

EL PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTORICO DE LOGROÑO

José Miguel León Pablo y Jesús López Araquistain
Arquitectos

Estamos asistiendo a la desaparición de los centros históricos¹ de nuestras ciudades. Tal situación debe entenderse dentro de un proceso que se va produciendo a pasos acelerados y con carácter universal. Incluso los protegidísimos cascos monumentales (Cáceres, Salamanca, Venecia...) se mueren por ser más una escenografía para turistas que ciudades, lugares donde trabajar, vivir, relacionarse... etc.

Y, sin embargo, estos conjuntos llegaron a ser organismos altamente complejos y llenos de dinamismo, compendios de una lógica del habitat ante los que nuestra ciudad moderna aparece como una alternativa mucho más pobre y simple, de tal forma que casi unánimemente identificaba el ciudadano al centro histórico con la ciudad propiamente dicha, considerándolo por otra parte como un patrimonio que no pertenece a una generación concreta ni a un sector determinado de la sociedad, sino algo colectivo y sobre el que se tiene la responsabilidad de transmitirlo, continuando el proceso por el que nos ha llegado.

Los centros históricos constituyen, además, un patrimonio inmobiliario que no podemos despreciar, ante la necesidad de suelo urbano y edificación. Lamentablemente toda la política oficial de Vivienda, se ha volcado en la construcción de obra nueva, como fórmula de proteger y desarrollar los intereses especulativos del

¹ En el desarrollo del artículo nos referiremos a los Centros Históricos tanto por su nombre original como por "Casco Antiguo" o por las iniciales "C.H." o "C.A."

capital inmobiliario y financiero, sin plantearse la inversión en mantenimiento y mejora de los ya existentes, dejando a la edificación rural y urbana no reciente en un estado de abandono avanzado que difícilmente va a poder ser frenado.

El orden de la ciudad medieval, mantenido con ligeras modificaciones hasta el siglo XIX, se presenta como una solución lógica a una forma de vida que sufre una profunda transformación con la nueva situación demográfica y económica que plantea la revolución industrial. A partir de este momento, el proceso de crecimiento de nuestras ciudades, de forma lenta, natural, se convierte en algo que se escapa de las manos a los propios ciudadanos. La lógica del capital encuentra en modelos urbanísticos sumamente simples (la manzana cerrada, las alineaciones... etc.) la forma de maximizar el beneficio. La imagen de la ciudad ya no es sino el reflejo de ese reparto más o menos homogéneo entre los propietarios del suelo de la capacidad y beneficio de edificar, arropado por unas ordenanzas higienistas que regulan la altura de los edificios y ancho de las calles, generando una ciudad infinita de la que quieren hacer participar al propio casco antiguo, imponiéndole las nuevas anchuras de calles, modificando sus trazados medievales, a fin de conseguir, en ese sector, las plusvalías que han ido generando en otras zonas.

Poco a poco el centro histórico, como forma de vida, se ve desplazado. Su incompatibilidad con el automóvil, la escasa renovación de las viviendas, las nuevas tipologías adaptadas a la construcción masiva y fomentadas por los intereses económicos que dirigen los mass-media, provocan la despoblación del casco en el que sólo queda una población envejecida, y, como consecuencia de la baja cotización, los inmigrantes recién llegados y los marginados.

¿QUE HACER CON LOS CASCOS ANTIGUOS?

Frente al problema del futuro de los Centros Históricos (el ¿qué hacer?), se han ido desarrollando diversas iniciativas fruto de distintas concepciones económico-sociales y urbanísticas. La actuación de los diversos agentes que inciden en el desarrollo de la ciudad (promotores, propietarios del suelo, Administración, vecinos...), así como la correlación de fuerzas de los mismos, ha ido determinando planteamientos urbanísticos que no nacen de por sí, sino del carácter y papel que las fuerzas dominantes en la ciudad quieren hacer jugar al Centro Histórico.

EL CENTRO HISTORICO DE LOGROÑO

Así pues, dentro del mismo marco económico de producción del espacio urbano se desarrollan diversas alternativas. Alternativas que unas veces parten de la consideración del Centro Histórico como foco de atracción turística, convirtiéndolo en una “suma” de monumentos y tiendas de “souvenirs”, tendencia que ha sido desarrollada y apoyada desde la Administración en un momento económico de nuestro país, en el que los ingresos por turismo se situaban entre los 3 primeros capítulos en cuanto a ingresos exteriores del Estado. No es de extrañar, pues, que algunas de nuestras ciudades (y sólo algunas), porque para la gran mayoría sólo quedaba el abandono y olvido, se convirtiesen progresivamente en “típicos pueblos españoles”, situación que aun cuando permitía controlar y salvar ciertos aspectos de nuestras ciudades, sacrificaba a una rúcana y folklórica cultura de masas, elementos definidores de las mismas, a la par que propiciaba el transvase de los antiguos residentes por otros en más consonancia con la imagen que se pretendía dar.

Por otra parte, esta iniciativa sólo se planteaba en aquellos casos, pocos, en que la Administración encontraba “valores monumentales”, con lo que el problema de supervivencia de los Centros Históricos subsistía.

Si esta solución ponía en peligro la coherencia de la ciudad histórica, situaciones político-económicas a nivel general más desarrollistas ofrecían propuestas para el C.A., que suponían su total desaparición. Es la situación que se produce cuando el capital inmobiliario se da cuenta de los problemas y contradicciones que va generando la sistemática construcción de nuevos barrios residenciales, cada vez más lejos de “la ciudad” y vuelve la mirada hacia el “centro de la ciudad”, espacio en el que tradicionalmente se ha configurado lo que hoy llamamos Centro Histórico, y que posee las características de estar dotado de infraestructuras, equipamientos (por lo menos tan deficientemente como el resto de la ciudad), comercio... etc., generando un proceso que bajo el nombre de “renovación”, plantea la reconversión total de la ciudad antigua en nuevos y muy rentables solares destinados a la construcción de edificios de oficinas, grandes almacenes o edificios residenciales de alto “standing”, y cuyos ejemplos los tenemos cercanos (Plan Malasaña en Madrid, Renovación del Tubo de Zaragoza, Sevilla, Barrio de San Martín en Granada...).

Para ello nada es más sencillo que la sistemática expulsión de los actuales vecinos, en general de rentas bajas y avanzada edad, el derri-

bo total de la edificación excepto los 3 ó 4 monumentos y la configuración del C.A., como una ciudad nueva con unas gotas de tipismo.

¿Qué se ha conseguido con este tipo de actuaciones en el Centro Histórico? Indudablemente, el aumento de beneficios para el capital especulador. Indudablemente también, el expolio y destrucción del patrimonio cultural, social e inmobiliario que supone el Casco Antiguo, patrimonio colectivo de toda la sociedad.

Cuando la situación de la que hemos partido en los dos casos anteriores (interés de la Administración o del capital especulativo) no se produce, la radiografía del C.H. es muy sencilla. En el proceso de construcción de la ciudad, las clases adineradas han cambiado su asentamiento a medida que ésta crecía, trasladándose a aquellas zonas que, por su carácter, se convertían en el nuevo centro de la ciudad (ensanches), manteniendo no obstante la propiedad sobre la edificación del C.H. Con los fuertes procesos de inmigración regional, la parte vieja de la ciudad pasa a ser la residencia de esa nueva población que llega a la ciudad desde los pueblos u otras regiones., a la vez que sirve de refugio de las clásicas situaciones-límite sociales (prostitución, delincuencia, minorías discriminadas... etc.). A partir de aquí se va desarrollando un progresivo deterioro de la zona, al que contribuye, de forma especial, la falta de atención por parte de la Administración (falta de créditos y subvenciones, obsolescencia de la Ley de Arrendamientos...) y de los propietarios.

Queda claro, que este proceso por sí mismo, no conduce más que a la desaparición de los Centros Históricos, degradándose progresivamente mientras al capital no le interese para generar nuevas plusvalías.

Estos 3 esquemas de transformación del C.A. (Conservación, Renovación y Degradación), tienen un elemento en común, se producen ante la pasividad casi total del conjunto de la sociedad, que ve cómo una minoría especulativa juega con algo tan importante como es la ciudad.

En estos momentos y relacionado tanto con el momento político-social en el que se producen importantes reivindicaciones sociales y urbanísticas, como con la toma de postura de importantes sectores de la ciudad (vecinos, comerciantes, profesionales...), frente al despilfarro económico y cultural que supone el dilapidamiento urbano, se está produciendo un proceso de concienciación de lo que significa la ciudad y en especial sus barrios antiguos, asumiendo el

EL CENTRO HISTORICO DE LOGROÑO

concepto del C.H. como memoria colectiva de la ciudad y patrimonio cultural, social y económico de toda la sociedad, reconociendo el derecho de los vecinos a seguir residiendo en su barrio con una mejora de las condiciones de vida, y defendiendo un planteamiento de Rehabilitación recuperando el modelo de ciudad que significó el C.A. tanto para los vecinos del barrio como para toda la ciudad.

EL PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTORICO DE LOGROÑO

En este sentido queremos exponer aquí el trabajo realizado por un colectivo de profesionales (arquitectos, economistas, sociólogos, estudiantes...) por encargo del Ayuntamiento de Logroño. Encargo que nacía tanto de las recomendaciones que para dicha zona señalaba el Plan Comarcal de O.U. de Logroño, como por la toma de conciencia en diversos sectores ciudadanos y la situación límite que se iba originando con el progresivo deterioro del C.H.

El Plan Especial del C.H. de Logroño, se basa en un exhaustivo examen del mismo, desde los puntos de vista histórico, físico, tipológico, demográfico y socio-económico, en un intento de comprender el lenguaje con el que se ha expresado la ciudad hasta mediados del siglo XIX. Esta etapa que supera el esquema clásico de fase de análisis en la planificación, se aporta como base para cualquier investigación y estudio del C.A.

Evolución histórica y urbana

La bibliografía y datos sobre la ciudad de Logroño eran muy escasos. A pesar de ello, se ha conseguido una secuencia bastante completa del crecimiento de la ciudad, que sistematizamos aquí siguiendo el texto del propio Plan.

Parece prudente iniciar la historia de Logroño como villa (prescindiendo de la existencia en el mismo lugar de asentamientos pre-romanos y romanos), en el siglo X, cuando se puebla por Sancho Abarca (año 905). La población debió ser un simple cordón de edificación de largo desarrollo apoyado en el escalón principal de la terraza del valle sobre el que se asentaron las viviendas de etapas anteriores. El conjunto constituiría una banda estrecha de unos 700 m. de desarrollo abierta al río, que habría de constituir una barrera definitiva al crecimiento hacia el Norte.

El fuero otorgado por Alfonso VI (año 1095), fue decisivo para su posterior desarrollo. Antes de él, la villa tenía el carácter de paso defensivo con el establecimiento del castillo y puente fortificado. El esquema de la villa en este siglo, se aproxima al de las ciudades de plano regular, a que se refiere Torres Balbá, con gran semejanza a Puente la Reina, Viana... Tenía 2 ejes longitudinales: Ruavieja-Barriocepo y Mayor., y un pequeño número de cantones transversales, lo que daba lugar a manzanas muy alargadas, aunque el primer eje, espontáneo contrastaba con el segundo, de trazado rígido, que pudo ser derivado de las nacientes ideas de planificación que ejercitan los monarcas aragoneses y navarros de la época.

Se refuerza el carácter de capitalidad con el paso del camino principal de Santiago por la villa, fomentado por Sancho III, consolidándose el núcleo en un esquema que responde al de "ciudad itineraria del camino francés".

No hay datos fiables sobre la construcción de la muralla y sobre si hubo una traza más reducida que la del siglo XVI. En apoyo de este supuesto está un cambio sensible de orientación en la nueva vía longitudinal (c/. del Mercado o Gral. Mola), lo que sugiere la existencia de una causa importante que bien puede ser un espacio comercial extramuros, característico de las villas medievales.

El barrio de la judería, que crece fuera de la muralla, en la zona Este, es destruido en el siglo XIV. Posteriormente se reconstruye quedando englobado por la muralla, y en el siglo XVI se produce una gran actividad constructora, fruto de una etapa de prosperidad local y la ciudad llena el cerco de la muralla, ofreciendo un aspecto muy semejante al actual.

A partir de entonces y hasta el siglo XIX, la ciudad no sale del recinto amurallado, sino a través de edificaciones aisladas singulares, principalmente religiosas. Las características principales a partir del siglo XVII son las de renovación y reforma de la envejecida edificación anterior y de su crecimiento en altura a partir de las viejas estructuras medievales.

A comienzos del siglo XIX la ciudad conservaba dichas características, y es a partir de la guerra con los franceses, cuando con motivo del uso militar de edificios religiosos y saqueos e incendios se inicia la pérdida de una parte muy importante de las construcciones monumentales, proceso acelerado por las leyes desamortizadoras de Mendizábal y las guerras carlistas, al necesitar materiales para la construcción del nuevo recinto amurallado.

EL CENTRO HISTORICO DE LOGROÑO

En la segunda mitad del siglo XIX se produce una fuerte actividad renovadora, abriéndose la c/ Sagasta y edificándose en el perímetro al derribarse las murallas en el año 1861, produciéndose la eclosión de la nueva ciudad, “el ensanche”, expresión del auge de la nueva clase social, la burguesía logroñesa que se organiza alrededor del paseo del Espolón.

La documentación del Plan recoge también —como documentación complementaria— toda la cartografía histórica de la ciudad, dispersa en archivos oficiales, así como planos de edificios y construcciones, la mayor parte de ellos ya desaparecidos. Se completa con el examen del planeamiento que, desde 1893 a nuestros días ha afectado al desarrollo del C.H.

Análisis Tipológico

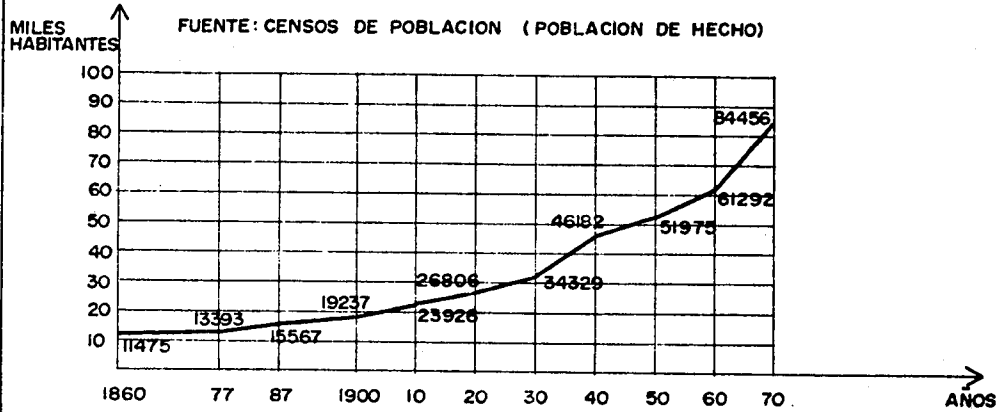
A continuación el Plan examina, parcela a parcela, una serie de características de la edificación, altura, edad, materiales de construcción, color, estado de conservación, elementos singulares... etc., a fin de definir zonas homogéneas que den una imagen más sintetizada del C.A.

El núcleo central de la fase de análisis lo constituye un estudio tipológico del conjunto global del casco en relación con su base topográfica, descendiendo desde la estructura urbana general, a las manzanas y finalmente a las parcelas. La utilización del Libro de Apeos, redactado en 1819 y que contiene una descripción completa de cada uno de los edificios en esa fecha ha ayudado a comprender el tipo y características de la edificación.

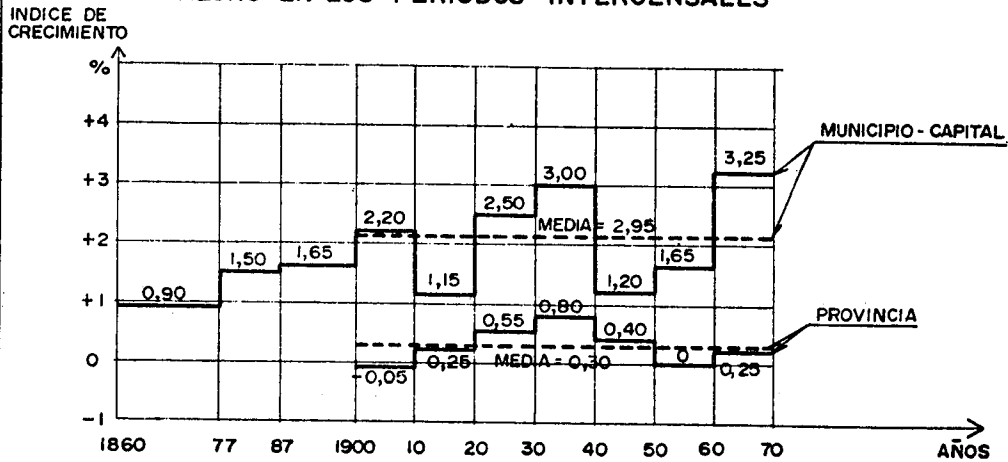
En general, predomina, dentro de la trama urbana, la parcela conocida como “gótica”, estrecha y profunda, que se dispone en espina de pez respecto al viario, con fachada a una calle y espacio libre en la parte posterior que se va colmatando con el paso del tiempo, aunque la tipología de parcela más primitiva (manzana Ruavieja) iba de calle a calle.

Esta parcela acogía a una sola familia, entendida ésta en un sentido más amplio, que incluye al artesano y sus aprendices, dedicando la planta baja al oficio o negocio. Con la densificación del C.H. y el traslado, en muchos casos, del local del trabajo fuera de la vivienda se produce la ocupación del edificio por una división en pisos independientes entre sí, producido por una alteración en el

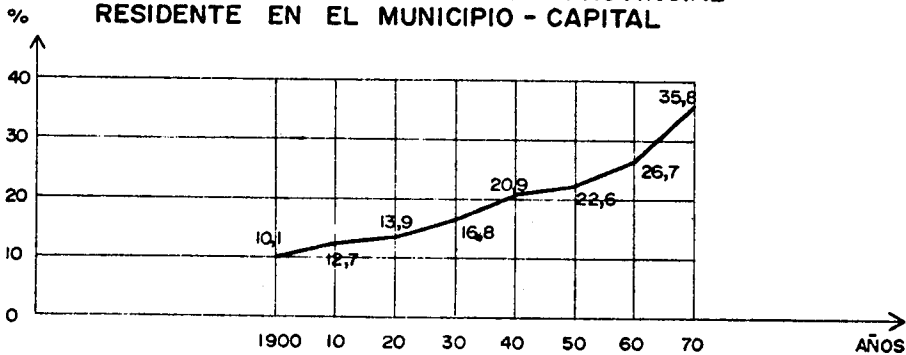
EVOLUCION DE LA POBLACION DEL MUNICIPIO DE LOGROÑO



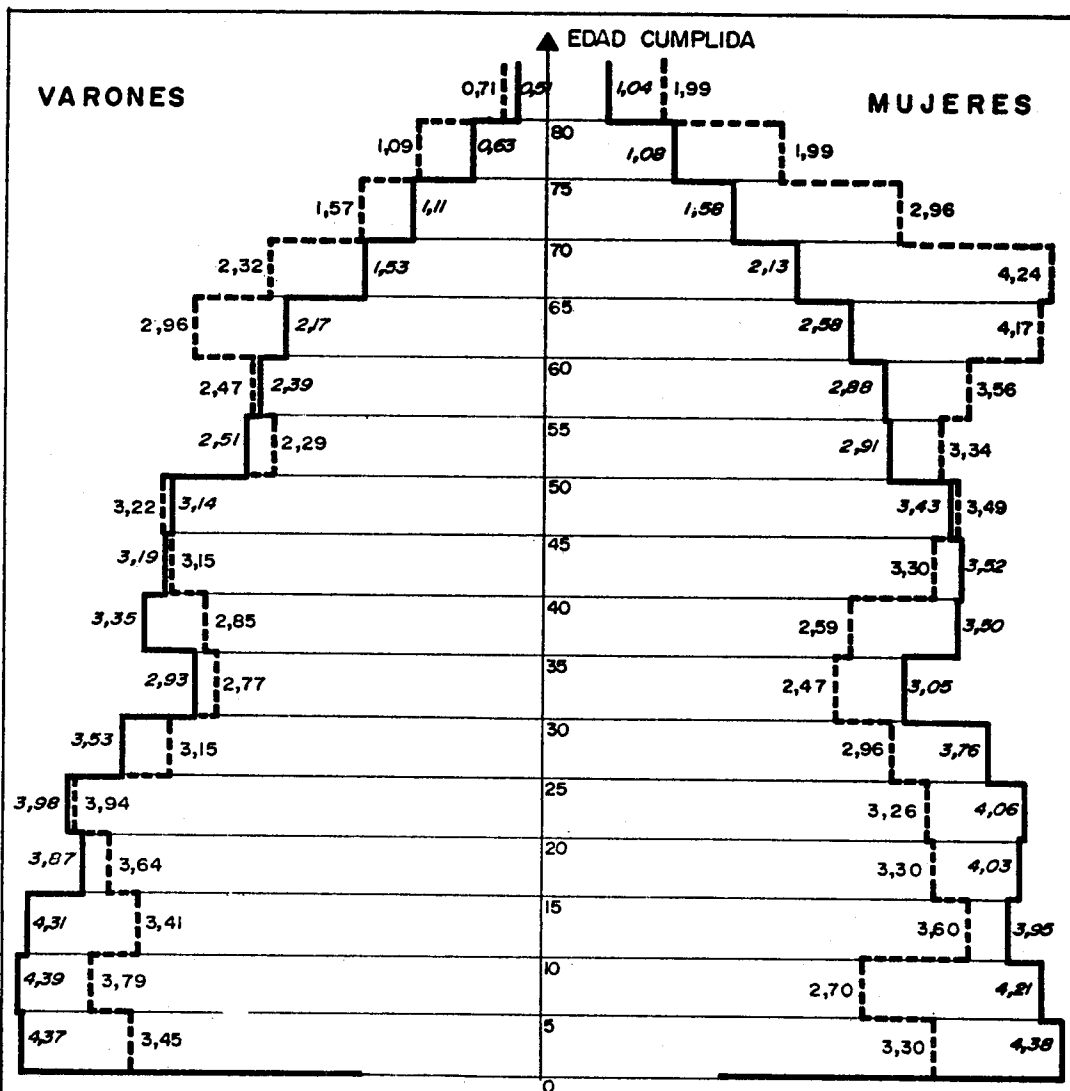
INDICES DE CRECIMIENTO ANUAL DE LA POBLACION DE HECHO EN LOS PERIODOS INTERCENSALES



PORCENTAJE DE LA POBLACION PROVINCIAL RESIDENTE EN EL MUNICIPIO - CAPITAL



EL CENTRO HISTORICO DE LOGROÑO



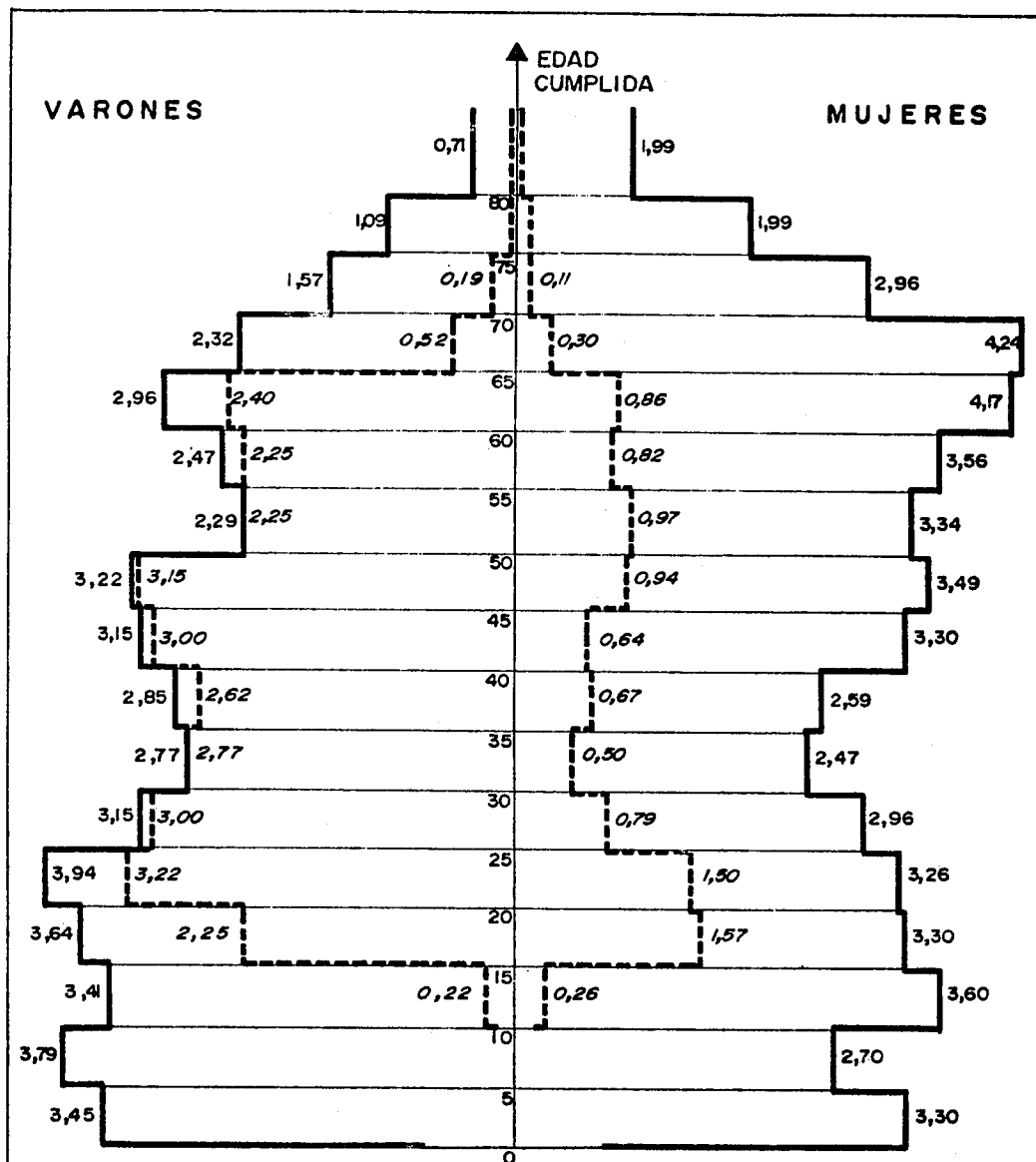
PIRAMIDES DE POBLACION DEL CENTRO HISTORICO
Y DEL MUNICIPIO DE LOGROÑO

CENTRO HISTORICO - - - - - 4,17 (SOBRE 100 HABITANTES)
MUNICIPIO - - - - - 4,32

FUENTES: CENTRO HISTORICO: MUESTRA DEL 25% DEL PADRON
MUNICIPAL ACTUALIZADO A
SEPTIEMBRE DE 1.975

MUNICIPIO: CENSO DE POBLACION DE 1.970

JOSE MIGUEL LEON – JESUS LOPEZ



PIRAMIDES DE POBLACION TOTAL Y ACTIVA DEL CENTRO HISTORICO

POBLACION TOTAL ——— 3,8 (SOBRE 100 HABITANTES)
 POBLACION ACTIVA - - - - - 1,8

FUENTE: MUESTRA DEL 25% DEL PADRON MUNICIPAL
 ACTUALIZADO A SEPTIEMBRE DE 1.975

EL CENTRO HISTORICO DE LOGROÑO

DISTRIBUCION DE LA POBLACION DEL CENTRO ANTIGUO POR GRUPOS DE ACTIVIDAD

Porcentajes extraídos de una muestra del 25 por ciento.

Fuente: Padrón Municipal.

ACTIVIDAD	PORCENTAJES		
	VARONES	HEMBRAS	TOTAL
1.—Agricultura	0,80	—	0,38
21.—Manuales no cualificados	20,58	9,53	14,70
22.—Manuales construcción	3,12	—	1,46
31.—Industria	11,77	1,20	6,15
32.—Servicios	6,97	2,82	4,76
41.—Empleados Administr.	3,44	1,06	2,18
42.—Empleados Comerciales	7,45	2,12	4,61
51.—Profesionales	2,96	1,55	2,21
52.—Empresarios	2,64	0,64	1,58
8.—Jubilados	12,17	10,44	11,25
9.—Estudiantes	18,65	12,99	15,65
01.—Menores	8,17	6,70	7,39
02.—Sus Labores	—	49,89	26,52
03.—Otros inactivos	1,28	1,06	1,16
	100,—	100,—	100,—

RESUMEN

POBLACION ACTIVA	59,73	18,91	38,03
POBLACION INACTIVA	40,27	81,09	61,97

modo de uso de la edificación que se verá agravada por la subdivisión, en muchos casos, de una planta en varias viviendas.

Así se llega a establecer una gama de modelos tipológicos que prácticamente acoge la totalidad de la edificación del C.H. y que será de gran utilidad en la fase de Propuestas, a la hora de presentar alternativas de reutilización de las viviendas según esquemas tipológicos actuales, adaptados a la parcelación medieval, tan importante en la trama urbana del C.H.

Por otra parte, en el intento de comprender la situación del C.H. de Logroño, se ha estudiado el mismo, desde la perspectiva de evolución demográfica y dinámica socio-económica. Del estudio de la dinámica general de los diversos agentes sociales que intervienen en el Casco Antiguo (vecinos, propietarios, promotores, comerciantes...), se han obtenido una serie de datos, que si esquemáticamente podían ser aprehendidos en un recorrido visual de la zona, han permitido afrontar, con su mayor grado de seriedad, la etapa de propuestas a desarrollar.

Para el análisis demográfico se han utilizado fundamentalmente tres fuentes estadísticas: los Censos generales de la población, la encuesta socio-económica del “Estudio integral de regulación del tráfico de la ciudad de Logroño” (1975) y el Padrón municipal (1970), habiéndose realizado la explotación de datos a dos niveles de representatividad, el conjunto poblacional y, una muestra del 25 por ciento de las familias. Así como en el segundo nivel, el grado de fiabilidad es bueno (error absoluto del 1,7 por ciento para un nivel de confianza del 95 por ciento), en el primero, la fiabilidad se reduce fuertemente (12 por ciento de error absoluto para el mismo nivel de confianza), al no contar en muchos casos con una actualización del Padrón Municipal.

Evolución Demográfica

Durante varios siglos la población de la ciudad de Logroño sufre oscilaciones importantes pero siempre bajo el techo de los 10.000 habitantes. El despegue de esta cifra, comienza a mediados del siglo XIX, fecha en la que se derriban las murallas (1861), produciéndose una lenta expansión espacial hacia lo que hoy es el ensanche. El análisis de las cifras demográficas que proporcionan los censos, permiten observar un ascenso ininterrumpido hasta 1970, siendo los años 1960-70 y coincidiendo con la política de crecimiento económico posterior al Plan de Estabilización, el período de

EL CENTRO HISTORICO DE LOGROÑO

mayor ritmo de crecimiento. Coincidente con este proceso, la provincia de Logroño ha sostenido a lo largo de este siglo un salto migratorio negativo, situación que ha contribuido al crecimiento de la ciudad.

Es importante señalar, que frente al acelerado crecimiento demográfico del municipio de Logroño, el C.H. está sometido a un continuo proceso de despoblamiento desde 1960, como señala el hecho de que en el año 1920 el C.A. acogía la mitad de la población de Logroño, en 1950 la cuarta parte y en 1970 la décima.

Vamos a resumir, a continuación, una serie de datos, fruto del análisis demográfico del C.H. y que nos van a dar una referencia de qué es hoy el C.A. en cuanto a población residente.

—El tamaño medio familiar es bajo (3,1 personas/familia), con una densidad de 683 viv/ha, cifra que aunque alta, no es excesiva para un casco viejo, teniendo en cuenta el fuerte descenso de población ocurrido en los últimos años.

—Del estudio de las pirámides de edades, elaboradas con los datos de la muestra del 25 por ciento del Padrón municipal, se constata la elevada proporción de edades maduras y ancianos, especialmente en la mitad femenina de la pirámide.

—Aunque las fuentes de documentación no coinciden en los datos sobre tasas de actividad y estructura por edades y sexo de la población activa, se deduce que entre los varones destacan la alta tasa de actividad de los jóvenes que hasta los 25 años entran a trabajar antes que en el conjunto de Logroño, mientras que en las mujeres se produce más tarde y se mantienen hasta edades más avanzadas que en el resto de la ciudad.

—En cuanto a la distribución de la población por actividades, hay que tener en cuenta la diferente significación del C.H. según líneas paralelas al río, desde el borde del Espolón, donde se produce una actividad terciaria (oficinas, despachos), hasta el borde del Ebro, donde el tanto por ciento de trabajadores manuales no-cualificados es muy alto.

—Es importante señalar, dentro de la población inactiva, el papel que representa el grupo de jubilados y pensionistas, que llega a alcanzar el 11 por ciento de la población, en correspondencia con el elevado grado de envejecimiento observado en las pirámides de edad.

—La renta familiar, se ha tomado del estudio de tráfico de INECO (que según sus autores proporciona una gran fiabilidad), observándose que en el año 1975 el 53 por ciento de la población ganaba menos de 12.000 ptas./mes y el 35 por ciento entre 12.000 y 20.000 ptas./mes.

Actividad Económica

De los estudios realizados con anterioridad, podemos extraer las siguientes conclusiones:

—El C.H. de Logroño, es el soporte de un centro comercial que ejerce su atracción sobre el conjunto de la ciudad.

—El C.A. genera más puestos de trabajo que los ocupados por sus habitantes en otras zonas.

—En él o muy cerca, están localizadas diversas funciones administrativas a nivel provincial y local.

—Posee un fuerte foco de atracción por su actividad hostelera (bares, restaurantes, pensiones...).

—En general se puede decir que “cumple” unas funciones económicas y administrativas relacionadas con la dinámica socio-económica de la ciudad, por lo que las actuaciones que las mutilen o reactiven, tienen de hecho una relevancia que supera con mucho sus límites, reforzando con ello la idea de que no puede haber un planeamiento y una solución al problema del C.H. al margen del resto de la ciudad.

No obstante, estas afirmaciones no pueden ser entendidas de un modo uniforme para todo el C.H., ya que la imagen de distribución espacial del C.A. viene dada por las siguientes zonas:

—Una zona administrativa y de representación oficial en el borde Sur (Espolón).

—El eje comercial de la calle Gral. Mola.

—El recorrido hostelero de las calles Laurel y adyacentes y calle Ollerías/San Juan.

—Una zona de carácter institucional (Pza. S. Agustín).

—Las zonas interiores del casco, cruzadas por las calles del Marqués de S. Nicolás y S. Bartolomé, con una combinación de usos y predominio del comercio de bienes perecederos.

—Una corona exterior formada por las zonas atravesadas por las

EL CENTRO HISTORICO DE LOGROÑO

calles de deterioro comercial (predominio del uso de almacén), excepto en el borde con la calle Avda. de Navarra.

Completando estos datos se evaluaron las características e incidencias de las diversas formas de propiedad del suelo (municipal, religioso, de sociedad, persona física o comunidad) a fin de relacionar las posibles iniciativas con la base económica que posee el territorio, así como el tipo de dotaciones y servicios de que dispone el C.H. tanto en su interior (fundamentalmente religiosos) como exteriores al mismo pero limítrofes (educacionales, hospitalarios, asistenciales... etc.), estudiando los resultados del crecimiento unidireccional de la ciudad en el sentido de alejarse del C.H. y por lo tanto de alejar los servicios y equipamientos más representativos.

Dinámica Socio-económica

A fin de relacionar las expectativas y posibilidades del Plan Especial con la actuación de los diversos agentes económicos que inciden en el C.A., se realizó una serie de entrevistas, encuestas y sondeos en los medios más interesados. Para ello se desarrolló una encuesta entre la población, así como una entrevista en profundidad con comerciantes, promotores, propietarios de edificios, etc. Entre los resultados de la encuesta a la población residente, podemos señalar.

—Es muy fuerte el enraizamiento en el centro de la mayoría de los actuales residentes.

—Los motivos de instalación y permanencia en el C.H. son el precio de las viviendas y el apego al barrio.

—La renta familiar es baja, observándose un crecimiento de los niveles de renta a medida que aumenta el alejamiento al eje-río Ebro.

—En una gran mayoría las reformas deseadas se centran en la mejora de las condiciones de los edificios y las calles.

—Tanto la mayoría de los propietarios de viviendas como los inquilinos estarían a favor de un proceso de revitalización del C.H., aunque ello se traduzca en una participación en la incesión o subida del alquiler.

—En general se opta por alternativas de revitalización conjunta por manzana, con apoyo municipal.

—Son muy pocos los residentes que se oponen a una política de peatonalización generalizada del centro.

Por otra parte sectores con iniciativa económica y a veces no residentes en el C.A. (comerciantes, promotores...) consideraban:

—Que el C.H. es una zona muy degradada, aunque se aprecian diferencias dentro del mismo.

—Que es necesario modificar el tipo de población, por otra de mayores rentas, características sociales...

—Que no es interesante actuar en el C.A. (promotores, aunque los precios de solares eran baratos.

—Que se deberían demoler manzanas enteras (constructores), a fin de rentabilizar la operación.

—Que podría ser interesante actuar (agentes inmobiliarios), siempre que el Ayuntamiento o la Administración en general les resolviese el tema de la multitud de vecinos y pequeños propietarios.

Toda esta acumulación de análisis (histórico, constructivo, urbanístico, demográfico, socio-económico...), etc. iban dando un común denominador, el hecho de la progresiva degradación del C.H. desde el borde del río Ebro (como punto máximo) al borde S. del C.H. a la vez que nos aportaban la base de conocimiento necesario en diversas materias para enfrentarnos con realismo al tema de las revitalizaciones del Centro Histórico.

PROPUESTAS

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.

Indudablemente, la solución no estaba sólo en medidas de tipo urbanístico o de simple control, sino en combatir el progresivo deterioro del casco con una política de actuaciones a todos los niveles (urbanístico, cultural, socio-económico...) que permita la adaptación de las viviendas a unos estándares dignos y el mantenimiento de la población existente.

En esquema, no se introducen modificaciones sustanciales en el trazado viario ni en el parcelario, elementos ambos que se consideran básicos para la legibilidad de la antigua ciudad y aspectos

EL CENTRO HISTORICO DE LOGROÑO

fundamentales de la historia urbana del C.H. Se establece (tras la exhaustiva información parcela a parcela en la fase de análisis), un criterio concreto de tratamiento para cada edificio. Desde "conservación estricta" en aquellos casos que por sus características se considera muy importante el mantener su personalidad, hasta la posible "sustitución y renovación", pasando por la "tolerancia de diversos grados de reforma" se arbitra toda una gama de posibilidades de incidencia asegurando la conservación siempre del "tipo y carácter".

Se intentan recuperar los espacios interiores de las manzanas, existentes primitivamente y que se habían llenado con colmataciones tardías; de esta forma se alivia la excesiva densificación a la que se había llegado en algunas zonas y se aminoran problemas de luz y ventilación. Dichos espacios pasarían a ser de uso y disfrute de las comunidades afectadas.

Complementariamente con las actuaciones en el interior del C.A. habría que intervenir en todo el entorno para resolver aquellos problemas que el mantenimiento de la estructura urbana imposibilita en el interior: aparcamientos, dotaciones de gran tamaño, etc. recuperando con ello el modo de vida de la ciudad tradicional, progresiva peatonalización y uso del resto de la ciudad para determinadas actividades. Para ello se señala una serie de acciones puntuales intensivas, que se sitúan predominantemente en los puntos de intercambios C.H./resto de la ciudad, encaminadas a inducir actividad en el casco.

Otro objetivo básico del Plan es la previsión de espacios adecuados para la implantación de los equipamientos necesarios al servicio de la población local y aquellos otros de ámbito más amplio que se apoyan en el carácter de centralidad y de especial significación cultural del C.A. Con este fin se propone la reutilización de una serie de edificaciones singulares diferenciadas de la trama residencial (palacetes, edificios conventuales y religiosos...).

En cuanto a usos, se establecen unas limitaciones que dependen del tipo y dimensiones de cada uso y de las características de la zona. En general el mantenimiento de la trama urbana, la restricción del tráfico rodado son criterios de selección a la hora de planificar un uso en el C.H.

Se distingue entre los pequeños locales y los grandes receptores de actividad que generan tráfico intensivo. Estos últimos se exclu-

yen del interior del casco, permitiéndose en las zonas de borde.

Respecto al tráfico, como ya se ha apuntado, se recomienda la progresiva peatonalización, eliminando de momento el tráfico ajeno al servicio del casco (tráfico de atravesamiento) y estableciendo unos recorridos de servicio con direcciones únicas que progresivamente funcionarían con horario limitado.

REFLEXIONES SOBRE LA VIABILIDAD DEL PLAN

Indudablemente el problema en este caso no es de diseño urbano. La imagen ya está concreta y es la propia lección de la ciudad la que hay que aprender. El problema (y así se reconocía en el propio Plan) es de gestión, de conseguir a través de operaciones a nivel de manzana los objetivos propuestos. Gestión delicada, que tiene que compaginar intereses de propietarios, inquilinos y comerciantes, y para la que la infraestructura legal y la política de financiación en el campo de la vivienda no están preparadas. Sin una modificación de la ley de arrendamientos, sin una adaptación de las líneas de crédito oficiales para este tipo de operaciones, éstas pueden quedarse en una declaración de buenas intenciones.

Urge, pues, que, junto a un aumento en el grado de conciencia ciudadana de lo que nos estamos jugando, junto a la consecución de una administración municipal al servicio de los intereses de la ciudad, se vayan articulando medidas legales que recojan la participación ciudadana en la gestión del planeamiento y aseguren que éste es viable a corto plazo mediante los recursos económicos necesarios.