trabaja, donde se disfruta del ocio; un espacio en el que se facilite el encuentro entre sus vecinos, entre éstos y los visitantes al lugar, un espacio que debe extenderse más allá de sus límites, pero para ello hace falta que sean derribadas ciertas concepciones del mismo como “barrio marginal e inseguro”...; en definitiva, un espacio urbano que pueda funcionar por sí mismo.

El principal camino para conseguir dicho objetivo es a través de la rehabilitación integral, entendiéndolo como tal: la conservación de los valores de todo tipo (urbanísticos, arquitectónicos, ambientales, morfológicos, etc.) existentes en la actualidad y la recuperación, en la medida que sea posible, de valores que han existido en otras épocas y que actualmente han desaparecido (actividades artesanales, arquitectura tradicional,...)

Creación de valores que, siendo compatibles con los descritos anteriormente, ayuden desde cualquier perspectiva a potenciar el incremento de la calidad de vida en el ámbito, en la perspectiva de acumular y diversificar los usos del suelo y las intensidades compatibles con la escala siempre humana de dicho espacio.

2.1.1.- Objetivos específicos

Establecidas esas grandes líneas en el terreno de los objetivos generales, el PEPRI además debe:

1. Facilitar el proceso continuo de la rehabilitación de la vivienda. Debe establecer prioridades que tengan en cuenta la situación actual y la estructura social de los moradores del barrio. Prioridades, en el sentido de dar preferencia a los edificios que estén habitados, que conserven sus viviendas y que comprometan el uso de locales con usos y actividades compatibles en la planta baja de las edificaciones rehabilitadas.

Dar prioridad a los solicitantes que dediquen la vivienda para uso propio o en alquiler.

2. Facilitar el desarrollo de las actividades artesanales, comerciales, de hostelería y de servicios en general, que sean compatibles con el uso principal del barrio, que fue, es y tendrá que seguir siendo el residencial.

El PEPRI debe proporcionar para el conjunto del barrio, que sea un espacio de diversidad de usos, huyendo de la especialización, sobre todo si esta especialización puede suponer la detención o impide la recuperación y posterior desarrollo del uso residencial.

Es perfectamente posible compatibilizar en un mismo espacio la residencia de moradores, atendiendo a sus necesidades inmediatas y al mismo tiempo atender demandas generadas por aquellos que no residen en éste.

3. Conseguir hacer del espacio urbano de todo el barrio del Cabildo de Arriba un gran espacio libre, formado por calles y espacios libres. El PEPRI debe remarcar el carácter de unidad que tuvo el barrio y tiene que eliminar más que barreras físicas, las barreras psicológicas surgidas en los últimos tiempos, consiguiendo olvidar el calificativo de "barrio marginal e inseguro".
4. Equiparar el barrio del Cabildo de Arriba con el resto de la ciudad en el que se alcancen las dotaciones urbanísticas necesarias, dotando al mismo con equipamientos comunitarios de carácter local y con distribución equilibrada dentro del mismo. En el ámbito nos encontramos con escasa presencia de este tipo de equipamientos y es por ello que se proponen equipamientos que respondan adecuadamente a las

necesidades de los moradores y que actuarán como atractivo hacia los futuros residentes del lugar.

Sin descartar la importancia que cualquier dotación pueda tener para la recuperación del barrio, se incide en la importancia de los equipamientos de carácter local tales como el centro de la juventud que ha implantado el Ayuntamiento de Santander en la Cuesta del Hospital nº 10, también la importancia de centros asistenciales, como puede ser un centro de día para mayores, guarderías...y también cabe mencionar que desde el punto de vista de la seguridad del barrio se pueda reclamar la presencia de una comisaría de barrio para atender a las necesidades de la zona.

5. Mejorar la accesibilidad al barrio desde el resto de la ciudad. La mayor parte de los recorridos que se hacen en el entorno inmediato y dentro del mismo es a pié, y el barrio por las características de su viario y debido a la topografía accidentada que le caracteriza hace que se visite y sea recorrido fundamentalmente a pié. Ello no supone que se trate de prohibir la entrada de los vehículos, sino de regularla y limitarla.
6. El proyecto de urbanización que ha sido realizado ha mejorado la imagen de todo el barrio de forma considerable y adecuada. Esto debe complementarse con la mejora de las fachadas y recuperación de algunas que se han perdido y que comportaban un referente dentro de la ciudad como es la fachada Sur del Barrio del Cabildo.

Es importante mencionar que una mejora de las fachadas debe ir acompañada de un buen diseño de anuncios publicitarios ya que casi la totalidad de las plantas bajas del ámbito se dedicarán a algún tipo de actividad distinta de la residencial como puede ser comercial, hostelería,....

Tampoco podemos olvidarnos de las cubiertas de los edificios que deben ser normalizadas.

2.1.2.- Otros objetivos generales

Calidad de vida

La rehabilitación es el camino más cercano para conseguir lo que a nuestro juicio debe ser siempre un objetivo a perseguir por cualquier tipo de planeamiento, en el presente caso; *“La recuperación de la calidad de vida en el barrio del Cabildo de Arriba”*.

El Plan Especial conseguirá que el escenario sea fuente de calidad de vida en la medida en que sea quien de con las pautas del diseño del modelo y de la gestión de un proceso ininterrumpido e integral de rehabilitación del mismo, entendiendo por tal la recuperación de la edificación para vivir, trabajar,... y disfrutar en el barrio; la recuperación del espacio urbano para todas las personas, dando preferencia a los peatones sobre el tráfico rodado de una forma racional, dotando al ámbito de aparcamientos para su población, mejorando los niveles y la diversidad de las dotaciones (equipamientos dentro de su ámbito y en el entorno inmediato), ampliando los espacios libres y poniendo en valor los ya existentes; y finalmente conectando el barrio con el resto de la ciudad.

Conservación del Patrimonio arquitectónico y urbanístico

La conservación y rehabilitación del patrimonio, no solo es un deber legal, sino que también es un deseo manifestado por la mayoría de los moradores del barrio y del resto de la ciudad. Existe conciencia, y así se ha puesto de manifiesto en las diversas sugerencias que han sido recogidas, sobre la importancia del barrio del Cabildo en los orígenes de la ciudad. Además un conjunto rehabilitado es un conjunto revitalizado. La puesta en valor de

nuestra arquitectura popular tradicional revaloriza el barrio convirtiéndose él mismo en objetivo de expectativas económicas de todo tipo: lugar ideal para vivir, para explotación de negocios, y ayudados de la localización de la zona y todo ello complementado por las previsiones de incremento dotacional en la misma.

Hay que llevar adelante las medidas que se fijan para la efectiva recuperación, la puesta en valor de los espacios y todo ello complementado con la subsanación de los problemas que presentan las infraestructuras y servicios. Hay que mejorar las dotaciones y acometer las medidas revitalizadoras de las actividades que resultan imprescindibles y cuidar o incluso prohibir todas aquellas actividades que se entienden perturbadoras para el desarrollo integral del área.

Todo ello en la creencia de que la mejora de las condiciones de vida de la población residente, actual o potencial, si la recuperación integral se produce (tanto por la vía del retorno de los que ya vivieron, como por la instalación de gente nueva), constituye una exigencia primordial para ese desarrollo integral.

Todo eso no será posible si no se conservan y revalorizan los elementos de valor histórico y carácter tradicional existentes, convirtiéndose este objetivo en una de las directrices principales de la futura ordenación del mismo.

Equilibrio entre lo antiguo y lo nuevo

Ningún barrio tradicional de ninguna ciudad ha surgido de una única intervención en el tiempo. Donde hay vida hay cambios, cambios que responden a los propios procesos de evolución generados por las sociedades en las que viven.

La convivencia entre lo antiguo y lo nuevo, entre la historia y el presente, no resulta posible si desaparecen las proporciones, o sea, la escala con la que se fue construyendo esa pieza urbana.

La auténtica modernidad no consiste sólo ni principalmente en construir espacios adaptados a las funciones demandadas por los cambios socioeconómicos, sino en hacerlo con el respeto a las proporciones que configuraron y formaron al barrio; o sea, actuando con respeto a su estructura urbana. Y el respeto no tiene por qué estar ligado al concepto de mimesis, imitación, sino refiriéndonos al mantenimiento de la escala y las proporciones propias en las intervenciones previstas y permitidas.

La gestión de las determinaciones del Plan

Todo plan que se formule como instrumento de desarrollo integral del área que se plantee como herramienta de solución de sus problemas relevantes y no como actor pasivo del desarrollo urbano y social, tiene que elaborarse bajo dos premisas esenciales:

1. Búsqueda de la adopción de sus contenidos por parte de los destinatarios directos: población residente, propietarios de suelo y de la edificación, los dueños de negocios y los que en general tienen su medio de vida aquí, las asociaciones e instituciones con presencia o intereses en el área,...
2. La elección de los mejores mecanismos de incentivo para el cumplimiento del programa de actuación y la previsión de la financiación de los costes de dichos programas.

La gestión del Plan para la recuperación del Cabildo de Arriba, tendrá que combinar acciones de conservación con operaciones de Reforma Interior, tendrá que ser la gestión un factor generador de sinergias actuando en la coordinación de las actuaciones de iniciativa pública y avivador de las iniciativas personales.

Una gestión de esta naturaleza, cuando son tantos los factores de interés o de necesidad y precaria la situación de partida, forzosamente requiere de medios específicos para este fin. La gestión del PEPRI del Cabildo de Arriba no puede confiarse exclusivamente a los ritmos de intervención personales. Si se busca el cumplimiento de los objetivos que se han ido desgranando, es requerimiento básico por parte del Ayuntamiento, la continuación en el tiempo de las funciones ya iniciadas en la Oficina que ha sido creada en el barrio y que participa de forma activa en todo el proceso para la recuperación del barrio y que se entiende debe asumir el cumplimiento de los objetivos del PEPRI.

Por todo ello, el PEPRI se debe abordar fijando también como objetivo general la búsqueda de los mecanismos que permitan una gestión efectiva de las determinaciones y previsiones contenidas en él. Establecerá soluciones realistas que no supongan un anunciado incumplimiento, lo que requiere de nuevo un consenso social y el entendimiento por parte de todos los agentes intervinientes en los procesos de generación y regeneración de este tejido urbano.

2.2.- Objetivos urbanísticos

El Plan General establece como objetivo urbanístico para el ámbito del PEPRI el de "*Recualificación dotacional del área y revitalización de la trama originaria, estableciendo las pautas a seguir para que la edificación de nueva construcción no distorsione el valor histórico del ámbito*".

Siguiendo este objetivo general y las pautas que del planeamiento derivan, se incorporan otros objetivos particulares y más concretos.

En esencia podría decirse que el PEPRI tiene como finalidad la recuperación, regeneración y revitalización del Cabildo de Arriba mediante la conservación de las características formales, tipológicas y estructurales del tejido urbano, la renovación de la edificación, la

mejora de la calidad ambiental y de las condiciones de vida de la población, el incremento de las dotaciones urbanísticas, y la implantación de usos y actividades compatibles que procuren la dinamización social y económica del barrio.

Para cumplir estos objetivos se promueve una intervención integral que haga compatible lo tradicional y lo innovador, y que coadyuve desde su alcance y competencia a la regeneración del tejido urbano, económico y social, poniendo a este entorno en el lugar que le corresponde dentro de la ciudad por su naturaleza de germen y centralidad de la misma, eliminando los calificativos peyorativos que haya podido tener esta zona en el pasado e integrando este espacio que durante mucho tiempo ha sido un “vacío” en Santander.

Partiendo de las premisas anteriores el Plan Especial marca tres tipos de objetivos y criterios: los relativos a la regeneración del tejido urbano, del tejido económico y del tejido social.

2.2.1.- Regeneración del tejido urbano

Objetivos:

- Obtener una identidad de conjunto del Barrio, identificable y potenciadora de su uso por residentes y visitantes
- Mantener la idiosincrasia de la trama urbana, en paralelo a la recualificación dotacional y de espacios libres, la dotación de aparcamientos y la mejora de la accesibilidad
- Proteger la edificación que presente valores históricos o arquitectónicos y regenerar la edificación que no posea condiciones adecuadas de estabilidad, habitabilidad u ornato o cuya situación actual limite el pleno desarrollo de una intervención integral

Criterios:

- Discernir claramente entre las zonas de protección activa, de mantenimiento o sustitución natural y de intervención
- Respetar la forma urbana, no realizando alteraciones sustanciales del trazado y características de las calles
- Implantar estacionamientos subterráneos que no distorsionen la imagen externa del ámbito
- Mantener una altura dominante de 5 plantas, que es la predominante en la actualidad
- Conseguir a través de las ordenanzas que la imagen exterior de los edificios mantenga un aire tradicional, mediante el establecimiento de invariantes arquitectónicos de este tipo de arquitectura, sin perjuicio de la implantación de construcciones singulares que doten de identidad al entorno o sirvan de transición con la ciudad más reciente
- Aplicar criterios de sostenibilidad, eficiencia energética, habitabilidad y accesibilidad a todas las actuaciones que se lleven a cabo, tanto en la urbanización como en la edificación
- Usar el espacio interior de la manzana central para generar dotaciones públicas y crear un espacio de centralidad en el ámbito
- Realizar una catalogación realista buscando los posibles elementos originarios previos a la situación actual
- Llevar a cabo un control de los tiempos, urbanizando y edificando en unos plazos acotados que permitan completar la malla

2.2.2.- Regeneración del tejido económico

Objetivos:

- Configurar un entorno adecuado para el desarrollo de actividades comerciales cualificadas y de calidad
- Crear nuevo tejido económico de carácter terciario y mantener y fortalecer el comercio “de barrio” y las actividades tradicionales

Criterios:

- Favorecer el regreso de las actividades comerciales que puedan ser desplazadas durante los procesos urbanísticos
- Implantar usos terciarios comerciales en planta baja y usos de oficinas que aprovechen las sinergias de la actividad administrativa del centro de la ciudad y del entorno inmediato
- Favorecer desde las ordenanzas una amplia compatibilidad de usos de las edificaciones resultantes

2.2.3.- Regeneración del tejido social

Objetivos:

- Conseguir una nueva imagen social del Cabildo de Arriba, desterrando antiguos calificativos y haciendo de él un lugar atrayente y confortable para vecinos y visitantes
- Conseguir que este Barrio ocupe una posición de centralidad en la dinámica social del centro de la ciudad
- Mantener la población actual y promover la vuelta de los vecinos que ya no residen en el Barrio y de población joven de nueva incorporación
- Llevar a cabo una dinamización social con nuevos usos y actividades

- Apoyar a los colectivos o personas con posibles patologías sociales, eliminando las situaciones de exclusión social y reintegrando a los mismos en el Barrio

Criterios:

- Incorporar planes de realojo y retorno en todas aquellas intervenciones gestionadas desde la iniciativa pública
- Implantar usos específicos y/o singulares que sirvan a las necesidades de la población por un lado, y que potencien el conocimiento del barrio y favorezcan las relaciones entre vecinos y visitantes, por otro

En base a lo anterior se confeccionan las propuestas de este Plan Especial que para conseguir una plena la recuperación, regeneración y revitalización del Cabildo de Arriba debe venir apoyada de otras medidas económicas, sociales, culturales y de imagen y promoción del barrio hacia la ciudad y sus visitantes que exceden de las determinaciones de los planes especiales y por tanto del presente documento.

3.- Condiciones para la reestructuración de algunas zonas

La conservación de bienes catalogados y espacios urbanos tradicionales de interés contribuye al mantenimiento de las condiciones básicas que configuran la calidad de vida de las poblaciones. Estas políticas deben complementarse con el reconocimiento de la necesidad de introducir nuevas actividades o dar solución a nuevos problemas modernos, a través de infraestructuras como redes subterráneas o aparcamientos.

Sin embargo, uno de los puntos de discusión se centra en algo más complejo, como es el grado de conservación de lo que se debe denominar tejido urbano “básico”. ¿Hasta qué punto debe conservarse todo lo edificado, o gran parte de ello aunque no esté catalogado, o la conformación parcelaria, o la trama callejera? ¿Se puede alterar sin

más? ¿Qué razones serían suficientes para cambiarla? ¿No se caerá en el peligro de modernizarla?

Ya se ha dicho que el barrio del Cabildo de Arriba presenta dos zonas bien diferenciadas entre sí. Una correspondiente a las manzanas que se desarrollan en torno a las calles Cádiz e Isabel II y la otra correspondiente al resto del ámbito que coincide con la trama más antigua.

Tras el análisis sobre la tipología parcelaria ha quedado de manifiesto un grave problema funcional y de habitabilidad producido por la estructura parcelaria. Es ante esta situación, ante la que se producen dos argumentos: uno la necesidad de cambio y otro la de respetar en la medida de lo posible esa trama originaria a través de mecanismos de actuación sobre las edificaciones futuras que controlen de alguna manera, aunque sea de forma ficticia, esa tipología parcelaria característica del ámbito.

En efecto, los edificios catalogados tienden a conservar la propia edificación y como consecuencia la conformación parcelaria y la trama urbana.

Siguiendo este criterio, se puede defender que en las intervenciones sobre la edificación existente no catalogada, se debe tender a conservar la apariencia del parcelario. La edificación estará sujeta a ciertas condiciones y, en todo caso, la estructura de la trama urbana se mantendrá conservando la apariencia formal y la memoria visual de una zona de la ciudad, uno de cuyos valores fundamentales es el de su configuración y estructura urbana.

4.- Ordenación propuesta

El presente Plan Especial es, según las determinaciones del Plan General, “de Protección y de Reforma Interior”. En virtud del artículo 96.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria que establece que *“tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente como tales, por resultar sometidos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior, así como aquellos otros sobre los que el planeamiento prevea una ordenación sustancialmente distinta de la hasta entonces existente”*, por lo que se puede concluir que los terrenos a los que el Plan Especial debe circunscribir la reforma interior es a los suelos clasificados por el Plan General como suelo urbano no consolidado.

Partiendo de esta premisa, y en virtud de lo establecido en el artículo 77 y 58 del Reglamento de Planeamiento, se requiere para estos suelos el *“examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas... y la justificación de la que resultase elegida”*. En cambio para los suelos restantes, en los que el Plan General ya establece alineaciones vinculantes y en los que se puede intervenir con el alcance establecido por la Ley 2/2001 de Cantabria, no se precisa dicho análisis.

4.1.- Análisis de alternativas

Durante el tiempo transcurrido, y fruto de la participación ciudadana y de diversas Instituciones Públicas, se han valorado y estudiado diversas alternativas de ordenación, que han sido analizadas y de las que a continuación exponemos los pros y contras de cada una de ellas.

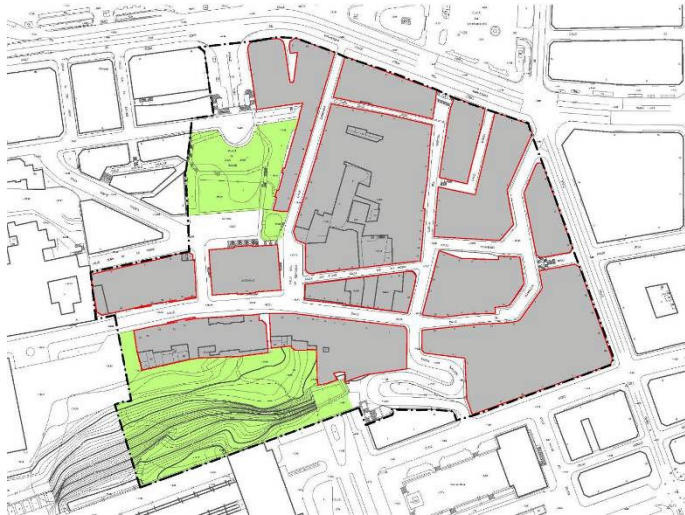
4.1.1.- Alternativa 0_ Situación actual

La alternativa que hemos denominado “0” refleja la situación actual del Cabildo; dicho de otra manera, no intervenir en el mismo, permaneciendo en su situación actual sin cambiar la configuración de su trama urbana. Esta situación presenta alguna ventaja, pero son

muchas las desventajas que han hecho que no fuese la solución definitiva si se pretende recuperar el barrio en todas sus vertientes.

4.1.1.1.- Ventajas

- Respeto de la trama tradicional del barrio.
- Calidad del patio que puede generarse en la manzana central, como espacio libre privado, y posibilidad de aparcamiento en la mitad sur de la misma aprovechando la presencia de numerosos solares.



4.1.1.2.- Desventajas

- No se resolverían los problemas que presenta la trama urbana actual, afectando de esta forma a la dinamización social y económica del Cabildo.
- El espacio libre privado que podría generarse en el interior de la manzana central no daría servicio al conjunto de los vecinos por la imposibilidad de que éste fuese público.

- No se generarían nuevos terrenos destinados a equipamiento dotacional de carácter local.
- No se mejoraría la accesibilidad del barrio desde el punto de vista de conectividad con el resto de la ciudad.
- Los espacios verdes presentes en la zona seguirían en su situación actual de permanecer ajenos al uso de los mismos por parte de los vecinos de la zona, no conectándose a la trama urbana del barrio.

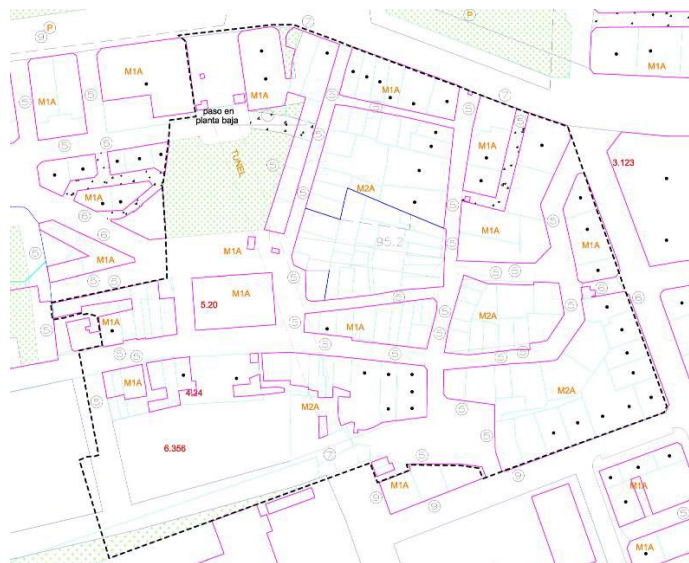
4.1.2.- Alternativa 1_ P.G.O.U. 97

4.1.2.1.- Ventajas

- Se prolonga la Calle Ruamenor, consiguiendo de esta manera esponjar la trama urbana.
- Funcionalmente sirve para unir la Cuesta del Hospital con la Calle Garmendia, ya que en la actualidad cuentan con un trazado con demasiada longitud, y dando de esta forma una mayor permeabilidad al viario.

4.1.2.2.- Desventajas

- Se rompe la trama tradicional.
- Se genera una manzana muy estrecha al Sur y deja una de gran tamaño al Norte.
- La calle de nueva apertura está muy próxima a la Calle San Pedro, no mejorando la permeabilidad de modo sustancial.



4.1.3.- Alternativa 2_ Técnicos municipales

4.1.3.1.- Ventajas

- Se prolonga la Calle Ruamenor, consiguiendo de esta manera esponjar la trama urbana.
- Funcionalmente sirve para unir la Cuesta del Hospital con la Calle Garmendia, ya que en la actualidad cuentan con un trazado con demasiada longitud, y dando de esta forma una mayor permeabilidad al viario.
- Nueva y amplia conexión por el Parque del Agua, siendo éste incorporado al disfrute del Barrio.

4.1.3.2.- Desventajas

- Eliminación de la Calle San Pedro, no respetando la trama urbana tradicional.

- Inclusión de un nuevo edificio que cierra la manzana situada al sur, afectando de forma negativa al alzado Sur del Cabildo, suponiendo a la vez una pérdida de continuidad del Parque del Agua.



4.1.4.- Alternativa 3_ Técnicos municipales

4.1.4.1.- Ventajas

- Se respeta la trama tradicional.
- Se prolonga la Calle Ruamenor, dotando de una mayor permeabilidad a la trama urbana.
- Funcionalmente sirve para unir la calle Cuesta del Hospital con la calle Garmendia, ya que en la actualidad cuentan con un trazado con demasiada longitud y dando de esta forma una mayor permeabilidad al viario.

- Nuevo espacio público, consiguiendo a su vez un esponjamiento de la actual trama urbana.

4.1.4.2.- Desventajas

- Supone la eliminación de varios inmuebles; esto tiene como consecuencia la pérdida de una pequeña parte de edificabilidad.



4.1.5.- Alternativa 4_ Equipo redactor del Plan Especial

4.1.5.1.- Ventajas

- Se abre un nuevo vial en la manzana central, aprovechando el corte del terreno y respetando la trama tradicional del barrio.
- Funcionalmente, la apertura del nuevo vial sirve para unir la Cuesta del Hospital con la Calle Garmendia dotando de una mayor permeabilidad a la trama urbana.
- Se consigue un esponjamiento de la actual trama urbana.

- Se genera un gran espacio público que, gracias a su tamaño muy buena situación en el conjunto del barrio, favorecerá la implantación de diversos usos que supondrán una regeneración social y económica.
- Todas las alineaciones respetan puntos singulares que suponen una huella histórica.
- Se garantiza la máxima edificabilidad.
- En la manzana central se podrá crear un gran aparcamiento, dando solución a uno de los principales problemas que presenta el ámbito.
- El conjunto de las alineaciones regulariza en su totalidad la edificación, no dejando ningún edificio en situación de "fuera de ordenación".

4.1.5.2.- Desventajas

- El nuevo espacio público generado puede presentar cierto grado de inseguridad a causa de sus accesos reducidos.



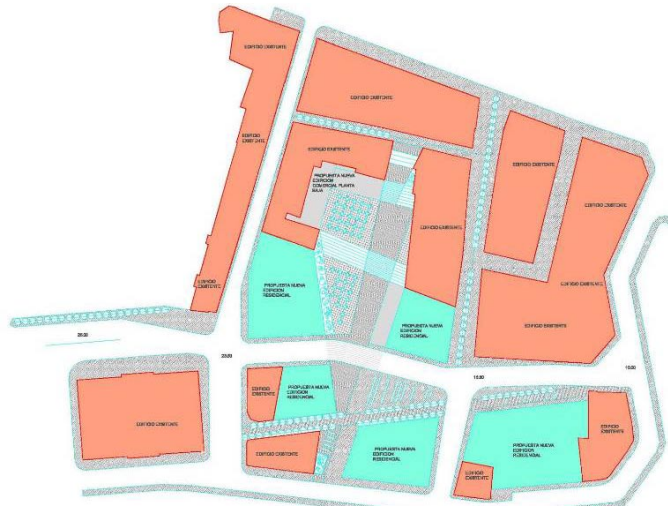
4.1.6.- Alternativa 5_ Dirección General de Vivienda

4.1.6.1.- Ventajas

- Se prolonga la Calle Ruamenor, dotando de una mayor permeabilidad a la trama urbana.
- Funcionalmente, sirve para unir la Cuesta del Hospital con la Calle Garmendia, ya que en la actualidad cuentan con un trazado con demasiada longitud y dando de esta forma una mayor permeabilidad al viario.
- Se crean nuevos espacios públicos, que favorecerán la dinamización social y económica del Cabildo. Se consigue un esponjamiento de la actual trama urbana.

4.1.6.2.- Desventajas

- Se rectifican las alineaciones, que en muchos puntos no presentan un trazado adecuado convirtiéndose en un gesto caprichoso y no aportando ninguna mejora a la trama urbana.



4.1.7.- Alternativa 7_ Grupo Socialista

- 1.- Definir elementos arquitectónicos en fachadas a recuperar o proteger.
- 2.- Respetar la trama urbana tradicional.
- 3.- Definir la forma urbana de forma homogénea: alineaciones, rasantes, número de alturas, materiales y condiciones estéticas.
- 4.- Los nuevos edificios a catalogar: exigencia de rehabilitación.
- 5.- Regeneración social, económica y urbana.
- 6.- Alineaciones para corregir la situación de fuera de ordenación.
- 7.- Conexión peatonal con el parque del agua.
- 8.- Ordenanzas reguladoras de la sustitución y rehabilitación.
- 9.- Intervención integral en los grandes focos de intervención.
- 10.- Modelo de gestión.
- 11.- Generar un espacio central con salidas peatonales a C/ Garmendia, Cuesta del Hospital y C/ Limón.
- 12.- Aparcamientos.
- 13.- Definición de usos: comercio en plantas bajas y habitacionales en el resto.
- 14.- Eliminación del local adosado al ábside de la iglesia de la consolación.

15.- Accesibilidad:

- Acceso desde Jesús de Monasterio al entorno de los Juzgados por una escalera mecánica.
- Escalera mecánica que conecte el Cabildo desde el túnel a través del Parque del Agua.
- Escaleras mecánicas desde la Plaza del Ayuntamiento.
- Adecuación de los accesos desde la C/ Emilio Pino y C/ Cuesta.

4.1.8.- Alternativa 6_ Asociación de Vecinos del Cabildo de Arriba



4.1.9.- Alternativa 8_ Grupo Municipal Regionalista

Se proponen dos grandes ejes:

1. Mejorar las condiciones de habitabilidad mediante la continuidad de los viarios existentes, reequipamientos y dinamización del tejido comercial. Habilitar en la zona central un área comercial o de ocio que permita una regeneración social y económica, y que sirva de reclamo y atractivo a los ciudadanos y los turistas.
2. Desarrollar un proceso de mejora de la definición del tejido y la trama urbana que integre al cabildo de arriba en la estructura urbana.
 - Respetar en todo lo posible la fisionomía y la trama tradicional del barrio.
 - Realizar intervenciones concretas, especialmente en la manzana central.
 - Aperturas de espacio visual a los peatones: pasos peatonalizados. Utilizando al máximo los solares y ruinas de edificios.
 - Área comercial o de ocio.
 - Peatonalizar o semipeatonalizar la C/ San Pedro.
 - Crear una plaza urbana como espacio público, a la altura de C/ San Pedro, esquina C/ Cuesta del Hospital.
 - Aparcamiento subterráneo.

4.2.- Descripción de la solución adoptada

Puesto que la elaboración del Plan General y del Plan Especial ha sido simultánea, y ambas de iniciativa pública, las propuestas de ordenación de ambos documentos se han podido retroalimentar, de modo que la evaluación de todas las alternativas anteriores se han volcado en la solución adoptada.

Esta solución pasa, en primer lugar, por distinguir una zona de reforma interior, de otra de protección/renovación.

En la primera el Plan General no establece ordenación finalista, siendo tarea del Plan Especial la de ultimar y concretar la solución final, tanto desde el punto de vista de la ordenación urbanística concreta (alineaciones, alturas, viales,...) como desde la definición de las propuestas materiales que coadyuven a la consecución del objetivo prioritario; la revitalización integral, física y humana del Barrio del Cabildo de Arriba.

En la segunda, el Plan General establece algunas determinaciones concretas (alineaciones y edificios catalogados) sin perjuicio de que los restantes parámetros urbanísticos deban ser concretados por el Plan Especial y de las posibles adecuaciones de las determinaciones del Plan General mediante el procedimiento contemplado en el artículo 1.1.5 de las ordenanzas de este planeamiento.

Las determinaciones del Plan General se recogen principalmente en la ficha correspondiente al Área Específica 18-B (ver página siguiente), sin perjuicio de la aplicabilidad de las restantes determinaciones del PGOU.

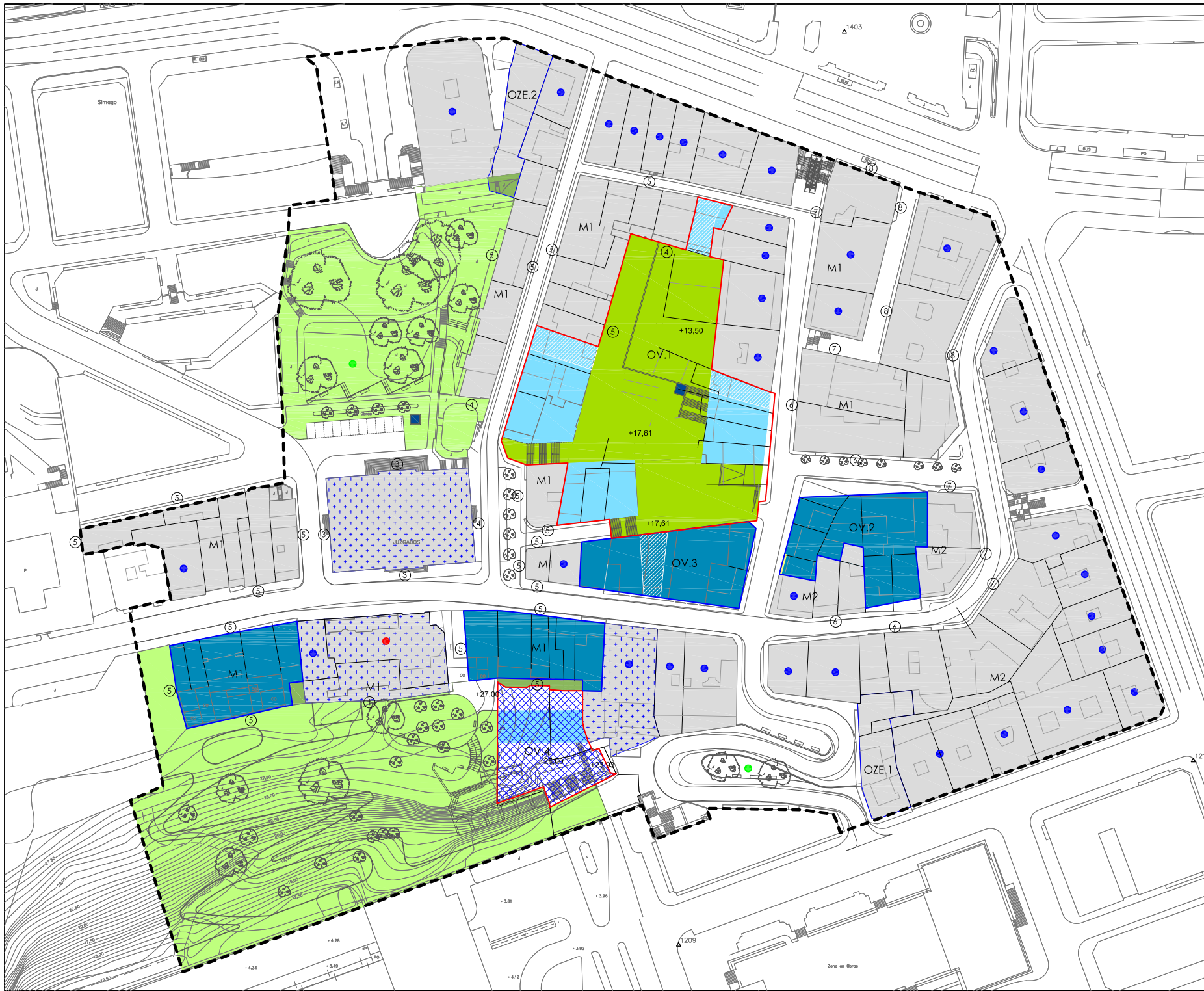
ÁREAS ESPECÍFICAS		AE - 18 (B)
DELIMITACIÓN Y ESTADO ACTUAL	DATOS BASICOS DE LA ORDENACIÓN	
	Nombre:	Cabildo de Arriba
	Localización:	Entre las Calles Jesús de Monasterio y Calle Gádtz
	Tipo:	B - A desarrollar
	Uso Dominante:	Residencial
	Tipología característica:	Manzana Alineada
	Ordenanza subsidiaria:	M1; M2
	Superficie (m²):	52.010
	Suelo Computable (m²):	-
	Coefficiente de edificabilidad lucrativa (m²/m²):	-
	Edificabilidad (m²):	Según determinaciones
	Coefficiente de aprovechamiento medio (u.a./m²):	-
	Aprovechamiento medio (u.a.):	Según determinaciones
	Nº Viviendas máximas:	Según determinaciones
	Sistema de actuación:	Según determinaciones
Nº de unidades de ejecución:	Según determinaciones	
Programación:	Primer cuatrienio	
ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓN	ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN	
	OBJETIVO: Revalorización dotacional del área y revitalización de la trama originaria, estableciendo las pautas a seguir para que la edificación de nueva construcción no distorsione el valor histórico del ámbito.	
DETERMINACIONES: VINCULANTES: - Las establecidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior redactado por el Ayuntamiento de Santander, que se desarrolló de la siguiente forma: reforma interior, correspondiente al suelo urbano no consolidado y protección/renovación en los suelos mixtos. - Poseer las siguientes determinaciones mínimas sin perjuicio de las establecidas legalmente. - Para la zona de reforma interior: * Establecimiento de alineaciones y rasantes, acot, espacios dotacionales y edificabilidad. La edificabilidad lucrativa será inferior a 15.000 m ² de los cuales 5.000 m ² se destinará a aparcamiento bajo tierra. * Establecimiento de los mecanismos de gestión y unidades de actuación. * Cuanto del 30% de la edificabilidad residencial a vivienda se someta a protección pública en los siguientes regímenes: VPO-RG: 10%, VPO-RG: 12%, VPO-RG: 3%. - Para la zona de protección/renovación: * Delimitación de las ordenanzas de la edificación incluyendo medidas de protección. * Sefalamiento de las posibles áreas de intervención debidamente justificadas con fijeza de la ordenanza de aplicación o, en su caso, establecimiento de ordenación de volúmenes. * En las zonas de ordenación de volúmenes la edificabilidad será fijada por el Plan Especial y no superará 1,2 veces la obtenida por aplicación de la ordenanza del entorno. * En tanto y cuanto no se aprueba el Plan Especial, la edificación comprendida dentro de la zona de protección poseerá ordenanza de zona de Mantenimiento: QM. - Otras determinaciones: * Mejora de las condiciones de accesibilidad y integración del ámbito. * Determinación de las zonas de intervención: gestión pública o privada. * Su desarrollo quedará condicionado a la existencia de recursos e infraestructuras técnicas adecuadas y previstas, salvo que por la entidad de la actuación se acredite que se desarrolló posea los recursos e infraestructuras necesarias y que su utilización no comprometa el correcto funcionamiento de la ciudad existente o en desarrollo en ese momento.		
ANTECEDENTES	OBSERVACIONES	
Los terrenos incluidos en el Área Específica engloban parte de la trama originaria de la ciudad de Santander. Su delimitación se ha inspirado en el 'Área de Rehabilitación Integral del Cabildo de Arriba', solicitada por el Ayuntamiento de Santander en Mayo de 2006. Este ámbito se ha declarado como 'Área de Renovación del Centro Urbano' el 10 de noviembre de 2008, y está en proceso de declaración de declaración de 'Área de Renovación Urbana'.	- La zona rayada responde al suelo urbano no consolidado. El resto suelo urbano consolidado. - El exceso de los parámetros de edificabilidad y densidad establecidos con carácter general en el artículo 35 de la Ley del Suelo para el Sector de Suelo Urbano No Consolidado se justifica para hacer viable la actuación de reforma interior, en base a lo establecido en el apartado 6 del citado artículo. - Para el edificio situado en la Calle Cueta del Hospital número 17 deberá mantenerse la fachada de piedra, pudiéndose integrar en edificaciones con mayor número de plantas.	

La propuesta del Plan Especial se sintetiza en el plano de ordenación O.02 "Zonificación", destacándose la gran importancia que adquiere en la nueva ordenación la mejora de la permeabilidad de la estructura urbana, lo que permite aprovechar la oferta de espacios libres y dotaciones propuestos en la manzana central y como complemento al Parque del Agua, sin que esto suponga una pérdida de los valores tradicionales de la trama edificada.

La arquitectura del barrio se regula en función de sus valores patrimoniales, estableciendo una jerarquía de protección-renovación acorde con las características propias de la edificación y la demanda de intervención.

Por otra parte debe destacarse el papel dinamizador que adquieren los nuevos equipamientos y espacios libres, que contribuyen a potenciar la utilización plena de la trama existente, con la intención de superar los problemas puntuales de conflictividad o inseguridad presentes en la zona.

En los apartados siguientes se describirá la solución adoptada, con especial hincapié en las actuaciones y propuestas.



- Delimitación del ámbito del Plan Especial
- Área de Edificios Catalogados con Protección Integral
- Área de Edificios Catalogados con Protección Ambiental
- Área de Rehabilitación/ Renovación
- OZE Área de Ordenanza Zonal Específica
- Renovación Renovación en Áreas de Intervención Unitaria
- Nueva Ordenación Nueva Ordenación en Suelo Urbano no Consolidado
- Vialio
- Equipamiento público existente
- Equipamiento público de nueva creación
- Espacio libre público existente
- Espacio libre público de nueva creación
- M1 Ordenanza de Manzana Alineada Tradicional
- M2 Ordenanza de Manzana Alineada Intensiva
- ⑤ Número de alturas
- OV Ordenación de Volúmenes
- Elemento Catalogado de Protección Etnográfica
- +13.50 Rasantes resultantes de la Ordenación
- Ascensor
- Nuevo Edificio en SUC
- Nuevo Edificio en SUNC
- Paso interior
- Fachada actual a mantener en nueva edificación
- Espacio libre privado

AYUNTAMIENTO DE SANTANDER
 P.E.P.R.I. PARA LA RECUPERACIÓN DEL CABILDO DE ARRIBA

ZONIFICACIÓN.
0.02
 Escala original en A3: 1/1,000
 Marzo 2013

4.2.1.- Actuaciones de superficie

Se trata de actuaciones en el plano sobre el que se asienta el ámbito, centradas en la accesibilidad y en la adecuación de los pavimentos. Esta actuación se basa en la consecución de un carácter singular para todo el ámbito, trabajando con los materiales y elementos de pavimentación que el Plan define como apropiados. Si bien ésta es una intervención global, debe caracterizar cada zona al uso de la misma. Se proponen intervenciones prioritarias siguiendo criterios de eficacia constructiva que redunden en actuaciones que no precisen, una vez ejecutadas, ser reconstruidas de nuevo por actuaciones en el entorno que las puedan deteriorar.

Este aspecto es difícil eludirlo debido a que recientemente se ha renovado la urbanización de todo el ámbito, y es por ello que resulta imposible evitar futuras afecciones a la misma cuando se produzcan intervenciones de rehabilitación y renovación sobre las propiedades inmediatas.

Podemos destacar, dentro de las intervenciones de mejora de la accesibilidad, las siguientes:

1. Por un lado, se encuentran las propias intervenciones que se proponen dentro de espacios existentes, y situados de forma definida y acotada, en los que se realizarán intervenciones de acomodación, sustitución de pavimentos e incluso restructuración de dichos espacios.
2. Por otro lado, nos encontramos con diversas intervenciones de menor escala aunque más numerosas, que garantizarán la conectividad entre distintas partes del ámbito y con el resto de la ciudad, y que se caracterizan básicamente por la sustitución de elementos de comunicación vertical por otros nuevos y, en otros casos, por la incorporación de elementos mecánicos de transporte que supongan un reclamo al paseante que discurra por la zona, a la vez que mejorarán de forma sustancial el acceso al barrio a aquellas personas de movilidad reducida.

3. Y por último, dentro de la creación de esa nueva plaza en el corazón del barrio, que contará con dos niveles comunicados por escaleras y ascensor entre sus dos niveles, y con número suficiente de accesos a la misma, que harán de dicho espacio un gran espacio de intercambio y de relaciones sociales, debidamente conectado a las calles del barrio que lo rodean y desde las que se accede al mismo.

A continuación, pasamos a enumerar cada una de las intervenciones propuestas en los dos primeros puntos:

4.2.1.1.- Plaza Juan José Ruano

Actualmente, este espacio libre se ha convertido en lugar de paso, en parte debido a la topografía accidentada que posee, y la comunicación peatonal transversal que ofrece entre el Cabildo y la Calle Jesús de Monasterio.

En todo caso se busca perpetuar este espacio como espacio verde arbolado, que constituya uno de los enclaves verdes del centro de Santander, manteniendo árboles de porte como arces, e introduciendo especies vegetales que favorezcan la biodiversidad de este espacio.

Anexo a la plaza-parque de Juan José Ruano se encuentra una pequeña plazoleta situada a pie de la Calle Garmendia. Actualmente este espacio se encuentra bien urbanizado, si bien puede resultar poco acogedor y frío, persiguiéndose su mejora ambiental mediante la introducción de más vegetación en sus parterres, el tratamiento paisajístico-botánico del muro de contención que lo resguarda, y la incorporación de un mobiliario urbano que pueda poseer un uso más agradable (posee papelera, farola y bancos perimetrales de piedra, ubicados en zonas sombrías).

4.2.1.2.- Parque del Agua

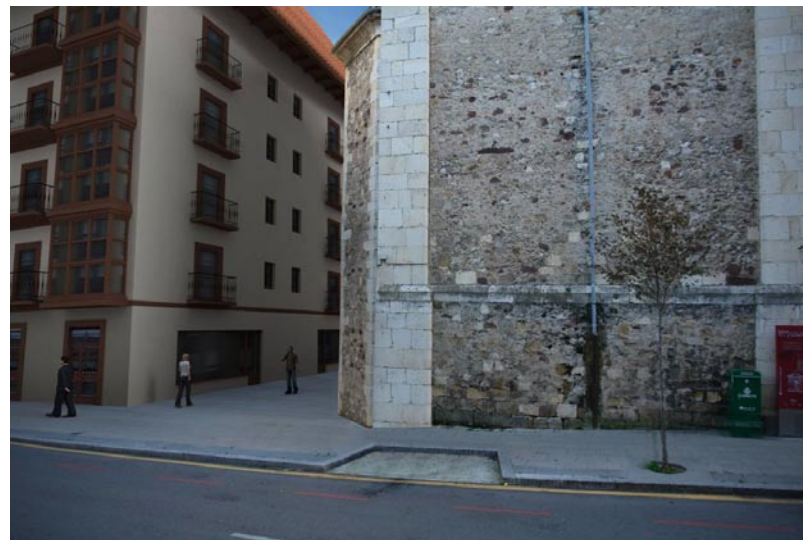
Otra intervención, si cabe más importante aún, es la recuperación del uso del Parque del Agua, el cual permanece en el olvido de los

residentes del barrio y del resto de los ciudadanos por haberse convertido en un lugar a veces inseguro por los escasos accesos con que cuenta.

La apertura del lateral de la Iglesia de Nuestra Señora de La Consolación, eliminando la construcción que actualmente se encuentra adosada a la misma, constituyendo una considerable mejora, no sólo para el propio parque sino para el resto del barrio del Cabildo, que verá mejorada de forma considerable su conexión con parte de la ciudad que se desarrolla en el entorno de la Plaza de las Estaciones.



Situación actual



Situación propuesta

4.2.1.3.- Otras propuestas

El resto de las propuestas dentro del estudio de este aspecto son de carácter puntual y son las siguientes:

- Incorporación de unas escaleras mecánicas frente al comienzo de la calle Cuesta del Hospital, donde se ha trasladado el quiosco que se encontraba en el acceso y que suponía una barrera visual considerable. Este quizás sea uno de los puntos de intervención a través de los diversos elementos mecánicos que se plantean en el ámbito, más importante, debido a su situación ya que dicho acceso se produce por una de las calles más transitadas de la zona (Jesús de Monasterio) y por la posición respecto al Ayuntamiento de Santander, que se sitúa justo frente al mismo.



Imagen de 1945

- Incorporación de ascensor desde el Pasaje de Peña con llegada a la Plaza de Juan José Ruano que conecte el entorno de Jesús de Monasterio y Calle Castilla con el centro del Cabildo de Arriba.

4.2.2.- Actuaciones edificatorias

- En el Plan Especial se proponen una serie de actuaciones encaminadas a la generación de nueva edificación. Es sin duda el área central, corazón del barrio, la que requiere una intervención más audaz dirigida a la remodelación de su espacio urbano y a la recuperación de la edificación desaparecida a lo largo del tiempo. Los actuales “vacíos urbanos” se han generado como consecuencia del abandono de las edificaciones y el progresivo deterioro de la estabilidad estructural de algunos inmuebles que, en casos extremos han terminado en situación de ruina y en su demolición posterior.

- Las actuaciones que se proponen se pueden agrupar en dos grandes intervenciones:
 1. Recuperación de la zona central del barrio, con nuevas edificaciones sobre los solares actualmente vacíos y aprovechando la precaria situación de estabilidad estructural que presentan muchas de las edificaciones que se encuentran en la zona.
 2. Recuperación de la fachada Sur del Cabildo a través de la renovación de parte de sus edificios que junto a la remodelación del acceso por el Parque del Agua desde la Plaza de Las Estaciones y con la construcción de un nuevo edificio destinado a equipamiento dotacional se generarán nuevos recorridos peatonales que servirán de acceso a la calle Alta mediante la apertura de una nueva calle situada entre la Iglesia de Nuestra Señora de la Consolación y las nuevas edificaciones.

4.2.2.1.- Recuperación de la zona central del barrio

La remodelación del espacio central del barrio se conseguirá mediante tres actuaciones. Una primera, y sin duda de gran relevancia para el barrio, será la creación de un gran espacio central destinado a espacio libre público en el que tengan cabida actividades que contribuyan a revitalizar el barrio y que permita el aprovechamiento del subsuelo mediante la creación de un gran aparcamiento que paliará en gran medida la problemática actual de los residentes de la zona.

Para generar este espacio se ha tenido en cuenta la presencia de numerosos solares vacíos en la zona y la situación de las edificaciones colindantes, algunas con una estabilidad estructural precaria y otras que precisan ser incluidas para hacer posible la intervención. Este gran espacio se desarrollará en dos niveles y

contará con usos dotacionales, comerciales y de ocio que llenarán de vida al barrio a la vez que se convertirá en lugar de reunión, de intercambios sociales, en definitiva, un espacio de convivencia y de disfrute de los vecinos.

Los dos niveles proyectados responden a la topografía del espacio y se ajustan a los desniveles existentes entre las calles que lo delimitan y desde las que se accede.

Como premisa fundamental de partida se consideró que el nuevo espacio interior debía inspirar "*sensación de seguridad*" al ciudadano, de ahí que para dotarle de permeabilidad se ha planteado el mayor número de accesos posibles, conectado a la totalidad de las calles que lo rodean. De esta forma se diseñan distintos accesos y de diferente magnitud pudiendo describirse el tránsito peatonal por dicho espacio de la siguiente forma.

El acceso principal al Cabildo por la parte norte -sin duda el más importante por situarse frente a la muy transitada Plaza del Ayuntamiento- es el que se produce por la calle Cuesta del Hospital. Así, el paseante tomará la nueva escalera mecánica que le permitirá llegar a la calle Limón, muy visitada y atractiva por el aire marinero tradicional que conserva, convirtiéndose en el acceso principal a ese gran espacio. Parece por ello importante a la vez que imprescindible que desde esta calle se pudiese acceder a la nueva plaza. Se plantea por ello un acceso a través del edificio situado en el número 3 de la misma, debido a que dicho inmueble es el único de la calle que no posee unas características acordes a la misma.

El usuario y visitante se adentrará a ese gran espacio a través de una escalinata. Llega de esta manera a un primer nivel al que también se puede acceder por el pasaje planteado bajo el nuevo edificio que se propone en el número 12 de la Cuesta del Hospital. En este nivel se ubicarán diversos locales destinados a usos comerciales y hosteleros que darán vida a este espacio. A continuación y siguiendo el recorrido hacia la parte superior de la

plaza, se podrá acceder a su segundo nivel, bien a través de una escalinata o tomando el ascensor que comunica ambos niveles a la vez que da servicio a las plantas de aparcamiento situado bajo rasante.

El segundo nivel, gracias a su situación más elevada y casi a la misma cota que las calles que lo rodean, cuenta con más accesos que el anterior garantizándose su total conexión con las calles que lo delimitan. Conviene destacar dos de ellos: uno se corresponde con la apertura situada en la calle Cuesta del Hospital, frente al final de la calle Ruamenor pues, a la vez que sirve de acceso peatonal es donde se ubica el acceso de vehículos al aparcamiento bajo rasante. El segundo acceso de especial mención es el que discurre bajo la manzana en forma triangular que se asienta entre las calles San Pedro y Alta, estratégicamente situado frente al nuevo edificio administrativo del Gobierno de Cantabria y que junto al acceso emplazado en la calle Limón conforma un eje principal, tanto visual como de recorrido a lo largo de dicho espacio.

Existen otros accesos a esta parte superior que aunque de menor importancia, son necesarios para que este espacio no se constituya como un espacio demasiado cerrado e inseguro. Son, en concreto, el que se produce desde la calle Garmendia a la altura del número 13 y el de la calle Santa. María Egipcíaca que aprovecha el actual solar para separar la nueva edificación de la ya existente en el número 3 de la misma calle.



Sección del espacio público central

Forma parte de esta nueva imagen del centro del barrio la manzana situada entre las calles San Pedro y Alta. La nueva configuración que se producirá en la zona permitirá que una parte de la actual calle San Pedro se integre en el espacio libre. Para esta manzana, además, se plantea la posibilidad de un aparcamiento bajo rasante que de extienda bajo las calles colindantes, con la finalidad de dotar al barrio de aparcamiento en un plazo de tiempo más corto que el necesario para desarrollar la manzana central y de hacer viable la sustitución de los actuales inmuebles que poseen un importante porcentaje de realojo.

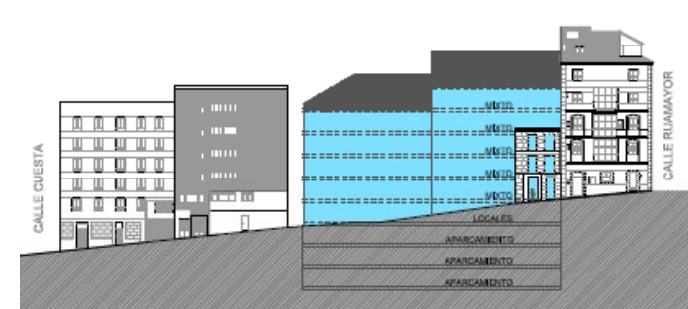
La ordenación de la manzana próxima situada entre las calles Ruamenor, Ruamayor y Cuesta del Hospital, persigue constituir la transición entre las tipologías más tradicionales del centro del Cabildo y las de los años 50 existentes en Ruamayor, con volúmenes edificados de mayor porte y altura y líneas rectas. En esta transición se opta por un diseño de edificio acorde con los invariantes arquitectónicos establecidos para el conjunto de la zona tradicional y una envolvente máxima que permita absorber el desnivel existente en la Calle Ruamenor y ocultar en gran medida las medianeras con las que colinda.

La definición de volúmenes se realiza mediante una envolvente máxima que permita jugar al proyecto constructivo con el escalonamiento del edificio resultante, y que a las calles Ruamayor y Cuesta del Hospital de sensación de edificio a 5 alturas, quedando la posible planta sexta retranqueada del plano de fachada principal.

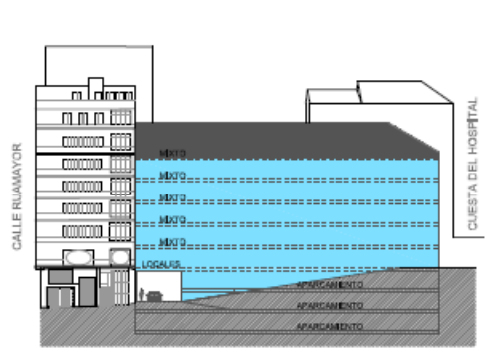
Además para esta manzana se contempla un uso mixto, donde el residencial y terciario sea compatible en cualquier situación y porcentaje de uso, de forma que se pueda construir un foco terciario-administrativo en el Cabildo, que sin embargo, no se extienda a todo el conjunto edificado, consiguiendo de este modo un equilibrio entre la introducción de nuevas actividades económicas y la no tercerización del centro tras la reforma, y la

creación con ello de espacios deshabitados en momentos sin actividad laboral. La elección de esta manzana para acoger este régimen singularizado de usos se fundamenta en primer lugar en el descarte del espacio central, que tiene que ser soporte y generador de vida en todos los momentos, y sobre manera en los no laborables donde la gente va a acudir en su tiempo libre a disfrutar del espacio público, y, en segundo lugar, en la inexistencia de realojos asociados a dicha manzana, no existiendo por ello un compromiso previo de usos residenciales.

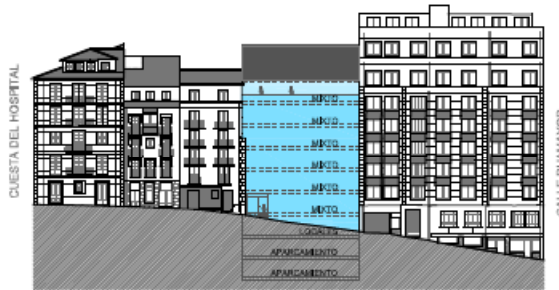
Sin embargo lo más destacado de esta manzana es la alineación propuesta para la Calle Ruamenor, que recorta el actual solar, garantizando un acceso a la plaza central de gran permeabilidad y.



Cuesta del Hospital, numeración impar



Ruamenor, numeración impar



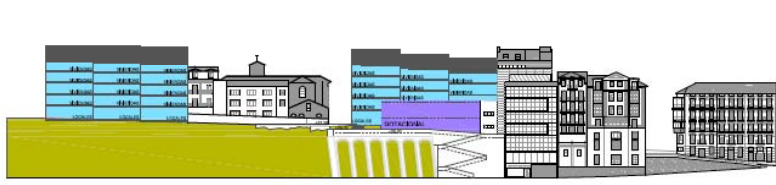
Ruamayor, numeración par

4.2.2.2.- Recuperación de la fachada Sur y remodelación del acceso por el Parque del Agua

El avanzado estado de deterioro de muchos de los edificios presentes en la ladera sur del barrio, unido a que algunos de ellos comparten la estructura principal y hace que su estabilidad se pueda ver comprometida ha llevado a plantear la renovación de dos grupos de edificios que se encuentran a ambos lados de la Iglesia de Nuestra Señora de La Consolación, aprovechando de esta manera a la remodelación del acceso al Cabildo desde el Parque del Agua creando una nueva calle en el lateral de la Iglesia.

En concreto esta intervención abarca dos manzanas, la comprendida entre los números de la Calle Alta 7 a 17 y entre los números 21 a 29.

Esta actuación se ve complementada con la creación de un nuevo edificio dotacional de carácter local. Ha sido la carencia de dotaciones la que ha motivado que se considere la aparición de esta nueva dotación como una propuesta ineludible. Servirá de acompañamiento a la revitalización del nuevo acceso al ámbito a través del Parque del Agua. El uso previsto todavía no se encuentra definido pero, debido a la carencia de equipamientos dentro del ámbito, cualquier finalidad será valorada positivamente. La aparición de un nuevo edificio contribuirá a rematar el pequeño cuerpo perteneciente al nuevo edificio administrativo del Gobierno de Cantabria y es por ello que parece adecuado igualar su número de alturas a las de este último (B+I) con el fin de homogeneizar este pequeño espacio y no interferir en la imagen que pretende rescatarse de la fachada del sur del Cabildo, que quedaría oculta con la inserción de un edificio con mayor número de alturas.



Fachada sur del Cabildo

4.2.2.3.- Edificación existente

El resto de edificios que se pretende conservar dentro del ámbito requerirán en su mayoría operaciones de mantenimiento y rehabilitación aunque en algunos casos se requerirá su renovación.

Es en este tema, el de la rehabilitación, en el que hay que destacar el papel fundamental que las administraciones han de representar, prestando ayuda, asesoramiento y gestionando las ayudas económicas.

La rehabilitación de edificios es importante desde dos puntos de vista: el primero, debido a la repercusión perceptiva que se produce de ellas y, en segundo lugar, en la repercusión vital de los interiores habitados.

Será preciso para ello establecer criterios a consensuar, definir y dotar de mecanismos financieros y de otro tipo que posibiliten este proceso que ya ha dado comienzo con las subvenciones tras la declaración como Área de Rehabilitación Integral. Mas no debe recaer toda la carga sobre el Ayuntamiento que pone en marcha este Plan. Deben ser los propios vecinos actuales o potenciales quienes se involucren, valoren las enormes posibilidades que ante sí aparecen y asuman en la parte que les corresponde el reto que la intervención representa y que debe redundar directamente sobre el bien común, con una importante mejora de los parámetros de calidad para ellos mismos y para el barrio en su totalidad.

Es premisa del Plan Especial conservar la edificabilidad existente y recuperar la que se ha perdido y otorgar donde sea preciso, incrementos en la altura de algunas edificaciones en caso de ser sustituidas para contribuir a la mejora de la imagen global del ámbito, ayudando a la ocultación o reducción de impacto de elementos más dañinos como pueden ser las medianeras.

Consideramos que la altura que se ajusta a la zona reconocida como tradicional es de planta baja más cuatro alturas y bajocubierta. Sin embargo en el resto del ámbito corresponde dejar un número de alturas superior que es el que se corresponde con el que domina en dicha zona.

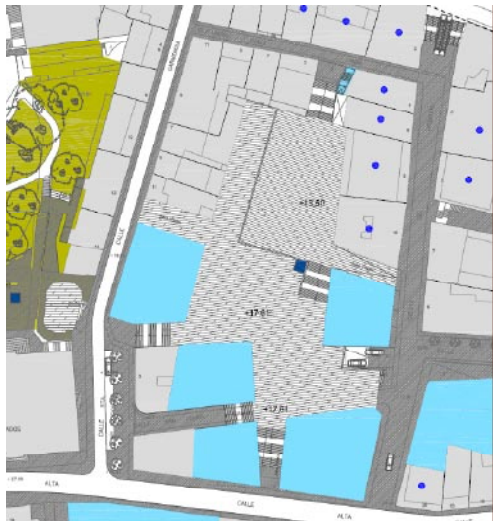
Debe reseñarse como elementos característicos del ámbito los miradores de madera que en muchos casos se encuentran deteriorados, otros han sufrido modificaciones no acordes a su carácter y en otros casos se han perdido porque se han producido intervenciones en las fachadas poco respetuosas con el carácter del inmueble. También cabe señalar los balcones que son un elemento característico del barrio y deben ser objeto de un trato especial, impulsando su reparación en lugares donde ya no están, e incluso proponiendo criterios de diseño que los hagan, dentro de la variación existente, como calificadores de un ámbito fuertemente caracterizado.

Es importante la recuperación de muchas fachadas a su estado original por presentar actualmente distintos acabados superficiales que no se corresponden con su estado original, como es el caso de recubrimientos a base de plaquetas cerámicas, tejas cerámicas y diferentes acabados de enfoscado no apropiados a la imagen tradicional que pretende recuperarse.

4.2.3.- Zonas de espacios libres

Creación de nuevos espacios libres de carácter local, plaza central, y adecuación e incorporación al barrio de los ya existentes, Plaza Juan José Ruano y Parque del Agua. Estos han sido explicados anteriormente, la plaza central por tratarse de una actuación edificatoria a la vez que adecuación de un nuevo espacio libre ya ha quedado contemplado su estudio dentro de las actuaciones edificatorias.

Recordar, que la nueva plaza planteada constituye no solo un espacio libre en sí mismo, sino un punto vital dentro del ámbito gracias a que en el confluirán distintos usos terciarios y en el que se realizarán intercambios sociales y económicos y se establecerá como elemento importante dentro del ámbito para la revitalización del mismo.



Detalle del espacio público central

4.2.4.- Movilidad

El Plan Especial propone dar continuidad al ya finalizado proyecto de renovación urbana, continuando con la peatonalización de la mayor parte del ámbito. Esto resulta positivo porque favorece el tránsito peatonal que es uno de los elementos caracterizadores y que hace del barrio un lugar atrayente a los visitantes.

La peatonalización es una situación que se ha de valorar en su justa medida; es irrenunciable garantizar el servicio a las nuevas edificaciones propuestas que contarán con aparcamientos y a los ya existentes, como es el caso de los garajes situados en la calle Ruamenor. Del mismo modo hay que tener en cuenta los transportes de carga y descarga de mercancías que las actividades comerciales y hosteleras generan y precisan. Otras situaciones a tener en cuenta serán las vinculadas con las situaciones de emergencia que puedan producirse.

La peatonalización debe ser rigurosa en el establecimiento de horarios de tránsito y establecimiento de las oportunas zonas de parada compatibles con las actividades que se desarrollan en todo el barrio; el vehículo debe mostrar un respeto total, la velocidad de circulación debe ser muy reducida dando prioridad a los peatones.

Hay que tener en cuenta que los nuevos aparcamientos que se proponen, gracias a la situación de su acceso, situado al final de la calle Ruamenor, no generará tráfico en el resto del barrio, quedando reducido a las calles Ruamenor, final de la calle Cuesta del Hospital y calle Alta.

Gracias a las dimensiones del barrio podemos afirmar que el acceso con vehículo no es algo necesario e ineludible, sino algo circunstancial y ocasional. La presencia de aparcamientos públicos fuera del ámbito, como es el caso del aparcamiento correspondiente a la plaza del Ayuntamiento y el aparcamiento

previsto en la parcela de la antigua Tabacalera, garantizan gracias a esa proximidad, que el acceso de vehículos al barrio sea innecesario.

4.2.5.- Pavimentación

Las características materiales de los pavimentos de los nuevos espacios libres propuestos como de aquellos sobre los que se realizará algún tipo de remodelación, guardarán concordancia en cuanto a calidad y diseño con los que recientemente se han utilizado en la renovación de la urbanización. En busca de ese carácter homogéneo del barrio se propone continuar con la utilización de materiales nobles como baldosas y piezas de adoquín granítico.

En todo caso, las remodelaciones parciales de los espacios públicos existentes que deban producirse como consecuencia de la edificación de los solares y de las operaciones de renovación de la edificación, deberán realizarse con los mismos materiales que los dispuestos con el proyecto de urbanización finalizado en 2009. Esto garantiza la homogeneidad y adecuada urbanización del conjunto, huyendo de pastiches en la pavimentación. Así, si en algún caso la urbanización en idénticas condiciones no fuese posible, se podrá exigir la renovación de tramos de espacio público mayores que garanticen la coherencia del resultado de conjunto.

4.2.6.- Mobiliario urbano e iluminación

Se ha dispuesto la colocación de mobiliario urbano, hasta ahora inexistente, y la renovación de la iluminación.

Mirando hacia el futuro del barrio y en las intervenciones que se proponen, tanto en los nuevos espacios libres que se proyectan como en los ya existentes, se opta por la búsqueda de un equilibrio entre tradición, memoria y futuro. Buscando la definición y diseño

de elementos de mobiliario urbano propios que incrementen la potencia del casco a la vez que refuerce su identidad.

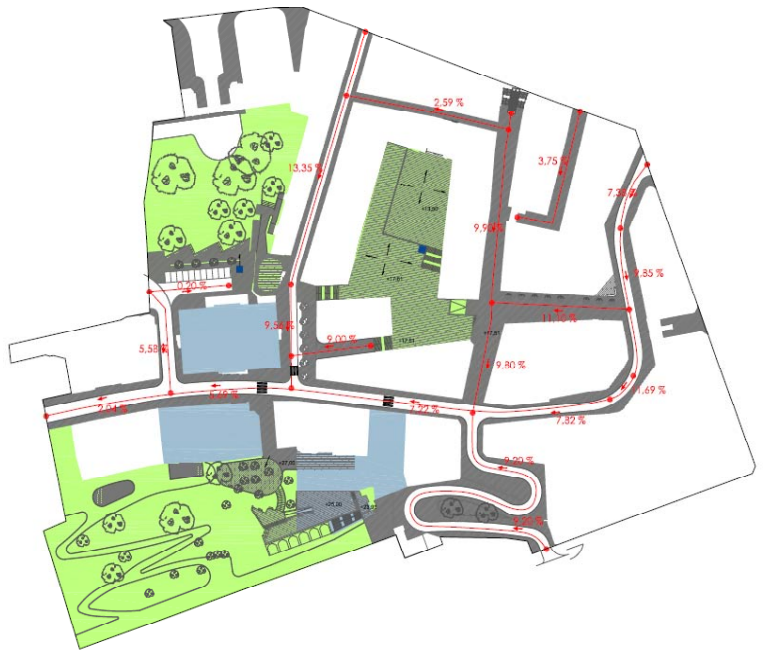
La iluminación debe partir de obviar un concepto equívoco, un barrio tradicional que en origen estuvo sin iluminación y donde la búsqueda de esa imagen soñada no debe condenarle a enfrentarse a un futuro a oscuras, por lo tanto no debemos caer en la falsa apreciación de una luz tenue y difusa para el barrio, a la vez que tampoco se debe contaminar con una intensidad lumínica excesiva; más así se debe buscar una luz uniforme, que huya de la referencia del punto de luz como una farola que solo ilumina su entorno próximo, una luz que de igual forma ilumine los tránsitos y realce la escena del barrio, que contribuye que el paso por él no sea penumbroso, sino correctamente iluminado y capaz de mostrar sus valores también en la noche. Será pues un ejercicio de búsqueda de una intensidad, color y distribución que resuelva este aspecto en los nuevos espacios propuestos.

El otro elemento fundamental de la iluminación es la propia luminaria, que debe resolver los parámetros antes explicados, pero que también debe ser capaz de variar en la unidad para caracterizar ambientes y resolver sistemas de colocación de ella misma, y de manera principal debe huir del protagonismo explícito, por abundancia o diseño. Se propone la definición de una luminaria para los nuevos espacios que permita garantizar la luminosidad precisa al tiempo que no hacerla protagonista y para no invadir los anchos de acera libre que en algunos puntos del Cabildo pueden resultar escasos.

4.3.- Accesibilidad

Especial importancia tiene la accesibilidad en el barrio, ya que la mejora de las condiciones de acceso y movilidad por el mismo constituye una de las ofertas de recalificación fundamentales para su recuperación y puesta en valor.

El Cabildo de Arriba se encuentra en un promontorio, correspondiente con una cresta de la ciudad que ha sido desmontada por su lado oriental y rellenada a una cota inferior por la meridional. Las pendientes de las calles actuales se pueden observar en el siguiente esquema:



En relación a los anchos libre de acera, o de cara a la presente justificación de los anchos de acera, tras la reurbanización del

ámbito se está en la situación descrita en la tabla siguiente, donde no se incluye la Calle Cuesta que es totalmente peatonal, y donde se señala el tipo de calle de que se trata, puesto que en todo caso las calles de plataforma única (y de tráfico restringido) favorecerán en todo caso la circulación autónoma de todas las personas:

ANCHOS DE ACERA (metros)				
Calle	Tipo	Ancho dominante (aprox.)	Ancho máximo	Ancho mínimo
Alta	Rodado	3,00	6,43	1,23
Ruamayor	Rodado	2,15	5,40	1,03
Garmendia	Rodado	1,80	5,50	0,98
Sotileza	Rodado	2,24	4,69	1,15
Cuesta del Hospital	Mixto	1,80	5,00	1,70
Ruamenor	Mixto	2,20	3,12	1,15
San Pedro	Mixto	1,26	1,50	1,15

Los mínimos de acera anteriores, y más en unión de las pendientes mostradas en el esquema previo, muestran que, ni siquiera tras la nueva urbanización realizada tendente a otorgar las mejores condiciones posibles en materia de accesibilidad, las calles constituyen itinerarios peatonales accesibles.

Esta situación unida a la actual consolidación del barrio conlleva a unas condiciones de partida desfavorables para garantizar la plena accesibilidad del ámbito, lo que no obsta para prever mediante el presente Plan Especial los ajustes razonables que no impongan una carga desproporcionada o indebida, conforme a lo preceptuado en la Disposición Transitoria de la Orden VIV 561/2010, o aquellas soluciones que garanticen la máxima accesibilidad dentro de lo posible.

Pese a ello se considera necesario hacer un esfuerzo para mejorar la accesibilidad al ámbito desde el exterior en condiciones de accesibilidad, lo que se consigue con un ascensor desde el Pasaje de Peña, y de comunicar los principales equipamientos y servicios mediante itinerarios peatonales accesibles o con itinerarios que “casi” lo sean. Esto además no es óbice para mejorar la accesibilidad de todo el ámbito, que también posee un tratamiento específico en las Ordenanzas.

Por otro lado, a efectos de valorar la accesibilidad de los distintos espacios cabe distinguir entre los espacios de nueva ordenación y urbanización correspondientes al suelo urbano no consolidado, y los restantes condición de suelo urbano consolidado. Para los primeros se deberán cumplir en todo caso las condiciones de accesibilidad mínimas establecidas en la normativa en vigor, mientras que para los segundos se dispondrá en el Plan Especial los ajustes que sean razonables.

En relación a la accesibilidad de la edificación está queda regulada por el CTE de aplicación con el alcance establecido para cada caso, ya sea obra nueva, rehabilitación, o reforma, sin perjuicio de que desde el propio Plan Especial se deban tener en cuenta elementos de diseño como las rasantes resultantes o la posición relativa de los inmuebles, que garanticen que la entrada a los portales se pueda realizar sin barreras arquitectónicas.

Espacios públicos de nueva ordenación y urbanización

Se componen de dos, el espacio central y el equipamiento de nueva creación situado al Sur del ámbito, ambos a desarrollarse en suelo urbano no consolidado.

La plaza central se compone de dos plataformas horizontales a distinta cota. De sus 6 accesos, 5 se realizan mediante escaleras,

dada la pendiente de sus calles circundantes, y 1 se realiza de forma combinada (a nivel y escaleras) por la Cuesta del Hospital.

El que se realiza a nivel tendrá un ancho mínimo de 1,80 metros, y las condiciones necesarias de urbanización que garanticen su condición de accesible.

Mediante el acceso anterior se llega a la plataforma superior de la plaza (cota +17,61) la cual deberá poseer condiciones de urbanización ajustadas a la Orden VIV/561/2010.

Para acceder desde esta a la plataforma de cota inferior (+13,50) se incorpora en la urbanización una escalera y un ascensor, garantizando que los movimientos interiores de la plaza central se puedan hacer en condiciones de no discriminación de las personas en función de su condición.

El equipamiento posee su acceso en condiciones adecuadas de pendiente desde la Calle Alta, ubicándose en una plataforma horizontal, y sin perjuicio de lo que se prevé una conexión peatonal a mayores mediante escaleras con la plazoleta situada en la fachada Sur del edificio de la Calle Alta nº 5.

Espacios públicos existentes

La reurbanización de los espacios públicos existentes conllevará la aplicación de la normativa en materia de accesibilidad, siendo el proyecto de urbanización el que determine los ajustes que se consideran razonables.

Itinerarios peatonales accesibles

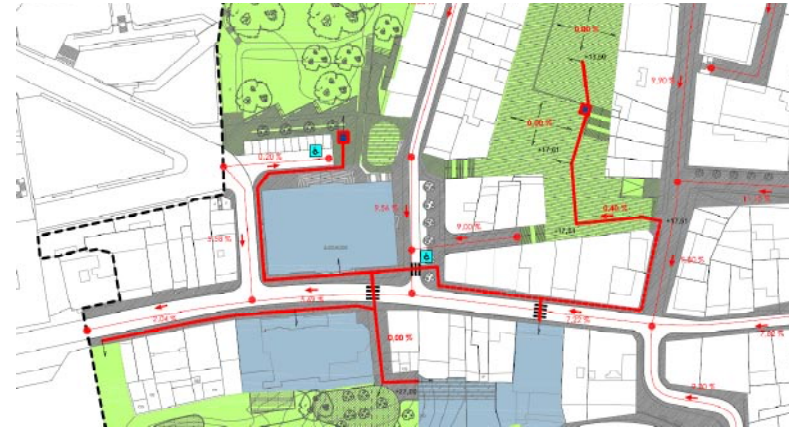
Las condiciones topográficas del Cabildo dificultan la instauración de itinerarios peatonales accesibles, tanto por la

pendiente existente como por la sección de las calles, siendo la primera de las cuestiones más compleja de abordar.

Para dotar de la máxima accesibilidad al Cabildo, partiendo de ajustes que se pueden interpretar como razonables, aunque a la vez como ambiciosos, se genera en primer lugar un punto de acceso global al Cabildo, mediante un ascensor que partiendo de un sobrancho a generar en una de las aceras del Pasaje de Peña llegue a la Plaza de Juan José Ruano.

Las aceras del túnel no poseen apenas pendiente y tienen un ancho libre de más de 2 metros, no obstaculizados por elemento alguno, constituyendo base suficiente para que constituya un itinerario peatonal accesible. Así, a través de un sobrancho se instalaría un ascensor que llegase a la citada plaza, la cual también posee unas condiciones de pendiente adecuadas y se ubica en un enclave central del Cabildo.

Desde el mismo, se intenta con el Plan Especial generar una red de itinerarios peatonales accesibles totales o parciales que conecten, al menos, los principales espacios públicos, y en particular, todos los equipamientos y espacios libres públicos (a excepción de la pequeña plazoleta de la Calle Garmendia que se ubica ya de por sí a pie de una calle que posee más del 10% de pendiente) y que se representan en la siguiente imagen:



Los itinerarios peatonales accesibles totales, responden a la definición normativa de los mismos, incluida en el artículo 5 de la Orden VIV 561/2010, necesitando ser reformado respecto de la situación actual el del tramo final de la Calle de Monte Caloca, que constituye la necesaria conexión del ascensor con el resto del Cabildo, y donde su acera Este, pese a tener un ancho de 2,70 metros, se reduce a 1 metro escaso en colindancia con las escaleras de acceso lateral al Juzgado. El futuro proyecto de reurbanización de esta zona deberá dotar de un ancho suficiente a esta acera, al menos de 1,80 metros libre, para lo que se deberán adoptar las soluciones particulares necesarias, ya sea por la eliminación de un carril de circulación (por ejemplo, porque se haya abierto la Calle Cobo de la Torre, tal y como prevé el Plan General de Ordenación Urbana de Santander), o por la remodelación del acceso a los Juzgados, o por medio de cualquier otra solución.

Y los parciales son aquellos que completan los anteriores logrando mediante medidas específicas un grado de accesibilidad asumible; en concreto los itinerarios peatonales parciales se componen de:

- Un tramo de la Calle Alta (entre la Calle Garmendia y la Cuesta del Hospital), con una pendiente del 7,22%, y donde se consigue una acera continua de ancho libre 1,80

metros (margen Norte) y se ubica un paso de patones de ancho suficiente frente al edificio de la Calle Alta nº 5, garantizando el acceso a dicho equipamiento.

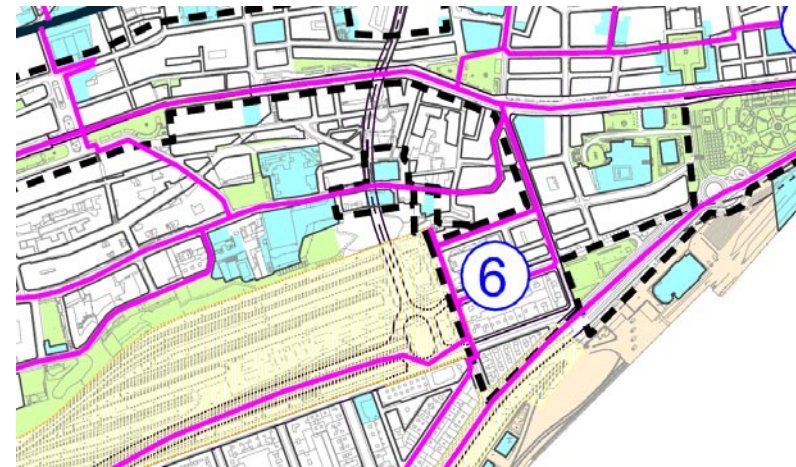
- Un tramo de la Cuesta del Hospital (entre el acceso a la plaza central y la Calle Alta), con una pendiente del 9,8% y un ancho de 1,80 metros en el punto más desfavorable de su acera Oeste.

Con estas medidas se consigue una red de itinerarios peatonales con una accesibilidad total o admisible que garantice tanto la llegada al Cabildo como el acceso a sus principales espacios públicos y servicios. Además, para mejorar su utilización se establece con carácter vinculante que un 25% de las plazas de estacionamiento de la Plaza de Juan José Ruano sea para personas de movilidad reducida así como la del extremo de la Calle Garmendia, todo ello sin perjuicio de las plazas de estacionamiento que hayan de ser reservadas en el aparcamiento público de la plaza central.

La red de articulación urbana e IPAS del PGOU

El Plan General al que desarrolla el presente Plan Especial incluye entre sus determinaciones una propuesta de itinerarios peatonales que deben ser accesibles, o lo más próximo a ello, encomendándose la disposición de las medidas oportunas para ello a un Plan Especial en materia de accesibilidad.

En el ámbito de estudio sólo se determina como eje perteneciente a la red de articulación urbana – propuesta de IPA el conformado por la calle Alta –Ruamayor, no teniendo buen sentido, que el Plan Especial que aquí se aborda no atienda a su adaptación dentro de los ajustes razonables posibles a su condición de IPA, independientemente de la posterior redacción de un Plan Especial exclusivo en materia de accesibilidad.



Extracto del plano de la Red de articulación Urbana e IPAS del PGOU

A los efectos anteriores la Calle Ruamayor y Alta mejoran su sección con las nuevas alineaciones propuestas en el ámbito OV.2 y OV.3, garantizando en sus zonas de contacto anchos libres de acera de 1,80 metros, para lo que se ha tenido que llevar a cabo una ligera adecuación de la alineación Sur de la OV.3 contemplada en el PGOU que no permitía el cumplimiento de la norma en materia de accesibilidad.

Además, gracias a los IPAS totales y parciales propuestos y los anchos de acera obtenidos fruto de la reurbanización del ámbito (donde Ruamayor ha quedado con un solo carril de circulación siendo por tanto las aceras existentes las máximas posibles) se transforma este eje de la red de articulación urbana propuesta por el PGOU de Santander en un eje lo más accesible posible dentro del marco de los ajustes razonables.

Sin perjuicio de ello, cabe incorporar una medida más a este eje para que realmente se mejore la accesibilidad dentro de las posibilidades existentes, y que supone la supresión-reubicación del arbolado, mobiliario urbano, iluminación y señalización en la Calle Alta,

la cual invade el 1,80 metros de acera existente pero que actualmente no se encuentra libre de obstáculos.

Finalmente, se determinan otras medidas específicas tendentes a mejorar la accesibilidad del conjunto del área de estudio, como la supresión-reubicación de jardineras en la Cuesta del Hospital que invaden los anchos libres de acera necesarios, o la implantación de una barandilla en el radio interior de la curva de la Rampa Sotileza.

En virtud de todo lo anterior, que se desarrolla normativamente en el documento de Ordenanzas del presente Plan Especial, y sin perjuicio de la aplicación de la normativa en vigor, y, muy especialmente, de la Ley de Cantabria 3/1996, de 24 de Septiembre, sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación, y de la Orden VIV/561/2010, de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, se dan por justificados, se considera que se cumplen los preceptos exigibles en materia de accesibilidad para el Cabildo de Arriba.

5.- Zonificación y Ordenación pormenorizada

Las calificaciones de suelo establecidas en el plano de zonificación o-02 estructuran los diferentes espacios urbanos del barrio en función de las políticas de protección-renovación del Plan Especial. Las mencionadas calificaciones, referidas a los ámbitos de edificación, son las siguientes:

- Área de edificios catalogados con protección integral
- Área de edificios catalogados con protección ambiental
- Área de rehabilitación/renovación
- Área de ordenanza zonal específica

- Renovación en Áreas de intervención unitaria
- Nueva ordenación en suelo urbano no consolidado

Las dos primeras categorías recogen los elementos a proteger, manteniendo los criterios y determinaciones que a este respecto tiene el Plan General de Ordenación Urbana.

El Área de rehabilitación-renovación integra aquellas zonas que, tienen vocación de permanencia en la trama urbana del barrio, sobre las pueden aplicarse actuaciones de rehabilitación, aunque también pueden ser renovadas, respetando las condiciones que a este respecto establece el Plan Especial en lo que se refiere a los invariantes arquitectónicos y constructivos de la arquitectura tradicional.

Las Áreas de ordenanza zonal específica afectan a dos enclaves de la trama urbana que se sitúan en lugares de borde, donde los tipos edificatorios deben acomodarse a estructuras urbanas diferentes o a condiciones topográficas más complejas.

Las Áreas de intervención unitaria afectan a aquellos enclaves del Plan Especial, con necesidades de renovación urbana, donde resulta conveniente la actuación global por razones constructivas, ambientales, de gestión, etc.

Finalmente, la nueva ordenación en suelo urbano no consolidado se refiere a la intervención en la manzana central del barrio, que precisa de un tratamiento específico, resuelto pormenorizadamente en el Plan Especial.

La descripción más detallada de cada una de estas áreas urbanas es la establecida a continuación.

5.1.- Nueva edificación en Suelo Urbano No Consolidado

La delimitación del área correspondiente al Suelo Urbano No Consolidado hace posible la incorporación de dotaciones de equipamientos y espacios libres al servicio del Barrio. Los déficits de espacios libres interiores del barrio se solventan con la generación de un nuevo espacio público en la manzana central, entre las calles Garmendia, Limón, Cuesta del Hospital y San Pedro.

El nuevo espacio central público que se crea, se prevé que constituirá una referencia de relación social y comunitaria, al tiempo que quedará abierto al resto de la trama urbana, con una amplia conexión con la Cuesta del Hospital y con los pasos peatonales propuestos con las calles Garmendia, Limón y Alta. En torno a él se organizan nuevos edificios de uso dominante residencial con una superficie edificable de 7.050 m² máximos, así como usos terciarios a los que se reserva una edificabilidad 2.950 m².

Aprovechando la gran envergadura superficial de esta actuación en la manzana central, se propone un aparcamiento que atenderá la actual carencia de estacionamientos en superficie, siendo una dotación obligatoria para usos residenciales y terciarios. El conjunto de nuevas plazas –públicas y privadas- que se crearán contribuirá a mejorar el aprovechamiento urbanístico de esta actuación, moderada para otro tipo de usos lucrativos.

Por otra parte, la actuación en este espacio libre se utiliza para mejorar la conectividad interna del barrio, organizándose dos plataformas conectadas por ascensores y escaleras, que contribuyen a facilitar el tránsito por la zona y a garantizar la horizontalidad y calidad de las zonas estanciales.

Complemento fundamental de esta actuación en suelo urbano no consolidado es la creación de un nuevo equipamiento, que cumple con los estándares exigibles para los usos residenciales previstos. Este equipamiento, situado entre la Consejería de Obras

Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente y el Parque del Agua, contribuirá a recualificar la función de este parque, introduciendo un uso dotacional, válido no solamente para el barrio, sino también para esta zona de la ciudad, donde la topografía accidentada genera un borde urbano y funcional, que es preciso corregir.

Los espacios libres de la parcela de equipamiento situados al Sur de la nueva edificación se incorporarán a los espacios libres circundantes, en concreto al Parque del Agua, estando previsto que en esta zona se mejoren las condiciones de conectividad con la Plaza de las Estaciones, mediante la construcción de nuevas escaleras y rampas.

Teniendo en cuenta la importancia fundamental que tiene la puesta en marcha de este ámbito de suelo urbano no consolidado, se plantea que sea desarrollado a través de un sistema de actuación pública, que pueda ofrecer la máxima garantía de desarrollo.

La edificabilidad residencial prevista deberá desarrollarse, al menos en un 30%, bajo regímenes de protección pública, conforme a lo establecido en el Plan General al que el presente Plan Especial desarrolla.

En el *Anejo 2. Fichas correspondientes a Áreas con Ordenación de Volumen*, que acompaña a las Ordenanzas del presente documento, se recogen a modo de resumen los principales parámetros urbanísticos de la actuación y las principales cifras de superficies.

5.2.- Renovación en ámbitos de intervención unitaria

Dentro de la casuística particular del barrio, destacan 4 ámbitos espaciales de especial complicación, dado su estado de acodamiento de la edificación y/o deterioro.

Tres de ellas son las áreas situadas en los números impares de la calle Alta, una situada entre el edificio de la Consejería de Obras Públicas y la Iglesia de Nuestra Señora de La Consolación y la situada entre esta última y el acceso lateral al Parque del Agua. Por otro lado se encuentra la manzana triangular situada entre la calle San Pedro y la calle Alta.

En las dos primeras existe una gran deficiencia edificatoria, difícilmente resoluble a través de la actuación individual por parcelas, ya que las edificaciones existentes, que presentan diverso grado de patologías constructivas, están apoyadas unas en las otras, lo que hace muy difícil la actuación individual, por la necesaria alteración de las condiciones de estabilidad de los edificios colindantes, en el supuesto de actuaciones de rehabilitación o reconstrucción en alguno de ellos.

De hecho, se han producido derrumbes en alguno de los edificios que se encuentran en este ámbito. Por otra parte, se plantean actuaciones singulares de remodelación de las alineaciones existentes, para generar un nuevo acceso al Parque del Agua desde la calle Alta y para ajustar la fachada edificada que tiene frente hacia el Parque del Agua.

La cuarta actuación de especial significación es la correspondiente al área situada entre Ruamenor, Ruamayor y Cuesta del Hospital, que está conformada totalmente por solares. Lo más destacable de esta zona es la presencia de grandes medianeras de los edificios colindantes que gracias al planteamiento de una intervención unitaria que posibilite el reparto de su aprovechamiento controlando las alturas del nuevo edificio de

forma que éstas puedan reducir su visibilidad e impacto sobre el espacio público.

En el *Anejo 2. Fichas correspondientes a Áreas con Ordenación de Volumen*, que acompaña a las Ordenanzas del presente documento, se recogen a modo de resumen, los datos más significativos de dos de ellas por definirse a través de una ordenación de volúmenes. Las otras dos (situadas en los números impares de la Calle Alta) se encomiendan a la ordenanza M1, no siendo necesario establecer una ordenación más pormenorizada en el Plan Especial para su correcta consecución.

5.3.- Restantes zonas de edificación

Los restantes ámbitos del área de estudio no poseen objetivos de renovación o sustitución específicos, con la salvedad de la actuación aislada para la obtención de dotaciones públicas prevista para el inmueble situado en la Calle Jesús de Monasterio nº 17, y que tiene como finalizar regularizar el espacio público y suprimir añadidos que han perdurado en el tiempo sin responder a una planificación urbana real.

Así, el resto del área se compone en gran medida de edificios catalogados, que tendrán que respetar su volumen edificado y respecto de los que en el catálogo del presente Plan Especial establece un régimen pormenorizado de intervención, suprimiéndose los elementos disconformes e impropios con su nivel de catalogación y proponiendo las mejoras oportunas. Cabe destacar que la especificidad del plan especial, en su vertiente de "plan especial de protección", permite un régimen pormenorizado para cada inmueble que en muchos casos se traduce en intervenir en los mismos, buscando una recuperación de valores perdidos, una mejora de sus condiciones de habitabilidad, o una adecuación de los mismos a las nuevas condiciones de ordenación, y en particular a las nuevas rasantes.

Dentro de este último supuesto, cabe hacer mención especial a los edificios catalogados situados en la mitad Norte de la manzana central, los cuales van a tener una automática transformación de sus fachadas traseras en fachadas principales al nuevo espacio público, debiendo poseer un tratamiento acorde con su nuevo estatus. Además, estos edificios poseen, hacia el patio central objeto de reforma, la prolongación de sus plantas bajas (que constituyen ampliaciones o añadidos sin valor arquitectónico ninguno y no participan del nivel de protección del resto del inmueble), las cuales tendrán que ser "cortadas" en desarrollo de la actuación, lo cual está expresamente contemplado en este Plan Especial. Una vez realizado el corte, la solución arquitectónica de la fachada interior, podrá optar o bien por dejar un patio inglés, o bien por enrasar el suelo de la planta interior que corresponda con el nuevo espacio público central, permitiéndose en dicha planta (ahora planta baja a la nueva rasante interior) usos comerciales e inclusive la modificación de huecos necesaria para dicho cambio de uso.

Con ello se persigue dinamizar y poner en valor este espacio central, buscando que el mismo pueda quedar rodeado de centros de atracción y actividad que huyan del inmovilismo de un entorno netamente residencial.

Una segunda aclaración en relación al catálogo ha sido la reconfiguración del único elemento con protección integral del PGOU (Iglesia de la Consolación) que se ubica en este ámbito, para el que un mayor estudio propio de la escala de Plan Especial que aquí se trata, lleva a incluir dentro de dicha protección la Iglesia con planta basilical y su añadido Sureste de configuración histórica y porte reducido. Sin embargo se considera importante liberar la fachada Sur de la Iglesia del volumen anejo de mayor tamaño sin interés arquitectónico ni artístico y que oculta la vista del edificio, no otorgándole protección alguna. Finalmente en relación al edificio parroquial anexo por el Este, éste se mantiene catalogado, pero con un nivel ambiental, en igual situación que los restantes edificios con

interés del Cabildo, siendo similar en su configuración formal y en sus materiales.

Además de los edificios catalogados, hay otras parcelas edificadas o no, sobre las que el plan especial se encomienda a la ordenanza de zona genérica de manzana proveniente del plan general. Estos edificios o solares podrán ser edificados, y conservados o sustituidos, conforme a reglas generales, puesto que no requieren de una mayor pormenorización del Plan Especial, al ser garantistas las ordenanzas dispuestas con un resultado integrador de estos suelos.

Sin embargo, hay dos enclaves en los que las rasantes actuales, que se perpetúan con este planeamiento, y la existencia de edificios catalogados medianeros, hacen aconsejable una ordenación pormenorizada, puesto que la genérica no sería garante de una ordenación integradora de estos suelos en el entorno inmediato en similares condiciones de tipología y altura.

Estos dos enclaves son el situado entre la Calle Cádiz y la Rampa Sotileza, y el situado entre Jesús de Monasterio y Fernández de Isla, con el añadido de la calle peatonal situada a su Oeste.

En relación al primero, la ordenación se realiza buscando una correcta transición entre la altura de cornisa y tipología de las cubiertas entre la zona tradicional de la Rampa Sotileza, que colinda con el único edificio que se mantiene en los números impares de la Calle Ruamayor tras el incendio y que se encuentra catalogado, y los edificios catalogados de la Calle Cádiz, con cubierta plana y una última planta retranqueada.

En relación al segundo, la ordenación se realiza buscando en primer lugar una correcta transición entre las fachadas Norte y Sur con sus edificios medianeros, que se encuentran catalogados, primando el criterio de mantener la línea de cornisa de los edificios protegidos en ambas fachadas; en segundo lugar, se persigue una correcta transición de estas fachadas entre sí, cobrando especial importancia la fachada con frente a la calle peatonal, siendo la que debe coordinar la gran diferencia de rasantes existente entre la Calle Jesús de Monasterio y la Calle Fernández de Isla (de 3 plantas equivalentes), y en la que se debe formular un sistema de transición de cubiertas que responda a una solución integradora y racional entre sí y con sus medianeros. Para ello se toma una solución de cubiertas donde en la mitad de la fachada a la calle peatonal se dé continuidad a la cornisa del edificio catalogado por el Oeste con una pequeña desvuelta hacia dicha calle, y sobre la que se podrá implantar su respectivo bajo cubierta, y donde en la otra mitad, la diferencia entre las cornisas resultantes sea absorbida por un bajo cubierta de pendiente constante.

5.4.- Resumen de superficies de la zonificación

Superficies generales	
Total del ámbito:	52.010 m ²
Unidad de suelo no consolidado:	5.312 m ²
Actuaciones / Edificios no catalogados	
Renovación en áreas de intervención unitaria:	3.471 m ²
Nueva edificación en suelo urbano no consolidado:	1.530 m ²
Rehabilitación / renovación	7.735 m ²
Edificios catalogados	
Protección integral:	449 m ²
Protección ambiental:	10.132 m ²
Dotaciones	
Espacios libres públicos existentes:	10.147 m ²
Zona verde pública, aparcamiento y usos terciarios:	2.888 m ²
Equipamientos existentes:	2.721 m ²
Nuevo equipamiento:	864 m ²
Viario	
Peatonal:	1.350 m ²
Coexistencia:	2.076 m ²
Rodado:	8.738 m ²

5.5.- Cumplimiento de las normas de aplicación directa

La Ley 2/2001 de Cantabria reguladora del urbanismo incluye dentro de sus determinaciones normas de aplicación directa de aplicación a la planificación urbanística, y que la norma desarrolla en sus artículos de 32 a 42.

En este apartado se justifica brevemente su cumplimiento, o inaplicabilidad según el caso. Para ello se sigue la propia numeración del articulado de la ley:

Artículo 32. Protección del medio ambiente

El carácter protector de Plan Especial y la ordenación propuesta para las zonas de intervención que en todo caso buscan integrar las nuevas construcciones en la trama tradicional del centro antiguo de Santander, tanto en forma, alturas y acabados, garantizan todos los principios dispuestos en materia de paisaje que preceptúa este artículo, y especialmente “la integración de las construcciones en el entorno circundante”.

Igualmente se abordan los problemas de tráfico y de la contaminación acústica, los cuales disminuyen con la propuesta de peatonalización y semipeatonalización del ámbito.

Artículo 33. Protección del entorno cultural

Igual que en el caso anterior, y pese a que el conjunto del Cabildo de Arriba no esté declarado conjunto arquitectónico o histórico por la legislación sectorial, se han tenido en cuenta los preceptos de la Ley que establece que las construcciones “habrán de armonizar con el entorno, especialmente en cuanto a alturas, volumen y materiales exteriores”. A este respecto se ha sido exigente no sólo con el establecimiento de volúmenes acotados, ajustados a sus respectivas líneas de fachada, y a alturas, donde dominan las 5 plantas de la ciudad tradicional, sino que se han establecido un conjunto de invariantes arquitectónicos que garanticen la adecuación arquitectónica y estética

de las intervenciones, sin contar con, además, las determinaciones relativas a los edificios catalogados que protegen y mejoran la situación de los inmuebles con valores ambientales o arquitectónicos.

Artículo 34. Protección del paisaje

Lo anterior es partícipe de lo promulgado en el artículo 34 en relación a la adaptación al entorno de las construcciones, en particular se delimitan las condiciones estéticas del conjunto, y de la “publicidad de los carteles anunciadores de locales y establecimientos mercantiles” en el artículo 20 y 20.1.j), respectivamente.

Por otro lado, no se hace necesario acudir al procedimiento de modificación puntual dispuesto en el artículo 34.3 de la Ley 2/2001 al no darse los supuestos en él requeridos.

Artículo 35. Pantallas vegetales

Este artículo no es de aplicación, no existiendo la necesidad de pantallas vegetales que mitiguen posibles impactos visuales, que se consideran inexistentes en el ámbito del Plan Especial.

Artículo 36. Distancias

El Plan Especial, y subsidiariamente el Plan Especial, establece las distancias propias de cada ordenanza, no siendo de aplicación las determinaciones establecidas en este artículo.

Artículo 37. Alturas y volúmenes

La existencia de planeamiento para el presente ámbito y su clasificación como suelo urbano, restringen la aplicabilidad de este artículo a su apartado segundo.

En relación a que las normas de ordenación del plan “procurarán que el aprovechamiento de las parcelas en el suelo urbano consolidado se adapte a las características básicas de las construcciones legalmente edificadas preexistentes. Las excepciones a este criterio se justificarán en la Memoria del Plan.” Se tiene que esto es así, estableciendo ordenaciones de volúmenes con edificios de altura dominante de 5 plantas o establecidas conforme a las preexistencias edificadas del entorno inmediato, predominando la homogeneización de cornisas y adaptación de las construcciones al ambiente; por tanto, no se considera que exista excepción alguna de la norma.

Artículo 38. Edificabilidad, densidades y ocupación

La densidad en suelo urbano no consolidado es de 176 viv/Ha; la edificabilidad es de 2,8238 m²/m², superiores ambos a los establecidos con carácter general en el artículo 38 de la Ley del Suelo.

Ambos parámetros vienen amparados por el PGOU de Santander, al que el presente Plan Especial desarrolla, contemplándose en este una densidad incluso mayor, puesto que la unidad funcional independiente se establece en 50 m² en lugar de los 75 m² establecidos en el Plan Especial.

En relación a esto el PGOU establece en su apartado de observaciones que “el exceso de los parámetros de edificabilidad y densidad establecidos con carácter general en el artículo 38 de la Ley del Suelo para el Sector de Suelo Urbano No Consolidado se justifica para hacer viable la actuación de reforma interior, en base a lo establecido en el apartado 6 del citado artículo”. De forma más pormenorizada se justifican los parámetros otorgados en la página 267 de la memoria de Ordenación:

“AE-18 (B), se supera la densidad de 70 viv/Ha y la edificabilidad de 1m²/m².”

La ordenación pormenorizada del Cabildo de Arriba se remite, para los suelos clasificados como suelo urbano no consolidado, a la

elaboración de un Plan Especial de Reforma Interior. En base a dicha reforma se justifica el exceso de los parámetros de edificabilidad y densidad establecidos con carácter general en la Ley del Suelo, necesarios para garantizar la viabilidad de la actuación, en base a los primeros tanteos realizados para la ordenación del ámbito, donde la ausencia prácticamente total de viario conlleva una mayor concentración de los parámetros anteriores y por tanto un mayor densidad.

El conocimiento de la actual estructura de la propiedad, y con ello de los futuros procesos de realojo, de la situación social y económica de sus moradores, y del parcelario, conllevan que la viabilidad de la gestión pase por generar viviendas de tamaño controlado, que en aplicación de la densidad máxima contemplada darían como resultado a una media de 64 m² por vivienda.”

Por tanto, es el propio Plan General el que justifica los parámetros anteriores.

Artículo 39. Espacios libres y equipamientos de sistemas generales

En relación a los sistemas generales, éstos se computan para el conjunto del Plan General, no siendo esta norma de aplicación directa de aplicación a las determinaciones propias del Plan Especial.

Artículo 40. Espacios libres y equipamientos de sistemas locales

En relación a las cesiones locales, el suelo urbano consolidado prevé 2.888 m² de espacios libres, esto es 20 m² por cada 100 m² construidos de cualquier uso, superiores en este caso al 10% del ámbito que ascendería a 531 m² de superficie.

La parcela destinada a equipamiento local en suelo urbano no consolidado mide 846 m² de superficie, a razón de 13,03 m² por cada 100 m² de superficie construida de uso residencial.

Las plazas de aparcamiento a razón de 2 por cada 100 m² construidos, siendo 1 de ellas pública, se ubican en el aparcamiento situado bajo rasante en la plaza central, tal y como se establece en las ordenanzas del Plan Especial. Este ratio hace necesarias 200 plazas de estacionamiento vinculadas a los usos de la OV.1 y 10 (9,12) vinculadas al equipamiento, en total 210 plazas. Las zonas superficiadas con uso de aparcamiento en la ordenación, arrojan una superficie total de 10.790 m², de los que 5.000 m² se destinan a un aparcamiento con uso lucrativo, siendo el restante de 5.790 m², que a razón de 25 m²/plaza, dan lugar a 231 estacionamientos, cantidad superior a las 210 plazas requeridas.

Artículo 40 bis. Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública

Este artículo solamente es de aplicación a los Planes Generales y suelo urbanizable residual, y no por tanto al caso aquí tratado.

Por otro lado cabe aclarar que el Plan General de Santander establece el cumplimiento de la VPO para el conjunto del suelo urbano no consolidado y para el conjunto del suelo urbanizable, en este caso, aplicando ciertos porcentajes a una edificabilidad residencial de 7.050 m². Es por ello, por lo que, pese a que el presente Plan Especial haya reducido dicha edificabilidad residencial, debe mantener los valores netos mínimos de VPO del PGOU, suponiendo porcentajes superiores respecto de la edificabilidad residencial contemplada en el Plan Especial.

Artículo 41. Otras determinaciones sustantivas

El Plan Especial del Cabildo consigue una razonable y equilibrada articulación de usos, reproduciendo la mezcla de usos inherente a los cascos tradicionales de las ciudades, siendo además éste un enclave inmerso en el centro administrativo de la ciudad; de este modo, usos residenciales, terciarios, y de servicios y dotaciones se imbrican entre sí consiguiendo una ciudad activa en todos los momentos del día. Además la alternancia de ordenaciones singulares, como la de la

manzana central, en un ámbito dominado por la manzana tradicional evita el monopolio absoluto de las manzanas cerradas que colmaten el espacio urbano.

En relación al uso residencial en sótano y semisótano, éste está prohibido en el Plan Especial, así como en planta baja.

Finalmente la supresión de barreras arquitectónicas se trata pormenorizadamente en la presente memoria y en las ordenanzas del Plan Especial.

Artículo 42. Supletoriedad

La supletoriedad del PGOU se trata en el siguiente apartado. En el caso de las NUR, en los términos de aplicación según lo dispuesto en sus artículos 5 y 6, no se considera que existan determinaciones de aplicación al presente Plan Especial.

5.6.- Cumplimiento de las determinaciones del PGOU

Las determinaciones del PGOU vienen establecidas en primera instancia por la ficha del AE-18 (B), y posteriormente por el conjunto de normas de aplicación del documento.

Sin perjuicio de ello, la especificidad del documento del Plan Especial permite alejarse de las determinaciones del Plan General establecidas con carácter general, en particular el artículo 3.1.1 apartado 2 de este documento establece:

“2. Las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán respetar en todo las definiciones generales; pero podrán introducir subdivisiones y/o mayores precisiones o matizaciones siempre que con ello no las tergiversen, no concedan como resultado directo o indirecto mayor permisividad edificatoria, y/o no alteren las condiciones de edificabilidad materializable y/o aprovechamiento urbanístico.

Se exceptúan de lo anterior los Planes Especiales que, si bien no podrán alterar el aprovechamiento otorgado por el planeamiento general, si podrán establecer sus propias definiciones generales, así como ordenanzas y condiciones generales de la edificación que se adapten a las condiciones particulares del ámbito.”

Por tanto, se puede considerar que los parámetros de obligado cumplimiento mínimos son los establecidos en la propia ficha que establece unas determinaciones mínimas para el Plan Especial.

En particular para la zona de reforma interior (suelo urbano no consolidado), establece una edificabilidad lucrativa máxima la cual no se agota (15.000 m² frente a 14.440 m²) con un mínimo de 5.000 m² destinado a aparcamiento (cantidad así fijada en el Plan Especial). Asimismo, el Plan Especial establece alineaciones (plano n° 01 de ordenación), rasantes (ordenanzas y plano n° 01 de ordenación, y sin perjuicio del alcance de los estudios de detalle), usos (ordenanzas y plano n° 02 de ordenación), espacios dotacionales (plano n°02 de ordenación), y edificabilidad (fichas y ordenanzas), mecanismos de gestión unidades de actuación (ordenanzas), y VPO y porcentajes (ficha OV.1). En la zona de protección/renovación establece la necesaria elaboración de medidas de protección en la edificación (catálogo y ordenanzas), establecimiento de zonas de intervención y determinaciones (ordenanzas y fichas). Y, para el conjunto del ámbito, el Plan Especial lleva a cabo la mejora de las condiciones de accesibilidad y urbanización (memoria y ordenanzas), y determina las zonas de intervención pública y privada, o en qué casos se aplica cada una (ordenanzas).

Al margen de las anteriores en la ficha del AE-18 (B) se establecen otras que requieren una mayor justificación que el indicar donde se encuentran recogidas, y que son las tres siguientes.

En primer lugar, en relación a la justificación de las áreas de intervención en la zona de protección/renovación, ésta se realiza de forma más detallada en el apartado de gestión de la presente Memoria, correspondiendo además con las primeras actuaciones previstas en la declaración del ARU o con los solares de Ruamayor-Ruamenor.

Los ámbitos de intervención unitaria son 4, que corresponden con las zonas urbanísticamente más deterioradas del Cabido, ya sea por la gran presencia de solares o estado y presencia de la edificación.

En segundo lugar, en relación a que la edificabilidad de las zonas de ordenación de volúmenes “no superará 1,2 veces la obtenida por aplicación de la ordenanza del entorno”, se concluye que está determinación del PGOU se verifica tal y como se justifica a continuación.

En la zona de protección/renovación hay dos zonas con ordenación de volúmenes, la OV.2 y la OV.3, en el primer caso con ordenanza del entorno M2 y en el segundo M1. En relación al número de alturas, y tomando un criterio conservación, se toma en ambos casos para el entorno la de 5 alturas, aunque puedan existir bloques de más altura, al menos, en la primera de las manzanas.

Con estos parámetros se llega a:

- OV.2: $936 \times 5 \times 0,96 \times 1,2 = 5.279 > 5.238 \text{ m}^2$ edificables otorgados por el Plan Especial
- OV.3: $918 \times 5 \times 0,94 \times 1,2 = 5.177 = 5.177 \text{ m}^2$ edificables otorgados por el Plan Especial

Finalmente, en tercer lugar, en relación a que “el desarrollo del ámbito quedará condicionado a la existencia de recursos e

infraestructuras hidráulicas adecuadas y previstas, salvo que por la entidad de la actuación se acredite que su desarrollo posee los recursos e infraestructuras necesarias y que su utilización no compromete el correcto funcionamiento de la ciudad existente o en desarrollo en ese momento”, cabe aclarar que en 2009 se ha finalizado el proyecto de urbanización del Cabildo de Arriba, renovando las redes de saneamiento y abastecimiento necesarias, y que el tamaño de la actuación va a generar un menor número de viviendas que las anteriormente existentes en el barrio, tanto por la creación de nuevos espacios públicos como por el esponjamiento propio de la edificación con los requerimientos normativos y técnicos actuales. Por tanto, y sin perjuicio de que el cumplimiento de este precepto sea avalado por los correspondientes Servicios Técnicos Municipales, se considera que tal condicionado es ineficaz no suponiendo restricción alguna al desarrollo del presente Plan Especial.

Por otro lado, y tal como se decía al principio del presente apartado el Plan Especial se ha podido alejar de algunas determinaciones o definiciones del Plan General, entre las que se considera conveniente justificar las más relevantes:

- Solución de fachadas en esquina: se aporta una solución especial que busca mantener constante las líneas de cornisa de los edificios en esquina. Esto aquí es posible por la asignación de un número de plantas pormenorizado a cada alineación coherente con este criterio.
- Unidad funcional independiente: se establece en 75 metros cuadrados con carácter general, superior a la establecida en el PGOU. Con ello se buscan viviendas de mayor superficie que no densifiquen este entorno del centro compacto de Santander dado el gran número de intervenciones previstas.

- Régimen de usos del bajo rasante más amplios que los del PGOU, favoreciendo la regeneración urbana en términos técnicos y económicos, y dotando de usos urbanos a los diversos espacios y plantas que quedan a cota de sótano respecto de una rasante y de planta respecto de otra.
- Ancho mínimo de la zona de circulación rodada con dos carriles de circulación de 5,5 metros, persiguiendo con ello optimizar el ancho entre edificaciones y una mejor dotación de aceras, y favoreciendo una reducción de la velocidad en un entorno en el que se espera un importante tránsito peatonal.

5.7.- Cumplimiento de las determinaciones en materia sectorial

Existen dos materias sectoriales con afección al ámbito del Cabildo de Arriba: la relativa a la accesibilidad y la relativa a la seguridad de la aviación civil, por ser Santander un municipio incluido en las servidumbres del Aeropuerto de Cantabria.

En relación a la primera de las normativas, se ha justificado en la presente Memoria el cumplimiento de la misma, transcribiéndose las determinaciones precisas a la documentación normativa del Plan Especial, en este caso, a los Planos de Ordenación y a las Ordenanzas.

En relación a la segunda, y según informe del Ministerio de Fomento de fecha 25 de Enero de 2012 se establece que:

“... se ha concluido que las construcciones o instalaciones propuestas podrían vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Santander.

No obstante, se podría informar favorablemente el planeamiento si el Ayuntamiento de Santander acredita que las disposiciones incluidas

en el “Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabildo de Arriba” no suponen un incremento de alturas respecto al planeamiento actualmente vigente. En tal caso se deberá incluir referencia expresa en la normativa a que:

- En los ámbitos objeto del “Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabildo de Arriba”, incluidos en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas, será precisa previa resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto de Servidumbres Aeronáuticas, para la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas-, etc) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas y similares).”

En atención a esto, se considera oportuno y necesario justificar las alturas propuestas para la ordenación, pudiendo concluir que éstas no suponen incremento respecto de las del entorno y/o a las propuestas por el Plan General vigente, habiendo incluido la cautela anterior en el artículo 58 de la normativa del Plan Especial.

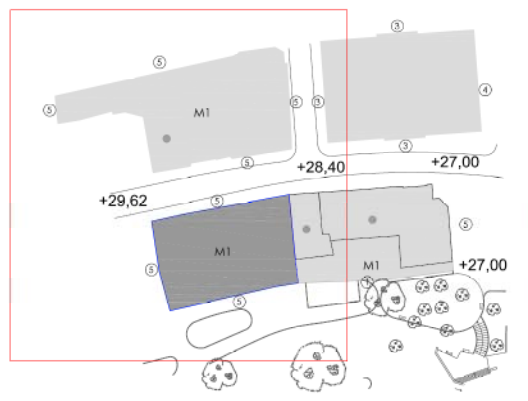
En relación a las alturas, el Plan General vigente en el momento de informe era el Plan General de 1997, sin embargo este Plan Especial siempre ha desarrollado al Plan General posterior, publicado en Boletín Oficial de Cantabria de 29 de Septiembre de 2012, y el cual posee informe favorable en materia de aviación civil.

En este contexto cabe interpretar que el Plan Especial se debe ajustar a las determinaciones del planeamiento en vigor actualmente e informado por el Ministerio de Fomento. Este Plan General distingue dos zonas: una de intervención en suelo urbano no consolidado, y una de protección/renovación en suelo urbano consolidado donde hasta la aprobación de este Plan Especial la ordenación se remite a la ordenanza de zona de mantenimiento. Las intervenciones en el conjunto del área se traducen en la de suelo urbano no consolidado, ámbitos de intervención unitaria en suelo urbano consolidado y

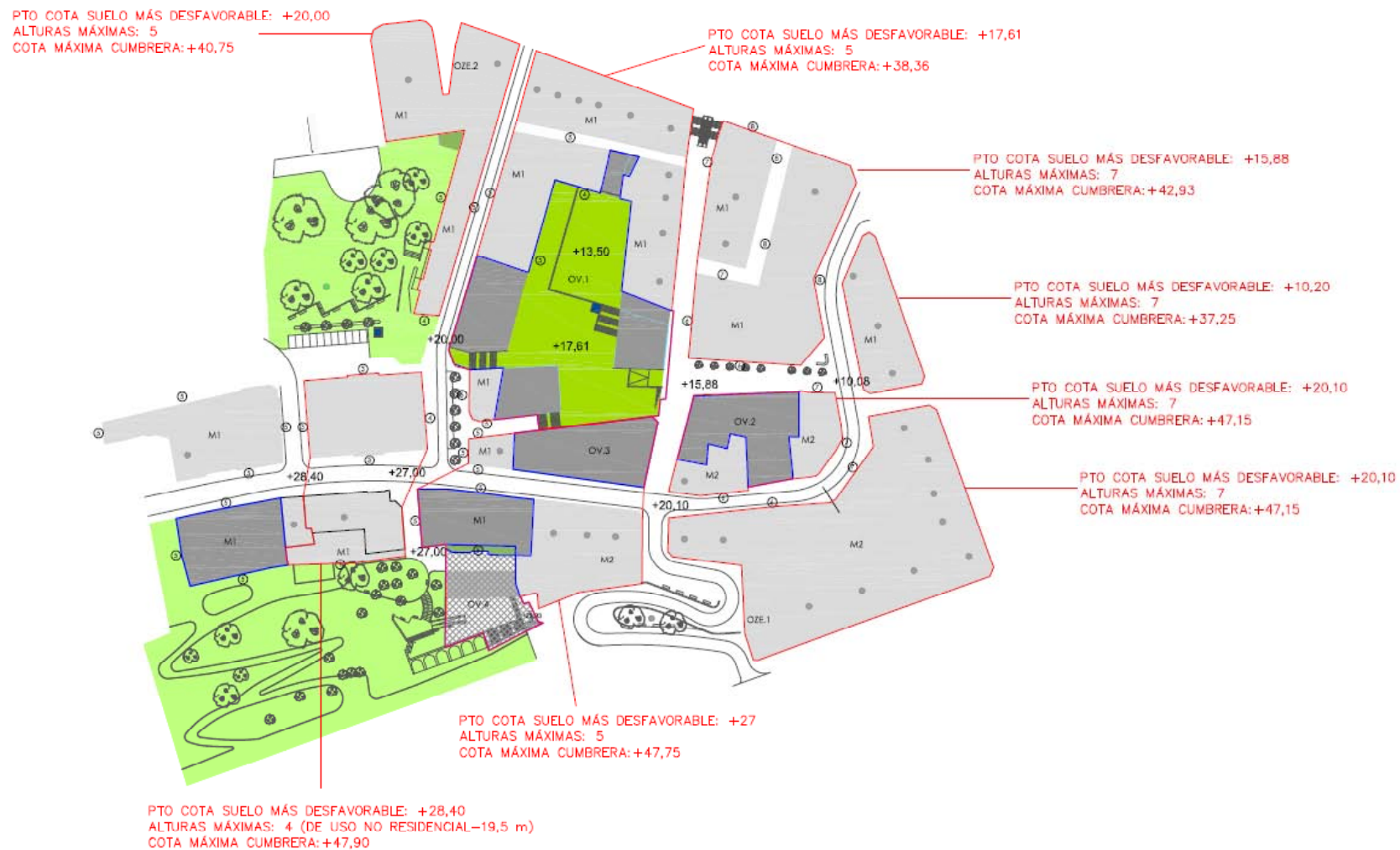
sustitución de inmuebles de forma directa también en suelo urbano consolidado. Además, recordar que todo el ámbito de estudio se encuentra en la Superficie Horizontal Interna, a cota +48, y que la altura máxima de coronación establecida por el Plan General con carácter subsidiario para los edificios con uso dominante residencial al presente Plan Especial responde a la siguiente fórmula: $4,50 + \text{altura de cornisa} = 4,50 + (0,5 + 3,15 \times n^\circ \text{ plantas})$, permitiéndose por encima de esta altura solamente las instalaciones establecidas en el planeamiento y que deben pormenorizarse en el proyecto de construcción que de forma previa al otorgamiento de licencia deberá ser evaluado por el Ministerio de Fomento con el fin de garantizar la seguridad de las aeronaves.

En la imagen de la página siguiente se representan en gris oscuro las zonas de nueva edificación, las cotas determinantes a los efectos del presente apartado, el número de alturas, y con un punto los edificios catalogados que deben ser respetados. En ella se establecen el límite de la cumbre en el caso más desfavorable, es decir tomando las máximas alturas y cota de suelo más elevada, pese a que ambas circunstancias no tienen porque coincidir en un mismo punto del territorio. Con ello se demuestra que los espacios identificados en el mismo no superan la cota aeronáutica de +47,90, establecida con el criterio anteriormente citado para la Iglesia de la Consolación, Iglesia construida en el año 1.757 y que se encuentra catalogada.

Por tanto en dichas zonas se considera suficiente probado que la altura máxima de la edificación no vulnera las servidumbres aeronáuticas, sin perjuicio de que los correspondientes proyectos deban ser informados favorablemente por el Ministerio de Fomento ni de la cautela establecida en el artículo 58 de la normativa del presente Plan Especial. Sin embargo sí que existe una zona del Plan Especial sobre la que se considera necesario mostrar un mayor detenimiento, que se corresponde con la más occidental al área.



En el caso más desfavorable en estos suelos, donde se prevé una ordenación con 5 plantas de altura, se alcanzaría una cota de cumbrera de +50,37, lo que vulnera la establecida para la Superficie Horizontal Interna. Sin embargo, si atendemos al informe del Ministerio de Fomento, y con la cautela establecida, esta circunstancia no debe limitar la ordenación planteada puesto que: el plan general de 1997 planteaba la edificación a 5 alturas; el plan general en vigor actualmente remite la zona a ordenanza de mantenimiento, siendo la altura dominante (de todos los edificios salvo uno más bajo) de 5 plantas; actualmente ya se encuentran construidos edificios de 5 plantas, al igual que en su entorno inmediato, y ha finalizado recientemente al obra en el solar de la Calle Alta nº 32 (colindante en el punto de mayor cota de suelo) con 5 plantas.



6.- Gestión

6.1.- Estrategia general

La situación de partida del Cabildo de Arriba, descrita anteriormente, es variada en contenido y demanda de actuación, lo que exige un tratamiento individualizado de gestión, acorde con las necesidades y urgencias de intervención.

Inicialmente deberá diferenciarse entre el suelo urbano no consolidado y el suelo urbano consolidado, que tienen posibilidades de intervención y gestión muy diferentes.

En el suelo urbano no consolidado está prevista la delimitación de una unidad de actuación, que abarca la totalidad de este suelo, al objeto de su desarrollo. Dadas las características de este ámbito, con una gran diversidad de tamaño y situación parcelaria, así como del régimen de tenencia y uso de la edificación existente, se precisa una actuación tutelada por la administración pública, lo que deriva en la adopción del sistema de actuación legalmente previsto de expropiación.

La intervención pública en esta unidad de actuación está plenamente justificada, ya que en el contexto del Plan Especial esta pieza constituye la base fundamental para conseguir la plena transformación e incorporación del barrio del Cabildo de Arriba a la vida urbana y social de la ciudad de Santander, su estructura de la propiedad es compleja, y porque el planteamiento de una ordenación racional generadora de grandes espacios públicos puede que no genere incentivos suficientes para que la iniciativa privada entre en tan compleja gestión. Además la importancia de esta pieza hace que sea oportuno que la Administración pública lidere la actuación a través de su propia implicación.

La generación de un nuevo centro en el centro de la ciudad, la recuperación del papel histórico de este enclave, la realización de este nuevo foro de encuentro lúdico, comercial y dotacional que el Plan Especial propone, exige que se garantice la puesta en marcha de la unidad de actuación en los plazos contemplados en el planeamiento, es decir, en el primer cuatrienio. Esto sólo será posible si existe un compromiso público para su realización, por lo que la unidad de actuación establecida en suelo urbano no consolidado se desarrollará por un sistema de gestión pública.

El suelo urbano consolidado presenta una mayor complejidad, ya que dentro de esta categoría existen zonas muy consolidadas, sin problemas especiales de intervención, frente a otros ámbitos donde las insuficiencias de la edificación o la inadecuación del parcelario, la necesidad de abordar una actuación de conjunto, la complejidad de la gestión a desarrollar ó la voluntad de coordinar ciertas actuaciones con otras de mayor envergadura previstas en el Plan Especial, aconsejan establecer un trato diferencial y de mayor compromiso para su puesta en marcha.

En consecuencia con lo anterior, se distinguen en esta clase de suelo dos ámbitos diferenciados: aquellos que se desarrollarán de forma individual por los propietarios de suelo y otros en los que se precisa abordar una actuación más ambiciosa que garantice el cumplimiento de los objetivos y finalidades del Plan Especial.

En el primer grupo se encuentran las zonas que han sido calificadas por el Plan Especial en el plano de ordenación nº 2 "Zonificación" como edificios catalogados con protección integral, edificios catalogados con protección ambiental, áreas de rehabilitación/renovación, o zonas con ordenanza zonal específica, cuya gestión será asistemática en aplicación de la ordenanza de zona de aplicación, y previa realización de las cesiones oportunas o de los procesos de normalización de fincas que procediesen.

Frente a esta situación, hay otras zonas que, englobadas bajo la denominación de ámbitos de intervención unitaria. Se corresponden estas zonas con ámbitos donde, fundamentalmente, o bien el deterioro de la edificación es notorio y se precisa una actuación urgente y específica conjunta, o la exigencia del diseño previsto aconseja una actuación también específica y unitaria.

De esta forma nos encontramos con dos situaciones en la zona de renovación en ámbitos de intervención unitaria. La primera de ellas, corresponde a las áreas situadas en los números impares de la Calle Alta, que tienen las siguientes características comunes:

- Episodios de derrumbe de la edificación recientes.
- Mal estado de la edificación en términos generales e imposibilidad de cumplir individualmente con los requisitos del vigente CTE.
- Situación de acodamiento entre edificios, que hace compleja y peligrosa la acción rehabilitadora individual.
- Parcelario exiguo o desproporcionado (excesivo fondo/escaso frente), con parcela difícilmente edificable.
- Necesidad de reajustes de alineaciones para formalizar un frente construido hacia el Parque del Agua o para facilitar la conexión con el mismo, que deja un alto número de edificios fuera de ordenación.
- Compleja situación del régimen de propiedad y arrendamiento, que dificulta la puesta en marcha de un proceso de remodelación consensuado entre propietarios y usuarios.
- Escasez de mecanismos urbanísticos que permitan la acción concertada entre particulares, para desarrollar una actuación unitaria.

Además bajo la manzana de la Calle Alta que engloba los actuales números 7 a 17, se ubica el Pasaje de Peña. Esta circunstancia hace que la intervención en estos suelos sea más compleja, y que aconseje intervenir en el conjunto de la manzana, para equilibrar y repartir las cargas sobre el túnel y tener holgura para los anclajes de la cimentación de los nuevos edificios. Lo contrario podría condicionar constructivamente la intervención ya que el túnel fue excavado con los edificios en pie, y cualquier solución constructiva debe quedar cimentada sin interferir en la bóveda del túnel, más aún cuando además se trata de suelos en ladera hacia el Parque del Agua que han sido tradicionalmente objeto de desprendimientos y deslizamientos de terreno.

El Plan Especial establece para estos ámbitos una intervención unitaria de renovación, que a priori debiera ser llevada a cabo por sus propietarios, si bien, teniendo en cuenta los condicionantes expuestos anteriormente, se considera oportuno establecer la capacidad de las Administraciones Públicas para intervenir en el desarrollo de la actuación, y con ello, coadyuvar a resolver los problemas de carácter social, de seguridad y estabilidad de la edificación, de mejora y recualificación del barrio, etc., de acuerdo con lo previsto en el Plan Especial.

Esta intervención en todo caso, deberá ceñirse a los instrumentos dispuestos en la normativa en vigor para la gestión del suelo urbano consolidado, es decir, mediante acuerdos ajustados a Derecho de distinta naturaleza (convenios, contratos, permutas, etc) o mediante expropiación forzosa. Esta expropiación puede ser, en cualquier caso, pactada entre la administración y los particulares, en los términos que se acuerde, mitigando en consecuencia la carga de gestión que en este caso asumen los poderes públicos.

Por lo que respecta al segundo tipo de ámbitos de intervención unitaria, situados uno de ellos entre la calle Alta, Cuesta del Hospital y calle San Pedro, y el otro entre Ruamayor, Cuesta del

Hospital y Ruamenor, hay también, y además de muchas de las anteriores, una serie de características comunes que justifican este tipo de actuación:

- Existencia de solares, lo que permite una remodelación del ámbito, con una ordenación de volúmenes ajustada al entorno y a las necesidades funcionales existentes.
- Necesidad de tratamiento morfológico y funcional específicos. En el caso del área comprendida entre la calle Alta, Cuesta del Hospital y calle San Pedro, además de tenerse que edificar con un importante desnivel, se aborda la solución de un edificio con dos rasantes diferentes a Norte y Sur, atravesado, además, por un paso inferior, quedando toda la solución vinculada a la futura rasante de la plaza central. El área comprendida entre Ruamayor, Cuesta del Hospital y Ruamenor, precisa de un tratamiento muy específico, ya que se trata de una zona de transición entre la zona más tradicional del Cabildo de Arriba y la transformación urbana realizada en los años 50 como consecuencia del incendio de Santander. Se trata de poner de acuerdo tipos edificatorios muy dispares, con notables diferencias de altura, buscando una transición ordenada y coherente de la edificación.

Estas dos áreas son, en consecuencia, piezas fundamentales del "puzle" urbano que intenta configurar el Plan Especial, ya que contribuyen a "ensamblar", la trama general prevista, y por ello además, se configuran en el presente Plan Especial como áreas de ordenación de volúmenes desde el punto de vista de la ordenación.

Sin embargo, la estrategia de gestión a abordar en cada una de ellas debe ser distinta. El área situada entre Ruamayor, Cuesta del Hospital y Ruamenor tiene mayoritariamente propietario único y es una pieza autónoma, que no condiciona la puesta en marcha de la actuación general. Sin embargo, el área situada entre la calle Alta, Cuesta del Hospital y calle San Pedro, además de exigir una

actuación unitaria y específica, está muy condicionada por la ordenación de la manzana central, y posee una situación urbanística compleja, con solares, edificios con señales de agotamiento, inmuebles desalojados pendientes de retorno y edificios en pleno uso por sus moradores.

Por ello, se opta por criterios de gestión similares a los señalados para las áreas situadas en los números impares de la Calle Alta, con una posible y hasta cierto punto prioritaria intervención pública en caso de que la iniciativa privada no prospere con las intervenciones.

Para articular los mecanismos de gestión de estas cuatro manzanas se recurre a la figura de los ámbitos de intervención unitaria definidos en el Plan General, y mediante los cuales, si transcurrido un plazo otorgado a los propietarios del suelo para que desarrollen la actuación, ésta no ha podido ponerse en marcha, podrá intervenir el Ayuntamiento en la gestión de acuerdo con los propietarios que sí impulsan la actuación, incluso procediendo a la expropiación de las restantes propiedades.

Los plazos establecidos al efecto, son los siguientes:

- a) A.I.U 01 (Alta 7-17): 3 meses
- b) A.I.U. 02 (Alta – San Pedro): 3 meses
- c) A.I.U. 03 (Alta 21-29):12 meses
- d) A.I.U.04 (Ruamayor-Ruamenor-Cuesta del Hospital): 24 meses

En los dos primeros casos, y dada la situación actual, sobre todo de carácter social-urbanístico, se considera prioritaria la intervención, no sólo por el estado físico de las manzanas, sino por la existencia de personas desalojadas que deberían retornar a su barrio. Por ello se establece un plazo de tiempo breve para que si

los propietarios no muestran claramente su intención de desarrollar la nueva ordenación de forma independiente, la administración pueda intervenir bajo principios de interés público y social, consiguiendo la regeneración urbana de esta manzana, el realojo de sus ocupantes y la sustitución de los edificios que poseen signos de agotamiento.

Esta intervención municipal deberá ser solicitada por los propietarios de suelo, por los vecinos, que piden tutela para desarrollar la intervención, ya sea por el desinterés de llevarla a cabo por algunos propietarios, cuyos intereses además pueden ser distintos al público, o por la dificultad de promover una actuación urbanística.

Cada uno de estos casos, u otros que pudieran darse, tienen un diferente tratamiento, que van desde la expropiación y participación activa en la ejecución, hasta el mero asesoramiento. Por ello, deberán formalizarse los extremos del acuerdo en un convenio que, en todo caso, deberá ser previo al inicio de cualquier proceso de expropiación, y que avale el compromiso de los propietarios en el desarrollo de la actuación.

Dentro de este acuerdo, que deberá solicitar un número de vecinos relevante para iniciar la actuación, en contra posiblemente, de las preferencias de otra parte de los vecinos, parece razonable establecer, entre otros, el precio máximo de las viviendas resultantes, ya que, tal y como se ha dicho en las diferentes reuniones con los vecinos, el precio resultante de las viviendas será aquel que resulte de amortizar los costes íntegros de cada actuación (obtención de suelo, construcción y gastos de gestión y financiación, una vez descontado el valor de las posibles ayudas públicas).

Menos urgente se considera la intervención en el ámbito de intervención unitaria 3 y 4, en el 3 por unas necesidades urbanísticas y sociales menos acuciantes, ya que los edificios

existentes se encuentran en uso, sin que existan desalojados que deban regresar al barrio; y, en el 4, porque es un ámbito donde su totalidad son solares, en los que, si bien conviene intervenir para la mejor imagen y funcionalidad del barrio, no existen problemas sociales ni urbanísticos, debiendo garantizar en todo caso que este espacio se encuentre limpio y vallado conforme a la normativa en vigor.

Por ello, se les otorgan un mayor plazo de tiempo para que ambos se gestionen por sus respectivos propietarios, no siendo la iniciativa municipal tan urgente, y debiendo responder ésta a una adecuada planificación en atención a la situación de cada ámbito y a los medios de gestión y económicos de los que pueda disponer la administración. Para el AIU 03 se establece un plazo de 1 año, puesto que hay una demanda social subyacente, y para el AIU 04 de 2 años, de forma que se pueda intervenir, en caso de ser necesario y oportuno, tras la gestión de las restantes actuaciones.

Finalmente aclarar que, en caso de intervención por sistema de expropiación, se opta por que la misma se lleve a cabo mediante procedimiento de tasación conjunta, que es un sistema de gestión de las expropiaciones más ágil que el ordinario y permite la más pronta ocupación de los suelos. Hay que tener en cuenta que, una vez que se inicia la intervención pública por expropiación, se hace con la finalidad de sacar definitivamente y a la mayor brevedad posible la actuación hacia adelante, debiendo disponer de los medios para ello.

Sin perjuicio de lo anterior, pudiera darse el caso de que con el transcurso del tiempo este método se considerase desaconsejable por el cambio de circunstancias o por otro tipo de cuestiones, pudiéndose modificar con los informes técnicos y jurídicos oportunos.

6.2.- Integración de otras iniciativas de gestión y financiación

Como complemento a la ejecución de las operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, existen otras medidas de estímulo o apoyo reguladas desde el marco público y que se han ido sucediendo en el tiempo.

En la actualidad ya se han desarrollado rehabilitaciones y urbanizaciones con el apoyo público, principalmente en base a los distintos planes de vivienda que se han ido sucediendo en el tiempo.

Sin perjuicio de ello, y pese a los recientes cambios normativos, sigue existiendo un régimen de tutela y ayuda pública importante para este tipo de actuaciones, que en estos momentos se regulan principalmente por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, y que en un futuro se regularán por las normas que se aprueben en esta materia, y que en todo caso es conveniente tener presente en este tipo de actuaciones de intervención en la ciudad tradicional.

7.- Criterios de urbanización

Encontrar un equilibrio entre la coherencia, en toda actuación de este tipo, y la necesaria flexibilidad. Esta aparente contradicción puede superarse por medio del empleo de parte del mobiliario urbano como elementos para conseguir la coherencia buscada, mientras que las variaciones vendrían dadas por la propia pavimentación que debe, por otra parte, absorber las diferentes solicitudes en muy distintos supuestos.

De esta manera, se trataría de definir algunos elementos de mobiliario urbano que consiguieran este objetivo e incluir unas normas mínimas para la pavimentación de los nuevos espacios públicos que se crearán en el futuro (espacio público central).

Los elementos de mobiliario urbano son susceptibles de un tratamiento homogéneo.

Respecto a la pavimentación se recomienda tanto a los nuevos espacios como al acondicionamiento de parte de los que ya existen, sean tratados desde el punto de vista formal y desde la calidad de los materiales acordes a los que recientemente se han utilizado. No obstante lo anterior, el gran espacio central por el carácter singular que supondrá dentro del barrio, puede ser tratado de forma diferente no perdiendo por ello la concordancia con el resto de la urbanización del barrio.

Con carácter general a un ámbito de conjunto como éste se le debe exigir la ejecución de un proyecto de urbanización unitario, si bien, a las actuaciones en solares y manzanas que deban urbanizar su entorno inmediato, o a la actuación de la manzana central que lleva una parte importante de urbanización, no se les puede exigir dicho proyecto de conjunto. Por ello para estos casos se aconseja que se que se urbanice el espacio público afectado con los mismos criterios y materiales que los actuales, y que corresponden con el proyecto de urbanización ejecutado en el año 2009, al menos

mientras la urbanización realizada en dicha fecha se conserve en un estado de conservación de conjunto adecuada.

Por otro lado, el presente Plan Especial en el Suelo Urbano No consolidado equivalente al plan parcial necesario para el desarrollo de esta clase de suelo, incorpora el esquema de las redes de comunicaciones y servicios, no existiendo en el ámbito sistemas generales.

Las redes de comunicación quedan definidas en el plano de ordenación nº 01, y el esquema de las redes de servicios son los representados en los planos de información, y que se corresponden con los de la urbanización finalizada en 2009, con capacidad suficiente para dar servicio a la nueva edificación. Sin perjuicio de lo anterior el proyecto de urbanización del suelo urbano no consolidado deberá incorporar la conexión a dichas redes, y en el caso del espacio libre central y del equipamiento las que sean necesarias en función del diseño final de ambos espacios (posición de luminarias, red de agua para riego o fuentes, etc).

8.- Criterios para los usos del suelo y la edificación

La potenciación del uso terciario como uso compatibles dentro del ámbito es imprescindible para su revitalización. Será ese motor capaz de atraer gentes para iniciar el proceso de interés por la fijación residencial, complementará el tejido del uso terciario existente en el barrio y se recuperará en gran medida el que ya se ha perdido. Es objetivo del PEPRI la búsqueda de usos diversos dentro del espacio que nos ocupa.

La edificación concentra su uso principal en la vivienda. Es claro que debe ser la existencia de la continuidad temporal de una comunidad residencial en un barrio tradicional el que haga resurgir la vitalidad continuada y cotidiana del ámbito. Apurar al máximo la diversidad, sólo restringida por exigencias de orden físico (superficie,...), o en caso de aminorar los usos que se consideran prioritarios como es el residencial.

Es criterio a aplicar en general, el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como las características generales del ambiente. Eso hace que se distingan dos situaciones de partida: por una parte, las zonas ya consolidadas en su configuración, en las que las modificaciones previstas en la edificación serán moderadas. Por otra parte aquellas zonas que no tienen rematada su configuración, en las que se precisan actuaciones de continuidad de la trama urbana en las que por lo tanto, se actúa con más contundencia sobre el espacio y las edificaciones existentes. La segunda situación se concentra en el núcleo del barrio debido a la presencia de un gran número de solares vacíos y sin edificación.

La habitabilidad interior hace referencia a las condiciones interiores de las parcelas: alturas, patios de manzana, usos posibles, condiciones de la edificación y de las instalaciones, normas para las fachadas, etc...

Sobresalen dos cuestiones de mayor trascendencia:

- Las alturas y los fondos de edificación, que definen de manera general la volumetría y que condicionan los aspectos más genéricos de la habitabilidad.
- Las condiciones estéticas de todo aquello que siendo propio de la parcela particular asoman al espacio público.

A estas dos cuestiones hay que sumar, sin embargo, algunas consideraciones generales respecto a los demás aspectos de habitabilidad estableciendo los siguientes criterios:

- Permitir la variedad funcional para evitar la falta de actividad.
- Permitir la agrupación de parcelas para la edificación respondiendo correctamente a la subsanación de problemas relacionados con el cumplimiento de unos mínimos de habitabilidad y salubridad en los edificios. Actualmente debido a que la proporción entre fachada y fondo no es la adecuada, no permite resolver edificios de forma apropiada para evitar los problemas que esto conlleva desde el punto de vista de la habitabilidad. En este caso la edificación final adoptará, de cualquier forma, un aspecto que recuerde la división parcelaria anterior.

8.1.- Volumetría de la edificación

Partiendo de una realidad edificada diversa es preciso el establecimiento de unos criterios que, huyendo de la sencilla igualación de alturas dé como resultado una propuesta volumétrica demasiado regular no acorde con el aire del conjunto del barrio. Difícil reto de solucionar es la relacionada con las transiciones entre zonas e incluso entre parcelas, de la mejor manera posible; y evitar crear acusadas diferencias de trato entre situaciones parejas. En este sentido, una primera diversificación de criterios tiene que ser

entre las zonas ya consolidadas por la edificación, y aquellas otras en las que se plantean actuaciones de reforma interior, reordenación o remate de la edificación existente.

Dentro de la primera situación en principio, la edificación catalogada debe conservar su altura actual, superen o no el criterio general. El resto se tratará con criterios específicos diferenciando la edificación existente y la de nueva planta.

La segunda situación tratará de conseguir rematar conjuntos completos y/o mejorarlos urbanísticamente con actuaciones de aparición, recuperación de edificación perdida y aparición o acondicionamiento de nuevos espacios contiguos de recreo y ocio. Este es el caso de la manzana central del barrio y la generación de un nuevo equipamiento dotacional como remate de la fachada sur del Palacio del Mueble que conllevará la reordenación de la zona mejorando y conectando el barrio a través del Parque del Agua a la calle Alta.

En otros casos se buscará el remate de la edificación existente recuperando la edificación perdida en los solares actualmente vacíos (manzana situada entre las calles Ruamenor y Ruamayor, la manzana con forma triangular entre las calles San Pedro y Alta y los dos ámbitos de intervención situados en los números impares de ésta última).

Con carácter general para toda la zona correspondiente a la trama originaria de los primeros asentamientos de la ciudad (excluyendo la zona que da frente a las calles Cádiz e Isabel II y parte de la calle Ruamayor), se establece con carácter general un número máximo de alturas en 5 plantas, incluida la baja y permitiendo uso en la planta bajocubierta, tanto para la ya existente como para las de nueva planta. Se exceptúan de este cumplimiento las edificaciones catalogadas, debiendo conservar su número actual de alturas aunque estas sobrepasen dicha limitación.

También se exceptúa de este cumplimiento la manzana situada entre las calles Ruamenor y Ruamayor que debido a la presencia de edificios con un gran número de alturas con sus medianeras a la vista, se pretende con la nueva edificación la ocultación de éstas, proponiendo un edificio escalonado en altura y en disminución de la misma hacia la esquina en que confluyen la calle Ruamenor y Cuesta del Hospital.

También tendrá un tratamiento especial en este sentido el nuevo edificio dotacional que se situará en la parcela reservada para este fin. Debido a su situación, no parece conveniente que disponga de un gran número de alturas ya que se interpondría en la percepción de las fachadas que se encuentran detrás, las cuales forman parte del conjunto de fachadas que configuran la fachada sur del Cabildo siendo objetivo del PEPRI su recuperación y puesta en valor.

Dentro de las zonas consolidadas por la edificación, debido a la dinámica social y urbanística, se han producido actuaciones puntuales en algunas edificaciones en diferentes grados de desproporción respecto a su entorno, en algunos casos se asumen por tener cierta calidad y en otros, no tan afortunados, por la incidencia social que conllevaría su supresión. Por lo tanto, se pretenden mantener en su configuración actual o con pequeñas modificaciones intentando recuperar la adecuación de materiales de acabado en sus fachadas.

Dentro de las zonas consolidadas por la edificación, los criterios para las edificaciones de nueva planta o sustitución de las existentes, como principio básico, no se permiten aumentos de altura respecto de la de su entorno. El criterio a seguir para la ordenación de las alturas de las edificaciones será la de establecer, a partir del reconocimiento de las condiciones del entorno (altura media de la zona o de frente de calle, pendiente de la calle, condiciones arquitectónicas de las edificaciones inmediatas, etc.), una línea máxima de cornisa a partir de la cual no se permitirán más

volúmenes que los propios de remate de la edificación o de la cubierta.

Como criterios de ocupación y alineaciones de la edificación dentro de las zonas consolidadas, hay que atender a dos tipos de situaciones. Una en la que la parcela es ocupada en su totalidad y otra en que la edificación se concentra en la fachada a calle reservando su parte trasera sin edificar (patio) o con edificaciones auxiliares de un planta, quizás esta última surgió en parcelas que solo tenían frete a una vía pública. En este sentido la propuesta que presenta el PEPRI con la creación de ese gran espacio central público, conlleva que surjan nuevas alineaciones en las edificaciones que rodean este espacio (Garmendia, Limón, Cuesta del Hospital y San Pedro). También surgen nuevas alineaciones en parte de las edificaciones que configuran la fachada sur del Cabildo en concreto los números comprendidos entre el 21 al 29 de la calle Alta. En esta última situación se genera una nueva alineación al espacio público que constituye el Parque del Agua. Ambas situaciones producen que la edificación ocupe la totalidad de la parcela.

Existen otras situaciones en que se propone la modificación leve de las alineaciones de forma puntual, con la intención de no dejar a ninguna edificación en situación de "fuera de ordenación" y en otros casos se proponen pequeñas variaciones en la búsqueda de regularizar los planos de fachada de una misma calle, aprovechando que esta situación se produce en zonas en que se proponen nuevas edificaciones, no se verían perjudicados el resto de los edificios que se encuentran en la misma calle.

Un caso singular lo constituyen los edificios de la calle Alta números 7 a 17, manzana colindante con el solar sobre el que se ubicó el Palacio del Mueble, ya que en su linde sur colindan con un nuevo equipamiento. Ante esta situación, se establece un retranqueo del fondo edificable de tres metros para la fachada sur, en la colindancia con el linde norte de la parcela del equipamiento.

