



**Ayuntamiento
de Logroño**

Dirección General de Urbanismo

**Plan General de Ordenación
Urbana de 1985**

MEMORIA

ÍNDICE

0. PRELIMINARES
1. JUSTIFICACIONES DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACIÓN
2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
 - 2.1. Geomorfología
 - 2.2. Geología
 - 2.3. Topografía
 - 2.4. Clima
3. APROVECHAMIENTO DEL TERRITORIO
 - 3.1. Aprovechamiento agrícola
 - 3.2. Aprovechamiento forestal
 - 3.3. Aprovechamiento ganadero
 - 3.4. Actividades extractivas
4. ELEMENTOS DE INTERÉS Y PROTEGIDOS
 - 4.1. Valores paisajísticos y ecológicos
 - 4.2. Valores históricos-artísticos
 - 4.3. Zonas de defensa
5. USOS DEL TERRITORIO
 - 5.1. Usos no urbanos
 - 5.2. Núcleos urbanos
 - 5.3. Usos residenciales
 - 5.4. Comercio
 - 5.5. Industria
 - 5.6. Usos dotacionales
 - 5.7. Conclusiones
6. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN
 - 6.1. Evolución de la población
 - 6.2. Población y vivienda
 - 6.3. Evolución del mercado de la vivienda
 - 6.4. Previsiones
7. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR
 - 7.1. Planeamiento y documentos informativos y previos al Plan Comarcal
 - 7.2. Tramitación del Plan Comarcal
 - 7.3. Contenido del Plan Comarcal: Planeamiento
 - 7.4. Desarrollo del Plan Comarcal: Planeamiento
 - 7.5. Desarrollo del Plan Comarcal: Gestión
 - 7.6. Planeamiento del suelo urbano central
 - 7.7. Dotaciones en el suelo urbano
8. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO
 - 8.1. Evolución de la propuesta
 - 8.2. Descripción de la propuesta
9. CUANTIFICACIONES DEL PLAN
 - 9.1. Clasificación del suelo
 - 9.2. Calificación del suelo
 - 9.3. Suelo urbano
 - 9.4. Suelo urbanizable
 - 9.5. Previsiones totales
 - 9.6. Ajuste entre previsiones de población y nº de viviendas propuestas
 - 9.7. Sistema general de espacios libres
10. PROGRAMACIÓN

PLANOS

- M.2.1. Geomorfología
- M.2.2. Morfología
- M.2.3. Drenaje natural. Cuencas y cauces
- M.2.4. Geología
- M.2.5. Relieve
- M.2.6. Pendientes
- M.2.7. Clima: Subzonas
- M.3.1. Valor agrícola del suelo
- M.3.2. Aptitud para el riego
- M.3.3. Clases de suelo agrícola
- M.3.4. Cañadas
- M.4.1. Elementos de interés
- M.4.2. Zonas de defensa
- M.4.3. Edificios de interés
- M.5.1. Usos no urbanos del territorio
- M.5.2. Núcleos urbanos
- M.5.3. Usos del núcleo de Logroño
- M.5.4. Área comercial central
- M.7.1. Calificación del suelo
- M.7.2. Áreas y sectores del Plan Comarcal
- M.7.3. Cronología del planeamiento
- M.7.4. Tipos de iniciativa
- M.7.5. Grado de ejecución del planeamiento
- M.7.6. Sistemas de actuación
- M.7.7. Planeamiento del suelo urbano
- M.7.8. Zonificación Área Interior
- M.7.9. Dotaciones en el suelo urbano central

0. PRELIMINARES

Este documento supone la revisión del Plan Comarcal de Ordenación Urbana de Logroño¹ y su adaptación a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo².

La fecha relativamente cercana de redacción del Plan Comarcal y el rigor de su elaboración, hacen aprovechable gran parte de la información urbanística obtenida para su redacción, por lo que se ha considerado innecesaria la reelaboración de determinados capítulos limitándose a la actualización de otros.

Parecía sin embargo preferible el elaborar un documento completo y coherente que evitara por facilidad de manejo una continua remisión al Plan Comarcal para determinados aspectos. Por lo tanto se incluyen en el Texto párrafos completos del documento original elaborado por Eduardo Mangada y Carlos Ferrán, así como los estudios complementarios (Agronómico y de viabilidad del Plan de Riegos del Iregua) que figuraban como apéndices en el Plan Comarcal.

Una característica peculiar del Plan que se propone es su elaboración íntegra por la Unidad Técnica de Urbanismo del propio Ayuntamiento de Logroño, nacida a raíz precisamente de la necesidad de contar, dentro del organigrama municipal, con un departamento preparado para el seguimiento de las previsiones del Plan Comarcal y elaborar todo tipo de documentos que permitiera un protagonismo municipal en el planeamiento.

La Corporación Municipal, en el convencimiento de que el contacto directo de la Unidad con la realidad urbanística local hacía de ella en primera instancia una fuente de datos imprescindible en al redacción del Plan, decidió confiarle la redacción completa del documento técnico, con el carácter ya mencionado de adaptación-revisión, en Enero de 1.980.

El equipo redactor está formado por Javier Martínez Laorden, arquitecto-jefe de la Unidad Técnica de Urbanismo y Jesús López-Araquistain, arquitecto de dicha Unidad.

Se ha contado con el asesoramiento en temas jurídicos de Santiago Somalo de Diego, Letrado asimismo de la Unidad Técnica de Urbanismo y miembro de la Asesoría Jurídica Municipal.

Para la planimetría se ha contado con un juego de planos de todo el término municipal a escala 1:5.000 proporcionados por la Excm. Diputación y que corresponden a un levantamiento aerofotogramétrico realizado por Incar, S.A. en Agosto de 1.981.

Por otra parte se ha realizado un levantamiento exprefeso para el suelo urbano mediante coordenadas, a escala 1:1.000 (1:500 en algún caso) dirigido por el Ingeniero Técnico en Topografía de la Unidad, Pablo Ruiz de Gordo.

Todos los trabajos de mediciones, delineación, mecanografía, etc. han sido ejecutados asimismo por la Unidad Técnica de Urbanismo.

Se ha contado con la colaboración de otras unidades municipales en determinados aspectos del Plan, destacando la coordinación con las Unidades Técnicas de Ingeniería Industrial y Vialidad en lo referente a infraestructuras.

Se han mantenido asimismo los necesarios contactos con la delegación del M.O.P.U., Ente Autónomo, compañías suministradoras de energía, etc. para que el documento redactado responda, en las previsiones y necesidades planteadas en los plazos del Programa de Actuación, a una visión realista de las posibilidades de desarrollo.

Un aspecto especialmente cuidado ha sido la coordinación con otros municipios que asimismo se ven regulados actualmente por el Plan Comarcal.

Una vez elegida la fórmula de la desagregación, era evidente sin embargo la necesidad de mantener una coordinación de elaboración del nuevo planeamiento lo que dio lugar a un documento titulado "Directrices de Planeamiento" redactado por los arquitectos José Luis Burgos y Juan Carlos Cardenal que fue aprobado por todos los Ayuntamientos afectados y que tiene el carácter de Avance previsto en el Artículo 20 de la Ley del Suelo. Las directrices expresadas en dicho documento se han seguido en la redacción del presente documento.

¹ En adelante, Plan Comarcal. P.C.

² En adelante, Ley del Suelo. L.S.

Iniciada la redacción del trabajo y alcanzado un momento en que éste tenía un suficiente desarrollo, se expusieron al público de acuerdo con los criterios expresados en el Artículo 125 del Reglamento de Planeamiento. Este periodo de información pública se inició en Abril de 1.981, prorrogándose durante un periodo ampliamente superior al mínimo de treinta días, y se invitó expresamente a representantes de entidades, corporaciones y asociaciones vinculadas con el tema.

Como consecuencia de esta consulta, se recibieron veintiséis escritos de sugerencias que permitieron reorientar algunos aspectos del Plan.

Por acuerdo de 6 de Julio de 1.982, se prestó conformidad a los criterios y soluciones generales que se derivaban del Estudio de las sugerencias.

La redacción del Proyecto para tramitación ocupó el resto del año 82 y gran parte del 83, entregándose a la Corporación para su estudio en Septiembre de este año.

Por acuerdo plenario de 18 de Noviembre de 1.983 se aprobó inicialmente sometiendo a información pública, que se prolongó hasta el 25 de Febrero de 1.984.

En este periodo se produjo una intensa actividad de divulgación del Plan: preparación de un Boletín Especial, dípticos, conferencias, debates y mesas redondas, montaje de la exposición en el Ayuntamiento, charlas explicativas a Asociaciones de Vecinos, Cámara de Comercio, Federación de Empresarios, Colegios Profesionales, grupos de diversos centros escolares, Colegio Universitario, etc... Una vez acabado el plazo de información pública, se registraron 1.312 escritos de los que 15 tenían el carácter de sugerencias y el resto de alegaciones.

El estudio de estas alegaciones derivó en modificaciones profundas, que supusieron la necesidad de elaborar de nuevo la mayor parte de la documentación gráfica y escrita del Plan, labor que ocupó varios meses hasta proceder a la entrega del Estudio y documento refundido en Septiembre.

A continuación se procedió a su análisis por la Corporación, que acordó su aprobación en el Pleno de 15 de Noviembre de 1.984.

Casi simultáneamente se preparó un boletín especial para su distribución en toda la ciudad.

En la nueva información pública también se hizo un esfuerzo importante de divulgación con charlas en algunas Asociaciones de Vecinos y explicaciones muy numerosas sobre la nueva propuesta. A tal efecto se montó una nueva exposición en la segunda planta del Ayuntamiento.

Finalizado el plazo de información pública el 24 de Diciembre, se elaboró un Estudio de Alegaciones (presentadas en un número de 120), que fue entregado a la Corporación a finales de Enero de 1.985.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMACIÓN

El planeamiento de carácter general actualmente en vigor para el municipio de Logroño es el Plan Comarcal de Ordenación Urbana de Logroño, que abarca también los términos vecinos de Agoncillo, Alberite, Arrúbal, Lardero, Fuenmayor, Navarrete y Villamediana de Iregua.

Dicho documento fue aprobado definitivamente en Julio de 1.974, es decir antes de la entrada en vigor de la actual Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley del Suelo, es preciso proceder a su adaptación.

No solo se trata de una mera adaptación, sino que se ha operado una profunda Revisión del Plan Comarcal, cuyo alcance ha sido mayor a medida que se ha desarrollado todo el proceso de redacción y participación pública del Plan General.

En efecto, si inicialmente se consideraba que el Plan Comarcal establecía un modelo de crecimiento válido, en líneas generales, para Logroño y que únicamente había que proceder a una modificación no esencial de su estructura y a los lógicos ajustes que se derivaban del tiempo transcurrido, se evidenció más tarde que la Revisión debía tener un alcance mayor, abriéndose asimismo un proceso de reflexión sobre el mismo sentido y carácter del Planeamiento. Esta reflexión no puede ser ajena al movimiento general que se ha creado al respecto. Así, Campos Venuti establece como dato objetivo la existencia de una crisis del Plan urbanístico, en la medida en que lo está la economía mundial. Juan A. Ridruejo, en un trabajo sumamente esclarecedor dice: *"En esta coyuntura en la que la casi totalidad de los sectores de la actividad económica y social se declaran en crisis, el urbanismo -esto es, aquella actividad cuyo objeto es el planeamiento y la gestión de nuestras ciudades- se ve aquejado, abrumado incluso, por el conflicto entre la realidad y las aspiraciones.*

Este conflicto se manifiesta de diversas formas. En primer lugar, por la tensión entre la ciudad heredada, como es, y la imagen de la ciudad en la que desearían vivir sus habitantes; en segundo, por la falta de adecuación de una legislación y unas instituciones también heredadas, para abordar unos problemas que son radicalmente distintos de aquellos para los que se diseñó la ley. Y, finalmente, por la considerable distancia que media entre el conjunto de los problemas urbanos, y los recursos económicos, administrativos, e incluso humanos, de que se dispone para resolverlos.

Por de pronto, el crecimiento urbano no sólo ha dejado de ser el fenómeno protagonista, sino que ha desaparecido, incluso. Algunas de nuestras ciudades importantes, Madrid entre ellas, pierden población en términos absolutos. Al desaparecer prácticamente las migraciones del campo a la ciudad, el crecimiento urbano se ha reducido a su componente vegetativa. Si bien, dentro de las propias áreas metropolitanas, las diferencias intra-regionales (por ejemplo, entre el crecimiento de Madrid/término y el de su alfoz) pueden ser considerables...

Nuestras ciudades crecieron violenta y desordenadamente durante los años sesenta y mitad de los setenta; crónicamente deficitarias de infraestructuras y equipamientos, son producto de la lógica del crecimiento y no del equilibrio; nuestras ciudades responden a los principios de su propio desarrollo, que era el de una colonización "de frontera", proceso en el que la formación de capital social fijo se dejaba para más tarde.

Nuestra legislación está, lógicamente, diseñada para regular aquella coyuntura. La Ley del Suelo es una ley de desarrollo. Es una norma que puede controlar el crecimiento urbano con un método y rigor considerables; pero es un pobre marco legal para unas ciudades cuya población disminuye, envejece y genera necesidades crecientes de dotaciones y servicios públicos.

Antes de este cambio se había planteado ya la necesidad de un nuevo urbanismo, cuyas primeras propuestas, aunque brillantes y esperanzadoras, no son todavía más que experimentos. El nuevo urbanismo busca, sobre todo, la justicia social mediante el reequilibrio. Se concibe a partir del predominio de la acción pública y dentro de una filosofía de contención y austeridad.

En la actualidad, el lema central es la vuelta a la ciudad, su recuperación. No se trata ya de colonizar el hinterland, sino de rehabilitar y reequipar los centros urbanos, las áreas consolidadas.

El nuevo urbanismo quiere prestar más atención a los aspectos medioambientales, a la estética urbana, y, en general, a la calidad de vida. Es un planteamiento más intuitivo y menos racional. Más voluntarista que metodológico, se apoya prioritariamente en la base de datos proporcionada por nuevos procesos de participación pública.

Esta es la manera de hacer planeamiento urbano, que debe encararse con un sector en crisis: en crisis están, en efecto, no sólo las ciudades, sino su administración y su economía, los ciudadanos y los propios urbanistas".

Es evidente que la tramitación de este Plan ha seguido un camino que se refleja con exactitud en alguna de las afirmaciones de Ridruejo.

Así, en el Boletín municipal que difundía la propuesta modificada, después de la primera información pública, se decía respecto de ella lo siguiente:

"El planeamiento y desarrollo de aquel período de información pública, entendido como algo más amplio que la mera información propagandística de las características del Plan, posibilitó la formación de una corriente de opinión, de la ciudad al Ayuntamiento, que ha permitido modificar y ajustar la propuesta para acomodarla a las reales aspiraciones de los logroñeses..."

Proponíase una nueva estrategia, que como veremos se desembaraza ya claramente del Plan Comarcal:

"Aun siendo conscientes, en cierta medida, del cambio del modelo de desarrollo en que se apoyaba el Plan Comarcal, la revisión incidía principalmente en los aspectos de cumplimiento temporal del programa, "ralentizando" el crecimiento, pero se mantenía básicamente la estructura general del mismo.

Este planteamiento, tras la exposición pública, se ha revelado insuficiente, y por lo tanto la propuesta del Plan Comarcal debe ser cuestionada.

Un primer ejemplo lo tendríamos en las previsiones de calificación del suelo. El suelo urbano de Logroño tiene unos problemas reales y acuciantes (necesidad de más centros escolares convenientemente situados y escasez de zonas verdes entre otros) que exigen una solución inmediata.

Teniendo en cuenta la imposibilidad de obtener los espacios necesarios en el interior de este suelo urbano deben buscarse en la periferia más próxima, periferia que en el Plan Comarcal quedaba ocupada precisamente por sectores de suelo urbanizable que habían desarrollado en mayor o menor medida su planeamiento parcial pero que no se habían llegado a ejecutar.

El Plan inicialmente aprobado, al respetar estos sectores, dejaba sin resolver los problemas citados, lo que, evidentemente, suponía una grave deficiencia.

En otro orden de cosas, el sobredimensionamiento del Plan Comarcal, en gran medida respetado por el Plan aprobado inicialmente, generaba una ficticia necesidad de ocupación de terrenos, que suponían la afectación a usos urbanos de zonas de excelente productividad agrícola.

Estas y otras decisiones debían ser corregidas, modificando, si fuera necesario, procesos urbanísticos ya iniciados, a fin de salvar la distancia que existe entre las necesidades reales y el planeamiento que se ofrecía.

En los nuevos planteamientos que se someten a exposición pública, se trata de salvar esta distancia mediante una opción radicalmente distinta. La ocupación urbana de nuevo territorio trata de adaptarse a las necesidades reales, valorando la capacidad de la propia ciudad actual para satisfacer la futura demanda, y no sólo a través de la renovación sino también de la conservación y rehabilitación de lo existente.

Como solución a los problemas de falta de dotaciones, se elaboran propuestas alternativas en aquellas zonas de capacidad de albergarlas (principalmente en la periferia) modificando en la medida necesaria los planteamientos anteriores. La estrategia del Plan Comarcal de complementar el suelo urbano con nuevas áreas residenciales de menor densidad y cierto grado de sobreequipamiento, al revelarse insuficiente, se sustituye por la introducción decidida de paquetes dotacionales en el suelo urbano.

Se ha intensificado asimismo la política de mantenimiento de los grandes contenedores (Beneficencia, Cuarteles...) que debe ser secundada por las entidades capaces de dar a estos edificios un contenido útil para la colectividad.

Esta nueva estrategia, que apuntaba primero tímida y parcialmente, se refuerza y adquiere sentido en el transcurso del proceso de tramitación del Plan, es de esta forma resultado de aspiraciones colectivas. En la medida en que es una expresión circunstancial, histórica, de intenciones colectivas globales, el Plan llega a ser un producto cultural, reflejo del momento histórico en que se produce. Mas no debe ser solamente esto, como tampoco puede aceptarse su reducción al simple discurso urbanístico que proyecta una ciudad ideal. Como enuncia Manuel Castells debe ser *“la guía concreta y el instrumento eficaz que organice la gestión del Ayuntamiento y la enmarque en un proyecto de vida colectiva asumido y decidido por los ciudadanos y sus representantes democráticos, aún dentro de las divergencias y conflictos circunstanciales a una sociedad pluralista”*.

2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

2.1. GEOMORFOLOGÍA³

El municipio de Logroño ocupa el final del valle del río Iregua, en su confluencia con el Ebro, adoptando una disposición alargada en el sentido Oeste-Este al apoyarse en éste último río como elemento vertebrador, aunque excéntrico, del término municipal, que sólo en un pequeño porcentaje ocupa la margen izquierda.

En este territorio se produce un cambio importante de carácter en el Ebro; de un curso de meandros encajonados, típico de la Rioja Alta, en el que es característico un estrecho valle que rodea altas colinas, se pasa a un curso ondulante sobre una amplia llanura aluvial en la que el valle se ensancha en artesa, paisaje característico de la Ribera. Esta transición es perfectamente observable al comparar el meandro de Assa con los sotos orientales (los Americanos, la Tejera).

Esta transición coincide con la irrupción del valle del Iregua, geológicamente reciente. En efecto, el antiguo curso se orientaba hacia el valle Navarrete-Fuenmayor, hasta que “por retroceso de cabecera o desbordamiento el río, en los alrededores de Albelda, tomó la dirección y pendiente que más corta y rápidamente podía conducirle a su colector”⁴. Esta irrupción alteraría el gran glacis previo que ocupaba el territorio, cuyos restos se observan en la parte occidental del término, adoptando la forma de picos abruptos y descarnados (pico del Águila, monte de la Pila) y terrazas.

Entre estas últimas destaca Peña Logroño, que forma parte de la división de los dos valles del Iregua, el antiguo y el nuevo, con una disposición sumamente alargada en sentido Sur-Norte que termina en fuerte escarpe sobre el Ebro. Por su extremo Sur confluye con otra terraza (Los Blancos) cuya

³ Para la elaboración de este punto nos basamos en la obra “El Relieve de La Rioja” de Alfredo Gonzalo Moreno.

⁴ Obra citada, pág. 317

pendiente es paralela a la del valle occidental del Iregua y que se extiende por el término de Fuenmayor. Entre ambas se ubican las tierras de El Cortijo, que vierten directamente al Ebro por pequeños barrancos.

Restos del mismo glacis se observan en el extremo oriental del municipio, en los límites con Villamediana y Murillo (término de La Francesa). De ese nivel se desciende al río en terrazas sucesivas, correspondiente al escalón inmediatamente inferior a La Rad de Varea y La Plana. Al mismo nivel de terraza, aunque en la otra margen, corresponde el cerro de Cantabria, cortado sobre el río. En dicha orilla también se observa la disposición típica en glacis, aunque aparecen varias cumbres alomadas, como el Corvo.

Entre Peña Logroño y el Pico de Águila, el terreno se deprime, originando una zona de difícil drenaje que ha permitido la fijación del pantano de La Grajera que, aunque artificial, supone la única zona húmeda de interés del municipio.

La ciudad propiamente dicha se asienta en la amplia llanada que coincide con la terraza primera de los valles del Ebro y del Iregua. Las variaciones más recientes del trazado de ambos ríos han dado lugar al nivel inferior de la llanura aluvial, que constituye la tierra de labor más rica, correspondiente a las huertas de la Carretera dl Cortijo, Madre de Dios y Varea, y con frecuencia sotos a partir de Logroño.

En la desembocadura del Iregua se observa el fenómeno de “yugo de desembocadura”, en la que el río principal forma una curva para remontar ligeramente la cuenca del emisario, característica común a la mayoría de los ríos que descienden del Sistema Ibérico al Ebro.

2.2. GEOLOGÍA

Transcribimos a continuación de la obra ya citada de Alfredo Gonzalo Moreno.

“Arenas y gravas rodadas, que en un porcentaje muy alto son de arrastre lateral, forman el fondo del valle (del Iregua) en el que el río se encaja de 4 a 8 m. permitiendo observar en el Talweg la naturaleza del sustrato: areniscas alternando con arcillas y pequeñas láminas de yeso. Estos materiales se adscriben litoestratigráficamente a la serie de centro de cubeta,... y se estructuran en paquetes tabulares, subhorizontales o con ligero buzamiento de unos pocos grados hacia el Norte, salvo en el interfluvio Pico Águila donde traducen una flexura muy sensible producto quizá de una falla del zócalo en profundidad”.

En el asentamiento de la ciudad, (terrazza I) *“una cubierta de limos y arenas rojizas y gravas de arenisca oculta el sustrato de estos llanos; en la ciudad de Logroño el espesor (mínimo visible) alcanza los 4/5 mts”.*

El glacis de Peña Logroño *“se extiende a caballo de los materiales terciarios de las facies Nájera y Haro a las que recubre con las arenas y gravas de su cubierta; predominan en estas las de trama silíceas, como areniscas, conglomerados cuarcitosos, etc”.*

Las cuestas del pantano de La Grajera *“presentan una espalda rígida de areniscas grisáceas de hasta 15º de buzamiento; en el frente de cuesta afloran, en los términos basales, arcillas rojas y yesos a cuya extrusión se debe posiblemente el levantamiento de las areniscas o al menos el desusado valor de los buzamientos.*

A occidente del pantano, en medio de una serie de capas monoclinales del conjunto de Pico Águila, los yesos han abombado el fondo del valle como un tejado ondulado, distinguiéndose perfectamente pliegues articlinales de algunos metros de desarrollo. A esta salida reciente de las evaporitas habría que achacar la dificultosa escorrentía local que ha permitido la fijación del Pantano”.

“A partir de Logroño hay un cambio muy importante en la litología en que se suscribe el valle (del Ebro). Se alcanzan las areniscas y arcillas rosadas de las facies Nájera y Rioja baja (de Riba); son materiales estos mucho más friables que los de la facies Haro, los bancos de areniscas son menos consistentes que aquellos. El valle se va a inscribir también sobre margas yesíferas y yesos masivos”.

2.3. TOPOGRAFÍA

El municipio, al situarse en el tramo medio del Ebro, tiene una altitud sobre el nivel del mar mas bien baja, respecto a áreas limítrofes, que oscila entre los 575 y 354 m.

La mayor elevación es la meseta de Peña Logroño, al Oeste del término. Le siguen las laderas del Monte de la Pila, (S-W), la meseta de La Francesa (S-E) la rad de Santa Cruz.

Menos elevados, pero significativos en el paisaje son distintos cerros como Cantabria y El Corvo (en la margen izquierda del Ebro), el de Assa, y el monte del Cristo.

El resto del término lo constituye básicamente la terraza baja del Valle del Iregua, con una pendiente suave del uno por ciento.

Conviene señalar la existencia de una depresión en torno al pantano de La Grajera, y algunas zonas de mal drenaje por su escasa pendiente en Prado Viejo.

Se acompaña planos hipsométricos y clinométricos elaborados para el Plan Comarcal (M.2.5., M.2.6.); en el primero se contemplan agrupaciones de niveles cada 40 metros; en el segundo se señalan las pendientes superiores al 15% y las que fluctúan entre el 5 y el 15%.

Dada la importancia de este factor en el estudio de impacto visual, se ha realizado un trabajo complementario de estudio de pendientes a escala 5.000 que no se adjunta, pero que ha servido como base para la determinación del suelo no urbanizable protegido.

2.4. CLIMA

EL clima es uno de los elementos físicos básicos del ambiente natural, ejerciendo una clara influencia en todas las actividades humanas y en una amplia gama de procesos biológicos y físicos. Puede estudiarse tomando como base los datos estadísticos recogidos por las Estaciones Meteorológicas a lo largo de una serie de años, y que reflejan las frecuencias e intensidades de las lluvias, vientos, días soleados y temperaturas. La combinación de estos elementos nos dará las características climáticas de la zona, y en especial, nos permitirá diagnosticar el comportamiento bioclimático.

En vista de una posible implantación urbana, interesa conocer las variaciones microclimáticas introducidas por la morfología, arbolado y edificaciones existentes.

Las características climatológicas de la comarca pueden conocerse en el Apéndice elaborado por D. Mariano Sánchez Gabriel para el Plan Comarcal. De forma más resumida, e intentando establecer unas posibles zonas microclimáticas, se recogen en este capítulo las características más significativas cara al planeamiento.

Subzonas (M.2.7). La comarca puede dividirse por una línea en dirección N – S situada en las proximidades de la capital y al Este de la misma, que separaría dos zonas coherentes desde el punto de vista climatológico: la zona occidental (A), más nublada y lluviosa, y con temperaturas algo inferiores a la zona oriental (B), donde aparecen los rasgos característicos del clima que impera en el Valle del Ebro.

Presión Atmosférica.- En la zona occidental la presión atmosférica media al nivel del valle es de 729,9 mm. de mercurio, mientras que en la oriental es de 731,1 mm. como corresponde a una zona de menor altitud.

Vientos (M.2.7).- Las frecuencias en ^o/_o de las distintas direcciones son las que figuran en el siguiente cuadro:

	N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	Calmas
ZONA A.	12,7	12,3	6,0	1,2	2,2	7,6	32,4	10,2	15,4 %
ZONA B.	9,7	1,2	12,4	3,8	2,9	9,9	31,0	9,3	28,8 %

En el mapa que se adjunta se trazan las correspondientes rosas de frecuencias.

Los vientos dominantes en ambas zonas son los de componente W. Le siguen en la zona occidental los de NE y en la oriental los de E. Las calmas aparecen con más frecuencia en la zona B.

Prescindiendo de pequeños efectos locales, las laderas N y NW de las zonas montañosas son las más batidas por el viento, seguidas de las que miran al E. En las cotas más elevadas, (las comprendidas entre 800 y 1.100 m. de altitud) los vientos dominantes que en el valle son del W, van girando hacia el NW aumentando de fuerza. Análogamente, los vientos que en el valle son del E o del SW van girando hacia el S en las cotas altas. No obstante, los vientos del S puros son poco frecuentes en general.

Temperatura.- En el cuadro que sigue, se indican las temperaturas medias en los distintos meses del año, así como las medias anuales para ambas zonas:

Enero.....	5,3	5,6
Febrero.....	6,2	6,8
Marzo.....	9,7	10,0
Abril.....	12,2	12,0
Mayo.....	15,0	15,7
Junio.....	19,2	19,3
Julio.....	22,1	21,9
Agosto.....	21,7	21,9
Septiembre.....	18,8	19,9
Octubre.....	14,0	14,0
Noviembre.....	9,1	9,1
Diciembre.....	6,1	6,6
Año.....	13,3º C	13,5º C

La zona A (occidental) presenta temperaturas medias algo inferiores, en general, a las que aparecen en la oriental (Zona B). Las discrepancias son pequeñas por lo que ambas zonas pueden considerarse como coherentes por lo que a las temperaturas se refiere (en los puntos del valle). En las zonas montañosas, las temperaturas son por lo general, más bajas, de acuerdo con el gradiente vertical de temperatura. Así, en las cotas comprendidas entre los 800 m. y los 1.100 m. de altitud, la temperatura media anual será de unos 11 grados (las temperaturas descenderán por término medio entre 2 y 3 grados centígrados).

Por lo que respecta a las temperaturas extremas, las máximas son más elevadas en la zona B, mientras que las mínimas absolutas son más bajas en la zona A.

Humedad relativa:- La humedad relativa media oscila en ambas zonas, entre el 70 y 72 por ciento. Estos valores aumentan, como es lógico, en las inmediaciones del Ebro y disminuyen en las cotas elevadas.

Precipitaciones:- La precipitación media anual en la zona A, es de unos 430 l/m². En la zona A existe un promedio anual de 115 días de lluvia y en la B, de 93. Las nevadas aparecen con una frecuencia de 9 días al año en la zona A y de 7, en la B. Las tormentas más frecuentes, que se dan en los meses de verano, se engendran con más frecuencia e intensidad en las zonas montañosas situadas al S. de la capital.

La cuantía de las precipitaciones aumenta algo en las zonas montañosas de la mitad sur.

Nubosidad e Insolación:- El promedio anual de horas de sol es de 2.273 horas en la zona A y de 2.333 en la B. En la primera hay un promedio de unos 114 días al año de cielo cubierto mientras que en la zona B, es de 102 días. Las nieblas se dan con un promedio anual de unos 35 días en la zona A y con alguna menor frecuencia al S. de la zona A. En general, las nieblas más frecuentes e intensas se observan en los puntos de la zona oriental más próximos al Ebro.

Para terminar, indicaremos que las heladas se dan con más frecuencia en la zona A, sobre todo, en las cotas de mayor altitud.

3. APROVECHAMIENTO DEL TERRITORIO

3.1. APROVECHAMIENTO AGRÍCOLA ⁵

De las posibilidades no urbanas de explotación del territorio, destaca notablemente la agricultura. De la superficie total del municipio (7.745 Has), son cultivables 5.849, siendo de regadío 2.767 Has y 3.082 Has de secano, lo que representa el 52% de secado sobre la superficie del territorio.

Para llegar a una valoración del suelo capaz de suponer una barrera al desarrollo urbano, se ha realizado una clasificación indicativa por superposición de otros dos factores: por un lado el valor agrológico de los suelos, en función de la combinación de clima y características de los mismos,

⁵ Tomado del "Estudio Agronómico de la Comarca de Logroño" realizado por Joaquín Serrano Vilar y Julio Luis Fernández Sevilla para el Plan Comarcal.

considerándose pendiente, textura, profundidad, efectos de la erosión en el pasado, permeabilidad, capacidad de mantener la humedad, tipo de arcilla, etc.

Por otra parte, el factor a tener en cuenta era la aptitud para una puesta en regadío, según el cual se distinguen seis grados.

Superponiendo ambas clasificaciones, obtenemos el plano de clases de suelo que contempla cinco de ellas.

Las tres clasificaciones se recogen, para el conjunto de la comarca, en los planos "Valor agrícola del suelo", "Aptitud para el riego" y "Clases de suelo agrícola". (M.3.1, M.3.2, M.3.3).

El aprovechamiento agronómico de las diferentes clases de tierras no coincide en muchos casos con su vocación de cultivos debido en primer término al tamaño de la explotación, al régimen de tenencia de la tierra, a la dispersión de las parcelas, al nivel de formación empresarial agrícola del propietario, y en segundo término a otra serie de circunstancias ajenas a la explotación (pocos miembros de familia, rutina, falta de capital, emigración, etc), lo que contribuye a la diferente intensidad de explotación de tierras de la misma clase agronómica.

La variedad de los cultivos es notable. En el grupo de los cereales aparece en primer lugar el trigo, con superficie aproximadamente doble que la cebada y ambos ocupan un tercio de la superficie cultivada siendo de destacar que más de la mitad se cultivan en regadío.

Entre los forrajes la alfalfa supone la casi totalidad de los mismos ocupando el 5% de la superficie cultivable. De los cultivos extensivos la patata es dominante con 300 Has que suponen el mismo porcentaje que la alfalfa sobre la superficie cultivable.

La superficie de huerta y frutales representa más del 12% de la superficie y finalmente las superficies de olivar y viña análogas representan en conjunto el 15% de la superficie cultivable.

Escalonados por su importancia superficial serían los siguientes: trigo, cebada, huerta y frutal, viña, olivar, alfalfa, patatas.

El rendimiento es en líneas generales muy superior al de otras zonas, manteniendo producciones medias equiparables en conjunto a las de Valencia, a las que supera ligeramente en algunos cultivos y superiores a las de Lérida, Granada y Zaragoza.

Entre los principales problemas de la agricultura en el municipio, podríamos destacar la deficiente estructura de la explotación agrícola (parcelas numerosas y excesivamente pequeñas) insuficiente aprovechamiento de la capacidad agrícola de las tierras, excesiva diversificación en los cultivos, insuficiente aprovechamiento de los regadíos, escaso nivel de industrialización agraria.

3.2. APROVECHAMIENTO FORESTAL

En contraste con el intenso aprovechamiento agrícola, el forestal presenta muy escasa importancia, reduciéndose a una pequeña zona de repoblación con pino, aún en crecimiento, en la ladera Sur de Peña Logroño, y las explotaciones de chopo en las riberas del Ebro y el Iregua.

3.3. APROVECHAMIENTO GANADERO

Su incidencia es muy pequeña en el conjunto de actividades del municipio, limitándose a granjas de pequeño y medio tamaño dispersas por el término. La cría de ganado está en su mayoría estabilizada, salvo pequeños rebaños de ovino en régimen de pastoreo en zonas de cultivos y monte bajo, sin áreas específicas de pastos. La red de cañadas existente se recoge en plano M.3.4.

A pesar de su escasa importancia como actividad productiva en el marco municipal su incidencia sobre el resto de actividades es notable por la creación de molestias que supone, atendiéndose debidamente este punto en la normativa referente al suelo no urbanizable.

3.4. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

No existe actividad minera propiamente dicha en el término municipal.

Si que hay otros tipos de actividades extractivas, como canteras y graveras.

Las primeras son principalmente de piedra arenisca, aunque de escasa entidad, (Fonsaleda y El Cortijo). En cuanto a las segundas, dada la formación aluvial del territorio, existen abundantes yacimientos, habiéndose explotado varias fincas para la extracción de arenas y gravas, trasladándose la instalación una vez explotado el yacimiento. A esta actividad se da un tratamiento especial a la normativa del suelo no urbanizable por su incidencia en el paisaje.

Un caso similar es la extracción de arcillas para la construcción.

4. ELEMENTOS DE INTERÉS Y PROTEGIDOS

4.1. VALORES PAISAJÍSTICOS Y ECOLÓGICOS

La configuración descrita en el punto 2.1. supone un conjunto paisajístico relativamente variado, con fuertes contrastes entre zonas áridas, secanos y huertas. Entre los elementos paisajísticos de cierta entidad citaríamos:

- 1.- El ceñido meandro del Ebro en El Cortijo, con la presencia de un cerro de gran regularidad y fuertes pendientes y un paisaje de viñas cerrado por la sierra de Cantabria.
- 2.- Las riberas del Ebro a partir de La Guillerma, aunque en gran parte hayan sido maltratadas por intervenciones poco afortunadas, suponen un patrimonio paisajístico recuperable y muy próximo a la ciudad.
- 3.- Las huertas de primera categoría (sobre todo Varea) que constituyen un notable ejemplo de paisaje de intervención humana.
- 4.- Los sotos de El Sotillo y Soto Galo (muy degradados), La Fombera, La Sabuquera, La Sequera, Los Americanos.
- 5.- El pantano de La Grajera y su entorno.

Aunque situado fuera del término municipal, por su inmediatez convendría añadir a la lista el Pantano de Las Cañas.

Aparte de estos elementos, la movida disposición de parte del territorio provoca la existencia de múltiples puntos de vista elevados y de cornisas, laderas y cerros de fuerte impacto paisajístico.

En cuanto a valores ecológicos, el ámbito de mayor interés es el entorno del pantano de la Grajera, que constituye la zona húmeda más representativa de la Rioja media y la de mayor extensión de la región, aunque la avifauna es escasa por la falta de una abundante vegetación de ribera y la brevedad de sus playas⁶

4.2. VALORES HISTÓRICO-ARTÍSTICOS

Nos referimos en este punto a yacimientos arqueológicos, restos y ruinas de construcciones, conjuntos urbanos y edificios o construcciones concretas.

En cuanto a yacimientos arqueológicos localizados en el término municipal, se conoce el del cerro de Cantabria (prerromano y visigodo) y el de Varea (romano y altomedieval) aunque cabe la posibilidad de nuevos hallazgos dada la falta de exploraciones sistemáticas del territorio en este aspecto.

Entre restos y ruinas, son de interés la antigua calzada romana que coincide con el camino viejo de Fuenmayor, de la que se conserva en relativo buen estado un tramo en Peña Logroño, y el puente Mantible, también romano, que unía el Cortijo con Assa.

En la huerta de Varea se conservan, dispersos, restos de muros, piedras miliare, etc.

⁶ Tomado de "Introducción a un catálogo de espacios naturales en La Rioja" de Rafael Fernández Aldana.

En el núcleo de Logroño se conservan tramos de muralla algunos muy deteriorados en el Revellín, San Gregorio y cerca de la calle Rodríguez Paterna.

Como conjuntos urbanos dentro del término municipal, el único de interés histórico-artístico es el de Logroño propiamente dicho, concretamente en lo referente al núcleo anterior al siglo XIX, buen ejemplo de urbanismo medieval con un viario y tipología de parcelas destacables.

En cuanto a edificios y construcciones concretos, se señalan en el plano M.4.3. los de más interés. Se han distinguido aquellos con declaración de monumento, los que tienen incoado el expediente correspondiente y los incluidos en el Catálogo complementario al Plan Especial del Centro Histórico.

Con declaración de monumento cuentan los siguientes edificios. Iglesias de San Bartolomé, Santa María de la Redonda y Santa María de Palacio y el Palacio de Espartero (Museo Provincial).

Expediente incoado tienen la iglesia de Santiago, el teatro Bretón de los Herreros, el edificio número 4 de la plaza San Bartolomé (Palacio del Marqués de Monasterio), la antigua fábrica de Tabacos y el puente de Mantible. Asimismo cuenta con incoación de expediente el conjunto del centro histórico.

4.3. ZONAS DE DEFENSA

En el plano M.4.2 se señalan las zonas de seguridad correspondientes a las instalaciones militares (grupo quinto) de Peña Logroño y la Rad de Varea, para las que son de aplicación el Decreto nº 689/78 del Ministerio de Defensa (Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional).

En el mismo plano se señalan las zonas de seguridad radioeléctrica de los centros de emisores/receptores ubicados en Agoncillo para los efectos de lo establecido en el mismo Reglamento.

En el interior de la población, las zonas de seguridad corresponden al entorno del Cuartel de Artillería, Gobierno Militar, edificio del Sector Aéreo en C/ Marqués de la Ensenada y cocheras del Sector Aéreo en C/ Doce Ligero.

5. USOS DEL TERRITORIO

El estudio de la ocupación actual del suelo de la comarca por aquellos usos o actividades que han modificado y modifican las características del territorio, se ha dividido en dos partes: en una se analiza el término municipal en general, con usos predominantemente agrícolas, y la segunda se centra en temas específicamente urbanos.

5.1. USOS NO URBANOS

Podemos distinguir como típicas de la parte del territorio no ocupada por asentamientos urbanos las actividades agrícolas, forestales, pecuarias, extractivas, las bodegas y otras actividades, en su mayoría institucionales, que necesitan un medio aislado para su desarrollo. En el capítulo 3 se describen los aprovechamientos de dichas actividades, destacando claramente la importancia de la agrícola sobre el resto, y dentro de ésta los cultivos de regadío, en algunos casos sumamente intensivos.

La ocupación del territorio por otros usos no agrícolas ha respondido a diversos criterios. Las extractivas, ante la abundancia de gravas en gran parte del término, han explotado diversas fincas en las terrazas inferiores. Las canteras de piedra arenisca reúnen condiciones de localización más específicas, en El Cortijo y La Fonsaleda.

Las granjas, vaquerías, etc. responden a dos criterios de ubicación. Por un lado pequeñas explotaciones, en régimen de estabulación, con pocos requerimientos de superficie no cubierta, que se han localizado tradicionalmente en las inmediaciones de los núcleos urbanos (Varea, El Cortijo, Logroño) y orientadas al consumo directo de la población. La otra orientación es la de explotaciones de mayor tamaño, con ocupación de terreno al aire libre y en situación preferentemente aislada. La primera de las

dos situaciones es claramente regresiva, por el conflicto que supone con los usos urbanos y con los cambios realizados en normativa de higiene y hábitos de consumo.

Un uso característico de la región, las bodegas de elaboración vinícola, ocupa una amplia gama de modalidades y tipologías que conviene desglosar.

La pequeña bodega artesanal, en la proximidad de núcleos habitados y que se instalan normalmente agrupadas, modelo extendido en prácticamente toda la Rioja vinícola, presenta en el término municipal el único ejemplo de El Cortijo.

La bodega de crianza de gran producción puede responder a dos tipos de ubicación, en función de su vinculación o no a un viñedo concreto. En Igay se observa un caso típico de bodega aislada, vinculada al pago e incluso con el complemento que supone un pequeño núcleo de viviendas. En el extremo opuesto de la gama estarían aquellas que por abastecerse de uva con otros planteamientos se instalan en polígonos industriales. Existen asimismo casos intermedios, evolucionando del primer planteamiento al segundo.

Las bodegas en el interior de los núcleos no abarcan todo el proceso de elaboración, limitándose a la mezcla, crianza y distribución en los ejemplos más completos.

Las bodegas champiñoneras son un caso parecido a las vinícolas aunque de implantación más reciente, instalándose en zonas predominantemente rústicas pero con asentamientos industriales desordenados próximos en algunos casos, que les ha hecho ser englobadas en sectores industriales (San Lázaro y La Portalada).

Otros usos dispersos por el término, respondiendo a diversas motivaciones, serían:

- Centros específicos de control e investigación agraria, viveros estatales, etc, que se ubican en función de la idoneidad del terreno agrícola sobre el que se asientan.
- Centros de producción de energía eléctrica, transformadores, antenas de radio, depósitos de agua, etc, que precisan determinadas ubicaciones (junto a un curso de agua, lugares elevados, etc).
- Usos o instalaciones que necesitan una posición aislada por su peligrosidad o posibles molestias respecto a los núcleos habitados. Vertederos de basuras, almacenes de combustible, etc.
- Instalaciones que necesitan una ubicación aislada por otros motivos (Laboratorio Geofísico, conventos).
- Centros de enseñanza, instalaciones deportivas.

Son muy escasos los ejemplos de industrias o talleres aislados, aunque si abundan agrupaciones junto a vías de comunicación que se estudian en el punto siguiente.

Las viviendas unifamiliares fuera del medio urbano no forman grupos significativos, dividiéndose en dos tipos: las vinculadas al cultivo de terreno, que se distribuyen principalmente por terrenos de huerta, y las que tienen un planteamiento recreativo, que se concentran en la Carretera de Soria, con algún ejemplo más en la del Cortijo.

5.2. NUCLEOS URBANOS

En el término municipal se pueden contabilizar cinco núcleos urbanos diferenciados: uno principal (Logroño) dos secundarios con cierto grado de independencia (Varea y El Cortijo) y otros dos más dependientes del principal (La Estrella y Yagüe).

Habría que añadir las casas de Ablitas, en el extremo oriental del término, de carácter puramente residencial y vinculadas a la base aérea de Recajo, y el barrio de San Antonio en la margen izquierda del Ebro.

Varea y El Cortijo son dos núcleos rurales tradicionales, que a pesar de la fuerte dependencia respecto a Logroño tienen una trayectoria histórica independiente (Varea fue una población de mayor importancia que Logroño), y conservan en muchos aspectos ese carácter.

El Cortijo, en situación bastante aislada, cuenta con una población básicamente agrícola. El asentamiento es prácticamente residencial, con un comercio básico muy primario y un pequeño equipo dotacional (grupo escolar, alcaldía pedánea, iglesia, frontón, campo de fútbol).

Varea, con un pasado asimismo vinculado al uso agrícola, presenta en la actualidad una situación más compleja, motivada por su proximidad a Logroño y formar un continuo con el polígono industrial de La Portalada. De esta forma aparecen viviendas cuyo vecindario no está vinculado a la

explotación agrícola del terreno, e incluso cuyos puestos de trabajo están fuera del núcleo de Varea, tendiendo por lo tanto a convertirse en un núcleo residencial subsidiario de Logroño.

Los usos no residenciales están algo más diversificados que en el caso de El Cortijo, con una gama comercial y de servicios más completa (aunque siempre en un nivel primario) y la aparición de pequeños talleres.

El barrio de Yagüe fue una realización de la Obra Sindical del Hogar planteada como exclusivamente residencial con las estrictas dotaciones necesarias de escuelas, comercio e iglesia, dependiendo para empleo y servicios no primarios de Logroño.

A este esquema inicial, de urbanismo planificado, se fueron añadiendo en su periferia otros usos que contribuyen a hacer más complejo el carácter inicial del barrio: pequeños talleres e industrias, y una guardería que sobrepasa las necesidades del barrio.

La Estrella es un caso más complejo en cuanto a usos. Aunque predomina el residencial, conviene distinguir dentro de él entre bloques estrictamente residenciales (grupo de Cáritas) y las viviendas de calle Piqueras y Valderuga, que presentan mezcla con usos comerciales y talleres. A esto hay que superponer la existencia de industrias, sobre todo el grupo situado en callejón del Quebradizo, y una dotación a escala provincial (Sanatorio de San Pedro) aparte de las dotaciones elementales de escuela e iglesia.

El núcleo de Logroño propiamente dicho es el más importante y complejo del municipio. Responde a un modelo de ocupación más bien denso y compacto, con un desbordamiento de la ciudad histórica mediante un ensanche planteado básicamente con manzana cerrada, completada con ordenaciones en edificación abierta como el polígono de Lobete y otras de menor entidad.

5.3. USOS RESIDENCIALES

La vivienda es el uso dominante en cuanto al volumen de ocupación, siendo otras actividades residenciales claramente minoritarias respecto a ésta. En el centro histórico se distribuye de forma homogénea, salvo en el borde Oeste que se produce cierto vacío por la existencia de grandes edificios dedicados a otros usos. Normalmente el uso residencial se establece en plantas altas, reservando la baja para comercio o almacenado. Existe un importante número de viviendas desocupadas por mal estado que provocan vacíos de uso incluso en zonas edificadas.

En el Ensanche la vivienda tiene un predominio aún superior, por el escaso número de edificios exclusivos dedicados a otro uso y por el inferior porcentaje de ocupación de otros usos en el volumen total de cada edificio. Esta elevada concentración de vivienda conlleva una exigencia de servicios y dotaciones complementarios que difícilmente puede satisfacerse en este área ya saturada.

El polígono de Lobete responde a un planteamiento más puramente residencial, eliminando de los usos compatibles en planta baja muchos de los admitidos en la zona mezclada del ensanche. Otros usos residenciales prácticamente desaparecen y la variedad tipológica de viviendas es mayor. Se concentran de forma planificada previamente los edificios en los que la vivienda comparte con otros usos la planta baja, quedando edificios completos como exclusivamente destinados a viviendas.

Existen en otras ubicaciones fuera del Polígono de Lobete, grupos en edificación abierta, generalmente en el exterior del ensanche, planteándose en su mayor parte como exclusivamente dedicados a vivienda, aunque se dan ejemplos puntuales de combinación con lonjas comerciales.

5.4. COMERCIO

Logroño es un centro comercial y de servicios, no sólo de la provincia, sino de algunas zonas de las provincias limítrofes de Álava, Navarra y Burgos, con un alto índice en la cuota de mercado "per cápita".

Este mercado natural tradicional se ve afectado por los nuevos sistemas de comunicaciones, principalmente la autopista del Ebro, que si por un lado aumenta la facilidad de desplazamiento dentro del área del mercado, por otro la hace entrar en competición con otros centros comerciales bien de rango inferior (Tudela, Miranda de Ebro) o superior (Bilbao, Zaragoza, Vitoria, Burgos).

Se prevé una jerarquización más clara de este sistema comercial con la aparición de nuevos modos de venta que operan a esta escala regional o interregional, apoyados en la red de autopistas, y cuya ubicación influirá notablemente en la estructura comercial global de la región y en la del comercio local de la ciudad elegida.

A continuación pasamos a examinar criterios de ubicación espacial del comercio en el núcleo de Logroño.

La malla comercial que se superpone a la residencial en Logroño, con sus variaciones en intensidad y tipos, puede contribuir a la exposición de aspectos de interés como la centralidad de determinadas zonas, etc.

En primer lugar habría que citar los bienes perecederos, especialmente alimentación.

Establecimientos de volumen dedicados a este uso son poco frecuentes, siendo el modelo mayoritario el local en planta baja de edificios destinados a vivienda. En edificio exclusivo destacan los mercados de abastos públicos, cuya ubicación es significativa por constituir importantes centros de consumo que generan centralidad. El de Sagasta se sitúa en el Centro Histórico desplazado hacia el Sur en función del pequeño tamaño del Ensanche a principios de siglo, y es claramente representativo de la ubicación del centro en la época de su construcción. El crecimiento de la ciudad ha provocado dos fenómenos: la insuficiencia de un solo mercado aún en lugar central, dada la longitud de los trayectos peatonales exigida, y la propia pérdida de posición central del mercado de Sagasta al estar limitado el crecimiento de la población hacia el Norte por el río.

La ubicación de otros mercados, sean de iniciativa pública o privada (bajo la figura de galerías de alimentación) es significativa. El único mercado público del Ensanche aparece todavía ligado a una posición central, pero decidiéndose por una orientación hacia el Este (Mercado del Corregidor), siendo la iniciativa privada la que ha cubierto demanda en otras zonas: la infradotada expansión Oeste provoca la instalación de una galería de alimentación en Marqués de Murrieta, y aparecen otras en la zona más oriental (General Franco) y áreas de nueva formación (Lobete, anticipándose a iniciativas públicas en el Centro Comercial previsto, calle Vitoria...)

Un refuerzo a este sistema de comercio de primera necesidad lo constituyen los supermercados, bien exclusivos para alimentación, bien con una gama más amplia de productos en venta. En este terreno, algunos optan por la ubicación central, tratando de captar un consumo a nivel general de la ciudad o incluso regional, y otros se ubican en función de áreas de habitación. En cualquier caso el fenómeno de congestión del centro y los nuevos modos de consumo (compra semanal o mensual, motorización) es previsible que provoque nuevas ubicaciones más vinculadas a la accesibilidad rodada y facilidades de aparcamiento, y que abarque a un mercado regional más amplio (siempre en combinación con otros bienes de consumo) como hemos expuesto anteriormente.

Completando esta red de centros grandes y medianos dedicados a los bienes de consumo perecederos se encuentran los pequeños establecimientos de tipo tradicional, que se ubican de forma diseminada por todo el núcleo urbano siempre próximos a las viviendas. En las zonas de mayor centralidad se ven desplazados por comercio más especializado, en función del valor del suelo.

Los establecimientos dedicados a la venta de bienes semiduraderos y no perecederos, especialmente el comercio de artículos sofisticados, constituyen quizás el elemento más significativo como definidor de la estructura comercial central en Logroño. El centro comercial tradicional se sitúa en el Casco Antiguo, y concretamente en la calle Portales; aunque su importancia ha decaído respecto a otras zonas, en su conjunto sigue siendo un centro de consumo notable. Nos remitimos en este sentido al capítulo 6 del Plan Especial del Centro Histórico de Logroño (Estructura económica) que estudia ampliamente la actividad en el Casco Antiguo.

Significativamente es en esta zona donde aparecen la mayor parte de los escasos ejemplos de este tipo de actividad en edificio exclusivo, y edificios completos dedicados a comercio y oficinas, fenómeno al que contribuye evidentemente el pequeño tamaño de las parcelas, pero que también es indicativo del valor comercial del área.

En el resto de las zonas la actividad central se puede jerarquizar de la siguiente forma: el escalón ínfimo de actividad y de carácter central lo formarían aquellas áreas cuya actividad se reduce al mero almacenado; en un escalón superior se situaría una mezcla de almacenado, talleres y un comercio que reuniría ejemplos de bienes perecederos y de bienes semi-duraderos y no perecederos que no necesitan estrictamente una posición central para su desarrollo; en zonas más centrales el comercio domina y va expulsando a las otras dos actividades, se hace cada vez más especializado y dirigido a un mercado territorialmente más amplio.

Este proceso de sucesivo aumento de centralidad puede sufrir en sus últimos estadios un fenómeno involutivo al sustituirse el comercio por otras actividades que, si en principio son centrales, crean sin embargo vacíos en condiciones de saturación. Nos referimos principalmente a instituciones bancarias, que han provocado este fenómeno en El Espolón y zonas de Gran Vía.

El análisis de la distribución de estas zonas requería un estudio complejo, interrelacionando vías y nudos de comunicación, centros administrativos y de decisión, vacíos de interés comercial creados

por otras actividades de cierto tamaño, etc. Nos limitaremos a una descripción somera de algunos aspectos destacables.

- Las actividades de almacenado predominan en las zonas muy antiguas, que han dejado de tener interés comercial por degradación y abandono de la población (borde Norte del Centro Histórico) y en las zonas de nueva construcción alejadas del centro que han optado en su mayoría por la tipología de edificio de vivienda con lonjas en planta baja formando una oferta de locales muy superior a la demandada por la zona para actividades comerciales.

- El comercio de cierta especialización que hemos denominado central (que a su vez contribuye evidentemente a definir el centro) ocupa un área en la que ha influido la ubicación de los siguientes factores: el centro tradicional (Casco Antiguo). Los nudos importantes de comunicaciones, principalmente la Estación de Autobuses. Los centros administrativos de actividades (Ayuntamiento, Juzgados, etc). Los centros importantes de consumo (Mercado de Abastos) y las principales vías de tráfico centrales (ver plano M.5.4.).

- Aparecen economías de aglomeración en determinadas calles y en sectores de comercio específicos, principalmente la hostelería.

- Un sector no estrictamente comercial, como las salas de exhibición cinematográfica, se amolda a la estructura central, reforzándola en su desplazamiento hacia el sur.

- Existen actividades comerciales no convencionales como la compra directa en talleres (confección principalmente), almacenes de mayoristas (alimentación) y mercados de temporada (pimiento, etc), que se ubican en áreas exteriores a la central y tienen cierta importancia.

5.5. INDUSTRIA

La ocupación industrial tradicional en Logroño se caracterizaba por la mezcla con otros usos (residenciales, comerciales...) instalándose dentro del Ensanche en aquellos lugares de menor valor comercial.

La ubicación del ferrocarril estructuraba en parte este sistema industrial en el interior de la ciudad, favorecido por la posibilidad de construir pabellones en los patios de manzana.

Otra localización preferente serían las carreteras de acceso a la ciudad, ocupadas por desarrollos industriales desordenados, principalmente en el eje Este-Oeste (carreteras de Zaragoza y Burgos).

Como reacción a esta situación generadora de conflictos, surge la tendencia a formar polígonos industriales, muy ligada a la declaración de Logroño como Polo de Desarrollo, que conllevó la redacción de una normativa para la formación de suelo industrial y una actuación directa de la Administración para la creación de este tipo de suelo. Así aparecen "ex novo" polígonos industriales como Cascajos (1.965: Ministerio de la Vivienda), Cantabria (1.973: Caja de Ahorros Provincial), el Sequero (1.973: INUR) que facilitan la implantación de nuevas industrias pero, sobre todo, provocan desplazamientos y reajustes de anteriores ubicaciones en el casco urbano. Muchas empresas aprovechan la oportunidad para, al amparo de las ventajas que les ofrece el Polo de Desarrollo, abandonar unas instalaciones en ocasiones ya obsoletas y unos terrenos que la creciente demanda de suelo para viviendas convertía en solares que rentabilizaban la operación.

En cuanto a los desarrollos marginales en carreteras desde el Planeamiento general se intentó darles una solución englobándolos en sectores de planeamiento de carácter industrial más amplios, cuya promoción incluiría la mejora de las condiciones de las industrias ya existentes. Este planteamiento ha supuesto, por un lado, un exceso de oferta teórica de suelo industrial, sobre todo tras la recesión general de la actividad económica (y con problemas de multiplicidad de ubicaciones inoportunas, habría que añadir) pero por otra parte ha provocado grandes dificultades de promoción de dichos sectores precisamente por la existencia de industrias ya establecidas que dificultan la gestión.

La crisis económica por otra parte ha provocado el cierre de industrias y cercenado radicalmente la expansión del sector, debiéndose prever reajustes importantes y, en el mejor de los casos, un mantenimiento con niveles mínimos de ampliación en algunas industrias concretas.

La estructura espacial actual del sector industrial en Logroño sería:

- Una serie de industrias de importancia situadas en otros municipios pero con mano de obra y vinculaciones de otros tipos mayoritariamente logroñesas (Tabacalera S.A., General Motors, Carnaud, Zanussi, Infitec).
- Industrias establecidas dentro del municipio en posición relativamente aislada, apoyadas en carreteras (zonas de carretera de El Cortijo y carretera de Zaragoza).

- Agrupaciones de industrias y talleres en las inmediaciones del casco urbano (San Lázaro, La Portalada, El Campillo).
- Polígonos planeados ya completos (Cascajos, Cantabria I) o en formación (Cantabria II).
- Pequeños talleres marginales junto a caminos en zonas exteriores (Valdegastea, camino de Alberite, Quebradizo, etc) de escasa importancia en el contexto industrial general.
- Muy pocos ejemplos de zonas industriales en contexto urbano; prácticamente se reducen a un tramo de avenida de Lobete una vez trasladadas las industrias del Plan Parcial Chile y calle Vitoria.
- Talleres y pabellones industriales de cierta entidad ocupando patio de manzana. Son actividades fuera de Ordenación y muchas de ellas ya han iniciado el proceso de traslado. Comúnmente es un uso asociado al de las lonjas en planta baja. Se ubican preferentemente en zonas de bajo interés comercial, principalmente barrio de San José, y suroeste del Ensanche.
- Pequeños talleres en planta baja. Se distribuyen por todo el Ensanche, aunque con los mismos criterios que el punto anterior.
- Talleres domésticos, ubicados en edificios destinados a vivienda y combinando en muchos casos su actividad con el uso residencial. La importancia económica de este sector es de difícil evaluación, así como su distribución espacial.

Sobre esta distribución espacial habría que señalar:

- 1.- La mayor parte de la oferta actual de suelo industrial se encuentra fuera del municipio (El Sequero) con una ocupación muy lenta no imputable exclusivamente a la crisis económica, siendo también importantes los problemas de desplazamiento.
- 2.- La desordenada ocupación de la mayoría de carreteras de acceso provoca graves inconvenientes, incluso al impedir el establecimiento de otros usos, inconvenientes que consolidaría el actual planteamiento en vigor. Particularmente inadecuado resulta el emplazamiento de industrias aguas arriba del Ebro, en zona de huertas de excepcional calidad (carretera del Cortijo) y en la orilla izquierda (El Campillo).
- 3.- El fenómeno de traslado de industria del centro a los polígonos industriales ha remitido notablemente, quedando pocos establecimientos de importancia en el casco urbano.

En cualquier caso la actitud de defensa a ultranza de la zonificación segregada debería ser revisada al no suponer inconveniente la permanencia de puestos de trabajo industriales en el interior de la ciudad siempre que no sean fuente de molestias.
- 4.- Continuando la argumentación del punto anterior, prácticamente no existen ejemplos de agrupaciones de pequeñas industrias y talleres en edificios independientes y contexto urbano, solución que puede ser interesante pues en la mayoría de los casos las molestias indicadas se dan cuando se comparte con viviendas el edificio.

5.6. USOS DOTACIONALES

Distinguiremos en este apartado tres grupos:

- Las dotaciones propiamente dichas
- El sistema de espacios libres
- Las instituciones

DOTACIONES

En este grupo incluimos los centros escolares de cualquier nivel, las instituciones culturales, los servicios sanitarios y asistenciales, instalaciones deportivas, centros religiosos, de comunicaciones, etc, sin distinción de su carácter público o privado.

Centros escolares

El número de habitantes en edad escolar, el tamaño necesario para las instalaciones y la necesidad de proximidad a la vivienda hacen destacar el sistema escolar entre el resto de dotaciones.

En una estructura territorial ordenada, los distintos niveles de educación (preescolar, EGB, BUP, universitaria) se distribuirían de forma jerárquica por el territorio, con distancias a las viviendas adecuadas al nivel del centro. Esta situación deseable contrasta con la real, en la que el alto valor del suelo central para otros usos hace que las zonas más densamente pobladas tengan escasas dotaciones y de insuficiente tamaño, al menos en lo que al sector público se refiere.

Esta situación está en parte compensada por la existencia en dicha área central de centros no estatales, al ocupar terrenos en la época de su implantación que tenían una ubicación marginal respecto al centro.

Las áreas con mayor déficit escolar en términos generales son las de expansión reciente y alejadas del sistema de dotaciones privadas, concretamente el barrio de San José y la zona noroeste.

La compensación de este déficit se realiza mediante las dotaciones con que cuentan las zonas de planeamiento más reciente, con reservas escolares de importancia, aunque a excepción de Lobete, ocupan posiciones periféricas. De esta forma, aunque la escolarización alcanza un nivel suficiente, la ubicación de los centros no corresponde a las densidades residenciales provocando unos desplazamientos excesivos.

En cuanto a un nivel escolar superior (BUP), la ubicación de los dos Institutos existentes hasta hace pocas fechas desplazaba marcadamente hacia el Este la oferta dotacional, quedando compensada con el tercer Instituto.

El más importante centro de formación profesional se ubica en posición central, aunque en un edificio de condiciones absolutamente insuficientes. Su traslado mejora este problema, aunque a costa de perder la condición de centralidad, y en una zona desconectada de otros centros, como las escuelas de Magisterio, Ingeniería Técnica, Empresariales... que puede considerarse la iniciación de una zona especializada en enseñanza superior.

Dotaciones asistenciales

En el aspecto sanitario, destaca en volumen de asistencia la prestada por la Seguridad Social, que sigue un modelo muy concentrado. El principal centro es la Residencia Sanitaria que desplaza decididamente hacia el Este el esquema de asistencia.

La red de ambulatorios responde a criterios de distribución en función de la densidad de viviendas. Se prevé un segundo centro asistencial que equilibre el conjunto situándolo hacia el Oeste.

El resto de asistencia pública es de menor importancia, sobresaliendo el Hospital Provincial, que conserva su ubicación vecina al Centro Histórico, y el Sanatorio antituberculoso de San Pedro, que por sus características se aleja del medio urbano.

La asistencia privada es muy escasa, localizándose una concentración de pequeñas clínicas hacia el Sur.

La asistencia a ancianos abarca varios niveles y es cubierta por entidades de muy distinta índole. Un primer escalón sería los clubs de reunión a escala de barrio, que comprende una red insuficiente en capacidad a instalaciones. El único centro de importancia se sitúa en el nordeste (Calle Manzanera) provocando un desequilibrio en el sistema. Un área con una población muy envejecida, como el Centro Histórico, se encuentra infradotada.

Las residencias de ancianos han seguido tradicionalmente criterios centrífugos, aunque las tendencias actuales de asistencia recomienden la recuperación del centro como ubicación más adecuada. En este sentido se ha producido el traslado de una importante dotación (Asilo Hermanitas de los Ancianos Desamparados). El Hogar Provincial se mantiene en su ubicación de Marqués de Murrieta, que en la actualidad se puede considerar un medio urbano. Otras instalaciones se sitúan decididamente fuera de la ciudad, en carretera de Soria.

Las guarderías tienen problemas parecidos a los de los centros escolares en cuanto a número, ubicación y tamaño, aunque agravados por su escasez y la dispersión de su gestión entre particulares y organismos oficiales.

Las consecuencias son instalaciones en ubicación central pero inadecuadas (en plantas altas de edificios de viviendas por ejemplo) y un escaso número de guarderías en parcela independiente

con espacios exteriores complementarios alejados del Centro y que obligan a desplazamientos no deseables.

Los usos del suelo destinados a otros tipos de asistencia son escasamente significativos.

Instituciones culturales

Los centros estrictamente culturales son escasos y conservan la ubicación central. Hay un intento de recuperación de edificios en el Centro Histórico para estos usos (Archivo Provincial, Biblioteca Provincial, Instituto de Estudios Riojanos, etc).

Centros Religiosos

El número y tamaño de los de comunidades no católicas es muy escaso.

Los centros de culto católico responden a una estrategia territorial, dividiendo la ciudad en sectores o parroquias que responden a una distribución bastante lógica del territorio, aunque ligeramente desfigurada por la abundancia de templos en el Centro Histórico que provoca una configuración anómala de algunos sectores.

Instalaciones deportivas

Pueden distinguirse dos niveles: espacios deportivos de reducido tamaño, generalmente cubiertos y muy en contacto con las zonas de vivienda, y las grandes superficies dedicadas al deporte.

El primer nivel cuenta con muy pocas muestras, a no ser que consideremos los espacios con este destino incluidos en centros de enseñanza. Los que tienen un uso independiente tienen ubicaciones poco centrales, como el Polideportivo y Piscinas Municipales. También periféricos son los campos de fútbol.

Además del Campo de Las Gaunas, que más que en el capítulo de dotaciones habría que considerarlo desde el aspecto de espectáculo, hay diversos campos, muchos de ellos vinculados a barrios y núcleos concretos: Yagüe, La Estrella, San Antonio, etc.

En cuanto a grandes conjuntos deportivos, dada la superficie necesaria se ubican claramente alejados del centro, observándose cierta concentración en la margen izquierda del río, que manteniendo la ventaja de proximidad al centro no tiene una dinámica residencial por problemas de infraestructuras.

Comunicaciones

Las dotaciones que consideramos a continuación como vinculadas a este uso son las estaciones de ferrocarril y autobuses, correos, teléfonos y telégrafos.

El transporte propiamente dicho se estudiará en otro capítulo.

Las estaciones, sobre todo la de autobuses, son importantes generadoras de actividad, determinando su ubicación parte de la estructura comercial central. La de ferrocarril tiene un efecto negativo al ser todo el sistema ferroviario una barrera a la continuidad de la ciudad y generar molestias (ruidos) a las viviendas próximas. Atrae, sin embargo, a determinadas industrias.

En el caso de Logroño el traslado de su primitiva ubicación supuso una fuerte conmoción en la estructura general de la ciudad, quedando sustituida la primitiva barrera por un sistema residencial-comercial-oficinas de fuerte carácter central.

La nueva ubicación provoca la aparición de un polígono industrial (Cascajos) que ocupa la totalidad de una de sus márgenes, y la de un itinerario de unión con el centro (Avenida de España-Vara de Rey-San Antón) que no tendría una gran potencia de centralidad de no ser por la ubicación en el mismo de la Estación de Autobuses, verdadera formadora de un tráfico de peatones sobre el que apoyar una estructura comercial central.

La red de autobuses urbanos, de escasa importancia, vinculando fundamentalmente con el centro los barrios (Yagüe, La Estrella, Varea) y los elementos de importancia situados en el extrarradio (Residencia Sanitaria, Sanatorio de San Pedro, Piscinas municipales del Ebro durante la temporada).

La ubicación de oficinas de correos, teléfonos y telégrafos tienen una importancia de rango inferior. La tradicional concentración de estas dotaciones en el Centro Histórico se diluye trasladando alguna de las funciones a otros emplazamientos (Central Telefónica de San Millán, Pabellón Postal previsto en Estación de Ferrocarril).

EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres, de forma similar a lo ya dicho para los centros escolares, necesitan una estructura jerárquica vinculada principalmente a las zonas residenciales, y que abarque desde pequeñas áreas de juegos de niños muy próximas a la vivienda a parques urbanos de entidad.

Esta estructuración deseable está muy lejos de cumplirse en el caso de Logroño, en el que las escasas zonas verdes han surgido más bien por criterios de oportunidad, no existiendo ningún parque de gran tamaño y faltando, en el otro extremo de la escala, pequeñas zonas de expansión en extensas áreas de población densa.

El Centro Histórico, por su propia estructura tradicional, carece de espacios libres de cierto tamaño, limitándose a plazas de pequeña escala. Es su entorno inmediato, el antiguo espacio extramuros, el área donde se ubican algunas de las zonas libres de mayor interés e intensidad de utilización, por su posición central (Espolón y Glorieta). Estos espacios tradicionales apuntaban cierta continuidad que se ha visto reforzada con el planeamiento reciente por la plaza del Ayuntamiento y su prolongación del salón peatonal hacia el Ebro.

El resto de espacios libres en la zona central coinciden en los dos casos más importantes con antiguas fincas particulares de recreo que se han visto englobadas por el proceso de crecimiento de la ciudad, integrándose en zonas densamente pobladas a las que, por su carácter de lugar de relación y estar en algún caso asociadas a otras dotaciones, proporcionan cierta estructura y constituyen su centro. El caso del parque de Gallarza es ejemplar en ese sentido.

Los casos antes citados, por su anterior carácter de parques privados cuentan desde su apertura con unas condiciones de las que carecen otras zonas en las que hay reservas de suelo para este uso, pero no están acondicionadas o cuentan con un acondicionamiento muy primario. Son áreas de planeamiento reciente, donde se han podido obtener dichos espacios con cierta facilidad por cesión (Chile y Lobete).

En el caso de Lobete los espacios libres previstos sí responden a unos criterios de estructuración del polígono, determinándose un espacio libre longitudinal sobre el que se apoyan las dotaciones como eje de toda el área.

El resto de espacios libres existentes se ubican en zonas exteriores, de edificación abierta y tienen un carácter claramente de zona.

Las riberas del río, de fuerte atractivo ambiental y carácter público están muy descuidadas, lo que hace que su utilización sea muy escasa a pesar de su proximidad al centro. Constituyen sin embargo la base para el parque urbano de entidad necesario en la ciudad, y así aparece en sucesivos planes.

LAS INSTITUCIONES

Incluimos en este grupo edificios de la Administración, Ejército, Seminario, Conventos, etc. Dentro de este grupo unas son fuertes generadoras de centralidad (Ayuntamiento, Diputación, Juzgados, Delegaciones Ministeriales...) otras, en cambio tienen tendencias claramente centrífugas (Conventos, Prisión Provincial, Instalaciones del Ejército...). El traslado de las primeras provoca fuertes reajustes en el concepto de centro siendo el más reciente el sufrido por la puesta en funcionamiento del Nuevo Ayuntamiento.

La evolución de la ciudad provoca a su vez cambios de ubicación en edificios del segundo grupo, que al ser habitualmente ocupantes de grandes superficies, motivan reestructuraciones importantes en la zona donde se enclavan.

Como áreas de carácter institucional, la más importante es el conjunto de Cuartel de Artillería, Intendencia-Gobierno Militar, de gran tamaño y en posición muy próxima al centro.

Otros elementos de gran superficie son el Seminario Conciliar, centro de formación profesional de los P.P. Salvatorianos, Cuartel de la Guardia Civil, etc.

5.7. CONCLUSIONES

Prescindiendo de los pequeños núcleos de El Cortijo y Varea, la población se ubica en la capital siguiendo un modelo muy denso y concentrado, que se expansiona respecto al núcleo originario hacia el Este, Sur y Oeste al construir el río una fuerte barrera hacia el Norte. Para equilibrar esta forma de expansión, el centro tradicional de comercio y negocios se desplaza claramente en dirección Sur, aunque sin saltos ni discontinuidades, formándose un área central polarizada al Norte por el centro comercial tradicional de la calle Portales y al Sur por la estación de autobuses, con un gran énfasis en la centralidad de la Gran Vía, que desempeña un doble papel de elemento lineal central y barrera.

El Centro Histórico y el Ensanche presentan predominantemente un uso residencial en las plantas de pisos, en combinación con otros usos (comerciales, pequeña industria, almacenado) en planta baja. En función del carácter central de la localización, predomina el uso comercial sobre los otros. En las manzanas cerradas del Ensanche gran parte de los patios están ocupados por usos industriales, que van siendo expulsados de esas localizaciones hacia la periferia.

Casi todas las carreteras de salida de la ciudad (excepto la de Soria) agrupan conjuntos industriales sin planificación previa, excepto los polígonos de Cantabria I y Cascajos, ubicándose este último tras el área de sombra creada por la Estación de Ferrocarril.

Hay un primer cinturón de dotaciones y espacios libres en torno al Centro Histórico, estando el resto del Ensanche densamente ocupado por la edificación residencial, con muy pocos huecos para espacios libres o dotaciones. En el polígono de Lobete, fuera ya de la tipología de Ensanche, hay cierta concentración de estos servicios. Aparece una pequeña zona en la que se concentran los centros de enseñanza superior al Este.

El río Ebro articula una serie de espacios al aire libre, instalaciones deportivas con grandes posibilidades de desarrollo, aunque en este momento aparezcan muy descuidados los primeros.

6. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

6.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN ⁽⁷⁾

La provincia de La Rioja se incluye en una zona tradicionalmente emigrante, aunque el fenómeno no se haya dado con la intensidad de otras regiones españolas; emigración al extranjero principalmente en el siglo XIX, y emigración interior como tendencia hacia la urbe y desruralización del país, fenómeno permanente que ha alcanzado cotas muy elevadas en la década de 1.920-30, superadas en los últimos años.

El reajuste de la población más importante es el que se produce en el seno de la propia provincia, al provocarse un fuerte flujo de traslado a la capital, sobre todo desde las áreas de sierra, fenómeno agudizado a partir de los años 50 y que en la actualidad ha remitido por haber llegado al despoblamiento en las zonas afectadas al límite de su capacidad.

	Habitantes	%
1.900	19.237	
1.910	23.926	24,4
1.920	26.806	12
1.930	34.329	28
1.940	46.182	34,5
1.950	51.975	12,5
1.960	61.292	17,9

⁽⁷⁾ Para este capítulo nos basamos en el Censo de población de 1.982 y en la publicación "La estructura interna del municipio de Logroño: análisis por distritos administrativos" de M. del Pozo, que maneja datos del Padrón de 1.976, en los capítulos correspondientes del Plan Comarcal de Ordenación Urbana, y en datos de la Unidad de Estadística del Ayuntamiento de Logroño.

Un análisis de la población de derecho desde 1.969 ofrece una visión significativa del proceso socio-económico.

AÑO	HABITANTES DE DERECHO	DIFERENCIA CON EL AÑO ANTERIOR	INCREMENTO PORCENTUAL
1.969	80.144		
1.970	82.821	2.677	3,34
1.971	84.767	1.946	2,35
1.972	87.099	2.332	2,75
1.973	89.432	2.333	2,68
1.974	91.499	2.067	2,31
1.975	96.546	5.047	5,51
1.976	100.169	3.623	3,75
1.977	103.097	2.928	2,92
1.978	104.928	1.831	1,77
1.979	106.942	2.014	2,00
1.980	108.096	1.154	1,08
1.981	109.536	1.440	1,33
1.982	110.811	1.275	1,16
1.983	112.002	1.191	1,07

Cotejando esta tabla con la anterior se observa como tras el descenso de la tasa anual acumulada en los años 50, los 60 suponen un fuerte incremento (el 35,12% en 10 años) que se mantiene en la primera mitad de la década de los 70, con un máximo de incremento porcentual en 1.975. Sin embargo la acción conjunta de la crisis económica, el fin de los reajustes migratorios dentro de la provincia y la disminución del crecimiento vegetativo (control de natalidad) provoca una fuerte disminución en el ritmo de crecimiento.

ACTIVIDAD:

La población activa, que según datos del Plan Comarcal en 1.970 correspondía al 48,13% del total, según datos de años posteriores ha bajado notablemente; 35,7% en 1.976 (Según M. del Pozo) y el 30% en 1.981, fenómeno debido a la variación en la composición de las pirámides de edades y a la sustitución de una etapa de desarrollo por otra de crisis económica.

La distribución por sectores de producción de esta población activa ha evolucionado también:

	1.970	%	1.976	%
SECTOR PRIMARIO	3.334	8,3	827	2,4
SECTOR SECUNDARIO	17.348	43	17.193	49,8
SECTOR TERCIARIO	19.634	48,7	16.482	47,8

Lo que supone una disminución del empleo agrícola, ya de por sí de escasa importancia relativa en el municipio, junto con un aumento en el porcentaje de actividades y un sector de servicios estable.

COMPOSICIÓN POR EDADES Y SEXO

La pirámide de población con datos del Padrón de 1982 está presentada en la figura 6.1. La ancha base de las edades comprendidas entre los 5 y los 39 años, correspondientes a la etapa de las fuertes migraciones internas y a sus hijos, se ven notablemente disminuidas en el último periodo (0-4 años) al dar comienzo una etapa de fuerte control de la natalidad, favorecido por la crisis económica.

EDAD	VARONES	%	MUJERES	%	TOTAL	%
0-4	3.796	3,47	3.627	3,31	7.423	6,78
5-9	4.868	4,44	4.716	4,30	9.584	8,74
10-14	4.464	4,07	4.295	3,92	8.759	7,99
15-19	4.199	3,83	4.295	3,92	8.494	7,75
20-24	4.442	4,05	4.213	3,85	8.655	7,90
25-29	4.092	3,74	4.227	3,86	8.319	7,60
30-34	4.073	3,72	4.090	3,73	8.163	7,45
35-39	3.814	3,48	3.766	3,44	7.580	6,92
40-44	2.882	2,63	2.953	2,70	5.835	5,33
45-49	3.359	3,07	3.421	3,12	6.780	6,19
50-54	2.978	2,72	3.261	2,98	6.239	5,70
55-59	2.781	2,54	3.167	2,89	5.948	5,43
60-64	2.199	2,01	2.696	2,46	4.895	4,47
65-69	1.960	1,79	2.438	2,23	4.398	4,02
70-74	1.542	1,41	2.152	1,96	3.694	3,37
75-79	972	0,89	1.554	1,42	2.526	2,31
80 y +	747	0,68	1.497	1,37	2.244	2,05
	53.168		56.368		109.536	

Estudiando la relación entre los grupos de edad considerados como “activos” (de 15 a 64 años) y el resto, tenemos que según el Padrón de 1.981:

EDAD	VARONES %	MUJERES %	TOTAL %
0-14	24,7	22,4	23,5
15-64	65,5	64,0	64,7
64 y +	9,8	13,6	11,7

Los mismos datos, para 1.975 y 1.960, eran:

EDAD	VARONES	MUJERES	TOTAL	EDAD	VARONES	MUJERES	TOTAL
0-14	25,04	23,49	24,26	0-14	29,2	21,5	25,2
15-64	65,55	64,70	65,12	15-64	65,3	69,7	67,6
64 y +	9,41	11,81	10,62	64 y +	5,5	8,7	7,2

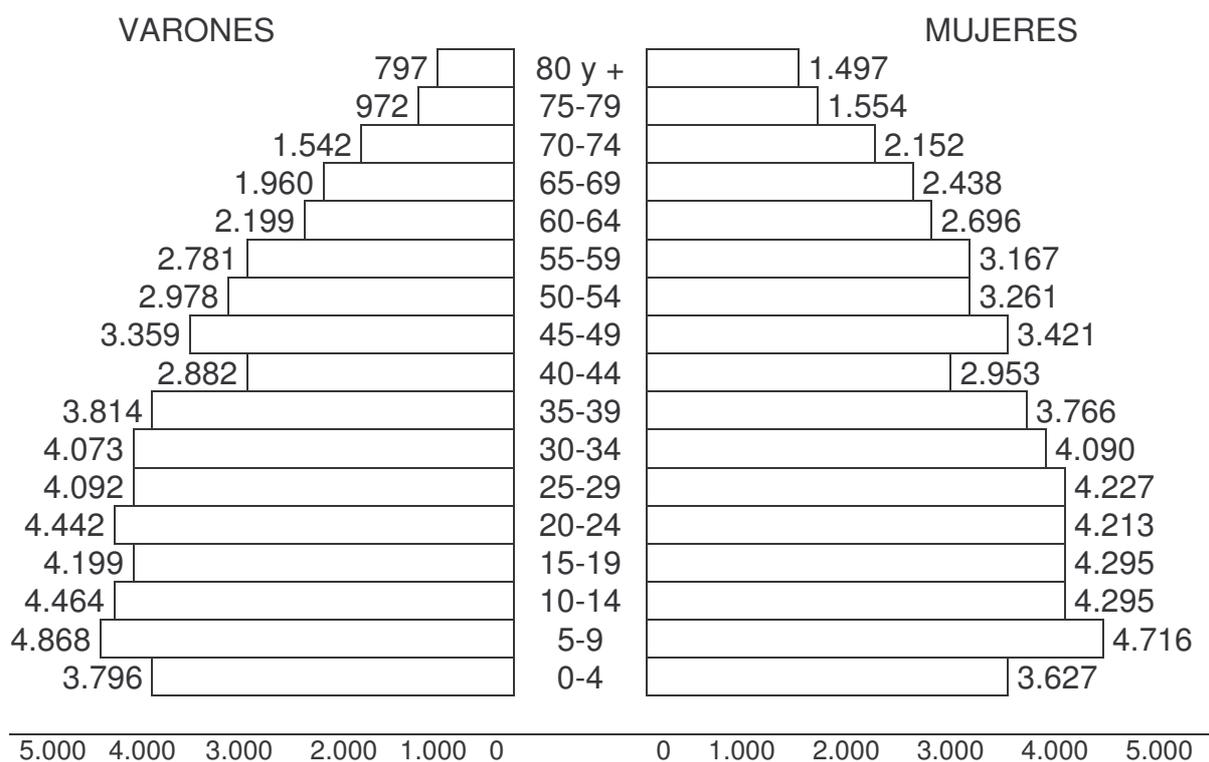


FIGURA 6.1. NOVIEMBRE 1.981

Fuente: Unidad de Informática y Proceso de Datos (Padrón)

Se excluyen los transeúntes.

Se observa una paulatina disminución en el grupo de activos, que queda confirmada al examinar el coeficiente de dependencia.

$$\text{Coeficiente de dependencia} = 100 \times \frac{\text{Población menor de 15 años} + \text{Población mayor de 65 años}}{\text{Población entre 15 y 65 años}}$$

	1.950	1.960	1.965	1.981
C	45,66	48,02	51,66	54,48

Es decir, que va aumentando gradualmente el peso de las edades no activas sobre el conjunto de la población. Esta tendencia se ve reforzada por el aumento de componentes de las últimas edades, como demuestra el análisis del índice de envejecimiento:

$$\text{Índice de envejecimiento} = \frac{\text{Población mayor de 65 años} \times 100}{\text{Población total}}$$

Para 1.981, dicho índice es de 11,742 cuando en 1.960 era de 7,22, lo que supone un incremento notable de la población de edad, producido por el aumento de la longevidad, la recesión en los nacimientos e incluso una emigración provincial de personas mayores con familiares más jóvenes ya localizados en la capital.

$$\text{La tasa de masculinidad es de } 94,32 = \frac{\text{Población masculina x 100}}{\text{Población femenina}}$$

Se ofrecen a continuación otros datos obtenidos del Padrón de 1.981. Las diferencias en población total se debe al cómputo o no de los transeúntes.

CONDICIÓN SOCIOECONÓMICA

	VARONES	MUJERES	TOTAL	%
Patrón. Da trabajo	1.731	225	1.956	2,1
Patrón. No da trabajo	2.707	506	3.213	3,4
Miembro cooperativa	154	41	195	0,2
Trabajador fijo	10.042	8.158	18.200	19,5
Trabajador eventual	1.556	769	2.335	2,5
Trabajador no reglamentado	512	802	1.314	1,4
No activos	17.306	46.057	63.363	67,8
No contesta	1.484	1.425	2.909	3,1
	35.492	57.983	93.475	

SITUACIÓN LABORAL

	VARONES	MUJERES	TOTAL	%
Servicio Militar	1.491	---	1.491	1,3
Está trabajando	25.540	9.725	35.265	31,1
Busca empleo	1.011	1.038	2.049	1,8
Está parado	1.922	836	2.758	2,4
Jubilado. Pensionista	6.545	6.003	12.548	11,1
Vive de rentas	87	106	193	0,2
Escolar	13.350	13.314	26.664	23,5
Labores del hogar	85	21.978	22.063	19,4
Otra situación	4.726	4.340	9.066	8
No contesta	73	643	1.378	1,2
	55.492	57.983	113.475	

NIVEL DE INSTRUCCIÓN

	VARONES	MUJERES	TOTAL	%
No sabe leer	6.567	7.187	13.754	12,1
Primaria incompleta	13.756	15.998	29.754	26,2
Primaria, EGB 1	16.927	19.301	36.228	31,9
Bachiller elemental, EGB 2	6.875	7.315	14.190	12,5
Formación Profesional	1.729	1.305	3.034	2,7
Bachiller superior, BUP	4.833	3.392	8.225	7,2
Grado medio	2.250	2.392	4.642	4,1
Titulado superior	2.280	926	3.206	2,8
No contesta	275	167	442	0,4
	55.492	57.983	113.475	

6.2. POBLACIÓN Y VIVIENDA

El Censo de población de 1.981 indicaba un total de 41.712 viviendas en el municipio. De ellas 38.318 se sitúan en suelo urbano, y 3.394 en reserva urbana o rústico. Si tenemos en cuenta que zonas consolidadas y con servicios (Yagüe, La Estrella) están incluidas en este último grupo, podemos deducir la muy escasa importancia del hábitat diseminado en el municipio.

Si distinguimos las viviendas principales de las secundarias, desocupadas y colectivas, obtenemos las siguientes cifras:

	VIVIENDAS PRINCIPALES		VIVIENDAS SECUNDARIAS		VIVIENDAS DESOCUPADAS		VIVIENDAS COLECTIVAS		TOTAL VIVIENDAS
URBANO	29.495		1.372		7.376		75		38.318
RESTO	2.146		137		1.083		28		3.394
TOTAL	31.641	75,9 %	1.509	3,6 %	8.459	20,3 %	103	0,2 %	41.712

Lo más significativo es que el 20,3% del parque de viviendas esté desocupado, cifra que contrasta con el ritmo de construcción de vivienda y la demanda existente, que examinaremos más adelante.

La composición familiar media es un dato a tener en cuenta para la relación habitantes-número de viviendas necesarias.

La tendencia general es de grupos familiares más reducidos; en el Plan Comarcal se manejaba una media familiar prevista de 3,6 habitantes/vivienda. Comprobando a través del censo de 1.981, la relación: $\frac{\text{número total de personas inscritas}}{\text{número de familias}}$ da una cifra de 3,54 habitantes por familia.

Haciendo el cociente: $\frac{\text{Número total de personas inscritas}}{\text{(Número total de viviendas principales + Viviendas colectivas)}}$ nos da el resultado de 3,58 habitantes por vivienda ocupada, muy aproximado al anterior.

Como se ve, ha sido superada por debajo la cifra prevista en el Plan Comarcal. Habría que depurar los resultados excluyendo a los no residentes, que han sido también contabilizados, pero este dato seguiría en la línea de disminución de la composición media familiar.

Comparando las diferencias de ocupación de vivienda en el medio urbano y en el resto del término, obtenemos

	PRINCIPALES	SECUNDARIAS	DESOCUPADAS	COLECTIVAS
URBANO	76,97 %	3,58 %	19,25 %	0,20 %
RESTO	63,23 %	4,04 %	31,91 %	0,82 %

que nos muestra un porcentaje importante de viviendas desocupadas en las zonas no urbanas, aunque no sea significativa la disminución del mismo concepto en urbano sobre la cifra antes obtenida para el total (20,3% frente al 19,25%).

Examinando sectores concretos del suelo urbano, es significativo el caso del Centro Histórico, en el que aumenta el número de viviendas desocupadas hasta alcanzar el 27,55% del total, y tiene una composición familiar por debajo de la media del municipio (3,02 personas/vivienda) a pesar de numerosos casos puntuales de familias numerosas, lo que indica un notable envejecimiento de la población, compuesta en su mayoría de jubilados.

El grado de hacinamiento en el término, es decir, el número de familias que comparten una sola vivienda, es poco significativo:

$$\frac{\text{Nº de familias}}{\text{Nº total viviendas-segunda residencia-vacías}} = 1,013 \text{ familias/vivienda}$$

Habría que modificar las cifras analizando la composición de las viviendas colectivas, desglose que no ha sido posible realizar, pero en cualquier caso dicha corrección contribuiría a disminuir más aún el grado de hacinamiento.

6.3. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Según el Censo de 1.960, el número total de viviendas en Logroño era de 16.059. En 1.970, dicha cifra pasaba a 26.680; asimismo, la relación habitantes/vivienda en el mismo periodo evolucionaba de 3,82 a 3,02, en parte por la tendencia a disminuir la composición familiar media, pero sobre todo por el incremento notable de viviendas sin ocupar en el mercado. Esta tendencia continúa durante el periodo 70-81, en el que la relación se sitúa en 2,96 habitantes/vivienda.

Si examinamos las licencias de construcción de los últimos años podemos ver reflejados algunos de los aspectos característicos del mercado de la construcción en dicho periodo.

	VIVIENDAS LIBRES	%	VIVIENDAS PROTECCIÓN OFICIAL	%	VIVIENDAS TOTALES
1.970	142	10,4	1.226	89,6	1.368
1.971	213	14,6	1.251	85,4	1.464
1.972	239	14,2	1.445	85,8	1.684
1.973	206	6,9	2.796	93,1	3.002
1.974	-----	-----	-----	-----	2.040
1.975	-----	-----	-----	-----	1.320
1.976	372	31,9	795	68,1	1.167
1.977	595	32,8	1.217	67,2	1.812
1.978	511	28,9	1.257	71,1	1.768
1.979	430	32,0	912	68,0	1.342
1.980	146	9,7	1.359	90,3	1.505
1.981	130	8,9	1.331	91,1	1.461
					19.933

En la evolución general de las licencias observamos un fuerte incremento puntual en el año 1.973, manteniéndose el resto de los años con pequeñas variaciones respecto a la media (1.661 viviendas/año). Coincide ese periodo con la aparición en el mercado del suelo de una oferta barata, la del Polígono de Lobete, que provocó un intenso movimiento constructivo que a su vez motivaría un descenso por debajo de la media en un periodo posterior (1.975, 1.976).

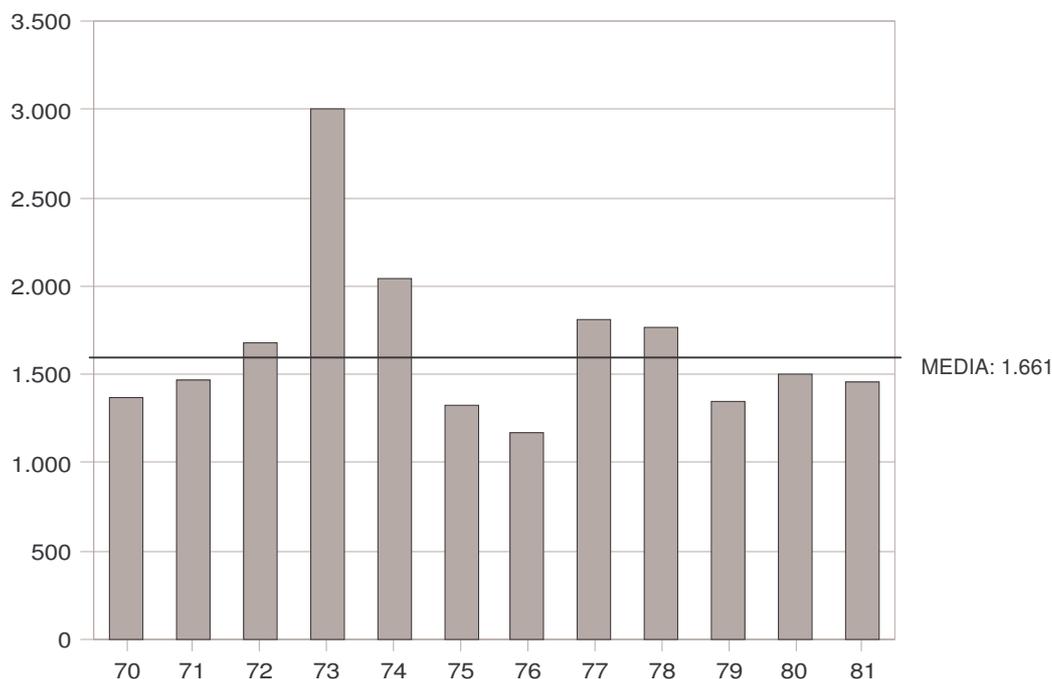
Los tres últimos años con datos estadísticos acusan la crisis general, situándose por debajo de la media, pero dentro de unos márgenes perfectamente tolerables. Peor expectativa ofrecen los datos con que se cuenta respecto a 1.984.

Las viviendas de protección oficial conocen asimismo su momento álgido con la construcción masiva en Lobete en 1.973. Faltan datos correspondientes a los años 75-76, pero en general la escasa oferta de suelo urbano barato provoca un aumento en el precio de los solares que se refleja en una mayor construcción en el mercado libre, que en principio podría soportar una mayor repercusión del precio del suelo sobre el coste final de la vivienda.

Sin embargo el mercado para la vivienda libre es limitado, sobrepasando ampliamente la oferta a la demanda, una vez saturada ésta. El alto porcentaje de viviendas vacías detectado en el punto anterior está vinculado a este fenómeno. En los últimos años la tendencia ha sido por lo tanto una drástica disminución de la construcción de viviendas libres y un aumento porcentual notable en las de protección oficial.

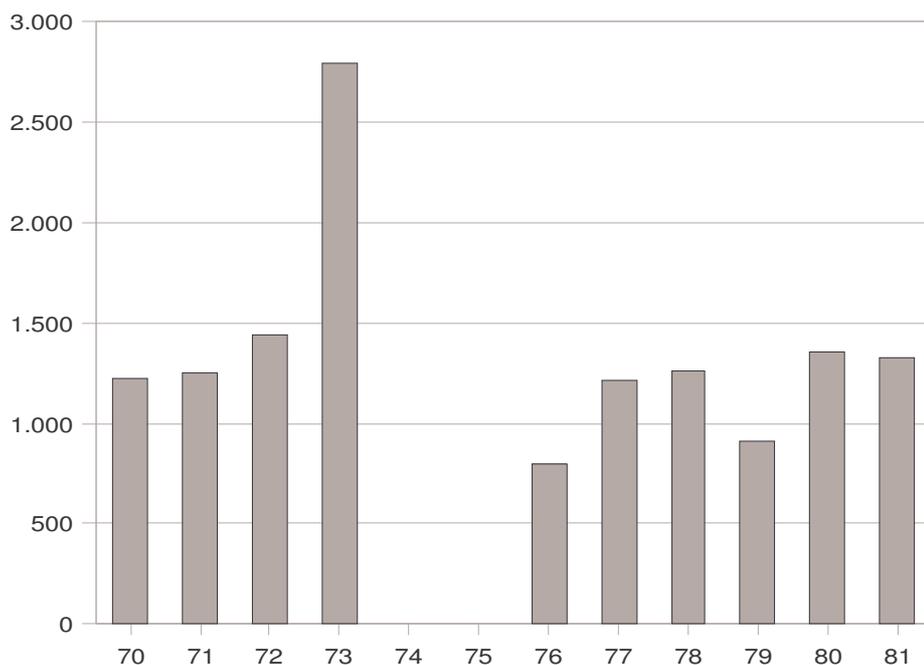
El sector por lo tanto no parece hasta 1.981 atravesar una crisis examinado globalmente, a pesar del exceso de viviendas vacías. Lo que sí se ha detectado es un reajuste interno en el tipo de empresas que intervienen en el proceso de construcción, apareciendo promociones en mayor escala y con modelos distintos de actuación que han alterado el equilibrio interno de empresas constructoras existente con anterioridad. Los últimos años, sin embargo, se pueden considerar ya como de descenso en la actividad del sector.

La oferta de suelo se ha visto reducida durante un largo periodo a la posibilitada por el Plan de Alineaciones en las zonas de manzana cerrada. Al permitirse alturas y profundidades a las nuevas edificaciones que superaban ampliamente las existentes construidas, se ha producido una intensa



EVOLUCIÓN DE LAS LICENCIAS DE VIVIENDAS

1970: 1.368	1971: 1.464	1972: 1.684	1973: 3.002	1974: 2.040	1975: 1.320
1976: 1.167	1977: 1.812	1978: 1.768	1979: 1.342	1980: 1.505	1981: 1.461

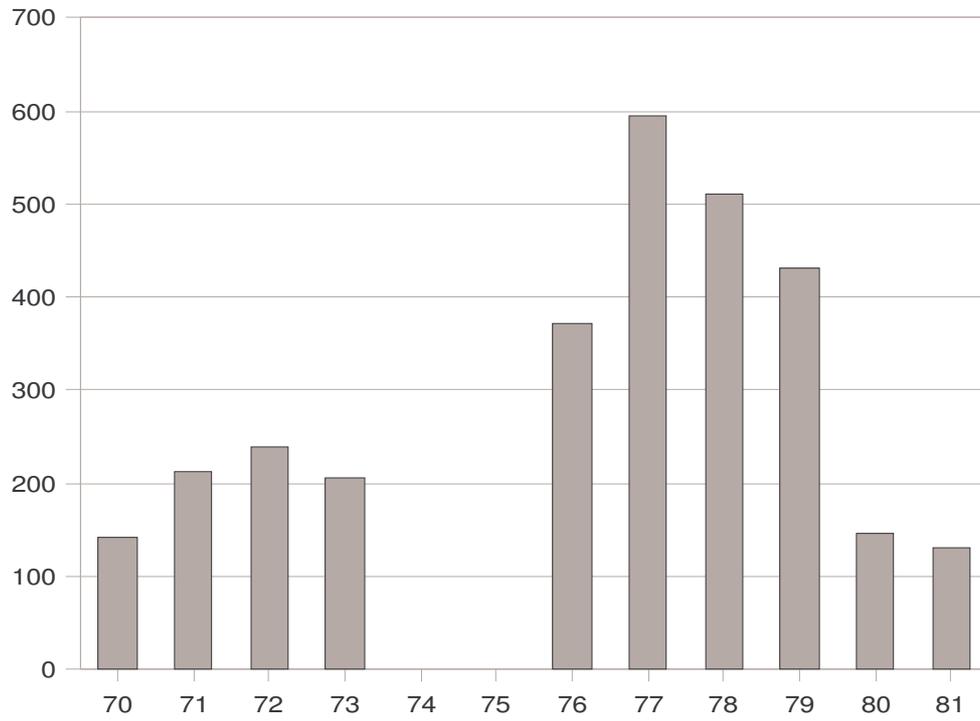


EVOLUCIÓN DE LAS LICENCIAS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

1970: 1.226 1971: 1.251 1972: 1.445 1973: 2.796 1976: 795 1977: 1.217
 1978: 1.257 1979: 912 1980: 1.359 1981: 1.331

AÑO	%PROTECCIÓN OFICIAL	% LIBRES
1970	89,6	10,4
1971	85,4	14,6
1972	85,8	14,2
1973	93,1	6,9
1976	68,1	31,9
1977	67,8	32,8
1978	71,1	28,9
1979	68	32
1980	90,3	9,7
1981	91,1	8,9

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y LIBRES EN % ANUAL SOBRE EL TOTAL



EVOLUCIÓN DE LAS LICENCIAS DE VIVIENDAS LIBRES

1970: 142 1971: 213 1972: 239 1973: 206 1976: 372 1977: 595
 1978: 511 1979: 430 1980: 146 1981: 130

renovación del patrimonio edificado, que se ha dejado sentir principalmente en el primer Ensanche (Espolón, Vara de Rey, etc). Las operaciones en líneas generales han sido puntuales, salvo ocasiones vinculadas a la desaparición de usos ocupantes de grandes superficies en el interior del suelo urbano. En este sentido destaca el traslado del ferrocarril que provoca la aparición en el mercado inmobiliario de una oferta concentrada y con atractivo de imagen y que será protagonista durante el periodo 1.965-75.

Operaciones más pequeñas provocadas por traslados de usos industriales son Conservas Trevijano, Estambreira Riojana, Fundiciones Marrodán, Calzados Fernández, Textil Quemada, etc.

El polígono de Lobete constituyó la primera experiencia de importancia de oferta de suelo preparado con infraestructura y dotaciones adecuadas a bajo precio, principalmente orientado a cooperativas. Con él se iniciaba el proceso de preparación de suelo no urbano, aunque en este caso el sistema de actuación (expropiación) y la iniciativa pública hacen que sea un ejemplo atípico y no continuado.

El resto de iniciativas de oferta de suelo de reserva urbana ha surgido de los particulares. Los ejemplos más adelantados es el del Plan Parcial Chile, que cuenta con la ventaja de estar inmerso en un medio ya urbano, y Río Cava I, más marginal pero de propietario único. Ambos son de tamaño muy reducido frente a Lobete, así como el resto de suelo de reserva urbana que se ha urbanizado; mientras ha continuado la macización del suelo urbano, aunque este proceso está llegando a su fin al quedar escaso número de solares e interesar cada vez menos las operaciones de renovación.

Iniciativas de carácter público de preparación masiva de suelo residencial, que pudiera sustituir la oferta que constituyó Lobete en su día (Ruavieja, Madre de Dios, La Estrella) se han visto frenadas por diversos motivos, estudiándose estos temas con más detenimiento en el capítulo siguiente.

6.4. PREVISIONES DE CRECIMIENTO

Es difícil establecer unas previsiones fiables de crecimiento a medio o largo plazo para Logroño. Las bruscas fluctuaciones de tendencia en los últimos años hacen prácticamente inoperantes las distintas hipótesis de crecimiento.

En el Plan Comarcal se siguió la técnica Cohort Survival (Supervivencia de las Cohortes), y se establecieron tres hipótesis de crecimiento que denominaban mínima, media y máxima.

	HIPÓTESIS MÍNIMA (Tasa anual media 1.000 hab = 20,06)	HIPÓTESIS MEDIA (Tasa anual media 1.000 hab = 34,0)	HIPÓTESIS MÁXIMA (Tasa anual media 1.000 hab = 67,9)
1.975	94.380	98.425	119.464
1.980	105.108	116.239	150.330
1.985	116.617	137.359	162.670

La cota superior se estableció considerando un posible éxito total del Polo de Desarrollo, aplicando una tasa anual media muy elevada. La hipótesis mínima supondría que el Polo de Desarrollo no tendría éxito, produciéndose simplemente una consolidación de las tendencias de los años sesenta.

Cotejando las cifras con las reales de crecimiento hasta la fecha (ver punto 6.1) nos sitúa próximos a la hipótesis mínima, y muy alejados de la hipótesis de cálculo.

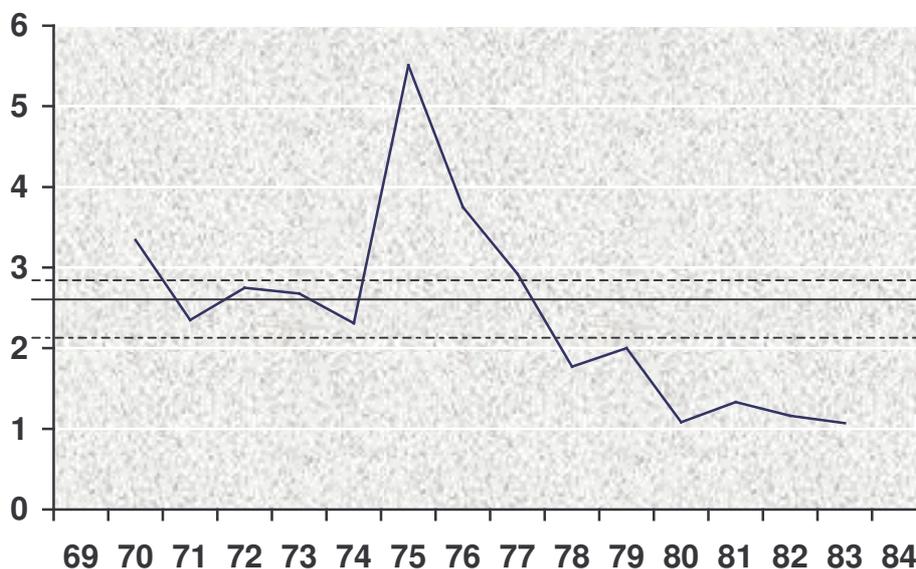
Conviene por lo tanto establecer una nueva hipótesis de crecimiento. La técnica de Supervivencia de las Cohortes, a pesar de su precisión en análisis de colectivos mayores, no parece eficaz en todas sus posibilidades para núcleos del tamaño de Logroño por la influencia de los movimientos migratorios.

Habría por otra parte que dejar las previsiones de crecimiento al nivel de importancia requerido. En planeamientos anteriores, al no contenerse mecanismos de programación a medio plazo, el Plan debía ofrecer una imagen de la ciudad en un plazo muy largo, para lo que necesariamente se basaba en unas previsiones de crecimiento habitualmente incumplidas. La nueva Ley del Suelo ha corregido esta situación, posibilitando la existencia de mecanismos que regulen el planeamiento al crecimiento real, principalmente la existencia del suelo urbanizable no programado y la óptica a medio plazo (ocho años) que introduce el Programa de Actuación.

Por lo tanto hay que hacer previsiones a plazos más cortos que los habituales, hasta la fecha y relativizar su importancia utilizando recursos que salgan al paso de cualquier modificación de las hipótesis de partida.

Las nuevas tasas de crecimiento las podemos deducir del estudio del comportamiento desde el año 69 (población de derecho).

INCREMENTO POBLACIÓN DE DERECHO RESPECTO AL AÑO ANTERIOR EN %



70: 3,34	71: 2,35	72: 2,75	73: 2,68	74: 2,31	75: 5,51
76: 3,75	77: 2,92	78: 1,77	79: 2	80: 1,08	81: 1,33
82: 1,16	83: 1,07				

Puede observarse cierta uniformidad en los primeros años con una punta singular en 1.975, y una posterior tendencia a la baja siendo las mínimas las de los últimos tres años.

Aunque la tasa media sería del 2,43%, parece más realista prescindir de la punta excepcional de 1.975, con la que obtenemos una media de 2,19% que podemos considerar hipótesis máxima de cálculo.

Como hipótesis mínima puede tomarse la media de los últimos años (a partir de 1.976) que es el 1,885%.

Aplicando estas tasas a la cifra de partida de 112.002 habitantes en 1.983, obtenemos:

	1,0219 (Hipótesis de cálculo)	1,01885 (Hipótesis mínima)
1.984	114.455	114.113
1.985	116.961	116.264
1.986	119.523	118.456
1.987	122.140	120.689
1.988	124.815	122.964
1.989	127.549	125.281
1.990	130.342	127.643
1.991	133.196	130.049
1.992	136.113	132.500

La hipótesis de cálculo servirá como base para establecer distintas previsiones de planeamiento (Programa de Actuación, sistema general de espacios libres, etc.) por lo que será necesario un seguimiento de su cumplimiento que permita corregir posibles desviaciones mediante Programas de Actuación Urbanística, revisión de la programación cuatrienal e, incluso revisión del planeamiento como se indica en el artículo 1.1.3.

7. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

7.1. PLANEAMIENTO Y DOCUMENTOS INFORMATIVOS PREVIOS AL PLAN COMARCAL

Con fecha 27 de octubre de 1.958 fue aprobado el Plan General de Alineaciones de Logroño, redactado por la antigua Jefatura Nacional de Urbanismo, documento que no cumplía con los requisitos exigidos por la legislación entonces en vigor para los Planes Generales. La insuficiencia del Plan por un lado y la facilidad por otro de señalar alineaciones directamente del mismo, hicieron que los planes parciales fuesen hasta determinada fecha inexistentes.

El primero de ellos, Lobete, de carácter residencial, fue promovido por la Gerencia Nacional de Urbanización y aprobado en 1.964, suponiendo una primera modificación del General de Alineaciones en lo relativo a zonificación, alineaciones, volúmenes y red viaria.

En enero de 1.965 fue aprobado el Plan Parcial del Polígono Industrial de Cascajos, promovido también por la Gerencia de Urbanización.

En febrero de 1.969 se designa por decreto, entre otros, el Polo de Desarrollo Industrial de Logroño, que entraría en vigor a partir de 1.972 y que abarcaría a los términos municipales de Logroño, Agoncillo, Alberite, Arrúbal, Fuenmayor, Lardero, Navarrete y Villamediana de Iregua, delimitación propuesta por una Comisión Delegada de Asuntos Económicos.

La acción estatal en los polos industriales consistía en implantar un sistema especial de estímulos directos, con el fin de atraer hacia las áreas de los polos a las industrias promovidas por la iniciativa privada, evitando al mismo tiempo la excesiva concentración industrial en las zonas consideradas como desarrolladas. Sin embargo no existía ninguna política expresa para el Polo de Logroño. No se fijaron objetivos específicos respecto al tipo de industrias a implantar, ni existían las más ligeras hipótesis capaces de cuantificar la escala de crecimiento demográfico que se esperaba obtener con la implantación de un Polo de Desarrollo.

En diciembre de 1.971 se aprueban las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del Polo de Desarrollo de Logroño, en las que se establecen áreas de protección específica, zonas íntegramente industriales y áreas de tolerancia para emplazamiento de industrias especiales.

Al amparo de dichas Normas, se redactaron los siguientes planeamientos:

- Plan Parcial del Polígono Industrial de Cantabria, promovido por la Caja Provincial de Ahorros (Aprobación inicial, 1.973)
- Plan Parcial del Polígono Industrial de San Lázaro, redactado por el Ayuntamiento de Logroño (Aprobación inicial, 1.972)
- Plan Parcial del Polígono Industrial de La Portalada redactado asimismo por el Ayuntamiento de Logroño (Aprobación inicial, 1.973)

Por otra parte, fuera del ámbito de lo industrial, se redactaron los siguientes Planes Parciales:

- Plan Parcial Ruavieja (aprobación inicial, 1.969) carácter residencial y promoción municipal.
- Plan Parcial del Centro de Interés Turístico "Claros de Rioja" (aprobación, 1.968) de carácter residencial-turístico y promoción particular.

Asimismo se redactó por parte de promotores particulares en 1.967 el Plan Parcial "Río Cava" que no logró la aprobación definitiva.

Ante la insuficiencia del Plan General de Alineaciones para las expectativas creadas por el Polo de Desarrollo, se solicitó en 1.968 ante el Ministerio de la Vivienda autorización para proceder a la revisión anticipada del Plan; dicha autorización fue concedida señalando la necesidad de que la misma se efectuase dentro del marco más amplio de un Plan Comarcal de Ordenación Urbana, marco que por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Junio de 1.969 se hace coincidir con la totalidad de

los términos municipales afectados por la delimitación del Polo. En el mismo acuerdo se encomienda al Ayuntamiento de Logroño la formación de dicho Plan.

Por lo expuesto hasta el momento, se puede deducir la fragilidad subyacente en el proceso de comarcalización del planeamiento.

Los criterios definidores del concepto “comarca” giran en general en torno a las ideas de integración y complementariedad (continuidad del territorio, interdependencia económica, homogénea gravitación hacia un polo principal, interrelación orgánica de la infraestructura y de los servicios, conciencia comunitaria tradicional). No sólo la debilidad de los lazos existentes entre los municipios afectados impide el considerar que constituyen una comarca coherente, sino que el estudio profundo del sistema de interrelación entre municipios del área (ausente en la delimitación ministerial de 1.972) llevaría a conclusiones muy distintas al aparecer municipios con vinculaciones más fuertes que varios de los incluidos en la Comarca, y pertenecientes a otras provincias.

Por otra parte si esta carencia de cohesión se viera paliada por una infraestructura administrativa común, la posibilidad de gestión conjunta de un Plan de carácter comarcal hubiese sido motivo suficiente para compensar con creces dicho planteamiento.

Sin embargo la no existencia de la Comarca como institución jurídica ha supuesto que desde el momento de su aprobación el Plan Comarcal ha operado de hecho como simple suma de Planes Generales municipales gestionados independientemente, sin negar con ello las evidentes ventajas de contar con una propuesta de planeamiento estudiada en conjunto y por el mismo equipo redactor.

Dada la ausencia de un planeamiento urbanístico de ámbito superior (nacional, regional o provincial) se tuvieron en cuenta diversos planes, estudios o propuestas existentes en el momento de redacción que con carácter vinculante o simplemente indicativo pudieron proporcionar unas directrices o, al menos, unas bases para establecer hipótesis de planeamiento. Además de la ya citada Designación del Polo de Desarrollo de Logroño, se tuvieron en cuenta los siguientes documentos:

- Plan Nacional de Autopistas. Autopista del Ebro. En el momento de la redacción existían dos alternativas planteadas a una orilla y otra del Ebro, decantándose al final por la opción orilla derecha, que fue incorporada al Plan y está ejecutada.
- “La provincia de Logroño ante el II Plan de Desarrollo”, que recoge las ponencias y conclusiones elaboradas en el Consejo Económico Sindical Provincial (1.968). Esta publicación contenía una valoración y unas recomendaciones respecto a los problemas y posibilidades que plantea la Provincia frente a un proceso de desarrollo industrial.
- Publicación de Ponencias respecto a la situación y perspectivas de la Región por parte del C.E.S.I.N.E. (1.970). Este documento, como el anterior, carece de carácter vinculante y fueron utilizados exclusivamente como fuentes informativas o apoyos a ciertas hipótesis.
- Estudio de viabilidad técnico-económica del Plan de Riegos del Iregua (I.N.C.I.S.A. 1.969). Su interés cara al municipio radicaba principalmente en la inclusión del estudio de abastecimiento de aguas a la ciudad.
- Red Arterial de Logroño (M.O.P. 1.966). Este documento respondía al tipo de estudio realizado por el Ministerio de Obras Públicas bajo este nombre, con una proyección a 15 años (1.980). Apoyado en este esquema, se redactó en 1.970 el proyecto de la variante sur. Con el Plan Comarcal ya en vigencia se redactó un nuevo Proyecto de Red Arterial para Logroño en cuyo análisis entraremos en otro punto.

Los documentos citados eran insuficientes en determinados aspectos importantes para la elaboración de la propuesta del Plan Comarcal, por lo que se encargaron a especialistas en diversos temas estudios que con el carácter de Apéndices se incluyen en el Plan Comarcal. Dichos documentos son:

- “Estudio agronómico de la comarca de Logroño”, redactado por D. Joaquín Serrano Vilar y D. Julio L. Fernández Sevilla (Ingenieros Agrónomos).
- “Estudio de Viabilidad técnico-económica del Plan de Riegos del Iregua”, resumen del Estudio realizado por I.N.C.I.S.A. para el Instituto de Colonización de Obras Públicas en 1.969.
- “Datos sobre el clima de las inmediaciones de Logroño”. Estudio realizado por D. Mariano Sánchez-Gabriel (meteorólogo).
- “Polígonos industriales”. Análisis del equipo redactor de las posibles localizaciones de suelo industrial.
- “Estimación de la demanda de puestos escolares en los grados superiores de enseñanza”. Análisis de las necesidades de previsión de suelo para enseñanza

superior, efectuado por el equipo redactor en colaboración con Juan M. Alonso Velasco (arquitecto).

- “Proyecciones de población”. Aplicación de la técnica “Cohort Survival” a las previsiones de crecimiento de la ciudad.

7.2. TRAMITACIÓN DEL PLAN COMARCAL

La formación del Plan Comarcal fue objeto de un proceso cuyas fases fundamentales se resumen a continuación:

- Por acuerdo municipal, se encarga en Julio de 1.969 la redacción del Plan Comarcal al Equipo Técnico dirigido por los arquitectos D. Eduardo Mangada Samain y D. Carlos Ferrán Alfaro, quienes entregan el Avance del mismo el 14 de Mayo de 1.971.
- El Avance se aprueba con determinadas modificaciones por el Ayuntamiento en Diciembre de 1.971 y Febrero de 1.972.
- En Enero de 1.973 el equipo técnico redactor entrega al Ayuntamiento de Logroño los documentos constitutivos del Plan.
- El Ayuntamiento Pleno, en sesión de Mayo de 1.973 acuerda revisar el documento Mangada-Ferrán, encomendando dicha revisión al equipo municipal formado por D. Javier Martínez Laorden (Arquitecto municipal Jefe de la Unidad Técnica de Urbanismo), D. José Luis López de Turiso y Moraza (Secretario General Asesor Jefe del Ayuntamiento de Logroño) y D. Santiago Somalo de Diego (Jefe de la Unidad de Ordenación Urbana y miembro de la Asesoría Jurídica Municipal).
- En Agosto de 1.973 se entrega por el equipo citado el texto revisado del Plan Comarcal al Ayuntamiento de Logroño.
- En Septiembre de 1.973 se aprueba inicialmente el Plan Comarcal.
- Tras el examen de alegaciones presentadas por los particulares (40) y las correspondientes a la audiencia a Corporaciones (3) se aprueba provisionalmente el Plan en Enero de 1.974.
- Por orden del 19 de Julio de 1.974, el Ministerio de la Vivienda aprueba definitivamente el Plan con pequeñas modificaciones y la orden de completar determinados aspectos relativos a la normativa de usos.
- Previo el trámite reglamentario, se aprueban definitivamente en Marzo de 1.976 las “Normas de control de la intensidad de usos compatibles con los dominantes en cada sector”.
- Se introducen diversas modificaciones de carácter puntual en el Plan, promovidas de oficio o a instancia de particulares.
- En Julio de 1.979 se aprueba definitivamente una norma de regulación de altura de las edificaciones y superficie máxima de viviendas.

7.3. CONTENIDO DEL PLAN COMARCAL

Subcomarcas

Si bien las vinculaciones existentes entre los municipios afectados son débiles, aparecen según los autores del Plan tres unidades supramunicipales con cierta cohesión a las que denominamos subcomarcas A (Fuenmayor-Navarrete), B (Logroño-Lardero-Villamediana-Alberite) y C (Arrúbal-Agoncillo), vertebradas por el sistema de comunicaciones (N 232, Autopista, Ferrocarril).

Previsiones de crecimiento y necesidades de suelo

Ante la incógnita del resultado del Polo de Desarrollo, se elaboraron tres hipótesis de crecimiento, preparando suelo suficiente para el cumplimiento de la hipótesis máxima complementada

ampliamente en función del margen de libertad de elección necesario de acuerdo con las condiciones de mercado, modas, apetencias, etc.

Esta solución, perfectamente justificada en el momento de la redacción del P.C., quedará matizada en la revisión por la división del suelo urbanizable en “programado” y “no programado”, que permite un mejor ajuste del Programa al crecimiento real previsto.

Diversidad

Una característica dominante en el tipo de planeamiento propuesto es la variedad en la calificación de los distintos sectores, y dentro de las residenciales una amplia gradación en la densidad.

Mantenimiento de iniciativas

El Plan Comarcal recoge y asume el planeamiento de los sectores que habían iniciado un proceso de planeamiento, incluso aquellos cuya oportunidad considera cuestionable. En el mismo sentido, incluye las tendencias industriales espontáneas consolidándolas mediante la creación de sectores industriales.

Compatibilidad de usos

Se establece una tabla sencilla pero de eficaz funcionamiento que relaciona usos del suelo con su calificación, pudiendo resultar aquellos dominantes, programados o recomendados, tolerados o prohibidos para cada tipo de suelo.

Estándares

Se recogen con el carácter de recomendación una serie de estándares mínimos para diferentes aspectos de diseño (zonas de ocio, infraestructuras, etc). Pretendían ser un documento a manejar por los redactores de Planes Parciales que darían cierta unidad al conjunto de obras de urbanización; sin embargo en la práctica se han utilizado muy escasamente dado su carácter no vinculante.

Normas urbanísticas

Aunque de poca extensión, el capítulo dedicado a Normas ha sido de probada eficacia. En él se recogían como propuestas del Plan determinados aspectos que aparecían posteriormente en la Ley del Suelo, entonces en redacción, circunstancia que ha facilitado la gestión y evitado incómodas duplicidades.

Programa y estudio económico-financiero

Reconoce explícitamente el propio capítulo sus limitaciones, dada la imprecisión de la anterior Ley del Suelo en estos aspectos. Se establece un plazo de quince años para el cumplimiento de los objetivos del plan, programando la puesta en marcha de los sectores como actividad preferente, permitida o prohibida dentro de cada quinquenio, y se estudia la proporción entre inversiones propuestas y los recursos financieros posibles, siempre como simple estimación y sin el grado de compromiso para Administración y administrados característicos de la actual Ley del Suelo.

Propuesta de suelo urbano

El criterio de inclusión de terrenos en suelo urbano, fue bastante restrictivo, lo que permitió aliviar la densidad excesiva consecuencia del Plan de Alineaciones, apareciendo pequeños sectores de reserva urbana en áreas bastante consolidadas.

Asimismo se siguió el criterio de incluir zonas consolidadas de escasa entidad (que podrían haberse considerado como urbanas) en sectores de reserva urbana. De esta forma se pretendía englobarlas en actuaciones urbanísticas de entidad que llevaran las mejoras necesarias al núcleo ya existente.

En cuanto a la ordenación propuesta para el núcleo urbano de Logroño sólo se establecen algunas directrices de carácter muy general, confiando a la redacción de planeamiento parcial su definición precisa, destacando por su tamaño y grado de consolidación el sector M.B.1.1. También se establecen criterios para zonas de problemática específica como el Centro Histórico para el que recomienda la redacción de un Plan Especial.

Propuesta de suelo de reserva urbana

El suelo que el Plan clasifica como de reserva urbana responde al criterio ya expuesto en el punto "previsiones de crecimiento y necesidades de suelo" que presentan una oferta amplia. En líneas muy generales podemos describir la imagen que se propone como una serie de pequeños sectores de carácter residencial que complementan el casco urbano actual, un crecimiento residencial en forma de malla direccional apoyado en Carretera de Soria y otros dos sectores residenciales de cierta entidad hacia el Este (Madre de Dios y La Estrella) así como la ampliación de los núcleos secundarios del municipio (El Cortijo, Yagüe, Varea). A esta disposición residencial propuesta habría que añadir los planes parciales ya existentes, Ruavieja y Claros de Rioja, manteniéndolos aunque con grandes reservas respecto a la oportunidad del último.

En sectores de suelo industrial se recogen los nuevos polígonos ya iniciados y las zonas con cierta concentración de industrias, ciñéndose en algunos casos mediante sectores muy pequeños a industrias concretas existentes. Prácticamente aparece un único sector en terreno sin preexistencias industriales (I.G.B. 8-2: Cantabria II) ocupando el resto la mayoría de las salidas por carretera de la ciudad. Esta disposición poco conveniente de las zonas industriales se vio motivada por la dispersión real existente y por la posibilidad de evitar mediante una ordenanzas rígidas la ubicación en estos polígonos de industria realmente molesta, prácticamente inexistente en la actualidad.

El suelo destinado específicamente a dotaciones e instituciones es de dos tipos: el de carácter general y el adscrito a algún tipo de uso concreto. En este último se incluye un amplio sector para servicios públicos que se instala junto a la carretera de circunvalación, otro dedicado a la enseñanza superior consolidando una tendencia ya existente hacia el Este y otro recreativo-deportivo aprovechando las buenas condiciones que ofrece la ribera. Para institucional en general se reserva el suelo en carretera del Cortijo (el no ocupado por industrias) y un sector próximo al pantano de la Grajera justificado por las instalaciones de la Diputación Provincial.

El sistema de espacios libres de carácter no sectorial se articula sobre dos bases: una, la que ofrece el Ebro con sus riberas que puede articular un sistema lineal de zonas verdes, recreativas y rústicas protegidas. Por otra parte, el pantano de La Grajera, también con cierto interés paisajístico y un suelo en parte público y sin especiales dificultades de adquisición el resto.

Suelo rústico

Como tal queda clasificado el resto del territorio, para el que se establece una normativa única a excepción del considerado "rústico de protección" y que está constituido por laderas muy expuestas visualmente, riberas de los ríos y el entorno del parque a establecer en La Grajera. Para este suelo se limita la gama de usos posibles.

Áreas y sectores

Para el suelo urbano y el de reserva urbana se establecen grandes zonas de características homogéneas denominadas áreas de planeamiento, que se subdividen en la mayoría de los casos en otras más pequeñas o sectores que constituyen la unidad de planeamiento parcial, con una posibilidad de subdivisión en otros no inferiores a 10 has. (ver plano M.7.2).

Para cada área se establecen unos objetivos, recomendaciones y directrices de carácter general, y para cada sector se indica su superficie, el uso dominante y los compatibles, sus características de densidad o edificabilidad, las reservas a establecer, altura máxima y una serie de observaciones en función de las características peculiares del sector. Asimismo se establecen gráficamente las infraestructuras principales y la ubicación de determinados elementos que conviene fijar.

Con el sistema descrito y la escasa pormenorización del capítulo de normas se perseguía una gran flexibilidad en el posible planeamiento futuro, confiando en el momento de redacción del correspondiente Plan Parcial para adoptar las orientaciones más convenientes en determinados aspectos.

7.4. DESARROLLO DEL PLAN COMARCAL: PLANEAMIENTO

Con motivo de la tramitación, seguimiento y desarrollo del Plan Comarcal se creó en el seno del Ayuntamiento de Logroño la Unidad Técnica de Urbanismo, que aunque en un principio iba a realizar una labor de asesoramiento para todos los municipios afectados por el Plan Comarcal, se ha limitado su actividad principalmente al municipio de Logroño.

Básicamente la Unidad Técnica debía cumplir tres labores en el desarrollo del Plan: elaborar directamente planeamiento y otros documentos urbanísticos, supervisar los trabajos encargados por el Ayuntamiento a equipos no municipales y controlar la actividad urbanística de los particulares.

En cuanto a la actividad municipal, los primeros pasos que se dieron, previos incluso a la aprobación definitiva del Plan Comarcal, fueron orientados a la creación de suelo industrial al amparo de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Polo de Desarrollo redactándose los planes parciales de “La Portalada” y “San Lázaro” ambos en zonas con industria ya establecida (ver plano M.7.3).

A continuación se concentró la actividad en la ordenación del suelo urbano del núcleo principal (M.B.1.1.) y de Varea (M.B.9.1.), para los que se redactó el Plan Parcial del Área Interior que analizaremos más adelante.

El polígono dedicado a servicios públicos (“Prado Viejo”) fue el siguiente Plan Parcial de iniciativa municipal; ésta se orientó a continuación hacia la preparación de suelo residencial ante el agotamiento de Lobete, eligiendo para ello dos sectores de gran superficie: el R.B.2.2. (Madre de Dios) y el área G.B.4. (La Estrella).

Asimismo se redactó un Plan Especial para el Centro Histórico que no se había incluido en el Plan del Área Interior por lo específico de los problemas, aunque precautoriamente se redactó una Ordenanza Especial para la zona más conflictiva (Portales).

Se remodelaron a continuación varios sectores, de iniciativa pública o particular ya aprobados previamente; concretamente los planes parciales de “Ruavieja”, “Chile” y “Murrieta”.

En cuanto a la iniciativa particular, los primeros Planes posteriores a la entrada en vigor del Plan Comarcal se concentraron en sectores de pequeño tamaño, residenciales, con la máxima densidad (75 viviendas/Ha) y muy en contacto con el suelo urbano (Río Cava I, Tacón de Madre de Dios). A continuación se redactó un Plan Parcial industrial (Cantabria II).

En 1.978 se aprobaron inicialmente varios planes parciales residenciales, comienza el interés por promocionar suelo en Carretera de Soria, precisamente en los sectores más alejados del Centro; por otra parte continúa la tendencia a una ampliación más vinculada al núcleo urbano, completándose el espacio hasta circunvalación con los Planes Parciales de “San Adrián” y “Las Gaunas”, así como el sector R.B.1.10 (Río Cava II).

En Yagüe se redacta el Plan Parcial “Gonzalo de Berceo”, también residencial como los anteriores.

En 1.979 se continúa la promoción de Carretera de Soria con la redacción del Plan Parcial “Residencial 80”, que también se sitúa en el punto más alejado del centro; el único sector del área que no sigue tendencia es el R.B.10.1-A, de reciente redacción.

En 1.981 la actividad se reduce a la aprobación inicial del Plan Parcial correspondiente a un pequeño sector residencial adosado a Carretera de Zaragoza (R.B.3.3.).

Esta actividad de planeamiento parcial se completa con otras de carácter menor: estudios de detalle, modificaciones, etc. Por su importancia conviene destacar el Estudio de Detalle “El Carmen”, el que se hizo para el Plan Parcial “Chile” y los correspondientes al Plan Parcial “Ruavieja”, todos ellos redactados por el propio Ayuntamiento.

La actividad de planeamiento por lo tanto se puede considerar intensa, sobre todo hasta el año 1.978.

Se ha llegado a la aprobación inicial de 1.409 hectáreas de suelo, es decir el 61,5% del total del suelo clasificado, lo que supone, si excluimos a los sectores clasificados como “mezclado”, una capacidad para 96.596 habitantes y 40.908 puestos de trabajo industriales.

CALIFICACIÓN DEL SUELO	HAS. CON PLAN		TOTAL
	PARCIAL APROBADO	% TOTAL	
MEZCLADO	257,2	100	257,2
RESIDENCIAL	460,5	71,6	643,44
INDUSTRIAL	545,3	77,9	699,9
INSTITUCIONAL	146	31,8	458,87
PARQUE URBANO	-----	0	232,9
TOTAL	1.409		2.292,31

En el cuadro adjunto puede observarse como se ha cubierto todo el suelo de calificación “mezclado”, se ha hecho un esfuerzo considerable en suelo residencial e industrial, en suelo institucional se ha limitado a la redacción del Plan Parcial “Prado Viejo” para servicios públicos, y no se ha redactado planeamiento para los sectores de parque urbano.

En cuanto a la iniciativa de esta redacción (ver plano M.7.4) predomina la municipal que supone el 56,2% del total; por iniciativa particular se redactaron 537,18 Has (38,1%) y por parte del Ministerio de la Vivienda a través del I.N.U.R. las 79,7 hectáreas de los polígonos de “Lobete” y “Cascajos” que suponen el 5,7% del total (ver plano M.7.4.).

7.5. DESARROLLO DEL PLAN COMARCAL: GESTIÓN

Si de la lectura del punto anterior se puede desprender una interpretación optimista de la dinámica urbanística del municipio, un análisis de la efectuada en otros aspectos de la preparación urbanística del suelo reconduce a sus verdaderas dimensiones el proceso de crecimiento de la ciudad.

Frente a las 1.409 Has. de suelo redactado (con Plan Parcial aprobado) sólo se puede considerar como suelo ejecutado 496,6 Has. Teniendo en cuenta que de éstas 257,2 corresponden a sectores urbanos (Área Interior, Centro Histórico), sólo se ha llegado a ejecutar el 17% del suelo de reserva urbana con planeamiento aprobado (Ver Plano M.7.5).

En cuanto al tipo de iniciativa en este suelo ejecutado, corresponde al Ayuntamiento exclusivamente la de los sectores ya consolidados antes citados, correspondiendo al resto al I.N.U.R. (33,3%), Caja Provincial (61,8%: polígono industrial de Cantabria) y particulares (4,7%).

Estas cifras tan bajas contrastan con las del planeamiento que han alcanzado el grado de ejecución con los criterios que se establecen en la disposición transitoria segunda de la Ley del Suelo, que suponen un total de 489 Has, es decir el 43,4% del total del suelo de reserva urbana con planeamiento parcial aprobado, y el 24,5% del total de suelo de reserva urbana.

Este suelo en ejecución supone una capacidad para 43.830 habitantes y 22.251 puestos de trabajo.

Sin embargo este suelo jurídicamente en ejecución en muchos casos se encuentra paralizado en su evolución, siendo nula en muchos casos la actividad de las Juntas de Compensación una vez constituidas.

La explicación de esta situación hay que buscarla en la estructura de propiedad del suelo y el tipo de promotores que operan en el sector de la construcción en Logroño. El predominio de la pequeña y mediana empresa en la construcción hace que la escala de las promociones rara vez supere las operaciones en suelo urbano. La propiedad de suelo en los sectores de reserva urbana con frecuencia está muy dividida, y en muchos casos las fincas cuentan con una explotación agrícola con propietarios no interesados en la promoción urbanística del terreno. Las iniciativas que surgen no responden siempre a un interés en continuar el proceso urbanizador hasta sus últimos pasos, sino simplemente iniciar el proceso en sus aspectos menos gravosos económicamente (redacción de planeamiento, constitución de Juntas de Compensación).

Al no existir una promoción en el sector que opere a esta escala, el paso de los propietarios originales a empresas que puedan asumir las fuertes inversiones necesarias para la creación de infraestructuras no se da, paralizándose el proceso.

De hecho, el suelo que se ha llegado a urbanizar corresponde a situaciones muy favorables, como:

- Promociones de entidades como I.N.U.R. o Caja Provincial que operan por expropiación o compras masivas hasta llegar a ser propietarios únicos (“Lobete”, “Cascajos”, “Cantabria I”).
- Sectores muy pequeños, inmersos en un contexto urbano y con fuertes expectativas (“Chile”) o propietario único (“Rio Cava I”).
- Pequeños polígonos de actuación que se ejecutan por fases relativamente dilatadas (“Montesoria”).

En cuanto al suelo industrial que se ejecuta mediante el sistema de cooperación, la problemática es distinta aunque asimismo compleja. Corresponde este suelo a zonas con industria establecida previamente a la delimitación de los sectores, por lo que aparecen dos tipos de intereses: los de los propietarios de industrias ya establecidas, generalmente reacios a financiar unas obras que en su opinión no compensan los beneficios que les supone, y los propietarios del resto del terreno que necesitan la ejecución del plan para poder construir.

La consecuencia de esta situación es una gestión laboriosísima, con grandes problemas en la reparcelación al estar muchas parcelas colmatadas y no poder materialmente efectuar la cesión de terrenos necesaria. Las experiencias de los polígonos de “La Portalada” y “San Lázaro” han sido significativas en este sentido.

Los intentos de promoción de suelo residencial por parte del Ayuntamiento se orientaron en dos sentidos: la actuación en un sector de gran tamaño con delimitación de un único polígono y proponiendo el sistema de expropiación en su variante de pago en solares (Artº 142 L.S.). Por otra parte, la planificación de un área completa (“La Estrella”) con una división en polígonos de actuación que en su mayoría se dejó en manos de la iniciativa privada al proponer para ellos el sistema de compensación.

En el primer caso, Plan Parcial “Madre de Dios”, la falta de capacidad financiera del Ayuntamiento paralizó la actuación. En el segundo, los particulares no han respondido en absoluto al incentivo de contar con un planeamiento ya redactado.

La intervención municipal en planes de iniciativa particular ha sido un aspecto destacable en el que se han dado distintos grados de colaboración. En general, durante el proceso de redacción de los mismos han sido frecuentes los contactos entre Ayuntamiento y redactores, lo que ha permitido orientar el diseño y, donde era necesario, incrementar la superficie destinada a dotaciones. Este caso se ha dado sobre todo en los sectores próximos a zonas consolidadas deficitarias en estos aspectos.

Como casos extremos en este sentido se pueden considerar los de los sectores R.B.1.3. (“Murrieta”) y R.B.1.5. (“Chile”), en los que el Ayuntamiento, de acuerdo con los propietarios, modificó el planeamiento para obtener importantes reservas dotacionales. Con una actividad parecida se ha modificado el Plan Parcial “Ruavieja”, incrementando su carácter dotacional, acomodando la propuesta al respeto y conservación de la imagen histórica de la ciudad y procurando facilitar su futura gestión.

La política del Plan Comarcal de incluir pequeñas zonas consolidadas en sectores de mayor tamaño a la espera de que la promoción de estos aporte las mejoras necesarias en infraestructuras y dotaciones, ha dado resultados distintos a los esperados. La carga de gestión que suponía ese suelo consolidado ha hecho que o no se interviniera en dichos sectores o bien que, aprovechando la normativa del Plan Comarcal, se dividiera el sector en dos dejando al margen la intervención en el suelo consolidado (caso del sector R.B.13.1., “Gonzalo de Berceo”-“Yagüe”), lo que ha supuesto el contrasentido de contar con zonas consolidadas y que reúnen condiciones de hecho para ser clasificadas como urbanas (La Estrella, Yagüe) que sin embargo están paralizadas urbanísticamente por considerarse de reserva urbana.

7.6. PLANEAMIENTO DEL SUELO URBANO CENTRAL (Plano M.7.7.)

El Plan Comarcal confiaba el planeamiento detallado para el suelo urbano a la redacción de planes parciales, correspondientes a los sectores M.B.1.1., M.B.1.2. y M.B.9.1. Para ello se inició por parte de la Unidad Técnica de Urbanismo la redacción de un Plan Parcial que se denominaría “Área Interior”, que incluía también parte del sector I.L.B.1.9. Durante el proceso de redacción se optó por posponer la redacción de la parte correspondiente al Centro Histórico (M.B.1.2.) por ser un sector con problemas muy específicos que requerían un tratamiento especial.

Plan del Área Interior

El Plan Parcial del Área Interior fue aprobado inicialmente en Febrero de 1.974, y con carácter definitivo en 1.976. Como ya se señalado, sustituía en gran parte a las determinaciones del Plan de Alineaciones de 1.958, que además de estar en una situación anómala (redacción anterior a la Ley del Suelo y no cumplimiento de los requisitos para ser considerado un Plan General de Ordenación) reunía graves inconvenientes.

Uno de los más destacados era la propia elementalidad de sus determinaciones. Con solamente dos planos “Alineaciones” y “Zonificación”, y una memoria en la que se fijaban las condiciones constructivas, se dejaban indeterminados o con varias interpretaciones muchos aspectos que habían con el tiempo conducido a prácticas viciosas, siempre en el sentido de conseguir la máxima edificabilidad.

Asimismo procedía introducir las mejoras aún posibles en las zonas más necesitadas.

Un primer paso positivo se había dado al delimitar el área del Plan Comarcal. Partiendo del Plan de Alineaciones vigente se extrajeron todas aquellas zonas sobre las que no se habían llevado a cabo acciones de construcción o planeamiento, pasando las zonas detraídas a constituir suelo de reserva urbana, como ya se explicaba en el punto 7.3.

Al ser en casco urbano una trama prácticamente colmatada, no era posible el plantear propuestas que supusieran grandes modificaciones de la estructura existente, reduciéndose las propuestas radicalmente novedosas a casos muy concretos.

Además, por ser el suelo urbano el ámbito más activo del mercado del suelo, una limitación excesiva de las expectativas creadas con el Plan de Alineaciones sería previsiblemente muy contestada (como así se confirmó durante el proceso de tramitación del Plan) por lo que se adoptó de entrada una actitud posibilista a la hora de plantear la nueva propuesta. Parecía más eficaz el conseguir la rápida entrada en vigor de un planeamiento que sustituyera al de 1.958, acomodado a la nueva legislación y que permitiera acometer algunas acciones concretas en un plazo breve, clarificando por otra parte las expectativas de la construcción.

Dado el carácter de mezcla de usos de la zona, parecía recomendable abandonar la zonificación convencional, que dividía el territorio en clases según el volumen de edificación, y sustituirlas por otra que definiera los aspectos vinculantes o no de las alineaciones propuestas. Así aparecen dos zonas, la de "Edificación residencial rígidamente determinada" (mediante alineaciones vinculantes) y la de "Edificación residencial semi-terminada" (con alineaciones topes remodelables). Otros tipos que establece son los de "Edificación en manzana industrial", "Dotaciones complementarias", "Espacios libres" (interiores, privados y públicos), "Vialidad y aparcamiento" y "Zonas especiales" (ver plano M.7.8).

En los documentos gráficos, para la zona rígidamente determinada, se señalan con claridad y precisión número de plantas, las alturas máxima y mínima de cornisa y fondo edificable, añadiendo la superficie y volumen edificable en la semideterminada.

Con esto se conseguían dos objetivos: Por un lado despejar dudas en interpretaciones de ordenanzas al quedar claramente fijadas las posibilidades edificatorias de todo el ámbito del plan.

Pero además, en el suelo calificado como "Edificación residencial semi-determinada" se había procurado en la propuesta formal planteada el que la edificabilidad que recaía en cada parcela fuera proporcional a su superficie y en la misma proporción que el resto de propietarios de la zona, medida que permitía el evitar mecanismos como la reparcelación que de otra manera se interpondrían entre la aprobación del Plan y la posibilidad real de edificar.

	SUPERFICIE EN M2	%
Edificación residencial rígidamente determinada	1.010.121	37,13
Edificación residencial semideterminada	58.358	2,15
Industrial	126.186	4,64
Dotaciones	403.659	14,84
Parques y jardines	273.988	10,07
Vialidad, aparcamientos, ferrocarril	847.988	31,17

Zonificación Área Interior

Esta especie de reparcelación implícita se ha mostrado muy eficaz, paliando en parte el efecto de restricción en el mercado de solares provocado por el nuevo planeamiento, aunque como es lógico algunas de las propuestas formales del Plan se han modificado mediante Estudios de Detalle en actuaciones conjuntas en las que desaparecía la problemática de diversidad de propietarios y por lo tanto el problema subyacente que condicionaba la propuesta.

En la zona de "edificación residencial rígidamente determinada" (que corresponde prácticamente a ordenaciones en manzana cerrada ya consolidadas) las modificaciones que se introducen se refieren básicamente a esa fijación gráfica a la que antes nos referíamos.

Aunque el aspecto más rebatido por los particulares durante la tramitación fue la mínima variación en las alturas que se proponía, la auténtica disminución de edificabilidad estaba en la eliminación de prácticas como el "reviro", o la reducción de los fondos edificables.

La inedificabilidad de los patios interiores de manzana (que no constituye una propuesta del Plan del Área Interior sino una decisión ya recogida por la norma 44 del Plan Comarcal) ha sido asimismo una medida muy contestada.

En gran parte de los casos actúa sobre espacios con la propiedad muy dividida y ocupados por pabellones que de esta forma quedan fuera de ordenación, siendo muy difícil el conseguir si no es a un plazo excesivamente largo la liberación del patio de manzana.

En cuanto a los terrenos destinados a dotaciones se ha contado principalmente con los actualmente destinados a estos fines sean públicos o privados, aunque para estos últimos se aplica una fórmula de conversión de uso y volumen que permiten su reconversión en edificación residencial.

Las zonas libres de uso público destinadas a parques y jardines son escasas para la zona más consolidada, dada la práctica imposibilidad de su obtención, siendo más abundantes en la zona de edificación semi-determinada. Para aliviar la situación se cuenta con la influencia de las reservas de este tipo planteadas en los sectores de reserva urbana más próximos a la zona consolidada, y con algunas actuaciones puntuales.

Importante en este sentido (más que por su tamaño por su ubicación y arbolado existente) es la formación del Parque de "El Carmen", que tras la propuesta reflejada en el Área Interior se vio mejorado mediante un Estudio de Detalle.

Como estructura coherente de espacios libres centrales se planteó la continuación de la cadena iniciada con el Espolón y la Glorieta del Dr. Zubia, de tal forma que se creara una sucesión hasta enlazar con la ribera y los espacios planteados en el Plan Ruavieja. Piezas fundamentales para ello sería la plaza del nuevo Ayuntamiento y su continuación mediante un paseo peatonal hasta el río. Para reforzar aún más la importancia de este sistema de espacios libres, se dejaba fuera de ordenación el edificio del Instituto Sagasta.

En puntos ocupados por elementos de cierto tamaño, pero de previsible remodelación, se proponen nuevas ordenaciones alternativas a la del Plan de Alineaciones denominadas "acciones concretas", o bien se determina un área para su posterior desarrollo fijando condiciones de uso y volumen (Plaza de Toros, Estación de Autobuses, etc).

Se establecen zonas especiales con ordenanzas propias, recogiendo en parte las ya establecidas con las Ordenanzas de 1.958. Estas zonas son Muro de Francisco de la Mata, Punto Singular de Jorge Vigón-Ctra. de Villamediana, Gran Vía y los palacetes del Espolón.

En cuanto a usos, se admite el carácter mezclado de la zona, limitando el tamaño y molestias de las industrias y talleres mediante la aplicación de las Ordenanzas Generales de la Edificación y la tabla de Compatibilidad de Usos del Plan Comarcal. Se prevé una transformación de usos residenciales en terciarios en un Área Central, que viene definida en el Plan Comarcal aunque se reconoce su constante evolución. Consecuencia de esta delimitación es la exigencia de una plaza de garaje por vivienda para los edificios a construir en esta área.

El Plan del Área Interior, en líneas generales, se ha revelado como un documento eficaz, que ha evitado en lo posible la remisión a instrumentos urbanísticos posteriores su ejecución, en el convencimiento de lo que supone de paralización del proceso urbanístico la proliferación de Unidades de Actuación, Planes Especiales de Reforma Interior, etc. De hecho, las zonas en las que ha sido necesario emplear mecanismos reparcelatorios han supuesto un gran esfuerzo en aspectos de gestión.

Los inconvenientes del Plan son obvios: aunque limitando y corrigiendo muchas de sus determinaciones, se ve obligado a seguir el modelo heredado del Plan de Alineaciones con su excesiva densificación y carencia de dotaciones, y continuando la tendencia a la destrucción del patrimonio edificado.

En este sentido, las zonas del primer ensanche se ven sometidas a un intenso proceso de renovación provocado por los aumentos sucesivos de edificabilidad permitidos por la ordenación urbanística hasta el 58, y que ha supuesto la desaparición de gran número de edificios de finales del XIX y principios del XX principalmente en el Espolón, Vara de Rey, Bretón de los Herreros y Avenida de Portugal, es decir, el primer ensanche. No sólo se trata de una pérdida cultural, sino un planteamiento socialmente antieconómico y propio de una actitud desarrollista característica de los últimos veinte años. Aunque la tendencia actual haya moderado esta actitud, el daño producido en algunas zonas hace que el proceso sea irreversible en gran número de casos, por lo avanzado de los procesos de renovación por un lado, y de abandono de los edificios antiguos, por otro.

Plan Especial del Centro Histórico

En un principio incluido en la redacción del Plan del Área Interior, pronto se vio la conveniencia de tratarlo como un sector de carácter específico con técnicas distintas a las empleadas para el resto del suelo urbano, siendo insuficiente la actuación en tres ámbitos aislados de carácter monumental (San Bartolomé, La Redonda, Revellín) como se proponía en un principio.

Se decidió por lo tanto la redacción de un Plan Especial para el Centro Histórico, que abarcaba la totalidad de éste a excepción de lo que quedaba afectado por el Plan Ruavieja, aunque en los aspectos de información y análisis también se consideraría esta zona.

La escasa actividad constructiva en el Centro Histórico permitía acometer el trabajo sin las urgencias del resto del suelo urbano.

Sin embargo, para controlar la edificación de la zona más activa, se redactó en 1.974 la Ordenación Especial de General Mola, que tenía como ámbito la actual calle de Portales.

La redacción del Plan Especial, confiada a un equipo dirigido por José Ramón Menéndez de Luarca y José Luis García Fernández, supuso en primer lugar un notable enriquecimiento en el conocimiento urbanístico y socioeconómico de la ciudad histórica, un análisis exhaustivo de sus valores (trazado viario, parcelario, tipologías edificatorias, grado de interés de los edificios) y de sus problemas, característicos de otros centros degradados (baja renta, población envejecida, ocupación por marginales, mal estado de los edificios).

Las propuestas de planeamiento pretenden hacer compatible la reactivación socioeconómica del barrio con una política de conservación y regeneración de los valores culturales acumulados históricamente.

Se propone una revalorización de la estructura urbana existente, manteniendo el trazado de calles y plazas y corrigiendo las alteraciones introducidas recientemente, de mayor impacto negativo, invirtiendo el proceso de operaciones de cirugía urbana que, desde finales del siglo pasado, habían surgido como producto de los sucesivos planes de alineaciones, con la inalcanzable pretensión de lograr una regularización del trazado medieval para su adaptación al tráfico de vehículos.

Respecto a la edificación, se regula la conservación de su tipo y carácter, con objeto de mantener la adecuación entre estructura urbana y tipología edificatoria. Para aliviar la excesiva densificación de la zona se proponen una serie de aperturas de espacios internos eliminando las agregaciones tardías que habían producido su colmatación.

Asimismo se proponen algunas acciones puntuales de renovación intensiva en zonas que han llegado a un grado de deterioro irreversible (p.e. Judería).

Otro objetivo básico del plan es la previsión de espacios adecuados para la implantación de los equipamientos necesarios al servicio de la población del sector y de aquellos otros de ámbito más amplio que se apoyan en el carácter de centralidad y de especial significación cultural del Centro Histórico. Con este fin se han seleccionado aquellas edificaciones singulares diferenciadas de la trama repetitiva residencial.

En los aspectos normativos y de control el Plan ha supuesto un avance positivo, al conseguir en líneas generales actuaciones adecuadas al peculiar tejido urbano de la zona.

En cuanto a la eficacia del Plan respecto al proceso de degradación de su ámbito de aplicación ha sido relativa, al no poderse adoptar la mayoría de medidas de actuación contenidas en el mismo por falta de mecanismos económicos y de gestión que faciliten la actuación por manzanas completas.

Sí que se han tomado medidas positivas en cuanto a reconversión de edificios de interés, adquisición municipal de solares y edificios, obras de urbanización, etc.

Las nuevas normativas de carácter general que se preparan en relación con estos temas de intervención en Centros Históricos en cuanto a financiación, relaciones inquilinos-propietarios-administración, etc. permiten esperar una aplicación más exhaustiva de la Actuación Municipal en el punto más deteriorado, el borde exterior Norte que forma parte del Plan Ruavieja.

La operación se plantea como una reposición tipológica y de usos del tejido urbano eliminado en su día, y se espera que el efecto de ciento diecisiete nuevas viviendas en esa ubicación sea muy positivo en la revitalización del resto del Centro Histórico y contribuirá a resolver temas como la relación ciudad-río, peatonalización, etc.

Plan Ruavieja

El Plan Ruavieja supuso la toma de postura municipal a finales de los 60 frente a un problema, ya antiguo de la ciudad que se venía agravando: su borde norte frente de río. Por ello adopta una disposición claramente lineal, con muy distintos tratamientos y abarcando tanto zonas consolidadas de edificación como libres. Aunque en un principio parecía la gran operación urbanística municipal, la intervención se ha limitado a una política de adquisición de terrenos y derribo de edificación existente, política esta última que al incluir edificios del Centro Histórico (Manzana Ruavieja-San Gregorio) ha producido los efectos negativos antes citados.

Lo costoso de las infraestructuras y actuaciones propuestas, (sobre todo un nuevo puente sobre el Ebro en una ubicación poco oportuna y la gran cantidad de edificaciones actuales que habría que derribar) han contribuido a la práctica paralización del Plan.

Los Estudios de Detalle redactados en 1.978-79 supusieron la eliminación de la mayoría de las dificultades existentes, acomodando por otra parte la propuesta a criterios de respecto a la imagen

tradicional de la ciudad y aumentando el carácter de área complementaria a las distintas zonas de la ciudad con las que entra en contacto.

De esta forma se convierte en ubicación idónea de aquellas dotaciones que por su tamaño no tienen cabida en el Centro Histórico, y como compleción de tratamientos con origen en otros sectores (manzana Ruavieja-San Gregorio, remate de salón peatonal).

Lobete

El sector de Lobete corresponde a una actuación del Ministerio de la Vivienda ya ejecutada y prácticamente completa en cuanto a edificios destinados a vivienda, aunque con algunas parcelas dotacionales y la totalidad de zonas verdes sin acometer.

La no ejecución del paseo de las Chiribitas y el Centro Cívico previsto, elementos planteados como aglutinadores del polígono y situados en lugar central, ha supuesto que su funcionamiento real esté volcado a la periferia, lo que ha contribuido a una mayor integración de ésta en la vida urbana del resto de la ciudad y un vacío central al que contribuye la tipología de edificación aislada dominante en esa zona y las grandes parcelas dotacionales.

La ejecución de los elementos antes mencionados puede hacer que se invierta la tendencia, aunque difícilmente Lobete puede llegar a ser un subcentro marcadamente autónomo.

7.7. DOTACIONES EN EL SUELO URBANO CENTRAL

El haber seguido un modelo concentrado de crecimiento ha supuesto para Logroño el déficit de dotaciones ya expuesto en el punto anterior, principalmente en cuanto a zonas verdes y centros de enseñanza.

Si consideramos el área abarcada por el Plan del Área Interior, el Centro Histórico y Lobete, obtenemos unos estándares en metro cuadrado por habitante de 2,29 m² para espacios libres, 0,67 en dotaciones escolares y 0,60 en otras dotaciones, a pesar de que Lobete eleva la media.

El resto del área se encontraba en una situación absolutamente precaria; únicamente el pequeño parque de González Gallarza se podía considerar como zona verde de barrio; la obtención de una serie de espacios que cumplieran este papel ha sido uno de los objetivos del planeamiento y de la gestión municipal. Aparecería un segundo sistema de zonas verdes, exterior al ya descrito en torno al Centro Histórico, en este caso sin continuidad, formado por las de Beneficencia-Viveros-Chile-Gallarza-El Carmen-Lobete-Tacón Madre de Dios, con muy distintos orígenes y grado de ejecución.

Los de Beneficencia y Chile tienen su origen en planeamiento parcial modificado por el propio Ayuntamiento para obtener estas zonas, previo acuerdo con los propietarios. El segundo está en ejecución, y el primero se modifica en función del nuevo tratamiento del suelo urbano.

El conjunto de zonas libres en los antiguos Viveros Municipales pertenecientes a dos sectores de planeamiento, están condicionados a la ejecución del Plan Parcial Río Cava II.

El Carmen era una finca particular con un tratamiento ajardinado de alto interés que el Plan de Alineaciones no respetaba, dándole un destino de manzana cerrada. En el Plan del Área Interior se sustituyó por una propuesta de edificación abierta que conservaba en gran parte el parque existente, propuesta que mejoró notablemente en un posterior Estudio de Detalle, en el que la construcción se concentraba en el exterior. El parque se encuentra actualmente en funcionamiento. Aunque no se trataba de la solución óptima, respondía a una opción justificada en el momento en que se tomó la decisión.

Las zonas verdes del polígono de Lobete no fueron objeto de urbanización por parte del Ministerio de la Vivienda, ejecutándose en la actualidad por el Ayuntamiento.

En la zona nordeste (San José-Madre de Dios) la falta de zonas verdes es muy notable, siendo las previstas en el sector R.B.1.12 aún sin ejecutar, las mejor ubicadas para paliar este déficit.

Las zonas exteriores del área, principalmente las situadas al Sur, cuentan con un mejor nivel de dotación al estar planteadas como edificación abierta y tener menor densidad de población. En algunos casos se ha remodelado mediante Estudios de Detalle la propuesta inicial del Plan del Área Interior, generalmente en el sentido de obtener mayor superficie de espacios libres, consiguiéndose conjuntos de cierta entidad.

Sigue sin existir los necesarios espacios libres que superen el nivel de plazas o pequeños parques, que aunque previstos en el Plan Ruavieja y en el Plan Madre de Dios no se acometió su ejecución, aparte de la mencionada política de adquisición de terreno en el primero de los casos. En el resto de espacios destinados a este uso por el Plan Comarcal en la margen izquierda y en La Grajera no

se ha llegado a ejecutar sino una pequeña mejora de los alrededores del cementerio y del matadero, una vez trasladado éste.

En cuanto a las dotaciones escolares, EGB y preescolar el problema es similar. En el interior del Centro Histórico las dotaciones son inadecuadas por su tamaño, fomentándose una política de traslado al exterior inmediato ya mencionada para lo que se cuenta con las localizadas en el Plan Ruavieja, que asimismo palía el déficit escolar de la zona noroeste.

Las reservas escolares de Lobete han supuesto una oferta valiosa, pero excesivamente desplazada de las zonas necesitadas. La oferta principal de terreno escolar en grandes zonas centrales es la dotación privada, que se intenta fijar en el Plan del Área Interior, aunque permitiendo una reconversión en residencial. La única reconversión efectuada en este tipo de dotaciones (Jesuitas) se ha hecho manteniendo la actividad docente.

La obtención de nuevas parcelas para la escolarización pública ha sido a través de los sectores en suelo de reserva urbana más en contacto con la zona consolidada, siguiendo la estrategia ya prevista por el Plan Comarcal. Sin embargo, la urgencia de su obtención ha provocado el seguir caminos atípicos aunque con buenos resultados a corto plazo y más limitados en ejecución de los sectores correspondientes.

En aquellos casos en los que se trataba de Planes Parciales de promoción particular, una vez redactados y constituidas las Juntas se ha logrado de éstas la cesión anticipada de terrenos escolares, lo que ha permitido aprovechar momentos de capacidad de construcción del Ministerio de Educación y Ciencia.

El mismo mecanismo se ha seguido para la construcción de un centro de BUP y otro de formación profesional.

En planes parciales con otros sistemas de ejecución o el suelo destinado a estos fines se ha obtenido por compra (Ruavieja, zona Oeste) terrenos de patrimonio municipal (San Francisco) o expropiación (Madre de Dios).

En cualquier caso esta política que ha servido para paliar el problema, no lo hace sino temporalmente, ya que si se ejecutan los planeamientos correspondientes se volvería a la situación de infradotación. Parece, pues, conveniente un cambio de estrategia al respecto.

8. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO PROPUESTO

8.1. EVOLUCIÓN DE LA PROPUESTA

La formalización del nuevo Plan General de Ordenación Urbana para Logroño ha supuesto un periodo de tiempo relativamente largo y, sobre todo, sometido a múltiples cambios. Crisis económica, crisis del crecimiento de la ciudad, crisis de la doctrina urbanística, cambio de corporaciones... Estos cambios, en un documento destinado a coordinar las iniciativas sobre la ciudad y su crecimiento en un plazo medio, se reflejan inevitablemente a lo largo de las diferentes fases sucesivas del proceso.

Así lo que en un principio se configuraba como una adaptación-revisión respetuosa y continuadora respecto al modelo establecido en el Plan Comarcal, evolucionó en las fases posteriores hacia un enfoque más realista de los auténticos problemas de la ciudad. En este sentido, un seguimiento de los documentos sometidos a sucesivas informaciones públicas (Avance, propuesta aprobadora inicialmente, propuesta revisada tras el estudio de alegaciones) revela cómo la evolución de la realidad y la participación pública dejan su impronta en el Plan.

En su primera formulación, el Plan tenía las siguientes características:

- Apoyo en el modelo establecido en el Plan Comarcal.
- Respeto por el planeamiento parcial que había superado su tramitación determinadas fases, a pesar de situaciones reales de falta de iniciativas.
- Mantenimiento en general del suelo calificado, a pesar de su excesivo dimensionado para el crecimiento previsible. Incidencia en aspectos temporales, "ralentizando" el crecimiento mediante el juego de la programación.

Sin embargo contenía ya, sobre todo en el tratamiento del suelo urbano consolidado, enfoques más adecuados a la situación real y que se han mantenido en la formulación definitiva.

El periodo de información pública del Plan (aprobado inicialmente el 18-11-83) se constituyó en un auténtico debate sobre el contenido, que contribuyó a clarificar la orientación de la propuesta. Los aspectos más cuestionados fueron:

- El desajuste entre el escaso crecimiento previsible y las amplias expectativas de crecimiento que aún contenía el Plan.
- La orientación del crecimiento hacia zonas de riqueza agrícola.
- La no resolución de problemas agudos dotacionales en determinadas zonas (principalmente escolarización).
- El escaso control formal sobre el suelo urbanizable.
- La sustitución de edificios de cierto interés por otros usos, principalmente espacios libres (Cuarteles, Beneficiencia).
- Los posibles inconvenientes del régimen transitorio (usos y edificios fuera de ordenación, etc).
- La solución dada al tema de las alturas en suelo urbano.
- La ubicación de los nuevos parques urbanos.
- La falta de iniciativa en suelo urbanizable (señalada en ocasiones por los mismos promotores).
- Normativa excesivamente prolija y con fallos de coordinación respecto a otras de obligado cumplimiento.

Las modificaciones introducidas a raíz de las alegaciones y de los nuevos criterios de enfoque del problema (cada vez más alejados de la continuidad con el Plan Comarcal), fueron lo suficientemente profundas como para que el documento fuera sometido de nuevo a información pública (acuerdo plenario de 15 de noviembre de 1.984)

8.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

El crecimiento de la ciudad

El Plan que se materializa al final del proceso de su formulación es un Plan que surge del reconocimiento de la crisis del desarrollo; de admitir que el crecimiento es reducido, que las migraciones internas tanto provinciales como nacionales son un hecho del pasado, no previéndose nuevos ajustes. El crecimiento de las ciudades, considerado como un bien en sí mismo y fenómeno prácticamente protagonista de la legislación urbanística, revela su auténtico carácter en el momento actual, en el que se ha reducido hasta límites impensables en los años sesenta.

Este involuntario alto, permite sin embargo reflexionar sobre el proceso. Observar qué ciudad se estaba configurando, cómo los problemas, lejos de solucionarse, se hacían mayores, si la meta que se conseguiría tras la sensación de provisionalidad que da una ciudad renovada a medias no sería peor que cualquiera de los estados intermedios entre ella y la pequeña ciudad provinciana de los años cuarenta.

Conviene recalcar el carácter del cambio de expectativas que se produce. No estamos en una situación de crisis pasajera que, una vez superada, permitirá recuperar los ritmos de crecimiento de hace unos años. Todos los indicadores señalan esta época como definitivamente pasada. La salida de la crisis (si se produce) llevará en cualquier caso a un modelo en el que el crecimiento de la ciudad (si no se produce un factor externo y diferenciador respecto a otros núcleos de las mismas características) se va a producir con un ritmo más pausado. La repercusión de esta circunstancia en los sectores más afectados, como el de la construcción, va a ser inevitable. A nivel nacional el sector parece haber asumido la crisis, reorganizándose las grandes empresas que actuaban en este campo. La construcción como sector de acogida de gran parte de la inmigración interna procedente del medio rural, (que a su vez constituye la gran base de la demanda de vivienda) daba lugar a un proceso en círculo que no se puede seguir alimentando artificialmente.

No puede por lo tanto atribuirse la paralización del crecimiento a un acto consciente de la voluntad de quienes tienen en sus manos el control urbanístico de la ciudad, sino que éstos deben de reorientar la estrategia de planeamiento para adaptarse a las nuevas circunstancias.

Para bien o para mal, se lo proponga el planeamiento o no, la ciudad de los próximos años tendrá un gran parecido con la que hoy estamos viviendo. Como hecho significativo cabe mencionar cómo las alegaciones que orientaban su discurso hacia los grandes cambios, el crecimiento de la ciudad al otro

lado del río, etc. contrastaban con aquellas que reflejaban la preocupación por problemas inmediatos de falta de dotaciones, situaciones de fuera de ordenación, etc.

El partir de la consciencia de las escasas perspectivas de crecimiento que tiene la ciudad no supone una renuncia a la capacidad del planeamiento para mejorar sus condiciones actuales de vida. Antes bien, permite concentrar los esfuerzos en la resolución de temas concretos, en completar la ciudad con las dotaciones de necesidad inmediata y que no se podían seguir confiando a la ejecución del planeamiento parcial, política que hasta ahora había dado algunos frutos pero a estas alturas se revela como insuficiente.

Aparece, por lo tanto, una concentración del interés por ese suelo inmediato a las zonas consolidadas más infradotadas, por los vacíos de la trama urbana, por la idea de terminar en determinadas zonas la ciudad en contraposición de una expansión multidireccional y continua.

Se persigue, por otra parte, formalizar al máximo la ciudad que se propone, al menos en lo referente al suelo urbano y siempre dentro de los niveles propios del planeamiento general. En la dialéctica planeamiento-gestión se considera que ambos términos no son en absoluto independientes, y que un buen Plan debe acometer el doble papel de formalizaciones correctas del diseño urbano y contener éste todos los elementos necesarios para que la gestión sea fluida. En cuanto al suelo urbanizable, en el que se corría el riesgo de un planeamiento inconexo entre sí y con el resto de la ciudad, se propone (aparte de un pequeño sector industrial) un único sector de planeamiento, cuyo diseño estaría bajo control municipal, subdividido en polígonos de pequeño tamaño que facilita la gestión.

Clasificación del suelo

Dentro de la normativa establecida por la legislación respecto a la delimitación del suelo urbano, se ha definido una superficie así clasificada superior a la establecida por el Plan Comarcal. No sólo porque la ejecución del planeamiento haya convertido en urbano lo que en principio se clasificó como de reserva urbana, sino porque la política restrictiva del Plan Comarcal ya comentada en el punto 7.3. se ha revelado contraproducente en muchos aspectos, especialmente en la ordenación de aquellos núcleos alejados del centro urbano y que se incluían en sectores de reserva urbana más amplios.

La abundancia de suelo calificado como dotaciones y zonas verdes en el suelo del contorno de la ciudad, usos que por su mínima necesidad de infraestructuras pueden valerse con las existentes en dichas zonas, permiten la clasificación como urbanos de terrenos que con otra propuesta de usos no la hubieran tenido.

Como suelo urbanizable programado se clasifican, además de los planes parciales considerados en ejecución (La Portalada, Montesoria I, San Adrián) un pequeño sector industrial (Piqueras) y un área residencial de baja densidad que se apoya en la infraestructura ya existente entre Carretera de Soria y acceso a Circunvalación.

Más reducida es la oferta de suelo urbanizable no programado, en el que se ha preferido no crear expectativas poco fundadas, limitándose a completar las áreas de San Lázaro y Prado Viejo en lo no recogido como urbano para el primer caso y completando el frente de Circunvalación en el segundo.

En definitiva, ha ganado importancia el tratamiento del suelo urbano, en detrimento del urbanizable. Esto supone una gestión más fácil en determinados aspectos, pudiéndose conseguir resultados inmediatos en problemas urgentes como la ejecución de las nuevas dotaciones escolares que se prevén, aun a costa de un esfuerzo económico por parte del sector público para adquisición de terreno y perfeccionamiento de las infraestructuras.

Calificación de suelo y estructura general del territorio

La utilización que se propone del territorio municipal es consecuencia de los nuevos planteamientos sobre el crecimiento: reducción de la abundante oferta de suelo industrial (en gran parte mal ubicada y con problemas de infraestructuras), concentración de la expansión residencial en el eje sur, sustitución de la política de grandes sectores institucionales y de parques urbanos en el exterior por dotaciones más vinculadas a las zonas donde se crea la demanda, protección de las huertas de primera calidad, impidiendo su utilización urbana.

En el sistema de comunicaciones, en su mayor parte dependiente de organismos supramunicipales, se ha actuado con cierta prudencia. En el ferrocarril no se prevé ninguna actuación de importancia, salvo la instalación de pasos que lo hagan más franqueable. En el sistema viario la posible utilización del tramo correspondiente de autopista por el tráfico de paso, variando por lo tanto el carácter de la actual Carretera de Circunvalación, aunque sería una situación deseable y posible dentro del Plan no es considerada probable a corto plazo por los organismos responsables, que prevén inversión de mejora de la red de carreteras nacionales en los próximos años.

Estas mejoras (Circunvalación Este-La Portalada, ampliación N-232 en La Grajera, nuevo acceso de Carretera de Soria) aliviarán notablemente la situación actual, y son recogidas por el Plan.

Los cambios de usos del suelo que se proponen, se plantean en dos direcciones: por una parte, se reduce el suelo previsto para el crecimiento, y por lo tanto desaparecen o disminuyen una serie de áreas residenciales, industriales o institucionales (por ejemplo, las propuestas de crecimiento o ambas márgenes del río Ebro aguas arriba, al Este de Circunvalación y al Este de Carretera de Soria se desconsideran, reduciéndose mucho la entidad de polígonos como Prado Viejo o Cantabria II). La ciudad prácticamente se adapta a sus límites actuales, ligeramente ampliados, con la salvedad de un crecimiento residencial de baja densidad que se apoya en Carretera de Soria y acceso a Circunvalación.

Por otra parte, se producen profundas modificaciones en la periferia inmediata. Aparecen paquetes dotacionales en contacto con las zonas más necesitadas: El Cubo al Noroeste, Las Gaunas al Sur, Madre de Dios al Nordeste. Aparecen asimismo pequeñas zonas urbanas de baja densidad que admiten tipologías de viviendas poco frecuentes en Logroño, como unifamiliares en hilera (Yagüe, El Cubo, Carretera de Zaragoza). Las zonas industriales disminuyen aún más su importancia produciéndose importantes pérdidas de superficie en Cantabria II y San Lázaro. Sin embargo se aumenta la posibilidad de ubicar pequeños talleres no excesivamente alejados del resto de la ciudad devolviendo su primitiva calificación de industrial al sector de Piqueras, ya parcialmente consolidado.

La política respecto a parques urbanos asimismo se ha modificado. Se eliminan opciones como el parque de Ramblazquez, vinculado a un crecimiento que ha disminuido notablemente en importancia, o el de la Ribera. Aparecen sin embargo otros en contacto más inmediato con la ciudad (Madre de Dios, Cárcel) o relativamente próximos (San Miguel). En aquellos casos en que la propuesta de zonas verdes cuestionaba la permanencia de edificios de cierto interés se ha reestudiado para permitir su mantenimiento (Murrieta, Cuarteles).

Los sectores institucionales han ajustado su dimensión a las necesidades reales, disminuyendo notablemente el sector de servicios públicos de Prado Viejo y descalificándose el de enseñanza superior al Este de Circunvalación (La Fombera).

El suelo urbano

Expuesta ya en otros puntos la importancia que cobra el tratamiento del suelo urbano, por albergar la mayor parte de la población prevista y por intentar resolver en su interior los déficits dotacionales, es conveniente explicar el tratamiento dado a las edificabilidades.

En líneas generales, se presentó como problema de partida la forma de abordar las disfunciones entre las habituales propuestas urbanísticas tendentes a la uniformidad (alturas de cornisa, profundidades edificables, etc.) y una realidad variada, fruto de esa misma opción por la renovación que han adoptado los planeamientos sucesivos.

En el Centro Histórico el número de intervenciones recientes, discordantes con la estructura tradicional, ha sido muy escaso, lo que ha permitido un planteamiento de la ordenación tendente a la conservación del orden primitivo. Sin embargo, el proceso de renovación en el Ensanche ha sido mucho más intenso, destruyéndose zonas enteras y quedando dañadas otras, en las que se alternan edificios nuevos con antiguos. Un planteamiento de retroceso a la situación primitiva, en cuanto alturas, por ejemplo, reduciría (sólo teóricamente) la densidad del Centro, pero contaría con inconvenientes al margen de la resistencia que ofrecerían los propietarios del suelo a una medida como ésta. Si la degradación actual del patrimonio edificado es fruto (además de las expectativas constructivas que se crean) de su concepción como edificio en contradicción con la ordenación vigente, algo similar sucedería al invertir la situación y pasar la edificación reciente a una situación de este tipo.

Ante la disyuntiva de mantener la ordenación en vigor o reducir con carácter general las alturas, se optó por acomodar el planeamiento a la realidad existente, examinando las circunstancias de cada fragmento del tejido urbano. En unas zonas, las menos, se mantiene como propuesta la continuación de la renovación, mientras que en la mayoría de los casos se adecúa a la edificación existente.

Respecto a la edificación en el interior de las manzanas la situación era parecida. La norma 44 del Plan Comarcal, que impedía la edificación en dichos patios, a pesar de perseguir un objetivo positivo, su carácter de generalidad ha supuesto una serie de inconvenientes en los patios ya colmatados de edificaciones. Al quedar éstas fuera de ordenación, se desaprovecha un bien existente, se inicia un lento proceso de degradación y no se cubre el objetivo perseguido hasta un plazo muy lejano. Por ello se procedió al examen caso por caso de los patios de manzana, estableciendo aquellos en que se permitía esa edificación en planta baja en determinadas condiciones de uso.

La verdadera recuperación de los patios de manzana como elementos integrados en la ciudad deberá realizarse mediante las actuaciones concretas de recuperación que se exponen en el punto 10 de este documento.

En general, con el tratamiento propuesto se favorecen las acciones de conservación y rehabilitación antes que la renovación predominante hasta el momento, actitud más respetuosa con el patrimonio heredado, coherente desde el punto de vista económico y para la que hoy existen cauces de intervención antes inexistentes.

En el tratamiento de los edificios de interés histórico-artístico, se han entendido éstos en un contexto amplio, incluyendo obras relativamente recientes y no vinculadas estrictamente al ámbito del Centro Histórico. Se establece una gama de tratamiento de los mismos, desde la protección estricta a la ambiental, en la misma línea que la ya empleada en el Plan Especial del Centro Histórico.

Para los grandes contenedores (Beneficiencia, Cuarteles, etc.), se propone su reutilización con otros usos, siendo necesario un esfuerzo por parte de los posibles agentes que intervengan en el cambio de uso (M^º de Educación y Ciencia, Comunidad Autónoma, etc.)

En cuanto a usos, en el suelo urbano la regulación es compleja, pues se debe permitir una gran gama de usos y actividades (que son precisamente los que hacen de él un tejido vivo) y a la vez regular las posibles interferencias y efectos secundarios de congestión, falta de condiciones de seguridad, etc. para ello se ha tratado el tema de forma exhaustiva en las Normas, contemplándose la compatibilidad e incompatibilidad de situaciones incluso compartiendo el mismo edificio.

En cualquier caso, la propuesta del Plan Comarcal de incentivar la terciarización del centro ha sido abandonada, prefiriéndose un mantenimiento de las viviendas existentes mezclada con otros usos.

El tratamiento dado al problema de las dotaciones, configurando un anillo periférico en el suelo urbano que se ubique en las zonas más próximas a las áreas infradotadas el equipamiento necesario, responde a una política realista de enfrentarse en plazos inmediatos con uno de los problemas de mayor importancia planteados en el momento actual en el municipio. La demanda de parcelas destinadas a escuelas, o los parques urbanos necesarios para barrios carentes de las mínimas zonas verdes debe ser uno de los objetivos prioritarios del Plan. Salvo en el cuadrante sureste, cubierto por las dotaciones de Lobete, se propone una política de equipamiento que más adelante se describirá por zonas, pero que responde a un planteamiento de estrategia global.

El sistema general de espacios libres queda configurado de forma diferente a la propuesta del Plan Comarcal. Se mantiene la importancia de la ribera del río, manteniendo la ubicación del parque de Ruavieja y el tratamiento de equipamiento deportivo y zonas verdes en la margen izquierda. En cierta medida la política de protección de las huertas de la ribera contribuye al aprovechamiento del río, hoy descuidado pero que indudablemente ofrece grandes posibilidades.

Para la Grajera, que en el planeamiento anterior se proponía como parque urbano comarcal, se considera que requiere un tratamiento distinto, de protección como espacio natural con accesos controlados a algunas zonas. Se prefieren como parques de cierta entidad ubicaciones más en contacto con el suelo urbano, como el Cerro de San Miguel y Madre de Dios, y otros más pequeños en situaciones también periféricas.

El resto de espacios libres en el interior de la ciudad son prácticamente los ya previstos en el planeamiento anterior.

Descripción general de las propuestas de actuación para el suelo urbano

En la zona central las oportunidades de intervenciones de importancia se limitan prácticamente a los bordes Norte y Oeste del Casco Antiguo. La ribera del Ebro y el espacio hoy ocupado por los cuarteles constituyen una reserva de vital importancia para la ciudad.

Apoyándose en ambas zonas, se proponía ya en el planeamiento aprobado inicialmente un parque que aumentaba las dimensiones del contenido en el Plan Ruavieja, incorporando gran parte de los Cuarteles previo derribo de los edificios actuales, a pesar de los atractivos de una propuesta tan rotunda, se han preferido organizar de forma diferente los espacios libres para así permitir el mantenimiento de gran parte del cuartel y de los edificios del Gobierno Militar, que podrían reutilizarse como dotaciones.

Los terrenos situados entre la calle General Urrutia y el Ebro se destinan a zonas verdes y dotaciones, pudiéndose ampliar uno de los grupos escolares existentes y construir un equipamiento sanitario asistencial en Samalar.

La propuesta de crear un vial alternativo exterior a la calle Norte se reconsidera, manteniéndose prácticamente el actual trazado General Urrutia-Puente de Piedra, aunque mejorándose notablemente el difícil paso bajo el Puente de Hierro.

En el Centro Histórico se mantienen básicamente las propuestas contenidas en su Plan Especial, con pequeñas remodelaciones frente a la iglesia de Palacio y en la Judería, se propugna una política general de rehabilitación, con ayudas a los operadores privados y actuaciones inmediatas en edificios como Tabacalera, Plaza de Abastos, antiguo Ayuntamiento, Laboratorio Municipal, etc. La ejecución del proyecto de viviendas de nueva planta en Ruavieja-San Gregorio contribuirá a la recuperación de la zona y de la imagen tradicional de la ciudad desde el Norte.

Apoyando la política de peatonalización del Casco Antiguo, aparecen aparcamientos alternativos en el borde exterior (Once de Junio, Norte, San Gregorio, San Francisco). Estos, junto con el parque de La Ribera y la nueva pasarela que comunica con la Playa, deben ser focos de atracción para

nuevas rutas peatonales que atraviesen el Centro Histórico, rompiendo la impermeabilidad de su borde Norte por Barriocepo (nueva sede del colegio de Arquitectos), Plaza de Santiago y Ruavieja-San Gregorio (previsto en el proyecto de viviendas).

En la zona de San Francisco se establecen un grupo escolar (en construcción) que sustituirá al de San Bernabé, y una dotación sanitario asistencial. El Paseo de la Constitución se prolonga hasta enlazar con la ribera, que también recibirá un tratamiento de paseo.

La parte Oeste de la ciudad, con una problemática similar al resto de los barrios, mejora su situación mediante una modificación del planeamiento periférico.

Al norte de la calle Murrieta, se remodela totalmente el plan parcial que afectaba a la finca de la Beneficencia (residencial 75 viviendas por hectárea) pasando a tener un destino exclusivamente dotacional. Se propone el mantenimiento del actual edificio, destinando a zona verde la esquina Gonzalo de Berceo-Ramírez de Velasco. Al equipamiento actual (Instituto, EGB) se añadirán nuevas dotaciones cuya ejecución está prevista en breve: Centro de Salud, Centro para la tercera edad, así como otra reserva a definir.

Se propone una alternativa al trazado de la prolongación de la calle Carmen Medrano, para enlazar con Carretera de El Cortijo. Este vial pierde la importancia que le adjudicaban los anteriores planeamientos (paso a la orilla izquierda) y evita la necesidad de derribar el edificio de la cárcel, que de esta manera podrá albergar un uso dotacional una vez trasladado el actual a su nueva ubicación.

Apoyándose en este nuevo vial aparecen un nuevo espacio verde, dos parcelas escolares y una pequeña zona calificada como residencial de baja densidad que permitirá la utilización de tipologías de vivienda poco frecuentes en nuestra ciudad, como la unifamiliar en hilera.

Al sur de Murrieta se introducen asimismo modificaciones variando el diseño de los planes parciales Río Cava I y II e introduciendo un elemento de gran repercusión para la ciudad y la zona: un nuevo parque en terrenos de San Lázaro (alto de San Miguel). Su conexión con la ciudad se mejora con una pasarela peatonal sobre la trinchera del ferrocarril. De menor tamaño, pero en un entorno más urbano, el parque de Viveros está vinculado a la ejecución del Plan Parcial Río Cava II, que incluye la construcción de un nuevo centro escolar y otra dotación a determinar junto a la calle Murrieta.

Se modifica la anterior propuesta del viario de la zona resolviendo el enlace de las zonas de Murrieta y Pérez Galdós de forma más coherente con la estructura de esa zona de la ciudad.

La zona sur de Logroño presenta un grave problema de carencia de dotaciones escolares públicas y, en menor grado, de zonas verdes. Para su solución se propone una remodelación total del planeamiento entre el ferrocarril y circunvalación, sustituyendo el antiguo Plan Parcial "Las Gaunas" (residencial, 75 viviendas/Ha) por una propuesta decididamente dotacional, en la que se sitúan parcelas en su mayor parte de carácter docente en el borde norte, enlazando con la ciudad mediante la pasarela peatonal sobre la trinchera del ferrocarril.

La Avenida de Club Deportivo se prolonga, enlazando con el Plan Parcial San Adrián (en ejecución). Sobre ella se apoyan un pequeño desarrollo residencial en su parte norte y un conjunto dotacional al Sur que incluye a las edificaciones actuales (Polideportivo Municipal, Colegio Divino Maestro, Politécnico en construcción) así como terrenos destinados al traslado del ferial y el campo de fútbol, servidos por un aparcamiento común. Esta operación permitiría la prolongación de la calle República Argentina (que serviría de vía central al desarrollo residencial que se propone al sur de Circunvalación) y la creación de un parque en el actual campo de fútbol.

La ejecución del nudo que salvará a distinto nivel el cruce del acceso de autopista con la Carretera de Circunvalación equilibrará el actualmente sobrecargado acceso por Carretera de Soria, que a largo plazo quedará sustituida por este nuevo eje Lardero-Logroño.

Las recientes adquisiciones de terreno en la zona por parte del Ayuntamiento, permiten que alguna de las propuestas, como la creación de plazas escolares, puedan tener una ejecución rápida.

Otra actuación de interés será el cruce a distinto nivel de Duques de Nájera-Vara de Rey, que permitirá una continuidad entre las distintas calles que constituyen la antigua Ronda, desde Luis de Ulloa a Carmen Medrano.

La zona nordeste es sumamente deficitaria en zonas verdes y dotaciones escolares, quedando en su interior muy escasas posibilidades de intervención. Prácticamente se limitan éstas a los terrenos ocupados por el plan parcial "Tacón Madre de Dios" (residencial, 75 viviendas por hectárea) cuyas obras de urbanización se están ejecutando en la actualidad. Respetando sus determinaciones principales, se propone una remodelación que disminuye las alturas previstas (la máxima pasaría de catorce plantas a siete) y aumenta las superficies destinadas a espacios libres de uso público.

Siendo esto insuficiente, la resolución del problema se basaría en una profunda variación de las previsiones de planeamiento en el borde Norte (Calle Madre de Dios). La propuesta del Plan Comarcal, que ubicaba un sector residencial (4.000 viviendas) en la zona de huertas se abandona.

Se propone sin embargo la creación de una banda de zonas verdes y dotaciones en la margen norte de la calle, consiguiendo así unos niveles de equipamiento aceptables para el barrio. La transición en la zona de huerta (que se clasificaría como suelo no urbanizable protegido), se realizaría mediante la ejecución de un paseo de borde paralelo a Madre de Dios.

Al este de Luis de Ulloa se consolidan los usos dotacionales existentes, predominantemente de enseñanza superior. El sector residencial que se apoyaba en Carretera de Zaragoza (R.B.3.3.) se modifica, pasando en parte a tener un carácter dotacional, destinando el resto a usos comerciales y de viviendas con baja densidad. La ejecución de Circunvalación Este, supondrá una importante mejora para la circulación impidiendo el tráfico de paso por el centro de la ciudad al incorporar los de Navarra y Polígono de Cantabria.

El suelo urbanizable

Dadas las previsiones de crecimiento, el tratamiento dado al suelo urbano tiende a completar la ciudad y a poner límites claros a su posible expansión indiferenciada. Gran parte del suelo que se propone como urbanizable tiende al mismo fin (San Adrián, Piqueras, San Lázaro...) quedando como opción clara de la ubicada al sur al descartarse otras por la dificultad de salvar barreras naturales o artificiales (ferrocarril).

El crecimiento en malla direccional que proponía el Plan Comarcal, a ambos lados de Carretera de Soria, combinado con un gigantesco polígono de servicios públicos (Prado Viejo) se reduce y reajusta, para afectar lo menos posible a zonas de huerta aprovechando sin embargo infraestructuras ya existentes como los accesos a la ciudad o el colector de la margen de Carretera de Soria.

Se ha renunciado, por lo tanto, a la mayor parte del polígono de servicios y a la práctica totalidad del crecimiento previsto al Este de Carretera de Soria, dificultado por la calidad agrícola del terreno y por la existencia de pequeñas instalaciones pecuarias industriales en el Camino Viejo de Alberite.

El arco de crecimiento residencial, por lo tanto, se ha desplazado ligeramente hacia el Oeste, más centrado en el actual acceso de Autopista. Este crecimiento se plantea como de baja densidad y en una fase tardía del Programa de Actuación. Para garantizar la coherencia formal del conjunto se ha planteado como un sector único, y en su redacción deberá atenderse muy especialmente a los problemas de continuidad con el resto de la ciudad.

El suelo no urbanizable

Especial atención se presta a la normativa que regula el tratamiento del suelo no urbanizable, que en nuestra opinión constituye una clase de suelo no residual sino de gran importancia, objeto por otra parte de iniciativas que no encuentran suficiente encaje en la legislación general pero que indudablemente deben ser reguladas por su influencia en el medio.

El suelo de esta clase que debe ser protegido se divide en función del tipo de valores a proteger, proponiéndose tratamientos distintos para cada uno de los tipos. Se protegen, asimismo los elementos concretos de carácter histórico-artístico existentes en este medio.

La determinación del núcleo de población y del peligro de su formación, que comúnmente se confían a mecanismos de distancias entre edificaciones, superficies mínimas de parcelas o combinaciones de ambas, se sustituyen por una determinación gráfica precisa de los grados de peligro para todo el suelo no urbanizable, estableciéndose medidas diferentes para cada grado.

Se intentan regular las variadas intervenciones sobre este suelo, tanto en lo referente a su utilización como en los aspectos de movimientos de tierras, instalaciones, construcciones, etc. de tal forma que se eviten posibles agresiones al medio natural.

Especial hincapié se ha hecho en el estudio de la parcela mínima, que no se ha adoptado de forma genérica o en función del tipo de cultivo, sino tras un examen término a término que permite remitir a la característica de la zona, solución que entendemos más ajustada a la realidad y fácilmente controlable.

La Normativa

Aunque la brevedad de las Normas del Plan Comarcal ha sido quizás una de sus virtudes, se ha preferido aumentar notablemente su importancia, en parte porque así lo exigía la nueva Ley al incluir la regulación detallada del suelo urbano en los Planes Generales, pero también por la creciente complejidad de los asuntos urbanísticos. A pesar de su extensión se ha procurado dotar a la normativa de claridad y orden, remitiendo en lo posible a otras normas y ordenanzas en vigor no municipales.

Especial atención se ha dedicado a la normativa transitoria, que en un caso como el que nos atañe de cambio notable de tipo de propuesta de crecimiento debe estar lo suficientemente atenta a regular los distintos supuestos que se den de construcciones o usos actuales no adaptados plenamente a las nuevas determinaciones.

En este sentido cabe destacar la regulación propuesta para las industrias existentes.

El programa de actuación y estudio económico-financiero

Se ha dado a estos capítulos la importancia que en la nueva Ley del Suelo se adjudica. La programación temporal de las acciones, la asignación de agentes y el examen de su capacidad financiera se realiza con exhaustividad, aunque con las limitaciones inherentes a la coordinación de un Plan de ocho años con compromisos de inversión por los distintos agentes que ineludiblemente operan con horizontes más cortos. La resolución de este tema se desarrolla en el punto 10 de este documento.

Especial atención se ha dedicado a la capacidad inversora del Ayuntamiento, como principal agente y más directamente comprometido con el Plan. Para ello se han elaborado diversas hipótesis en función del comportamiento respecto a determinados parámetros (crecimiento de ingresos ordinarios y de los gastos corrientes) que confirman la viabilidad del Plan.

9. CUANTIFICACIONES DEL PLAN

9.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

			Superficie en Has.	% parcial	% total
URBANO			978,1	100	12,63
URBANIZABLE	EN EJECUCIÓN		122,8	38,12	1,59
	PROGRAMADO	PRIMER CUATRIENIO	--	--	--
		SEGUNDO CUATRIENIO	143,21	44,46	1,85
	NO PROGRAMADO		56,1	17,42	0,72
			322,1	100	4,16
NO URBANIZABLE	PROTEGIDO	ELEMENTOS NATURALES	373,12	5,79	4,82
		AGRICULTURA	755,95	11,73	9,76
		PAISAJE	1.841,66	28,58	23,78
		BODEGAS	11,00	0,17	0,14
	RESTO		3.463,08	53,73	44,71
			6.444,81	100	83,22
			7.745		100

Del total de superficie que ocupa el término municipal (7.745 Has) se han clasificado 1.330,19 Has. como suelo urbano o urbanizable, lo que supone el 16,79 % respecto al total.

En el suelo no clasificado (clasificado como no urbanizable) se establecen medidas de protección para el 46,27% del mismo.

En la tabla anterior se ofrecen pormenorizadas, las superficies ocupadas por cada clase de suelo y sus subdivisiones.

9.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO

		Superficie en Has	% parcial	% total
MEZCLADO		308,07	100	24,39
RESIDENCIAL	d \geq 75 viv/Ha	71,84	27,57	5,69
	d = 40 viv/Ha	188,72	72,43	14,94
		260,56	100	20,63
INDUSTRIAL		436,88	100	34,59
INSTITUCIONAL		121,92	100	9,65
INSTITUCIONAL-RESIDENCIAL (según programa)		40,96	100	3,24
PARQUE URBANO		80,50	100	6,37
AREAS DE OCIO		14,13	100	1,12
		1.263,02		100

En la tabla adjunta se indican las distintas calificaciones del suelo utilizadas en el presente plan, denominadas en función de los usos dominantes. El resto del término municipal se considera destinado a usos rústicos (agrícola, ganadero, forestal, extractivo, etc).

9.3. SUELO URBANO

El suelo urbano ocupa una superficie total de 9.780.708 m² zonificados de la siguiente forma:

Vivienda	1.427.079	14,59 %
Usos complementarios	225.198	2,30 %
Dotacional con posibilidad de reconversión en residencial	57.026	0,58 %
Dotaciones públicas	1.218.069	12,45 %
Dotaciones privadas	480.667	4,92 %
Industria	2.404.215	24,58 %
Zonas libres privadas	372.528	3,81 %
Zonas verdes públicas	1.192.225	12,19 %

Ferrocarril	168.210.....	1,72 %
Viaro y espacios libres de uso y dominio público	2.235.691.....	22,86 %
		100,00 %

En cuanto a edificabilidad, la total de 10.738.887 m2, se reparte:

Vivienda	6.093.448.....	56,74 %
Plantas bajas	1.125.106.....	10,48 %
Usos complementarios	225.198.....	2,10 %
Dotacional reconvertido residencial	90.452.....	0,84 %
Dotaciones públicas.....	822.462.....	7,66 %
Dotaciones privadas	326.413.....	3,04 %
Industria	2.055.808.....	19,14 %
		100,00 %

Número de viviendas y habitantes previstos

A los efectos de calcular el número de viviendas que es capaz de albergar el suelo urbano, cobra importancia la distinción entre superficies construidas netas, superficies construidas por vivienda en parcela y superficies construidas brutas, teniendo en cuenta las pérdidas que se producen por patios de parcela o manzana, irregularidades en las manzanas, edificios con viviendas muy amplias que se mantienen, etc...

El cálculo efectuado en la Documentación Complementaria del P.P. Área Interior, arroja unos resultados según el tipo de manzanas de 169,04, 184,59 y 195,95 m2t por vivienda. Es decir, una media de 183,19 m2t por vivienda. Teniendo en cuenta la incorporación de nuevas áreas urbanas, con un mejor rendimiento en viviendas, la renovación posible en las distintas áreas de la ciudad y un margen de confianza razonable, se pondera dicha cifra en una reducción del 15%, resultando una cifra de cálculo ponderada de 155,72 por vivienda.

Edificabilidad total del suelo urbano para viviendas: 6.183.900 m2t, incluyendo dotaciones reconvertibles. Es decir $6.183.900/155,72 = 39.712$ viviendas.

Aplicando la media de 3,6 habitantes por vivienda

$$39.712 \times 3,6 = 142.963 \text{ habitantes}$$

Cifra que supondría la capacidad máxima de habitantes del suelo clasificado como urbano.

La densidad en viviendas por Ha sería 40,6 viviendas/Ha y en habitantes por Ha: 146,2 Habitantes/Ha.

Edificabilidad media del suelo urbano

La edificabilidad total del suelo clasificado como urbano es 10.738.887 m2t, lo que supone una edificabilidad media de

$$\frac{10.738.887}{9.780.708} = 1,098 \text{ m2t/m2s}$$

Si introducimos unos coeficientes correctores que establezcan comparación entre los diversos usos, tomando uno de ellos como uso de referencia (p. ej. Vivienda)

1,5	Plantas bajas comerciales
1	Vivienda
1	Usos complementarios
0,8	Industrial

0,6	Dotaciones privadas	
0,5	Dotaciones públicas	
6.093.448 x 1	viviendas	6.093.448
225.198 x 1	usos complementarios	225.198
0,7 x 1.125.106 x 1,5	locales comerciales	1.181.361
(donde 0,7 es el factor de corrección ocupación lonjas comerciales)		
90.452 x 1	dotacional-residencial	90.452
822.462 x 0,5	dotaciones públicas	411.231
326.413 x 0,6	dotaciones privadas	195.848
2.055.808 x 0,8	industrial	1.644.646
		9.842.184 m2t

Lo que supone una edificabilidad de $9.842.184 / 9.780.708 = 1,01$ m2t/m2s

expresados en edificabilidad para viviendas, que mediante el empleo de los coeficientes antes manejados puede expresarse en edificabilidad para otro tipo de usos $1,19 / 1,5 = 0,79$ m2t/m2s en locales comerciales, $1,19 / 1,5 = 1,49$ m2t/m2s industriales, etc.

Dotaciones por habitante en el suelo urbano

Con la capacidad prevista de 142.963 habitantes para el suelo urbano, se obtienen los siguientes resultados:

EGB y preescolar	216.761 m2s	1,52 m2s/habitante
Otras dotaciones públicas	1.001.308 m2s	7,00 m2s/habitante
Total dotaciones públicas	1.218.069 m2s	8,52 m2s/habitante
Dotaciones privadas	480.667 m2s	3,36 m2s/habitante
Total dotaciones	1.698.736 m2s	11,88 m2s/habitante
Zonas verdes públicas	1.192.225 m2s	8,34 m2s/habitante

CENTRO HISTÓRICO

El Centro Histórico tiene una superficie total de 227.145 m2s

Vivienda	115.153 m2s	50,7 %
Usos complementarios	3.390 m2s	1,5 %
Dotaciones	21.690 m2s	9,5 %
Zonas libres privadas	10.535 m2s	4,6 %
Zonas libres públicas	4.010 m2s	1,8 %
Viaro y espacios libres de uso y dominio público	72.362 m2s	31,8 %

En cuanto a edificabilidad en viviendas supone un total de 381.982.

Otras zonas específicas

Exponemos a continuación las características de áreas homogéneas específicas de carácter residencial: el núcleo de El Cortijo, el de Varea, el barrio de Yagüe y el barrio de La Estrella.

EL CORTIJO

Superficie total: 50.062 m2s

Vivienda	19.687	39,3 %
Usos complementarios	2.610	5,2 %
Dotaciones públicas	176	0,3 %
Dotaciones privadas	335	0,7 %
Industria (bodegas)	5.635	11,2 %
Espacios libres privados	1.430	2,8 %
Viario y espacios libres de uso y dominio públicos.....	20.189	40,3 %

Edificabilidad total en viviendas: 48.001 m2t

VAREA

Superficie total: 136.530 m2s

Vivienda	51.522	37,8 %
Usos complementarios	11.310	8,3 %
Dotaciones públicas	10.200	7,5 %
Dotaciones privadas	320	0,2 %
Espacios libres privados	2.940	2,1 %
Zonas verdes	8.082	5,9 %
Viario y espacios libres de uso y dominio públicos.....	52.156	38,2 %

Edificabilidad total en viviendas: 144.933 m2t.

YAGÜE

(Se incluyen en el barrio la zona industrial clasificada como urbana, adyacente a la Carretera de Burgos)

Superficie total: 295.310 m2s

Vivienda	43.841 m2s	14,85 %
Usos complementarios	3.840 m2s	1,30 %
Dotaciones públicas	9.420 m2s	3,19 %
Dotaciones privadas	13.140 m2s	4,45 %

Industria	68.670 m2s	23,25 %
Zonas libres privadas	74.771 m2s	25,32 %
Zonas verdes públicas	18.900 m2s	6,40 %
Viario y espacios libres de uso y dominio públicos	62.728 m2s	21,24 %

Edificabilidad total en viviendas: 92.972

LA ESTRELLA

Superficie total: 165.360 m2s

Vivienda	20.263 m2s	12,2 %
Usos complementarios	12.995 m2s	7,9 %
Dotaciones públicas	64.650 m2s	39,1 %
Dotaciones privadas	1.260 m2s	0,8 %
Industria	3.800 m2s	2,3 %
Zonas libres públicas	8.082 m2s	5,9 %
Viario y espacios libres de uso y dominio públicos	52.156 m2s	38,2 %

Edificabilidad total en viviendas: 66.320 m2t

9.4. SUELO URBANIZABLE

En ejecución

Se consideran en estado de ejecución los siguientes sectores del Plan Comarcal de Ordenación Urbana:

SECTOR	POLÍGONO	DENOMINACIÓN	USO DOMINANTE	SUPERFICIE Has	NUMERO MÁXIMO VIVIENDAS	ZONAS VERDES	DOTACIONES ESCOLARES	DOTACIONES DEPORTIVAS	OTRAS DOTACIONES
R.B.5.2.	-----	SAN ADRIÁN	RESIDENCIAL	18,3	1.081	23.532	13.485	8.714	6.508
I.G.B.9.4	-----	LA PORTALADA	INDUSTRIAL	91	-----	140.580	-----	-----	15.850
R.B.10.6	1	MONTESORIA (1)	RESIDENCIAL	13,5	525	10.050	-----	3.780	3.780
TOTAL SUELO EN EJECUCIÓN				122,8	1.606	174.162	13.485	12.494	26.130

SECTORES O POLÍGONOS EN ESTADO DE EJECUCIÓN

Urbanizable programado

Las características del suelo urbanizable programado son las siguientes:

SECTOR	SUPERFICIE.	EDIF.	VIV.	Z. VERDES	D. ESCOLAR	DOT. DEP.	OTRAS DOT.
SUR	129,30	475.200	2.376	129.600	38.112	19.056	14.292
PIQUERAS	13,91	94.650	-----	9.465	-----	1.893	946
TOTAL	143,21	569.850	2.376	139.065	38.112	20.949	14.738

Urbanizable no programado

Las áreas destinadas al suelo urbanizable son las siguientes:

	SUPERFICIE		DENSIDAD
A.1. (RÍO ISLA)	5,6	Industrial-Institucional Parque Urbano	
A.2. (EL ARCO)	26,6	Industrial-Institucional Parque Urbano	
A.3. (EL PORTILLEJO)	10,8	Industrial-Parque Urbano Residencial o Institucional	< 20
A.4. (LAS TEJERAS)	13,1	Institucional	
	56,1		

El suelo urbanizable previsto para los dos primeros cuatrienios (incluyendo el planeamiento en ejecución) tendrá por lo tanto las siguientes características:

Superficie	266,01 Has
Número máximo de viviendas.....	3.982 (14.335 hab)
Zonas verdes	313.227 m2
Dotaciones escolares.....	51.597 m2
Dotaciones deportivas	33.443 m2
Otras dotaciones.....	40.858 m2

Los estándares alcanzados por habitante serían:

Zonas verdes	21,8 m2/habitante
Dotaciones escolares.....	3,6 m2/habitante
Dotaciones deportivas	2,3 m2/habitante
Otras dotaciones.....	2,8 m2/habitante

9.5. PREVISIONES TOTALES

Tomando en consideración el conjunto del suelo urbano y el urbanizable programado (incluyendo el planeamiento en ejecución)

Superficie	1.244,1 Has.
Número máximo de viviendas.....	43.694 m2 (157.298 hab.)
Zonas verdes	1.505.452 m2
Dotaciones escolares.....	268.358 m2
Otras dotaciones públicas.....	1.075.609 m2

Los estándares alcanzados serán:

Zonas verdes	9,57 m2/habitante
Dotaciones escolares.....	1,71 m2/habitante
Otras dotaciones públicas.....	6,84 m2/habitante
Densidad media (en viv/Ha).....	35,1 viviendas/Ha
Densidad media (en viv/Ha).....	126,4 habitantes/Ha

9.6. AJUSTE ENTRE PREVISIONES DE POBLACIÓN Y NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS

El Plan debe mantener un equilibrio entre la oferta de viviendas y la población calculada según la hipótesis de cálculo adoptada (ver punto 6.4.1) de forma que no se incurra en ninguno de los siguientes supuestos:

- A. Un sobredimensionamiento de las necesidades del suelo, que produjera expectativas urbanas en terrenos innecesarios para el crecimiento de la ciudad, u obras de infraestructura superfluas.
- B. Un ajuste excesivamente preciso, que impida la conveniente flexibilidad oferta-demanda, fomente la especulación o provoque la sustitución de edificios de vivienda grande (generalmente edificios del ensanche) por otros del programa más reducido y, por lo tanto, mayor número de viviendas.

Conviene, por lo tanto, comparar las cifras de previsiones de población y de vivienda del Plan, estableciendo unas condiciones de partida previas:

1. En el suelo urbanizable programado, (segundo cuatrienio) suponer construidas materialmente o en construcción el 50% de las viviendas, y ocupadas el 25%. Hipótesis previsible dados los ritmos propios del proceso constructivo y los plazos establecidos en el Programa de Actuación.
2. En suelo urbanizable considerado en ejecución, se suponen construidas materialmente o en construcción la totalidad de las viviendas, y ocupadas el 90%.
3. En suelo urbano se supone un descenso de la vivienda vacía al 5% del total (frente al 29,3% actual) y un 5% de viviendas correspondientes a solares sin construir y a la capacidad de renovación no efectuada tanto en vivienda como en dotaciones reconvertibles.

Con estas condiciones de partida, el número total de viviendas ocupadas sería:

En suelo urbanizable programado	594 (25% de 2.376)
En suelo en ejecución.....	1.445 (90% de 1.606)
En suelo urbano.....	35.941 (90% de 29.934)
TOTAL	37.980 - 136.728 habitantes

Cifra que se ajusta con bastante previsión a las hipótesis de cálculo de población manejada (136.113 habitantes) y garantiza el correcto dimensionado del planeamiento previsto.

9.7. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Las áreas destinadas al sistema general de espacios libres se señalan en el plano 2 (Usos del suelo y estructura orgánica del territorio) y las siguientes:

Parques Urbanos

- Espacios libres orilla izquierda del Ebro
- Parque junto a actual Prisión
- Gonzalo de Berceo-Ramírez de Velasco
- Carretera del Cortijo
- Cuarteles
- Parque del Ebro (excepto zona inundable)
- Intendencia y bomberos
- Madre de Dios
- Espolón
- Glorieta del Dr. Zubía
- Chiribitas-Joaquín Elizalde
- Albia de Castro
- Lope de Toledo
- Chile
- Parque de Gallarza
- San Miguel

Suponen un total de 690.462 m²

Áreas de Ocio

La Arena = 125.120 m²

Superficie total ocupada por el Sistema General de Espacios Libres 815.582 m²

El sistema general de espacios libres supone el 6,55% del suelo clasificado como urbano o urbanizable programado y el 1,1% del total del término municipal.

Los 690.462 m² de sistema general de parques urbanos públicos que se establecen en el suelo urbano y el suelo urbanizable programado, garantizan el cumplimiento de lo exigido en el punto 1-C del artículo 25 del Reglamento de Planeamiento para un total de población de 138.092 habitantes, número superior a la población prevista en las hipótesis de cálculo y a la capacidad de las viviendas ocupadas previstas para el año horizonte.

Para mayor garantía de cumplimiento, cualquier superación de la población real a la calculada en la hipótesis de cálculo con un margen superior al 5% a partir del cuarto año de vigencia del Plan, supondrá la necesidad de revisión del mismo en función de lo establecido en el artículo 1.1.3. de la normativa, debiéndose calificar como mínimo nuevo suelo destinado al sistema general de parques urbanos en proporción adecuada a las nuevas necesidades.

10. PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN

Siendo la ejecución del Plan General un proceso continuado, su reducción a plazos formales tiene un significado legal, en la medida en que se establece el carácter vinculante de las previsiones al respecto, pero aún más importante que este carácter formal, es la trascendencia que tiene el programa de Actuación cara a los agentes inversores.

En efecto, se ha insistido mucho en la dificultad de programación a largo plazo inherente a la propia organización presupuestaria de las Administraciones Públicas, que hace que sus previsiones no alcancen periodos temporales amplios, ni permita la continuidad de las acciones conducentes a un fin, como es el caso del Planeamiento.

Ante esta situación, nos podemos interrogar acerca del alcance y contenido del Programa de Actuación. Hay un primer aspecto del mismo que tiene, en cualquier supuesto, una utilidad y valor indudables: el simple hecho de listar, cuantificar y ordenar las inversiones necesarias es un esfuerzo de primer orden en cuanto a la manifestación explícita del "qué hacer", es un guión ordenado por el que cualquier acción programadora debe comenzar.

En segundo término, el Plan General tiene una etapa de redacción, muy interna, en la que se concentran esfuerzos y atención, pero no acaba con la aprobación definitiva. Aparte de la Revisión cuatrienal de los Programas de Actuación es necesario efectuar un seguimiento continuado del Plan.

Como ya se ha dicho el Plan no debe ser un simple discurso urbanístico sino que para el Ayuntamiento debe ser la guía concreta y el instrumento eficaz que organice su gestión. Hay que establecer un paralelo Plan de Gestión Municipal, que es tanto o más importante que las opciones urbanísticas del Plan.

Por lo mismo, los distintos agentes inversores deberán realizar un esfuerzo de programación para no quedar superados por las características continuistas del Plan antes señaladas.

Por otra parte, durante la redacción del Plan General, se ha venido produciendo el proceso de transferencias de la Administración Central a la Autonómica, por lo que la capacidad de programación ha sido fuertemente afectada, en la medida en que los organismos consultados estaban en disposición poco apropiada para inversiones y la Administración Autónoma todavía no tenía los resortes necesarios para ejercer sus competencias de forma plena. Es evidente que estas deficiencias deber ser subsanadas en el desarrollo del Plan.

También por parte Municipal existen aspectos que no han sido especialmente tratados en el Plan, o al menos de manera explícita y que, más adelante conviene desarrollar.

Todo esto hace necesario establecer una serie de Acciones de Programación y Ejecución, en paralelo con el Programa de Actuación, cuyo contenido es el siguiente:

Planes de Gestión Municipal

Con carácter periódico se deberán elaborar Planes de Gestión Municipal, estrechamente correlacionados con los Presupuestos de Inversiones, que deberán afrontar la realización de las obras previstas en el P.A., justificando, en su caso, las modificaciones que fueran pertinentes en cuanto a las acciones programadas y su ejecución temporal.

Para la elaboración de dichos Planes, se deberá contar con los Agentes Inversores principales, a fin de coordinar acciones, establecer previsiones en cada uno de los Organismos implicados y llevar a cabo una ejecución realista del Plan General.

Sistemas Generales

Estos Planes de Gestión deberán contemplar especialmente las grandes obras de infraestructura y comunicaciones.

En relación con estas últimas, y teniendo en cuenta la próxima formación de los Planes de Carreteras, deberán establecerse criterios comunes con el M.O.P.U. y Comunidad Autónoma en cuanto a la ejecución de las carreteras, enlaces y demás elementos de importancia en la red de comunicaciones. A tal efecto las determinaciones que aparecen grafiadas en los planos de Estructura Orgánica del Territorio pueden ser modificadas por estos documentos sectoriales por lo que se advierte de su contingencia.

A fin de hacer operativa la gestión de estas obras se constituirán Comisiones mixtas Ayuntamiento-Comunidad Autónoma-M^º de Obras Públicas para la formación de programas de ejecución periódicos.

Centro Histórico

La problemática en torno al Centro Histórico excede, obviamente de los aspectos netos de Planeamiento, siendo necesario actuar en frentes diversos, de forma coordinada.

De hecho, la actividad municipal al respecto ha empezado a ser ya algo más que la mera disposición de Ordenanzas o la elaboración de un Plan Especial. En efecto, la puesta en marcha de ayudas a la Rehabilitación, la creación de una Oficina en el Centro Histórico, la dotación de unos puestos de trabajo específicamente dedicados a este fin, la promoción de edificios concretos, la política de adquisición de patrimonio, etc... son jalones importantes en esta actuación.

No obstante, será necesario establecer un programa concreto de actuaciones coordinadas, en las que, también de forma periódica se afronten los problemas de rehabilitación del Casco Antiguo. Para la formación y discusión de este programa sería conveniente la participación de Comunidad Autónoma, Ayuntamiento, Asociación de Vecinos, Cámara de la Propiedad, etc.

Patios de manzana

La regulación de los patios de manzana como espacios libres privados no garantiza su puesta en marcha, sino que es simplemente una medida inicial, que tiene efectos importantes en el régimen jurídico del suelo.

Subsisten sin embargo los problemas derivados del fraccionamiento de la propiedad, la inexistencia de pasos o accesos al interior, el remozamiento de las fachadas interiores, el uso de esos patios, su conservación, etc.

A fin de resolver estas cuestiones deberá afrontarse, en el segundo cuatrienio del programa la redacción de proyectos de actuaciones bajo la forma de P.E.R.I. o la que resulte más adecuada, para cada uno de los patios que se encuentran en estas condiciones, debiéndose atender los siguientes aspectos:

- Reconfiguración del suelo, proponiéndose como más adecuada una titularidad privada de uso comunitario (por parte de todas las comunidades que recaigan sobre el patio).
- Apertura de accesos al patio, desde los edificios a la vía pública.
- Tratamiento del suelo, urbanización, ajardinamiento y mobiliario urbano.
- Tratamiento de las fachadas interiores.
- Establecimiento de unos Estatutos de Conservación de los espacios.

Coordinación Supramunicipal

Finalmente interesa destacar cómo siendo la ciudad de Logroño parte de una comarca y sede de la capitalidad de la región existen aspectos supramunicipales que es preciso atender, pudiéndose establecer al respecto una serie de objetivos y programas que se ajusten al modelo territorial por el que se opte en instrumentos de planificación de carácter territorial más amplio.

Los arquitectos

Javier Martínez Laorden

Jesús López-Araquistain