

|        |     |         |         |      |
|--------|-----|---------|---------|------|
| BERCEO | 125 | 147-163 | Logroño | 1993 |
|--------|-----|---------|---------|------|

## EL CASCO ANTIGUO DE LOGROÑO: UN ESPACIO PARA REHABILITAR\*

Víctor Manuel Astorgano Sáez\*\*

Florencio Barragué Nalda\*\*\*

María Villascuerna Ruiz\*\*\*\*

### RESUMEN

*Las ciudades europeas no se caracterizan por sus barriadas recientes ni por sus anexos suburbanos. Construidas con arreglo a dispositivos esquemáticos y a normas cada vez más homogéneas, es, en su núcleo histórico, expresión de la vida urbana del pasado, donde hemos de buscar las señas de identidad, la imagen y el alma de una ciudad.*

*La escasez de referentes bibliográficos (ninguno específico para el Casco Antiguo) y la precariedad de las fuentes utilizadas han hecho necesario un profundo trabajo de recopilación de datos así como su consecuente elaboración.*

*Este trabajo se basa, por una parte, en el estudio demográfico del Casco Antiguo de Logroño analizando las variables que configuran la composición de la población. Por otra, estudiamos los intentos, públicos y privados, por rehabilitar este espacio. Sintetizando ambos aspectos hemos intentado ofrecer una radiografía del actual estado del centro histórico logroñés.*

*Del trabajo se puede desprender que el Casco Antiguo es un espacio poblacionalmente envejecido, en regresión y con altos índices de conflictividad social, en donde la inversión privada (actividades terciarias relativas al ocio) y pública (dotación urbanística e infraestructural, principalmente desde el Ayuntamiento) intentan recuperar este área del progresivo estado de depauperización. Creemos que la rehabilitación no debe de ser sólo arquitectónica, sino que se debe complementar con la introducción de contingentes sociales de clase media y alta.*

*Palabras clave: casco antiguo, envejecimiento, Logroño, rehabilitación, urbanismo.*

*The european cities can't be characterized neither by modern wards no by their annexe suburb. Built according to schematic rules and constructed standards more and more homogeneous, its in their historic citie, which is urban life's expression in the past, where we had to search the city's identity sign image and soul.*

*The lack of bibliographic references (none specific for the old city) and the uncertain of the used sources needed a deep recapilating a data work of gathering so as its following working.*

\* Recibido el 28 de diciembre de 1992. Aprobado el 17 de septiembre de 1993.

\*\* Geógrafo. C/ Vélez de Guevara, 11, 3º. 26005 Logroño. Investigador agregado del Instituto de Estudios Riojanos

\*\*\* Geógrafo. C/ Mena y Navarrete, 17, 4º. 26004 Logroño.

\*\*\*\* Geógrafa. Carretera de Alberite, 9. 26142 Villamediana (La Rioja).

*This work is based on the demographic study of the Logroño's old city, analysing all the variables that configurate the composition of the population. On the other and we studied the public and private purposes made to rehabilitate this space. Synthesizing both aspects, we tried to offer a deep study of the actual state of the historic centre of Logroño.*

*By this work we can deduce that the old city has got an olded in expression and with high indexes of social conflictiving population where private (third activities related to free time) and public (urbanistic and infraestructural portion from the municipal council) trie to recuperate this area from its poverty degree. We think that there musn't be not only an arquitectual rehabilitation but also it musnt be completed by the introduction of social contingents of middle and high class.*

*Key words: historic city, Logroño, rehabilitation, urbanisme.*

## INTRODUCCIÓN

El creciente interés existente sobre la recuperación de los Cascos Viejos de las ciudades europeas ha resultado ser causa fundamental para que abordemos un caso particular, el Casco Antiguo de la ciudad de Logroño.

La identidad histórica de Logroño, potenciada por ser punto de tránsito de la ruta jacobea, aparece recogida en un entorno de reducidas dimensiones que engloba el conjunto monumental y artístico de la capital riojana. La iniciativa pública está procurando revitalizar este espacio progresivamente degradado ante el abandono demográfico. Además, otros factores de índole económico contemplan esta rehabilitación canalizada por la actuación privada.

La delimitación del área de estudio ha sido configurada a partir de las secciones censales establecidas por el Ayuntamiento de Logroño y el I.N.E. En un intento de reconstruir el núcleo histórico limitado por murallas hasta 1861, hemos tomado la calle del Norte, San Gregorio, avda. de Viana, avda. de Navarra, Muro de Cervantes, Muro del Carmen, Muro Francisco de la Mata, Bretón de los Herreros y Once de Junio, como márgenes originales. El espacio enmarcado por este perímetro aparece integrado en el distrito 1 (secciones 1, 2 y 5) y el distrito 6 (secciones 1 y 3) del plano logroñés<sup>1</sup>.

A la hora de recoger la información el principal problema ha radicado en que el tratamiento estadístico está configurado de modo global para todo el municipio debido a su pequeño tamaño. Ante tal situación se exige una elaboración personal de los datos manejados para desarticularlos por distritos y secciones. Un problema más a añadir ha sido la falta de apoyos bibliográficos al tratarse de un tema aún en vías de investigación.

## 1. DESARROLLO HISTÓRICO DEL CASCO ANTIGUO

Las primeras noticias escritas de Logroño se remontan a 1095 ante la concesión de un fuero por parte de Alfonso VI de Castilla. El origen parece que estuvo relacionado con la existencia de un puente para vadear el río Ebro, cuya utilización estaba sometida a impuesto. La ciudad se caracterizaba por haber sido plaza fronteriza, primero entre moros y cristianos, y luego entre los reinos de Castilla y Navarra; la concesión del fuero tenía por lo tanto función repobladora.

1. AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, Unidad Técnica de Urbanismo, *Plan General de Ordenación Urbana (1985)*.

De la disposición del casco urbano poco se conoce e incluso no se sabe a ciencia cierta si inicialmente existía un recinto amurallado. El plano probablemente dispondría de dos ejes longitudinales: Ruavieja-Barriocepo y Mayor, más un pequeño número de cantones transversales, lo que daba lugar a manzanas muy alargadas.

Hacia el siglo XII, el rápido crecimiento demográfico llevó consigo la construcción de la infraestructura defensiva de la ciudad, confirmada en el siglo XV. Abarcaría las calles hoy denominadas como "Muros": del Carmen, de la Mata, de Cervantes, sin ser una muralla completamente cerrada para que la ciudad pudiera expandirse.

La muralla del siglo XV empezaría en la Puerta del Camino, seguiría por las calles Once de Junio, Bretón de los Herreros, Muros de la Mata y del Carmen, San Bartolomé, Rodríguez Paterna, llegando al actual hospital y el Puente de Piedra. Concluiría con un castillo en la Ruavieja, cerrado al NW con un cubo (Revellín) hasta las traseras de la iglesia de Santiago. Existían cuatro puertas: la ya referida del Camino (hacia Nájera), la de San Blas (hacia la sierra), la de la Cadena (a Calahorra) y la del Puente.

La Judería se hallaba fuera de la muralla, cerca de la puerta de La Cadena formando el barrio de San Gil y del Ebro. Tras su destrucción en 1391, volvió a ser reconstruida en 1490, rodeándose de un muro (el muro de los Carmelitas, actual Muro del Carmen) en el mismo emplazamiento anterior, quedando la Puerta de la Cadena como un vano entre los dos barrios.

En 1521 se sufriría el sitio de las tropas francesas de Francisco I. Unos años más tarde el dinamismo urbano hace que se construyan dos conventos (el de los Jesuitas en el actual Gobierno Civil y el de la Merced en el actual Parlamento), además de localizarse la Plaza del Mercado como centro del casco urbano y emplazarse el Ayuntamiento en la inmediaciones de ésta<sup>2</sup>.

Ya en el siglo XVIII se producen profundas remodelaciones en el plano en un intento de conseguir en las ciudades españolas los logros urbanísticos que triunfaban en el resto de Europa. Se ensanchan algunas calles buscando la salubridad de éstas y se inaugura el Paseo del Espolón en 1809. Hasta el siglo XIX la ciudad no sale del recinto amurallado sino a través de edificaciones aisladas, principalmente religiosas. Se reforma y renueva la envejecida edificación anterior, creciendo en altura a partir de las viejas estructuras medievales.

En el siglo XIX se reforma la ciudad y son demolidas las edificaciones que se encontraban en las inmediaciones como medida de seguridad a consecuencia de las guerras carlistas. Esta información nos induce a pensar que la población había empezado a desbordar el recinto amurallado. Entre 1835 y 1839 se crean nuevas murallas y un foso más un muro con troneras para cañones.

La segunda mitad del siglo está marcada por el primer gran avance de la ciudad provocado por una coyuntura política y económica óptima. Se construyen los actuales puentes de Hierro (1882) y de Piedra (1884), el Instituto Práxedes Mateo Sagasta y la antigua Tabacalera. Urbanísticamente se produce una fuerte actividad reformadora, abriéndose la calle Sagasta y edificándose en el perímetro defensivo al derribarse las murallas en 1861; se configurará así la nueva ciudad con «el ensanche» organizado alrededor del Paseo del Espolón<sup>3</sup>.

2. GÓMEZ, F.J., *Logroño Histórico*, Tipografía La Rioja, Logroño, 1893, p. 453.

3. LEÓN PABLO, J.M. y ARAQUISTAIN, J.L., "El Plan Especial del Centro Histórico de Logroño", *Cuadernos de Investigación. Geografía e Historia*, Tomo V, Fasc. 1, Logroño, 1979, pp. 26 y ss.

Ante todos estos referentes mencionados podemos comprobar cómo históricamente se establece un binomio entre Casco Antiguo y núcleo urbano logroñés. Sólo entrado el siglo XX esta fusión pierde vigor incorporándose al tejido urbano de la ciudad, nuevas zonas al margen del centro histórico.

## 2. DEMOGRAFÍA

La población de la ciudad de Logroño durante varios años sufrió importantes oscilaciones, aunque sin superar en ningún caso la cifra de los 10.000 habitantes. Será a mediados del siglo XIX cuando comiencen a alcanzarse cotas demográficas superiores. Se pueden observar, coincidiendo con la política de crecimiento posterior a los Planes de Desarrollo (1960-70), un ascenso ininterrumpido<sup>4</sup>.

Frente al acelerado ritmo de crecimiento poblacional del municipio de Logroño, el Casco Antiguo se vio sometido a un continuo proceso de despoblamiento desde 1960. De hecho, en el año 1920 el Casco Antiguo acogía a la mitad de la población de Logroño, en 1950 a la cuarta parte y en 1970 sólo a la décima<sup>5</sup>.

### 2.1. Densidad

La ocupación del espacio en el Casco Antiguo de Logroño ha experimentado un progresivo vaciado debido a la centrifugación de la población hacia otras áreas de la ciudad con más factores de atracción. De hecho, en 1981 la densidad se situaba en torno a los 319 habitantes por hectárea para pasar 10 años más tarde a tan sólo 265 habitantes por hectárea<sup>6</sup>.

La distribución de la población no resulta homogénea en todo el espacio ya que el centro aglutina los mayores índices (hasta 400 hab/ha.), mientras que en la periferia del núcleo histórico desciende hasta 199 hab/ha.<sup>7</sup> En el primer caso (calle Portales y alrededores) se conjugan una serie de factores atrayentes, como son su centralidad respecto a la actividad económica del resto de la ciudad o a la ubicación de servicios administrativos centrales. Todo ello hace que este espacio se integre en la dinámica urbana.

### 2.2. Estructura por edades

Una vez elaborada la pirámide de edades del Casco Antiguo (Gráf. 1) observamos que podemos incluirla dentro del tipo denominado «bulbo» o «urna». La base se ha estrechado, mientras el centro aparece de forma convexa. Se trata de una población en declive, es decir, en proceso de envejecimiento, ya que el relevo generacional no está garantizado, dada la disminución de la natalidad. Es una población regresiva<sup>8</sup>.

Entrando en aspectos particulares, comenzaremos por el análisis de estratos superiores (más de 65 años). La característica más destacada de la población anciana corresponde a un

4. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (I.N.E.), *Nomenclátor de Población, Provincia de La Rioja, años 1890, 1940, 1981 y 1991*.

5. AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, Unidad Técnica de Urbanismo, *Plan Especial del Centro Histórico de Logroño*, 1976.

6. ORTIZ ALEJOS, F., *Diferenciación social del espacio urbano de Logroño*, Instituto de Estudios Riojanos, Logroño, 1989, p. 18.

7. *Ibidem*, pp. 17 y 55.

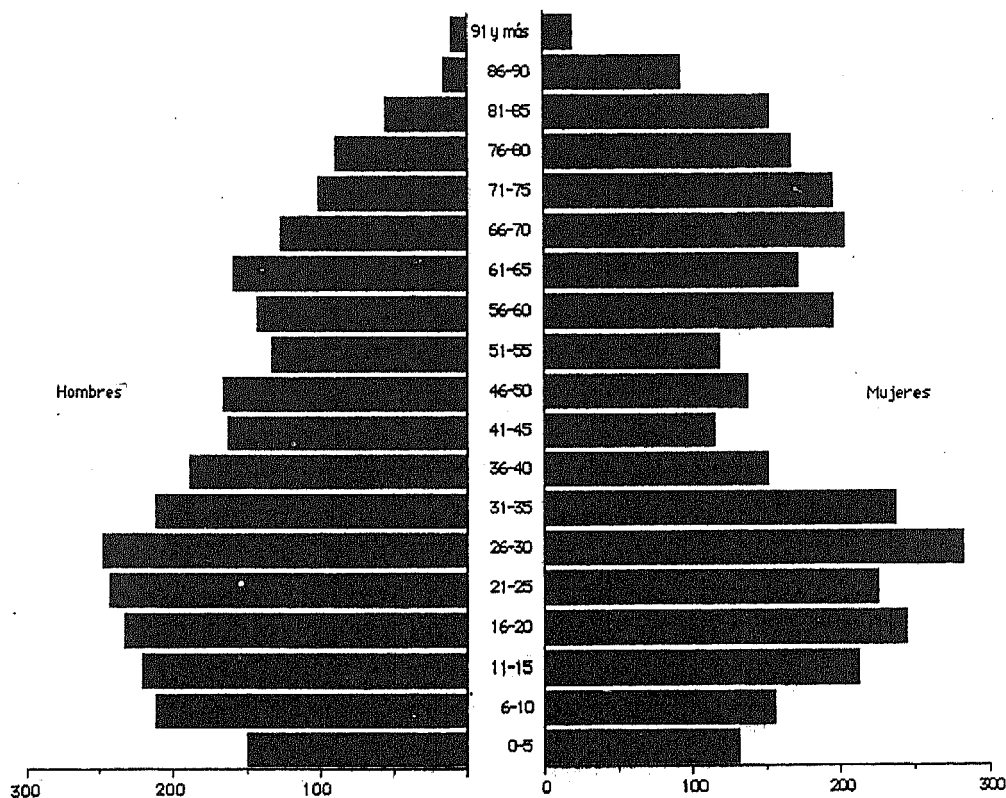
8. Base: AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, Sección de Estadística, *Padrón municipal de habitantes del año 1991*. (Elaboración propia).

desequilibrio por sexos. La mayor esperanza de vida de la mujer confiere un peso específico superior al contingente femenino. El estrato inmediatamente inferior pertenece al de los adultos maduros (de 45 a 64 años) que está afectado por las consecuencias de la Guerra Civil. Esta influencia deriva en dos vertientes: por una parte, un déficit demográfico provocado por las bajas de la guerra y consecuentemente por los no nacidos; por otra, un incremento de los efectivos ocasionado por el «baby-boom» posterior a la contienda. Todo este proceso entra dentro de la dinámica común a todos los conflictos bélicos de este siglo.

El estrato de los 15 a los 44 años (adultos jóvenes) no presenta contrastes destacados entre el número de hombres y mujeres. El desarrollismo económico de los 60 lleva consigo la mejora del nivel de vida, que repercute positivamente sobre la natalidad de una manera continuada. La base de la pirámide ocupada por la población joven (de 0 a 14 años) se estrecha ante los efectos de la crisis económica de los años 70. Otras causas de la regresión de la natalidad han sido carácter socio-cultural (métodos anticonceptivos, atraso de la edad nupcial...).

El descenso de la natalidad en los últimos años ha sido mucho más patente en el Casco Antiguo por el envejecimiento de la población adulta. De esta manera nuestra área de estudio queda ocupada por los jóvenes o preferentemente por los muy viejos. Todo este proceso podría llevar consigo un crecimiento vegetativo cero e incluso negativo.

*Gráfico 1: Pirámide de población del Casco Antiguo de Logroño, 1991*

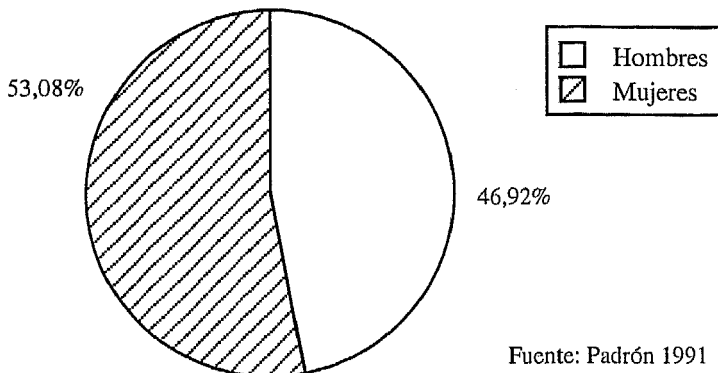


Fuente: Padrón 1991

### 2.3. Estructura por sexo

Atendiendo al gráfico 2, apreciamos que la distribución de la población por sexos en el Casco Antiguo presenta un aspecto compensado pero tendente al predominio de la mujer. Ello puede ser debido al envejecimiento progresivo de la población que derivaría sus efectos al total de los habitantes del área de estudio. Todo esto repercute sobre la relación de masculinidad (número de varones por cada 10 mujeres) que ha alcanzado cotas de hasta un 88,4% en el Casco Antiguo frente al 97% del resto de la ciudad. De nuevo el envejecimiento es el argumento fundamental que explica este hecho<sup>9</sup>.

*Distribución de la población del Casco Antiguo de Logroño por sexos, 1991*



### 2.4. La estructura familiar

Para establecer una caracterización de los núcleos familiares del Casco Antiguo, e intuir algunos contrastes respecto a la composición y tamaño de los hogares, comprobamos que la media de edad del cabeza de familia es de 54,1 años en el Casco frente a 49 años para el total de la ciudad. Encontramos otra vez una falta acusada de relevo generacional<sup>10</sup>.

Otra característica que define la estructura familiar corresponde al número de miembros por hogar, elemento en íntima relación con la natalidad. De nuevo, el contraste entre el total de la ciudad y nuestra área de estudio es la nota más destacada, como podemos apreciar en el Cuadro 1. Las familias con uno o dos miembros por hogar presenta valores más elevados en el Casco Antiguo porque numerosas personas de edad viven solos o con su cónyuge. Por otro lado, las familias numerosas (más de 8 miembros) también sobresalen debido a la tradicional fuerte tasa de natalidad de la raza gitana.

*Cuadro 1: Número de miembros por hogar en Logroño<sup>11</sup>*

| Miembros por hogar | 1     | 2     | 3-7   | 8    | 9    | 10 y más |
|--------------------|-------|-------|-------|------|------|----------|
| Casco Antiguo      | 25,55 | 27,76 | 44,11 | 1,42 | 0,79 | 0,47     |
| Logroño            | 10,01 | 23,07 | 65,62 | 0,75 | 0,34 | 0,20     |

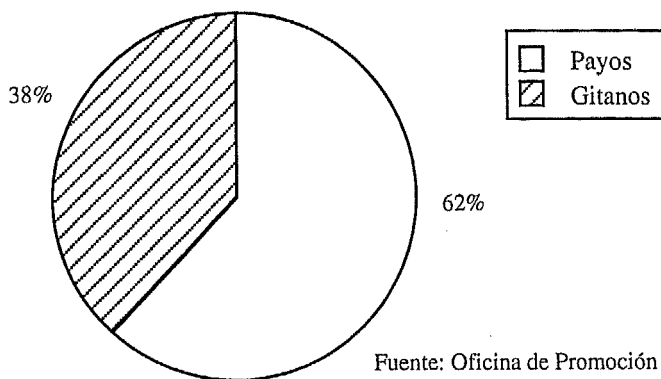
9. Ibidem.

10. Vide nota nº 6, p. 41.

11. Vide nota nº 6, p. 44.

El peso de la población gitana en el Casco Antiguo (Gráf. 3) alcanza más de una tercera parte del total. A partir de los datos facilitados por la Oficina de Promoción Gitana, dependiente del Ayuntamiento de Logroño, el 80% del total de los gitanos de la ciudad se concentra en el centro histórico. Demográficamente es un grupo con altas tasas de natalidad, muy por encima del resto de la población. Sus actividades tradicionales como el chararreo o la venta ambulante hoy se ven desplazadas por el peonaje en agricultura y la construcción, complementado muchas veces por los salarios sociales y la concertación con los talleres del I.N.E.M.

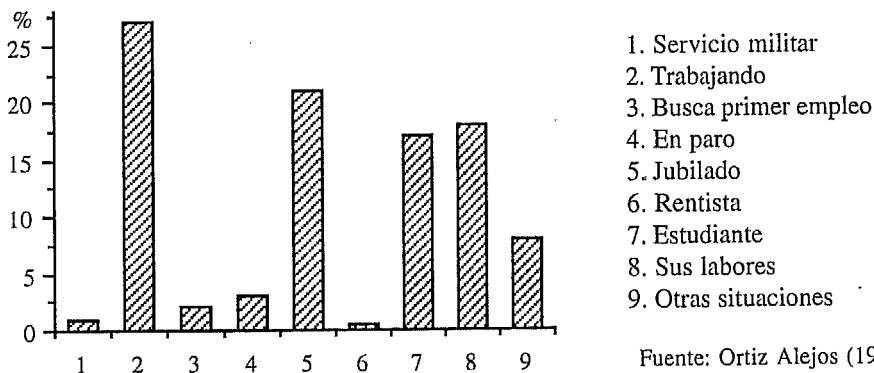
Gráfico 3: Composición de la población del Casco Antiguo de Logroño, payos y gitanos



En nivel de instrucción del conjunto de la población no difiere en gran medida de la del resto de Logroño, excepto para colectivos de individuos sin instrucción que representan un 9,44% frente a tan sólo el 2,86 de toda la ciudad<sup>12</sup>.

En cuanto a la situación laboral, como podemos apreciar en el Gráfico 4, la distribución ocupacional responde a unos parámetros que entran dentro de la dinámica descrita en los apartados anteriores; destacan la población inactiva (amas de casa, estudiantes y jubilados) y principalmente los trabajadores como parte de la población activa.

Gráfico 4: Situación laboral de la población del Casco Antiguo de Logroño, 1989



12. Vide nota nº 6, p. 65.

### 3. REHABILITACIÓN

Las distintas concepciones económico-sociales y urbanísticas que se plantean frente al problema del futuro de los centros históricos de las ciudades han repercutido también en el caso de Logroño.

La primera alternativa parte de la consideración de centro histórico como foco de atracción turística, ya que recoge el conjunto monumental y artístico. Esta opción ha sido preferentemente apoyada desde la Administración, aunque sólo podía quedar completamente respaldada en el caso de que existiesen verdaderos valores monumentales.

A partir de la política desarrollista de los años 60 se contemplarán los centros históricos como espacios urbanos desaprovechados que debieran desaparecer. Se opta por una reconversión de la ciudad antigua en nuevos y rentables solares aprovechando su excelente renta de situación.

El último esquema de transformación de los cascos antiguos corresponde a la decisión radical de abandono y degradación paulatina. Ante los fuertes procesos de inmigración regional, la parte vieja de la ciudad se convierte en residencia de una nueva población económicamente muy débil. Los bajos precios de los inmuebles, determinados por su mal estado de conservación, irán aglutinando a la población marginal dentro de los límites de los cascos antiguos.

En el caso particular del casco antiguo logroñés, el Plan Especial del Centro Histórico de Logroño, elaborado por un grupo de arquitectos en los años 70, dio las primeras directrices para la recuperación. Se establece un criterio concreto de tratamiento para cada edificio. Cuando las características de éstos posean una identidad histórica destacada se exigirá su conservación estricta, mientras que serán sustituidos y renovados los que no cumplan estas pautas<sup>13</sup>.

Dentro de los edificios se intentará recuperar los espacios interiores de las manzanas existentes inicialmente para que sean aprovechadas como áreas de esparcimiento. Además, se procurará una adecuación estructural como objetivo básico, a través de la dotación de los equipamientos necesarios para la población del municipio. Por último, urbanísticamente se intentará conseguir una progresiva peatonalización del Casco Antiguo, estableciendo unos recorridos de servicio con direcciones únicas que funcionarán en horario limitado.

La aplicación de este Plan, sin embargo, nunca sería llevada a cabo. A partir de la creación de la Oficina de Rehabilitación de Edificios y Viviendas en 1984, dependiente del Ayuntamiento de Logroño, se adoptaron nuevas líneas de actuación. Uno de los objetivos principales se basó en que el Casco Antiguo recuperase su tradicional papel de privilegio perdido por la marginación y abandono en que se vio sumido en los últimos tiempos.

La recuperación del centro histórico según las nuevas directrices debe venir canalizada por una parte por la iniciativa pública (ordenación urbanística, dotación infraestructural...) y, por otra, por la privada (recuperación de edificios y viviendas, apertura de servicios...). Para homologar y gestionar estas iniciativas se aprobó un Plan de Gestión Municipal, que distribuye un fondo de subvenciones para rehabilitar los edificios existentes, aunque se seguirá requiriendo un esfuerzo económico notable de los particulares. Las Ordenanzas del Centro Histórico y la Normativa de Ayuda a la Rehabilitación son los textos que regulan las subvenciones concedidas.

13. Vide nota nº 5.



Los créditos que se facilitan son a fondo perdido y complementan las inversiones del M.O.P.T y las del Gobierno de la Comunidad Autónoma de La Rioja. Las concesiones de estas ayudas atienden a cuatro principios<sup>14</sup>:

1. *Principio de conservación.* Las acciones sobre los edificios deben mantener los elementos arquitectónicos siempre y cuando no entre en disputa con los siguientes tres principios.

2. *Principio de consolidación.* Las intervenciones deben garantizar la estabilidad física de cada edificio, así como buscar soluciones frente a las agresiones meteorológicas.

3. *Principio de eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas.* Supone un análisis de las progresivas modificaciones que ha sufrido un edificio, intentando corregir aquellas que hayan sido incorrectas.

4. *Principio de acondicionamiento.* Se intenta garantizar básicamente unas condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad de los inmuebles.

Las obras que son objeto de ayuda son, bien de adecuación estructural y básica del edificio, o de adecuación parcial. Las actuaciones que afectan a elementos y servicios comunes de la casa son calificadas como estructurales (arreglos de fachadas y cubiertas, nuevas instalaciones generales...). Por otro lado, las intervenciones realizadas en el interior de las viviendas y locales tendentes a obtener mejoras, son las obras de adecuación parcial (equipamiento sanitario, instalaciones interiores...).

Quedan excluidas de las subvenciones aquellas obras con presupuesto de contrata inferior a 200.000 pts. y las que supongan la demolición o vaciado interior de los edificios. Sin embargo, la cuantía no podrá superar los 2.000.000 pts. por promotor, edificio y año. Serán considerados posibles beneficiarios todo propietario o inquilino de un edificio o vivienda. Complementariamente se establecen ayudas de hasta un 50% del importe de la subvención de las obras en compensación de gastos de tasas municipales<sup>15</sup>.

La realidad social del casco antiguo se presentó como una seria traba ante los planes de adecuación planteados por el Ayuntamiento. Las bajas rentas de la mayoría de los habitantes imposibilitaban el acceso a la ayudas referidas, de tal manera que debieron financiarse ayudas personales de modo individual por vecino.

Para adquirir este crédito complementario se exigen unos ingresos ponderados inferiores a dos veces y media el salario mínimo interprofesional. También se tiene en cuenta la situación patrimonial y las circunstancias económicas y sociales que se conjugan en cada individuo. La financiación depende de un baremo estandarizado en relación con el salario mínimo interprofesional.

Para poder apreciar las intervenciones sobre viviendas y edificios en los últimos siete años hemos elaborado, a partir de los datos recogidos en la Oficina Municipal de Rehabilitación de Edificios, el Plano 1, que resume las obras de 1984 a 1990<sup>16</sup>.

14. AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, Oficina Municipal de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, *Normativa de Ayuda a la Rehabilitación*, 1991.

15. *Ibidem*.

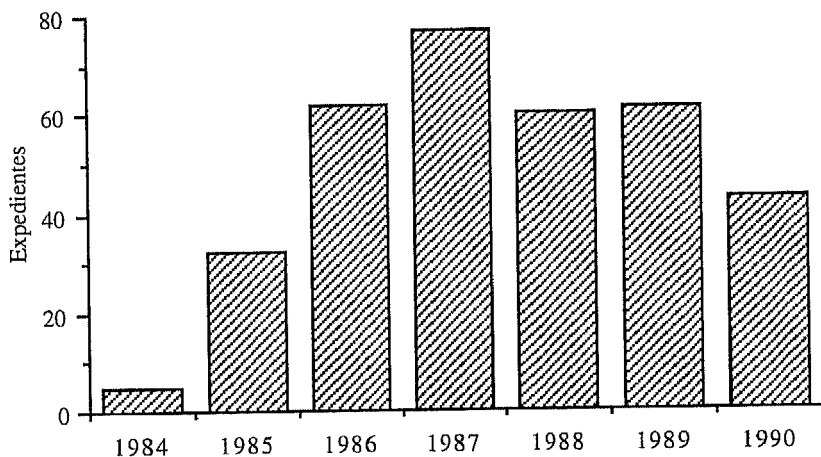
16. Base: AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, Oficina Municipal de Rehabilitación de Edificios y viviendas, *Expedientes de rehabilitación de edificios (1984-1990)*. (Elaboración propia).



La política de rehabilitación no ha cumplido todavía uno de sus objetivos básicos, ya que ha potenciado la intervención sobre áreas concretas, olvidando algunos otros sectores. Espacialmente es el sector Sur el más favorecido, dirigido desde los ejes preferenciales de las calles Portales y Sagasta. La citada zona corresponde con lo que hemos identificado como centro del Casco Antiguo, que se ha visto incentivado desde la Administración. Por otro lado, los espacios degradados se localizan en el sector Norte y Noreste (Judería, manzanas delimitadas por las calles Puente, La Cadena, avda. Viana y los tramos orientales de Marqués de San Nicolás y Rodríguez Paterna).

Si atendemos a los expedientes de rehabilitación aprobados, observamos que priman los estructurales sobre los parciales. Ello es debido a que las limitaciones anuales de las ayudas hace que se intervenga inicialmente en actuaciones vivienda a vivienda, para pasar posteriormente a todo el edificio. La rehabilitación comienza desde las bajeras de los edificios, con su adecuación para la instalación de servicios, preferentemente bares. Una vez dinamizada la zona se convierte en mucho más atrayente y estimula a los vecinos a adecuar el resto del edificio.

*Gráfico 5: Número de expedientes aprobados por la Oficina Municipal de Rehabilitación*



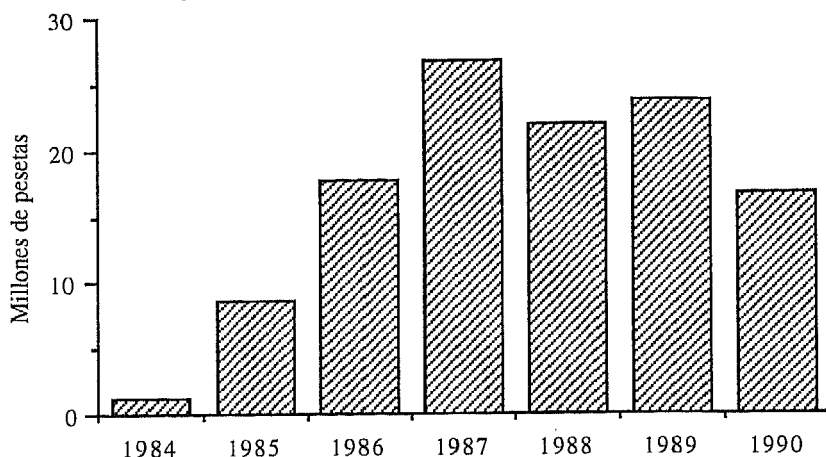
Fuente: Oficina Municipal de Rehabilitación de Edificios

A pesar de la buena voluntad de recuperar el centro histórico, las condiciones de habitabilidad son deficientes ante los problemas de hacinamiento, insalubridad y humedad. La rehabilitación es meramente arquitectónica, no social, sin introducirse contingentes poblacionales de clase media y alta. La política administrativa parece estar dirigida a "asfixiar" a los grupos de marginados mediante un barrido paulatino hacia el Este por medio de nuevas dotaciones de servicios administrativos centrales al Oeste del Casco Antiguo.

La visión espacial está complementada con los Gráficos 5 y 6, que recogen, por un lado, el número de expedientes aprobados por la Oficina de Rehabilitación y, por otro, las ayudas municipales a la rehabilitación. Entre ambos existe un manifiesto paralelismo que indica una distribución de las subvenciones en partidas económicamente homogéneas. Estas ayudas suelen ser de cuantía media, llegando muy pocas al tope marcado por la reglamentación

(2.000.000 pts.). Desde 1984, año de concesión de las primeras ayudas, la evolución anual ha sufrido una tendencia de alza hasta 1987. A partir de esta fecha el ritmo de crecimiento se estabiliza debido a la falta de aprobación de algunos expedientes. En 1990 se da una caída por no estar anotadas todas las ayudas y no existir tiempo suficiente para su tramitación<sup>17</sup>.

*Gráfico 6: Ayudas municipales para la rehabilitación*



Fuente: Oficina Municipal de Rehabilitación de Edificios

## 4. SERVICIOS

Tras haber analizado los aspectos demográficos y de recuperación arquitectónica del Casco Antiguo de Logroño, creemos necesario detenernos en una de las funciones más típicas de este área: el sector terciario, tanto administrativo como comercial. Las actividades comerciales van dando paso, poco a poco, a otras nuevas que repercuten en la integración paulatina de la población de toda la ciudad en el centro histórico.

De nuevo la iniciativa arranca de una doble vertiente; por un lado, la pública con la creación de servicios administrativos centrales, y, por otro, la privada mediante un terciario comercial de pequeñas superficies.

### 4.1. Iniciativa pública

Especialmente localizamos los servicios administrativos concentrados en dos sectores diferentes que responden a estrategias muy precisas (Plano 2). En primer lugar la zona Sur, al ser la más favorecida por la rehabilitación, acoge servicios administrativos públicos tanto de ubicación tradicional (Delegación del Gobierno y el I.N.S.S.) como los de reciente creación (Parlamento Autonómico y Consejería de Educación, Cultura y Deportes). En segundo lugar, la zona Noreste, que acusa los mayores grados de degradación, intenta ser reintegrada con la construcción de centros que atiendan las necesidades del barrio (Centro de Salud Rodríguez Paterna, I.N.B.A.D., etc.).

17. Ibidem.



Los servicios encuentran en el Casco Antiguo unos precios del suelo y de los inmuebles mucho más asequibles que en el resto de la ciudad. De esta manera consiguen desempeñar una labor dinamizadora y beneficiarse de las ventajas económicas que el Ayuntamiento destina para lograr el objetivo de la revitalización. Estos servicios se ubican en sedes rehabilitadas recientemente participando de la política de recuperación de inmuebles para integrarse dentro de su entorno (edificio de la U.N.E.D., Colegio de Arquitectos de La Rioja o la sede de la Policía Municipal). Un caso particular es el de las asociaciones gastronómicas que, a pesar de su carácter privado, se localizan en el Casco Antiguo porque poseen un aspecto filantrópico y de recuperación de las tradiciones.

La localización de los edificios monumentales responden a unos condicionantes meramente históricos y confieren personalidad propia al antiguo núcleo de la ciudad. Por ello se está intentando con fuertes desembolsos recuperar sus entornos con la creación de plazas, jardines y la eliminación de añadidos y modificaciones inadecuadas (Iglesia de Santiago, San Bartolomé y recuperación de la plaza del Mercado).

En la zona de Portales, por su función principalmente residencial, no se encuentran localizados servicios administrativos por los altos precios de los locales ante su proximidad al centro económico de la ciudad. La estrategia de la Administración se orienta hacia la promoción del patrimonio histórico-artístico logroñés a partir de la progresiva peatonalización del viario de su entorno, consiguiendo de este modo espacios libres para el ocio.

#### 4.2. Iniciativa privada

En el Plano 3 se refleja la integración de los servicios de carácter privado en nuestra área de estudio. Aparecen combinadas actividades de muy reciente implantación junto con otras más típicas que dieron personalidad propia al Casco Antiguo durante décadas. Las tradicionales se han visto obligadas a reconvertirse teniendo en cuenta la nueva demanda; los sectores que no lo han conseguido se han visto abocados al fracaso.

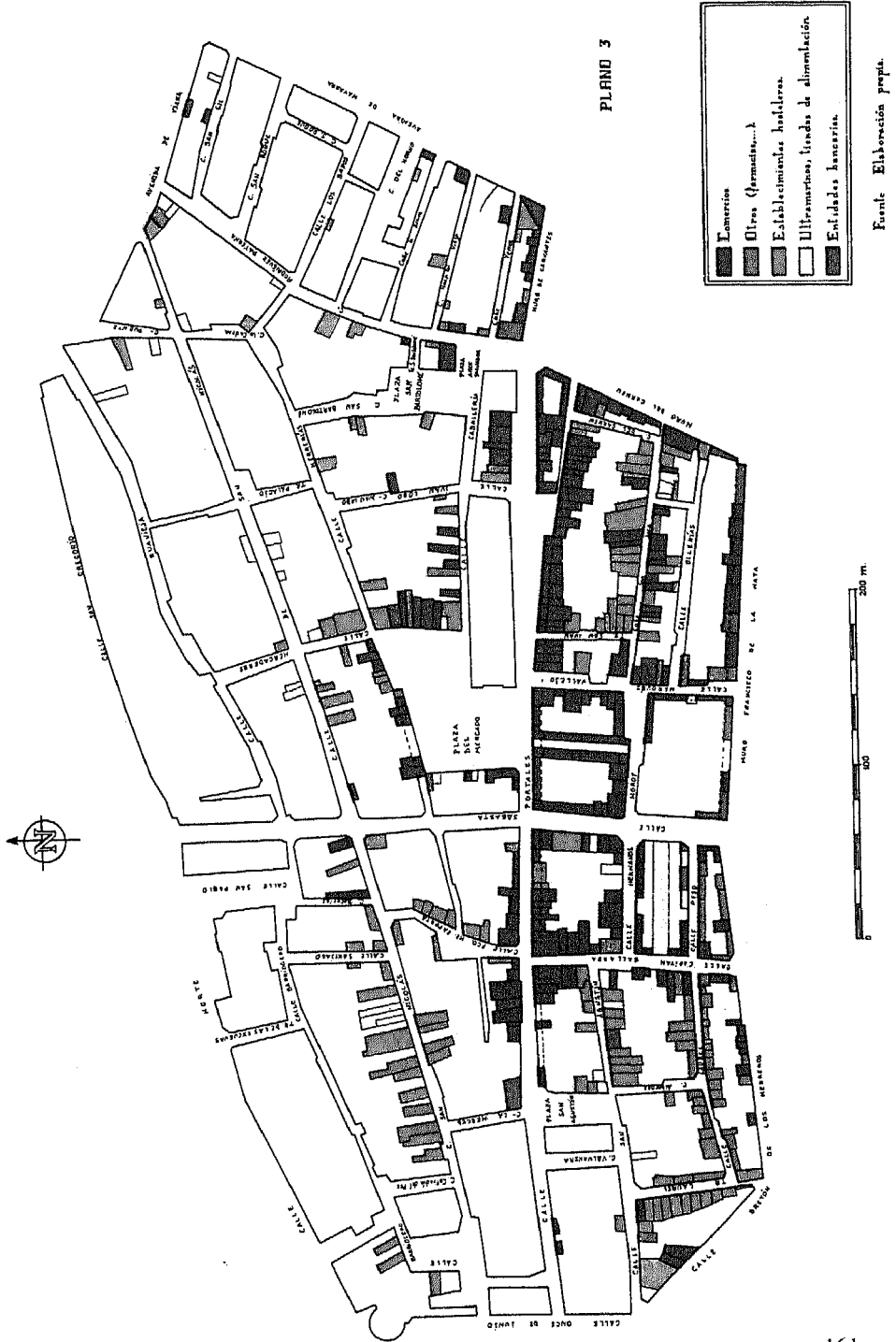
Los ejes con mayor accesibilidad para el tráfico y los peatones se han configurado como los puntos más idóneos para el establecimiento de locales comerciales. Se corresponden con el sector más meridional del Casco integrado en la dinámica del resto de la urbe (Portales, Sagasta, Muro de Cervantes, Muro del Carmen). Existe una gran diversificación dentro de la oferta comercial, pero ha primado tradicionalmente el sector de la confección, que actualmente ha entrado en una profunda crisis. Quizá sea éste el mejor ejemplo de las actividades comerciales características del Casco Antiguo que han entrado en decadencia, diferenciándose de otras más innovadoras dedicadas a aspectos de alta especialización.

Otras actividades cartografiadas, como farmacias o peluquerías, no tienen mayor representatividad. Su función se limita a satisfacer las necesidades del barrio y por lo tanto no tienen la capacidad de atracción de los comercios anteriormente analizados.

Probablemente la actividad más innovadora sea la hostelera (bares y restaurantes). De nuevo nos encontramos con dos tipos de localizaciones, como en el caso de los comercios; el área tradicional que aparece ubicada en el sector Sur (Calle Laurel y San Juan), se ha visto reactivada al participar de la rehabilitación de los edificios favorecido por el incremento de la demanda. La calle Marqués de San Nicolás, Plaza del Mercado y Plaza Martínez Zaporta se constituyen como nueva localización preferente de bares.

El efecto más destacado de este fenómeno puede observarse en la Plaza del Mercado; la actividad comercial de pequeñas superficies está siendo reemplazada por cafés y terrazas, hoy mucho mejor adaptadas a las nuevas condiciones de la plaza. En este espacio se han con-

LOCALIZACIÓN DE LOS  
SERVICIOS PRIVADOS  
EN EL CASCO ANTIGUO (1991)



jugado la rehabilitación de las viviendas, la recuperación del entorno y la peatonalización, convirtiéndolo en un área para el ocio potenciada por el marcado significado monumental de la catedral de Santa María de la Redonda.

Las tiendas de alimentación y ultramarinos han sufrido en general una profunda crisis derivada de la centrifugación de la población, ya que sólo tienen una función de abastecimiento de corto alcance y mínima especialización. Incluso el Mercado Central limita su área de influencia a los sectores más próximos ante la competencia de los supermercados de mediana superficie situados en toda la ciudad y al hiper Alcampo, fruto del reciente proceso de metropolización que está sucediendo en Logroño.

Tras todas estas apreciaciones la imagen de distribución espacial del Casco Antiguo vendría dada por una serie de zonas aproximativas de Norte a Sur:

- Una corona exterior formada por las áreas atravesadas por calles de deterioro comercial, excepto en el borde de Avenida de Navarra.

- Las zonas exteriores del Casco, cruzadas por las calles Marqués de San Nicolás y San Bartolomé, con una combinación de usos y predominio del comercio de bienes perecederos.

- Una zona de carácter institucional (Plazas de San Agustín y del Parlamento).

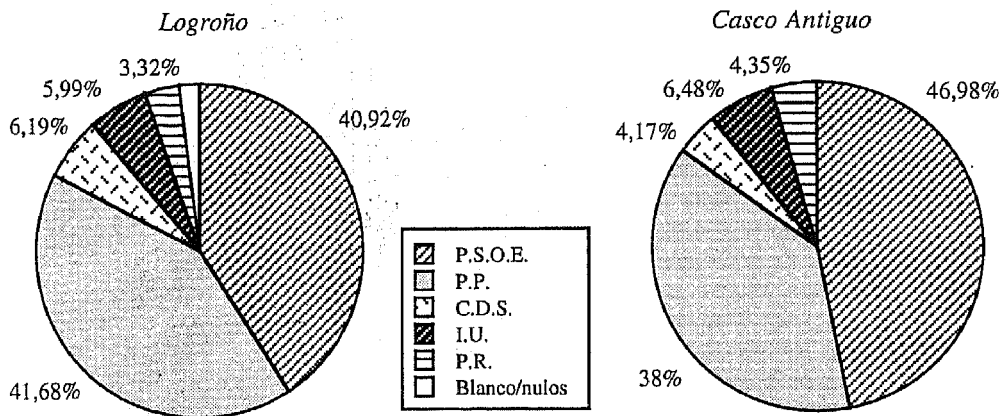
- El recorrido hostelero de las calles Laurel y adyacentes, Marqués de San Nicolás y calles Ollerías y San Juan.

- El eje comercial de la calle Portales.

- Una zona administrativa y de representación oficial en el borde Sur, conectando con el Espolón.

Tras todo lo observado podemos comprobar que el Casco Antiguo ha sido un área de inversión preferente desde los organismos administrativos, el Ayuntamiento de Logroño y la Comunidad Autónoma de La Rioja, tras la entrada de el P.S.O.E. en el poder. Esta realidad aparece plasmada en los resultados de las elecciones municipales de 1991 expuestos en los Gráficos 7 y 8. En ellos podemos apreciar cómo la orientación del voto diverge de la del resto de la ciudad, encontrándonos un apoyo a la candidatura socialista<sup>18</sup>.

Gráficos 7 y 8: Resultados de las elecciones municipales de 1991



18. Base: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (I.N.E.), Listas provisionales de resultados electorales, 1991. (Elaboración propia).



Las tendencias del voto hacia la izquierda (P.S.O.E. e I.U.) caracterizan también en este caso a los sectores de la ciudad menos favoreidos económica y socialmente. Los programas de reforma planteados desde inicios de los años 80 suponen el mayor atractivo a la hora de la opción del voto por parte de los habitantes del Casco Antiguo.

## FUENTES

- AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, Unidad Técnica de Urbanismo, *Plan Especial del Centro Histórico de Logroño*, 1976.
- AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, Sección de Estadística, *Padrón municipal de habitantes del año 1991*.
- AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, Oficina Municipal de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, *Expedientes de rehabilitación de edificios (1984-1990)*.
- AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, Oficina Municipal de Rehabilitación de Edificios y Viviendas, *Normativa de Ayuda a la Rehabilitación*.
- AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, Unidad Técnica de Urbanismo, *Plan General de Ordenación Urbana (1985)*.
- AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, Oficina de Promoción Gitana.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (I.N.E.), *Nomenclátor de Población, Provincia de La Rioja, años 1890, 1940, 1981 y 1991*.

## BIBLIOGRAFÍA

- ARAQUISTAIN, J.L. y LEÓN PABLO, J.M., "El Plan Especial del Centro Histórico de Logroño", *Cuadernos de Investigación Geografía e Historia*, tomo V, fasc. 1, Logroño, mayo 1979.
- ARNÁEZ VADILLO, J.D., *Jerarquías urbanas y áreas de influencia.*, Instituto de Estudios Riojanos, Logroño, 1985.
- BERINGUIER, C., CAPEL, H., CASTELLS, M., MINGASSON, C. y REMY, J., *Urbanismo y práctica política*, Editions du C.N.R.S., Paris, 1979.
- CALVO PALACIOS, J.L. y PUEYO CAMPOS, A., "El proceso de urbanización y distribución de la población", *Berceo*, nº 118-119, Logroño, 1990.
- CARTER, *El estudio de la Geografía Urbana*, Instituto de Estudios de la Administración Local, Madrid, 1983.
- CHUECA GOITIA, *Breve historia del urbanismo*, Alianza, Madrid, 1982.
- GEORGE, P., *Geografía Urbana*, Ariel, Barcelona, 1980.
- GÓMEZ, J.L., *Logroño Histórico*, Tipografía La Rioja, Logroño, 1893.
- GONZÁLEZ MUÑOZ, C., *Composición de la población mundial*, Cincel, Madrid, 1986.
- LEÓN PABLO, J.M. y LÓPEZ ARAQUISTAIN, J., "El plan especial del centro histórico de Logroño", *Cuadernos de Investigación Geográfica e Histórica*, vol. 1, pp. 21-38, Logroño, 1979.
- MARÍN JAIME, J.M., OLLERO OJEDA, A. y RUIZ FLAÑO, P., "Evolución reciente de la población riojana", *Berceo*, nº 118-119, Logroño, 1990.
- ORTIZ ALEJOS, F., *Diferenciación social del espacio urbano de Logroño*, Instituto de Estudios Riojanos, Logroño, 1989.