

samaniego



PROPUESTA PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA DE CASCAJOS

Logroño, 18 de enero de 2008



A. Introducción

El desarrollo de la ciudad en los últimos años

El crecimiento urbanístico que ha experimentado nuestra ciudad en los últimos diez años no tiene precedentes. El llamado “tsunami urbanístico” español también se ha sentido en Logroño. Sin embargo, a diferencia de muchas otras ciudades, este desarrollo ha sido encauzado en buena medida por la revisión del Plan General Municipal del año 1998, lo que ha evitado que el modelo de ciudad compacta, cómoda y accesible que disfrutamos se desequilibre.

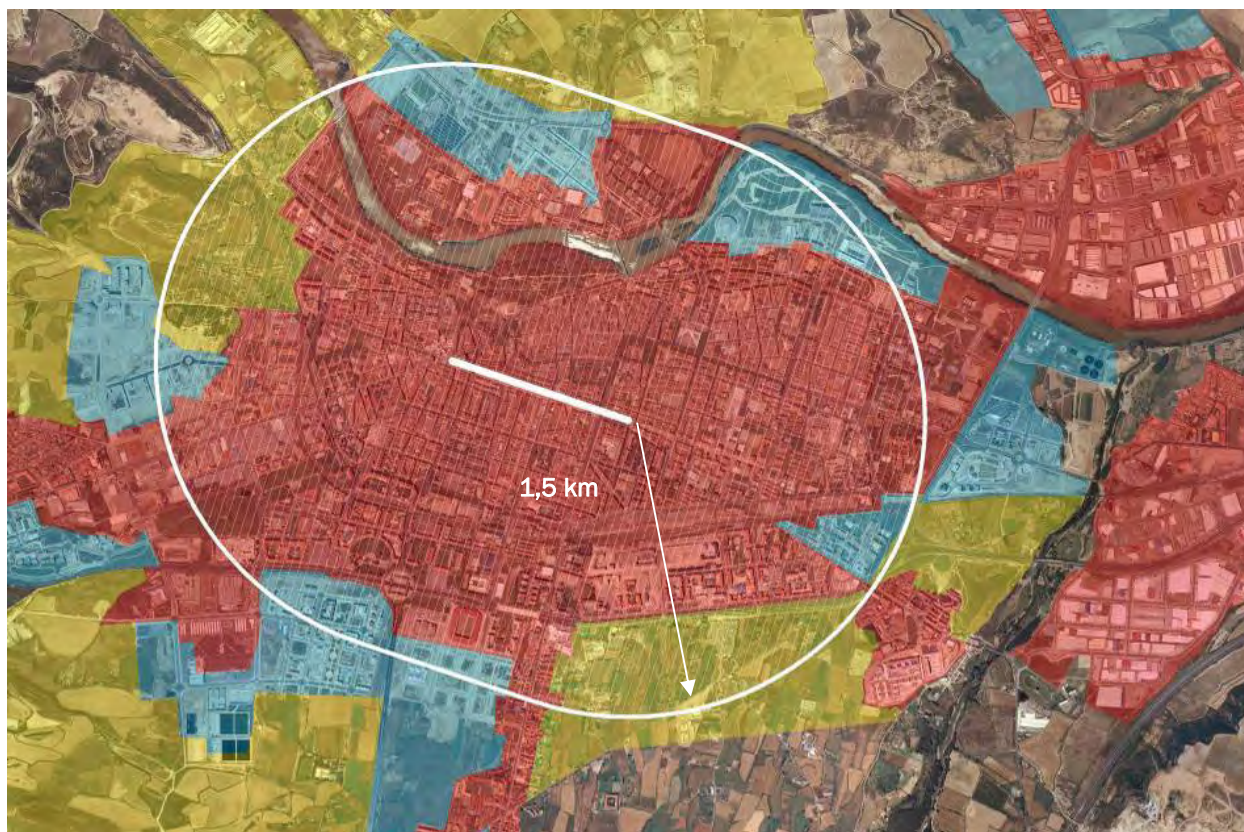


Logroño, en 1997.



Logroño, en el año 2006

Aunque no todo ha sido perfecto. La ciudad, que históricamente ha crecido según el sistema de “capas de cebolla”, ha dejado algunos vacíos urbanos que destacan tras un mínimo análisis: la última revisión del Plan seleccionó los sectores de suelo urbanizable delimitado que habían de desarrollarse en primer lugar –en la imagen inferior, en color azul–, y dejó otras áreas como reservas de suelo también urbanizable pero cuyo desarrollo no estaba previsto a corto plazo –en color amarillo–.



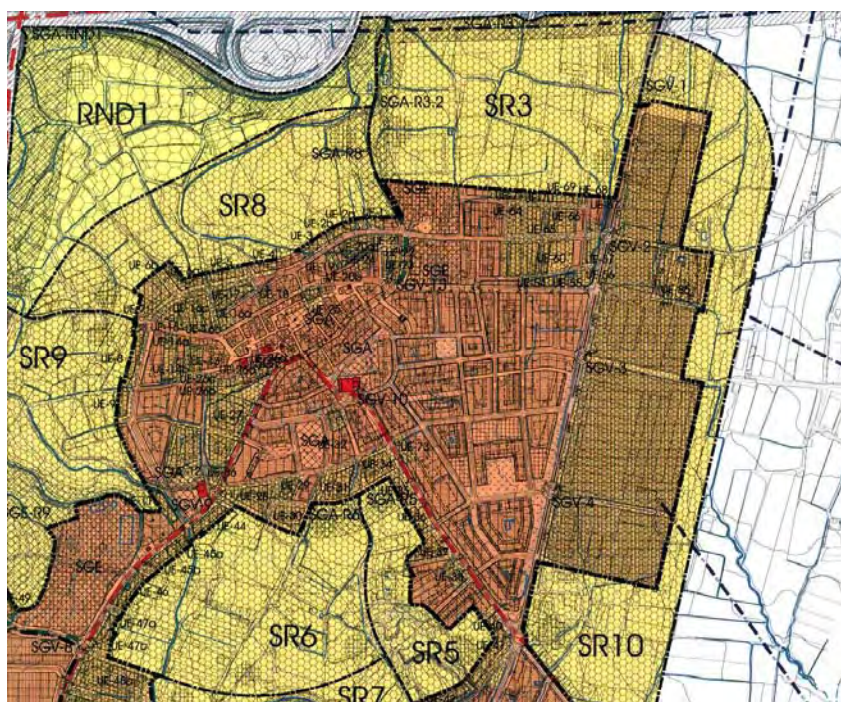
Logroño central

Pues bien, si establecemos el centro de gravedad de Logroño en la Gran Vía y a partir de ella trazamos una línea situada a 1,5 kilómetros¹ obtenemos un área que recoge casi toda la ciudad –exceptuando los polígonos industriales–, salvo tres zonas de suelo urbanizable no delimitado: Cascajos, Camino de Fuenmayor y Calleja Vieja. Por el contrario, otras zonas exteriores a este anillo se han desarrollado a lo largo de las salidas oeste y sur de la ciudad, desequilibrando el modelo de crecimiento compacto de la ciudad.

¹ 1,5 kilómetros es la distancia que puede recorrer un peatón en menos de 30 minutos en un medio urbano.

El “programa puente” de viviendas

Como es sabido, la velocidad del desarrollo urbanístico de los últimos años y una cierta imprevisión municipal han llevado al agotamiento del actual planeamiento mucho antes de que se haya preparado un sustituto. El Ayuntamiento de Logroño está redactando en la actualidad un nuevo Plan General Municipal que canalizará el futuro desarrollo de la ciudad, pero su conclusión puede demorarse aún algunos años, dado el largo tiempo de tramitación a que está sometido el planeamiento urbanístico.



Lardero, en color oscuro, y su área de expansión, en amarillo

Debido a esta situación, en el año 2006, el Ayuntamiento de Logroño y la Comunidad Autónoma de La Rioja acordaron un “programa puente” de delimitación de nuevos sectores para construir, como máximo, 10.000 viviendas que satisfagan la demanda de los ciudadanos durante la elaboración del nuevo Plan. Este programa es fundamental puede evitar que los municipios limítrofes aprovechen la escasez de suelo residencial para aumentar su población a costa de Logroño.

En este contexto, es fundamental la puesta en marcha por parte del Ayuntamiento de Logroño de los mecanismos necesarios para activar el “programa puente”, el cual parece razonable que complete los vacíos existentes, dejando al futuro Plan General Municipal el diseño de la siguiente expansión urbana de la ciudad.

sarios para activar el “programa puente”, el cual parece razonable que complete los vacíos existentes, dejando al futuro Plan General Municipal el diseño de la siguiente expansión urbana de la ciudad.

El área de Cascajos

Como hemos visto, existen tres bolsas de suelo urbanizable no delimitado dentro del área central de Logroño: Cascajos, Camino de Fuenmayor y Calleja Vieja. Estas tres áreas fueron excluidas en 1998 del programa de suelo urbanizable delimitado, entre otras causas, por su difícil conexión con la trama urbana. Camino de Fuenmayor se encuentra en una zona de topografía compleja y aislada por la vía ferroviaria del resto de la ciudad –en esa zona sólo existe el puente de la Avenida de Burgos–. Calleja Vieja se encuentra rodeada y atravesada por infraestructuras de carreteras y ferroviarias. Y Cascajos se situaba al otro lado de la Circunvalación y separada por el ferrocarril y un polígono industrial del centro de Logroño.

Sin embargo, para el área de Cascajos estas circunstancias han cambiado o cambiarán en breve: el polígono industrial de Cascajos se ha convertido en estos años en un barrio residencial y, aunque aún quedan instalaciones industriales, la vida urbana se ha desarrollado con gran éxito. Además de ello, la operación urbanística sobre la estación ferroviaria de Logroño acabará de conectarlo con el área sureste de la ciudad, convirtiéndolo en un lugar privilegiado para vivir y trabajar.

Por tanto, las condiciones para el desarrollo del área de Cascajos son iguales o mejores que las de La Cava, Fardachón o Guindalera, zonas que, sin embargo, ya se han desarrollado.

Hemos expuesto un argumento que por sí mismo parece suficiente para incluir la zona de Cascajos en el “programa puente” de viviendas, pero tiene otras ventajas que vamos a desarrollar en el siguiente capítulo.

B. Completando y mejorando la ciudad

Un barrio cercano

Como decíamos en la introducción, los logroñeses disfrutamos de una ciudad cómoda y cercana, gracias a un modelo de desarrollo que, en general, se ha producido agregando nuevos barrios a la estructura existente. Cuando no ha ocurrido así, los problemas no han tardado en aparecer.²

La comodidad, la diversidad de oportunidades fácilmente accesibles, la cohesión social, la vitalidad del espacio público, etc., se logran gracias a un modelo de ciudad compacta. Además, se ha demostrado que el modelo de ciudad compacta es más sostenible que la ciudad de crecimiento difuso, puesto que aumenta las posibilidades de intercambio –económico y social–, en el menor espacio posible, lo que reduce la dependencia del automóvil y, por tanto, la congestión y la contaminación.

Por ello, frente a otras áreas de suelo urbanizable no delimitado, el área de Cascajos puede completar el modelo compacto de ciudad, sin extenderlo innecesariamente en otras direcciones.

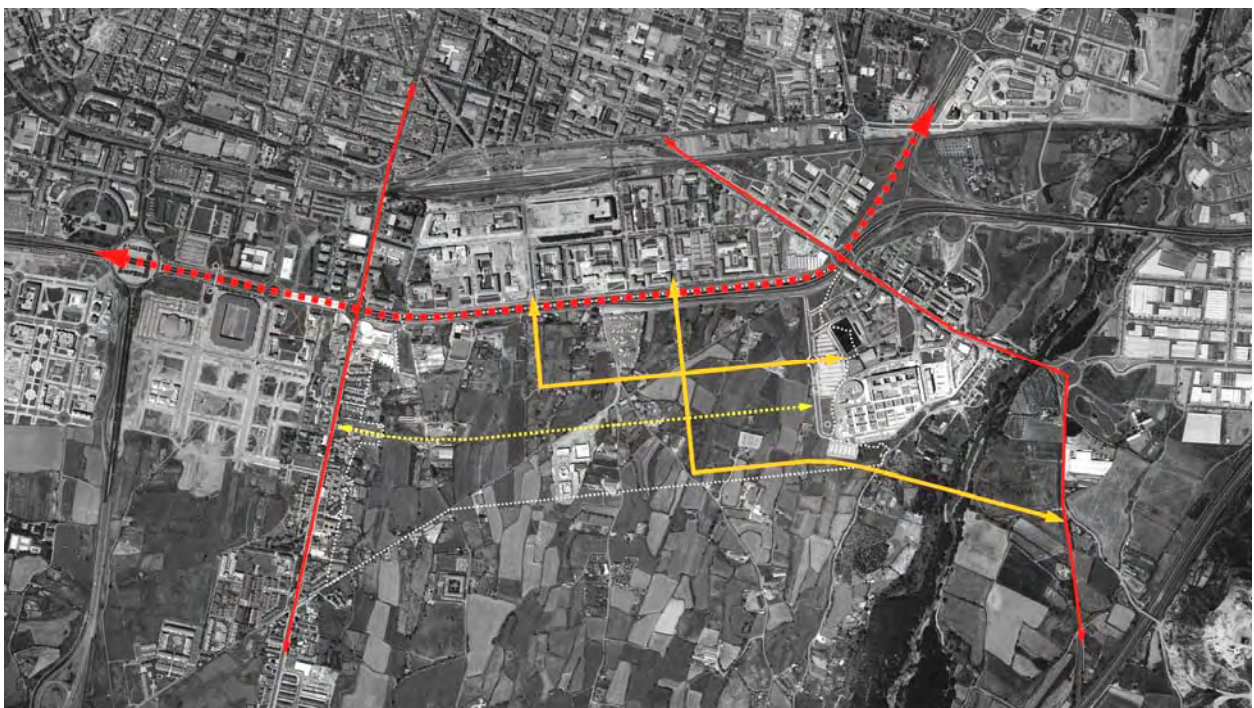
² Un ejemplo es el barrio de Yagüe, construido en los años 50 en medio de la nada, lo que generó un foco de conflictos durante más de 30 años..., hasta que la ciudad lo alcanzó.



La urbanización de Cascajos ya ha comenzado

Integrando y conectando el sureste de Logroño

El área de Cascajos está rodeada de suelo urbano por tres de sus lados: al oeste, la zona residencial de la Avenida de Madrid; al norte, el reconvertido barrio de Cascajos; y al este, el barrio de La Estrella. Por tanto, se trata de introducir una pieza urbana que, como la pieza de un puzzle, complete el dibujo de la ciudad en el borde sureste. La propia red viaria que se está desarrollando en el ámbito (Accesos al Hospital San Pedro y al Colegio de Maristas) da fe de la necesidad de desarrollar urbanísticamente el área de Cascajos. De hecho, los nuevos viales se integrarán en una trama urbana, evitando la degradación que invariablemente sufren los fragmentos de urbanización dispersos en el campo.



Trama viaria principal del Área de Cascajos

Por tanto, completando esta trama con la conexión con la Avenida de Madrid, a través del vial urbanizado que ya existe en la Calle Villa Natura, se ofrece una alternativa completa para dos accesos a Logroño que vienen sufriendo problemas de congestión en los últimos años.

Existe otra infraestructura que se verá solucionados algunos de sus problemas gracias al desarrollo urbano de Cascajos: la red de evacuación de aguas residuales. La Circunvalación constituye en la actualidad una importante barrera para esta red debido a su situación semienterrada, que dificulta enormemente el paso de las conducciones de aguas residuales, ya que estas aguas se conducen hasta la depuradora por gravedad (a diferencia del agua de abastecimiento, que gracias a la presión puede salvar este tipo de obstáculos).

Por ello, la solución más razonable es dirigir las aguas residuales hacia las riberas del Iregua, donde se puede construirse un nuevo interceptor por su margen izquierda que conduzca todas las aguas hasta la EDAR. El colector previo a dicho emisario, necesariamente, ha de pasar por el área de Cascajos, con lo que el desarrollo urbanístico de la zona deberá ser previo al de otras áreas situadas al sur de la Circunvalación.

En consecuencia, con el desarrollo de Cascajos se completará parte de la red alternativa de aguas residuales que dará servicio a todos los futuros desarrollos urbanísticos situados al sur de la Circunvalación.



Solución para la red de aguas residuales del sur de Logroño

Completando el sistema de parques y zonas verdes



El sistema de zonas verdes de Logroño presenta un cierto déficit en el área suroriental, sobre todo de grandes espacios de recreo.

Logroño dispone de un sistema de zonas verdes que envuelve la ciudad por el norte –el parque del Ebro–, por el este –el parque del Iregua, conectado con el anterior–, y por el suroeste –mediante una sucesión de zonas verdes a ambos lados de la Circunvalación–. El desarrollo del área de Cascajos puede lograr el cierre del sector sureste del “anillo verde”, que sólo necesitaría de una última conexión al oeste de la ciudad para completarse.



Completando los recorridos y creando un gran espacio verde

Por otro lado, el desarrollo de un área como la de Cascajos permitiría reunir las cesiones obligatorias de espacios libres para configurar un gran espacio verde, de más de 90.000 m². El gran parque de Cascajos dotará a los habitantes del sureste de la ciudad de un espacio de recreo comparable al que ya disfrutaban en la mitad norte gracias al parque del Ebro, o similar al parque de San Miguel, al servicio de la zona oeste de la ciudad.

Además, este parque puede servir de puerta hacia el espacio de las Huertas del Iregua, generando una nueva “cuña verde” en Logroño, semejante a la creada en torno al Camino de Santiago, en su salida hacia el Parque de La Grajera.

Más equipamientos públicos

La zona sureste de la ciudad presenta un déficit de equipamientos públicos, salvo en el aspecto sanitario, sobradamente servido con el Hospital San Pedro y el Centro de Salud de Cascajos.



Reparto de parcelas dotacionales públicas en Logroño

Esta situación se debe, en buena medida, a que, en esta zona de Logroño, el Plan General Municipal vigente no planificó sectores de suelo urbanizable delimitado, por lo que no hay parcelas dotacionales públicas procedentes del desarrollo de planes parciales. Por otro lado, en la zona de reconversión industrial de Cascajos, al realizarse en suelo urbano, no fue obligatoria la cesión de suelo para dotaciones públicas. Por ello, la distribución de las parcelas dotacionales públicas sobre en la ciudad muestra las zonas en las que se han desarrollado sectores, pues cuentan con mayor cantidad de parcelas dotacionales públicas, en contraste con las áreas de desarrollo en suelo urbano.

Esto puede corregirse con el desarrollo del área Cascajos-Norte que, como mínimo, pondría a disposición del Ayuntamiento cerca de 60.000 m² de espacio dotacional público, que podría destinarse a la dotación de instalaciones deportivas, educativas, o administrativas, muy escasas en el sureste de Logroño.

Un barrio residencial... con variedad de usos

El área de Cascajos se plantea como un barrio residencial, pues ha de contribuir a paliar la demanda de los ciudadanos de Logroño durante la redacción del nuevo Plan General Municipal. Sin embargo, no hay que olvidar que una ciudad viva es una ciudad diversa, en la cual las viviendas conviven con los comercios, las oficinas, los bares, las dotaciones, los espacios libres, etc., configurando un sistema urbano accesible y animado. El modelo lo tenemos en el propio Logroño, una ciudad que tradicionalmente ha sabido compartir la vivienda con el resto de actividades, generando la ciudad vital que todos disfrutamos. Por eso, el área de Cascajos no ha de convertirse en un triste “barrio dormitorio”, como ha ocurrido con algunas de las más recientes zonas de la ciudad, sino que dejará espacio para otras actividades alternativas a las viviendas.

Y si debe haber variedad en los usos, también ha de haberla en las viviendas: libres, protegidas, en alquiler, en venta, grandes, pequeñas, etc. Sólo la variedad hace de los barrios un espacio de convivencia para los ciudadanos. Así, Cascajos ofrecerá una oferta variada de viviendas, destinada a todos los grupos de la sociedad, sin olvidar las viviendas protegidas.

C. Subárea Cascajos-Norte: Parámetros de desarrollo

Superficie, aprovechamiento y condiciones de desarrollo

Nuestra propuesta consiste en la delimitación de uno o más sectores que, en conjunto, incluyan toda la superficie que forma el Subárea Norte de Cascajos, de 640.166 m² según indica el artículo 5.1.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal vigente.

El aprovechamiento medio máximo establecido por el Plan General Municipal para esta zona es de 0,421875 m²t/m²s de uso residencial.

Las condiciones para su desarrollo están recogidas en el Título V sobre Normas Urbanísticas del suelo urbanizable no delimitado, donde se señala, entre otros aspectos, una densidad máxima de 50 viviendas por hectárea. Igualmente, se establece la obligación de destinar al menos el 30% de las viviendas totales previstas al uso de “residencial protegido”.

Con estas condiciones, puede avanzarse el número de viviendas aproximadas³ que resultarían de la actuación:

Usos	Porcentaje Aprov.	Aprovechamiento	Coficiente Edificabilidad (m2)	Viviendas (de 100 m2t)	Porcentaje Viviendas
Vivienda Libre	66,50%	179.597	1	179.597	70,0%
Vivienda protegida	14,25%	38.485	0,5	76.970	30,0%
Otros usos	5,00%	13.504			
total	100,00%	270.070		2.566	

De igual manera, las superficies de espacios libres y equipamientos públicos se obtienen de aplicar los porcentajes establecidos en la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja:

Cesiones	Porcentaje de la superficie	Superficie (m2)
Espacios libres públicos	15,00%	96.025
Dotaciones públicas	10,00%	64.017
total	25,00%	160.042

³ La unidad de medida “vivienda” es muy poco precisa, dada la variedad tipológica que existe hoy día. En los cálculos que acompañan este documento utilizaremos una unidad de vivienda equivalente a 100 m² construidos de uso residencial.

A esta superficie de cesión, hay que añadir el 5% de superficie adicional destinado a sistemas generales, pues se trata de suelo urbanizable no delimitado, lo que supone un incremento de 32.000 m² sobre la superficie del cuadro anterior.

Por último, la cesión lucrativa correspondiente al Ayuntamiento de Logroño supone un aprovechamiento de 27.070 m²t de uso residencial, es decir, el 10% del Aprovechamiento total.

Viabilidad técnica

A continuación se detallan los aspectos más relevantes en cuanto a las infraestructuras necesarias para el desarrollo del Subárea Norte de Cascajos. Partiendo de la situación actual de las redes y su capacidad, se pueden anticipar las necesidades que generará el desarrollo urbanístico del sector y la previsión necesaria para los desarrollos futuros.

Abastecimiento de agua.

La red existente de abastecimiento de agua potable de la zona está perfectamente dotada, ya que hace unos años se acometieron las obras de la nueva arteria que recorre todo el sur de la ciudad y proporciona la capacidad necesaria para resolver cualquier nuevo desarrollo entre la ETAP y la zona urbana. Esta arteria, de 600 mm. de diámetro, discurre de sur a norte, paralela a la Avenida de Madrid en la margen este y llega hasta la circunvalación, donde conecta con otra arteria de 400 mm. que discurre por la vía de servicio desde el Camino Viejo de Alberite hasta La Estrella. Ambas arterias aseguran el perfecto desarrollo de la red en toda la zona mediante el correspondiente mallado de la misma con arterias de 400 que cubran todo el sector. Con la ejecución de toda esa nueva red se conseguiría además una mejora en los parámetros del servicio, ya que se homogeneizarían los caudales y las presiones de todo el entorno.

Pluviales.

Como es sabido, la circunvalación es el límite norte del Área de Cascajos, y precisamente por la margen sur de dicha vía discurre un gran colector de pluviales que se ejecutó para servir como interceptor de todas las acequias de riego que llegaban desde el sur y debían ser reconducidas al río Iregua. Este colector recorre todo el límite del sector y conduce los excedentes de riego hasta las proximidades del puente de la carretera sobre el río Iregua. Tiene 2000 mm. de diámetro, suficiente para todo el desarrollo previsto.

Fecales.

Actualmente no existe ninguna red de fecales en la zona comprendida entre Avenida de Madrid y el barrio de La Estrella. Además, es prácticamente imposible conectar con alguna de las cuencas de recogida de sectores próximos, cuencas que por otro lado no tendrían capacidad suficiente para el sector y mucho menos para desarrollos posteriores. Por tanto, será necesario

ejecutar una nueva cuenca de recogida de aguas fecales y llevarla hasta la única red que físicamente es accesible, el interceptor del bajo Iregua. Dicho interceptor no dispone de la capacidad suficiente para conducir las aguas de todo el desarrollo del sur de Logroño, por lo que en un futuro deberá ejecutarse una ampliación del mismo desde las cercanías del Hospital San Pedro hasta la EDAR Logroño. El colector que atravesará el Área de Cascajos podrá dimensionarse de forma que pueda recoger las aguas residuales de futuros desarrollos situados al sur de la Circunvalación.

Electricidad.

El sector está atravesado por líneas de transporte de alta tensión. La mayor parte de ellas parten desde la STR de la estación de ferrocarril y salen hacia el sur, atravesando Cascajos, para luego circunvalar Logroño hacia este y oeste. Esta situación permite cualquier desarrollo, con los matices correspondientes: deberán canalizarse todas esas líneas aéreas y dotar al sector de las redes de servicio, con los Centros de Transformación necesarios.

Gas.

La compañía distribuidora de gas dispone de dos tuberías de transporte que pueden servir como puntos de conexión para la red local del sector. Una de ellas discurre por la margen norte de la circunvalación y la otra por Avenida de Madrid, con lo que es razonablemente sencillo el desarrollo de las conexiones necesarias.

Viario.

El sistema viario de la zona se encuentra actualmente en una primera fase de ejecución ya que se están ejecutando las obras que permitirán conectar la LR-250 con la Circunvalación y la C/ Pedregales. Dichos viales, junto con la ampliación de los mismos en sentido este-oeste hasta la C/ Gustavo Adolfo Bécquer, resuelven las deficiencias de circulación de la zona.

Adicionalmente, el Sector conectará con la Avenida de Madrid a través de la C/ Villa Natura, creando una conexión Este-Oeste, entre la zona sur de Logroño y el Barrio de La Estrella.

D. Suscriptores del documento

En definitiva, por los motivos expuestos, consideramos que el desarrollo urbanístico del Área de Cascajos es beneficioso para Logroño, por lo que solicitamos al Ayuntamiento de Logroño la inclusión de la Subárea de Suelo Urbanizable No Delimitado “Cascajos-Norte” en el “programa-puente”, con la consiguiente delimitación de un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado.

En Logroño, 18 de Enero de 2008

