

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE STO. DOMINGO DE LA  
CALZADA. RIOJA**

**MEMORIA II**

**RESÚMEN DE LA INFORMACIÓN Y  
DIAGNÓSTICO**

# AVANCE DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE STO. DOMINGO DE LA CALZADA. RIOJA

## MEMORIA II

### INDICE

	Pág.
I. RESUMEN DE LOS ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO: .....	3.
I.1. El Relieve y la Orografía:.....	3.
I.2. El Clima: .....	4.
I.3. El medio agrícola:.....	5.
I.4. Recursos hídricos:.....	6.
I.5. Vegetación:.....	6.
I.6. Unidades Ambientales:.....	7.
I.7. El Plan Especial de Protección del Medio Ambiente: .....	8.
I.8. Dinámica Demográfica: .....	9.
I.9. La estructura Económica:.....	10.
I.10. La Estructura Urbana: .....	12.
I.11. La Dinámica de la Edificación:.....	13.
II. EL DIAGNÓSTICO: .....	15.
II.1. Presentación. Necesidad de un diagnóstico particularizado por barrios: .....	15.
II.2. Las Distintas piezas urbanas. El Casco histórico: .....	17.
II.3. Arrabales Históricos. San Francisco:.....	19.
II.4. El arrabal de Margubete: .....	20.
II.5. El área de Centralidad al Sur del Casco Histórico: .....	22.
II.6. Antiguo Arrabal de la Puebla: .....	24.
II.7. Area Residencial Este: .....	25.
II.8. Las áreas industriales de la Carretera de Burgos:.....	25.
II.9. El nuevo desarrollo residencial Norte: .....	26.
II.10. Areas de residencia secundaria al Norte de la ciudad:.....	26.
II.11. La problemática de conjunto:.....	27.
III. PROPUESTAS: .....	31.
III.1. La Legislación vigente:.....	31.
III.2. Las Propuestas: .....	34.
III.3. Propuestas de Conjunto: .....	35.

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE STO. DOMINGO DE LA CALZADA.

### MEMORIA

#### I RESÚMEN DE LOS ANÁLISIS.

##### I.1. El Relieve y la Orografía.

El término municipal se distingue **por la solidez de formas en contraste con la agreste topografía de la vecina Sierra de la Demanda**. Se trata de un gran valle con orientación Sur-Norte, dividido por el Río Oja que produce una fuerte disimetría: la zona izquierda del valle, con altitud de 250 m., de limitado aprovechamiento agrícola y la orilla derecha, con 100 m. como media de altitud inferior, que constituye el área de cultivo por excelencia. En esta última se sitúa el núcleo urbano en una posición relativamente centrada.

**Geológicamente** el valle del río **Oja presenta tres niveles de terrazas y una amplia llanura aluvial**. Se distinguen dos dominios morfoestructurales bastante diferenciados: el dominio terciario, (conglomerados, areniscas y arcillas en las zonas de mayor elevación), y el dominio cuaternario, el predominante, formado básicamente por un sistema de terrazas de cota media; la mayor extensión corresponde a la terraza más moderna y a los aluviales del curso del Oja. Es decir, **una morfología sin grandes contrastes litológicos**.

**Un nivel freático a escasa profundidad y una litología muy heterogénea**, (diversidad de materiales dispuestos de forma casi caótica tanto en superficie como en profundidad), **definen las condiciones geotécnicas** del área: los terrenos coluviales presentan condiciones constructivas favorables, aunque con problemas de tipo puntual debido a la

gran variedad litológica, y los terrenos del dominio terciario presentan también condiciones aceptables, aunque la alternancia de conglomerados, areniscas, arcillas y margas pueden producir comportamientos diversificados a las cargas extensivas.

## **I.2. El Clima.**

**Las temperaturas medias** mensuales caracterizan el régimen térmico de la comarca, correspondiendo a Enero las mínimas absolutas, que se sitúan en unos  $-5^{\circ}$ , durando la estación de las heladas desde principios de Noviembre hasta finales de Abril, con frecuentes inversiones térmicas invernales.

**Un volúmen de precipitación muy importante** caracteriza este área dentro del contexto de la depresión del Ebro, en buena medida determinado por la proximidad de la comarca respecto al Cantábrico: **63 mm. de máxima en primavera y un volúmen de lluvias muy similar en el otoño**, con una sequía acusada en los meses de Julio y Agosto, en que el volúmen de precipitaciones no llega a alcanzar el 10%.

En definitiva, Sto. Domingo de la Calzada y su entorno **definen el subclima denominado Rioja Alta.**

## **I.3. El medio agrícola.**

El territorio se caracteriza por una actividad agrícola apoyada sobre la **disponibilidad de un recurso hídrico básicamente de origen subterráneo, el recurso natural más importante de Sto. Domingo**, pero de una extremada fragilidad, cuya cantidad y calidad se encuentran seriamente amenazadas por la intensidad de su aprovechamiento agrícola.

Una superficie regada de 2.680 hectáreas a base de 600 pozos, extrae una media de 7 Hm<sup>3</sup>. al año, mientras que el abastecimiento de agua a la población y la industria consumen 2 Hm<sup>3</sup>. al año. Las previsiones apuntan a **un crecimiento de la demanda para regadío**.

#### **I.4. Recursos hídricos.**

El recorrido del Oja por el valle **se caracteriza por su interrelación con el acuífero aluvial**; aguas abajo de Ojastro el río cede sus aguas al acuífero, y por encima de Castañares vuelve nuevamente a resurgir.

En cuanto a la calidad de las aguas, el río Oja arrastra vertidos domésticos de las poblaciones situadas aguas arriba y efluentes de las cámaras de pintura y barnizado de fábricas de muebles de Ezcaray, y el tintado de las empresas del sector textil y curtidos de Santurde. La depuradora de Sto. Domingo, muy deficiente, recoge, además de los vertidos procedentes del sector industrial muy heterogéneos, curtidos, feculeras, textil, matadero, etc. No obstante, según la estación de Castañares, aguas abajo, el índice de calidad general corresponde a aguas de calidad entre buena y excelente.

**Una abundante pluviometría**, especialmente en el ámbito de la sierra, **garantiza la recarga de los acuíferos**. Por otro lado, el predominio de sedimentos detríticos del Terciario con tramos permeables e impermeables, y del Cuaternario con desarrollo de terrazas fluviales de buena

permeabilidad y gran capacidad de recarga, determinan que el **acuífero constituido por las terrazas y llanuras aluviales del río Oja registre la mayor demanda de agua y régimen de explotación de la Rioja.**

Los niveles piezométricos **oscilan entre escasos centímetros** entre Enero y Mayo **y los 5 ó 6 m. a partir del mes de Julio.** El volumen de agua utilizado para el abastecimiento a poblaciones e industria asciende a 1,4 Hm<sup>3</sup>.; el aprovechamiento más importante del acuífero corresponde al sector agrícola con bombeos para usos agrarios de 10,2 Hm<sup>3</sup>/año.

**Este acuífero resulta extremadamente vulnerable a la entrada y dispersión de contaminantes.** Existen **fuentes de contaminación puntual** como algunos vertidos industriales, granjas vertederos, etc., y una **contaminación difusa**, basada en la actividad agrícola, **por la utilización excesiva de fertilizantes.** Las aguas con índices más bajos de contaminación se localizan en el límite meridional de la unidad entre Ezcaray y Sto. Domingo, donde el aluvial está menos desarrollado.

## **I.5. Vegetación.**

**Dominancia de un paisaje agrario** en el término municipal de Sto. Domingo, resultado de **una transformación sostenida del medio natural durante generaciones.** Muy escasas manifestaciones del bosque primitivo perviven en la actualidad. En definitiva dentro del contexto de la Rioja Alta, el término municipal de Sto. Domingo **presenta un paisaje de fuerte dominancia agrícola**, característico ya al menos desde mediados del Siglo XIX.

## **I.6. Unidades Ambientales.**

El término municipal está caracterizado, desde este punto de vista, por su **homogeneidad paisajística** y la fuerte **dominancia de lo agrario**, solamente dividida por el curso del río Oja, y con **el núcleo urbano ocupando una posición central**.

La altitud y la orientación determinan las condiciones climáticas y las diferencias impuestas por los distintos factores ambientales se manifiestan especialmente en los usos del suelo. Éstos determinan una cubierta vegetal característica y generan una configuración de paisaje fácilmente identificable.

La valoración multiobjetiva permite una aproximación global a los valores del territorio desde la perspectiva ecológica, agrícola y paisajística. De las cuatro grandes unidades, **la de Montes de Sampol alcanza una alta valoración ecológica y media valoración en términos paisajísticos**, mientras que **los Altos de Corporales, las Parrillas, etc., alcanza una valoración media en cuanto a lo ecológico y lo agrícola y alta en cuanto a lo paisajístico**; al igual que la primera, **las riberas del Oja, de gran valor ecológico y en este caso también paisajístico**, tienen un bajo valor agrícola. El área más extensa, **la llanura aluvial de Sto. Domingo, alcanza un bajo valor ecológico, mientras que tiene un alto valor agrícola** y medio valor en términos paisajísticos. El área de comparación es el propio Término Municipal, por lo que la gradación de valoraciones debe quedar referida a éste.

## **I.7. El Plan Especial de Protección del Medio Ambiente.**

**El Plan Especial del Medio Ambiente, aprobado por la Comunidad Autónoma, es de aplicación con carácter complementario** en el término municipal de Sto. Domingo de la Calzada. Tiene como objetivo el contribuir

a la conservación de los recursos naturales desde la perspectiva del Urbanismo y la ordenación territorial.

El Plan General de Ordenación de Sto. Domingo de la **Calzada deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en el Plan Especial**, asignando calificaciones de Suelo con arreglo a las normas y criterios establecidos en el mismo.

En cuanto a los dos grandes apartados de su normativa, **las Normas Generales** para la protección de los recursos naturales y regulación de las actividades que inciden en el medio rural, rigen de forma genérica en la totalidad del Suelo no Urbanizable de Sto. Domingo de la Calzada. Por lo que respecta a **las Normas Particulares**, específicas para la protección de determinados espacios, rigen en especial, en los Altos de Sampol y Aidillo, que están integrados dentro del espacio catalogado denominado Oja-Najerilla (MA-1).

Como elemento no integrado en el medio físico, pero si como patrimonio cultural, **el Camino de Santiago y su entorno paisajístico**, y los núcleos urbanos que atraviesa y elementos arquitectónicos, constituyen un hito también en las áreas de protección del término municipal de Sto. Domingo. **La Ruta Jacobéa constituye un caso particular con un régimen de protección derivado de la normativa general del Plan Especial del Medio Ambiente**. En cualquier caso, es necesario considerar como espacio protegido una banda de 250 m. a ambos lados del Camino, en tanto en cuanto se produzca la redacción de un Plan Especial que defina con precisión el entorno del Camino, su trazado y medidas protectoras.

## **I.8. Dinámica Demográfica.**

La población de Sto. Domingo, según el Padrón rectificado a Febrero del 98, arroja **una población total de 5.703 habitantes de derecho**. La población, que ha venido creciendo a ritmo sostenido a lo largo del siglo, salvo en la década de los 30 - 40, presenta una regresión durante las dos últimas décadas, 70 - 90, **aunque en el decenio actual parece haber superado el periodo regresivo**.

El escenario de futuro más plausible pasa por **un mantenimiento de los niveles demográficos de los últimos 20 años, con tendencia a la estabilidad**, con leves alternancias decrecimientos - crecimientos. El rasgo dominante viene siendo **la tendencia al envejecimiento de la población**, resultado de un proceso de emigración selectiva y disminución general de las tasas de fecundidad: la estructura por edad de la población se caracteriza por **un acusado predominio de la población adulta**, frente a exigüos contingentes de población joven.

## **I.9. La Estructura Económica.**

Existe **un cierto grado de equilibrio intersectorial**, sin que pueda hablarse de una especialización acusada en ningún aspecto. El tamaño medio empresarial es bastante reducido, 3,35 ocupados por local y actividad como media, no obstante, este parámetro se encuentra vinculado a sectores de actividad específicos: mientras en el comercio y la hostelería presenta dimensiones reducidas, con predominio de alto empleo y ayuda familiar, en los sectores de la Administración, Educación, etc., presenta tamaños medios más elevados, y en las actividades manufactureras

tamaños medios en el orden de los 6,76 ocupados por establecimiento activo.

La distribución por grandes sectores de actividad señala **un 50,73% de ocupados en servicios y un 25,78% en industria**, siendo la construcción y las actividades agrarias el 12,03% y el 11,49% respectivamente.

**El índice de paro es relativamente bajo**, en comparación al índice medio de la Rioja y al índice medio nacional. El último dato, relativo a 1.996, señala una tasa de paro del 9,25%, siendo la tasa de actividad del 48%, similar al promedio regional.

**El municipio tiene una fuerte vocación agrícola**, como muestran tanto la superficie correspondiente a tierras labradas, del 86,43 % de la superficie total de explotaciones, y el 11,44% en que todavía se mantiene la población ocupada total en el sector agrario. La patata constituye el principal cultivo de Sto. Domingo y su comarca; aunque haya disminuído en la última década la superficie cultivada, la **importante estructura agraria actual es el resultado del proceso de concentración parcelaria** llevado a cabo a comienzos de los 80. Los indicadores reflejan el efecto de este proceso de concentración en relación a las estructuras agrarias promedio de la Rioja: el tamaño medio de las explotaciones es mucho mayor. El 47,4% de las explotaciones tienen una superficie agrícola de 20 Has. o más, mientras que en la Rioja sólo es de 7,80 Has. Por el contrario, únicamente el 33,75% de las explotaciones tiene menos de 5 Ha. contra el 71,15% en la Rioja. Aunque **la mayoría de los agricultores dependen de la patata, se asiste progresivamente a la implantación de otros productos**, como la alubia verde, el guisante y en menor medida el brocoli, habas, zanahoria, etc. Al contrario que la agricultura, la ganadería reviste una importancia mucho menor; en ella predomina el ganado porcino, seguido a gran distancia del ovino, aves y bovino; toda la ganadería se concentra en sistemas de explotaciones intensivas, en granjas para la cría y engorde de cerdos, corderos o aves.

**Sto. Domingo tiene una significativa base industrial con 47 establecimientos activos**, que generan 318 puestos de trabajo. Predomina la industria de confección, textil, cuero y calzado, que genera más del 50% de los empleados activos en la rama de la industrial.

En el tema industrial es preciso hablar **del Polígono de San Lázaro como decantador de Suelo Industrial acondicionado**, que ha tenido una gran acogida en cuanto respecta a pequeña industria o sistemas de almacenaje y distribución.

En el tema de Servicios, **Sto. Domingo se está decantando últimamente como centro comarcal**; las actividades comerciales y especialmente el comercio especializado están muy ligadas a esta centralidad comarcal, aunque la dependencia de Logroño es importante para la adquisición de determinados bienes y servicios muy específicos.

En los últimos decenios, a partir de los setenta, destaca **un rápido crecimiento de los servicios especializados**, asesorías, despachos jurídicos, intervención financiera, así como de la hostelería, contrastando con un **relativo estancamiento de las actividades comerciales tradicionales**.

También en los últimos decenios se proyecta **un rápido crecimiento del turismo como recurso económico**. Sto. Domingo de la Calzada, que constituye un hito en el Camino de Santiago, está incrementando su oferta turística y cultural, mediante fiestas y otras actividades.

**El incremento turístico se debe, en buena medida, a la revitalización del Camino de Santiago como itinerario europeo.**

## **I.10. La Estructura Urbana.**

La estructura urbana de Sto. Domingo **está constituida por una serie de piezas o áreas muy diferenciadas y con una dinámica variable de unas a otras.** Desde **el Casco Histórico**, que concentra los valores culturales y simbólicos de la ciudad, pasando por los **antiguos arrabales de San Francisco y Margubete**, estancados en cuanto a renovación, las áreas de **residencia secundaria en torno a las carreteras de Haro y Bañares**, e **industrial de la carretera de Logroño**, potenciada por el nuevo Polígono industrial de San Lázaro, hasta llegar a los desarrollos residenciales más recientes, y el **centro urbano más dinámico en el entorno de la Plaza de San Jerónimo**, el Espolón y la calle de San Roque, presentan una dinámica y una problemática funcional que será preciso analizar con detalle, como punto de partida para el planeamiento. Este deberá atender tanto a las características de desarrollo general de la población, como a la problemática particularizada de cada una de estas piezas o unidades: **será preciso que el Plan desmenuce el conjunto urbano en piezas diferenciadas, analizando muy pormenorizadamente la problemática de cada una de ellas, como base para las propuestas de planeamiento.**

## **I.11. La Dinámica de la Edificación.**

El crecimiento demográfico presenta un ligero desarrollo en los últimos decenios que no es suficientemente fuerte ni dinámico como para plantear grandes demandas de Suelo en usos residenciales o industriales.

No obstante, en **Sto. Domingo de la Calzada existe una fuerte contradicción entre crecimiento poblacional y crecimiento estructural**, tanto en nuevas viviendas como en suelos para usos industriales.

Los datos sobre nuevas licencias que figuran en la información urbanística, presentan una fuerte contradicción con los datos de desarrollo demográfico. Desde la aprobación del Plan General vigente en 1.983 a Diciembre del 97, en que comienza la redacción de este nuevo Plan General, se han construído 833 unidades de viviendas nuevas, **lo que supone el 25% del parque residencial total**. Durante ese periodo de tiempo, el crecimiento de la población censada ha sido de 200 habitantes, lo que apenas justificaría una demanda de 100 viviendas.

**El desarrollo de áreas industriales y de la demanda de suelo para servicios ha seguido un acusado paralelismo con esta creciente demanda de suelo para vivienda**, que no puede encontrar explicación en el crecimiento puramente demográfico.

Esta demanda y crecimiento en Unidades de Vivienda, y Parcelas Industriales, así como en suelo para Equipamientos, debe buscar su explicación en otros factores, tales como **una demanda creciente de población no censada**, fuerte desarrollo económico **con traspaso de capitales de la explotación agrícola al sector inmobiliario**, creación de industrias y por lo tanto, **desarrollo industrial creciente y mejora de las instalaciones existentes** con mayores demandas de suelo, gran **demandas de equipamientos** al transformarse los niveles económicos de la población y **al desarrollarse iniciativas de tipo de centralidad comarcal**, así como otra serie de fenómenos paralelos a éstos.

En los planteamientos para la Clasificación y Calificación del Suelo del Plan General, será preciso tener en cuenta, además de las preexistencias y problemática general de cada una de las piezas urbanas, la atención a unas demandas de **desarrollo urbano basadas más en el crecimiento estructural de la ciudad que en el propio crecimiento poblacional**.

## II EL DIAGNÓSTICO

### **II.1. Presentación. Necesidad de un diagnóstico particularizado por barrios.**

En los apartados anteriores se ha intentado reflejar, a grandes rasgos y de forma resumida, la situación del municipio en los aspectos relativos al **medio físico** y la legislación de **protección medioambiental** que le afecta, el **medio humano**, **sociodemográfico y económico**, así como los relativos a la **estructura física del conjunto edificado**.

Mayores detalles sobre el tema quedan recogidos en los análisis de base que se integran en el documento de información Urbanística en sus distintos apartados y capítulos. En el resumen anterior únicamente se ha pretendido presentar una instantánea de la situación actual, y las perspectivas de desarrollo del Municipio y de la ciudad de Sto. Domingo de la Calzada.

No obstante, aunque se anticipan algunos de los problemas que atañen al conjunto urbano, en él se reflejan única y exclusivamente los grandes factores que motivan o cohartan el desarrollo urbanístico y la ordenación del territorio: para poder plantear **propuestas de planeamiento fundamentadas en necesidades reales**, será necesario descender a un análisis más pormenorizado de la problemática funcional y estructural de la ciudad, pero desglosándola ahora, según áreas funcionales, en unidades urbanas más pequeñas, tal como se ha razonado en párrafos anteriores, **dado que en Sto. Domingo se presentan contrastes muy diferenciados de unas áreas urbanas a otras**.

El análisis particularizado de cada unidad urbana o barrio, con la constatación de su problemática funcional, estructural y posibilidades de desarrollo, habrá de constituir no solamente el diagnóstico de la situación

actual, sinó también la base de partida para las propuestas del planeamiento.

En el caso de Sto. Domingo, **por el paradigma al que ya se ha hecho referencia, entre el crecimiento poblacional y el crecimiento urbano y sus grandes diferencias**, resulta muy difícil realizar previsiones a futuro, al no ser posible descender, por carencia de datos socioeconómicos fiables, al detalle de los cambios sociales en desarrollo, pero especialmente de aquellos que constituyen las causas fundamentales de estos procesos de crecimiento urbano que sí son detectables en la realidad.

**En lugar de realizar extrapolaciones sobre el crecimiento poblacional, será preciso partir del análisis detallado de la ciudad en cada uno de sus barrios, de su problemática y de sus necesidades**, para llegar después a un ensamble del conjunto, que deberá cuadrarse entre demandas y necesidades por un lado y posibilidades de desarrollo o mejora por otros, y con ello constituir un conjunto estructurado de propuestas armónico en el que se pueda dar respuesta a cada una de las demandas que presenta cada pieza urbana de la ciudad.

Este ensamblaje final, podrá ser contrastado como propuesta global con las perspectivas de desarrollo y crecimiento reales de la ciudad, y **sobre todo de su desarrollo económico como clave del futuro**, en las cuales deberán quedar integradas otras demandas políticas para la ciudad: **su desarrollo como cabecera comarcal**, su desarrollo como **centro de atracción turística**, como **centro de atracción para población estacional**, y como **centro base de actividades económicas** que recoja iniciativas de un entorno mucho más amplio que el propio municipio. **Es preciso tener en cuenta que la ciudad, además de un hecho físico y un organismo en desarrollo, es siempre un proyecto político.**

## II.2. Las Distintas Piezas Urbanas. El Casco Histórico.

En paralelo al gran eje estructurante de la ciudad, la carretera Burgos-Logroño, en su recorrido a partir del puente sobre el río Oja hasta el límite del término municipal, y a caballo del antiguo Camino de Santiago que, desde la entrada de Cirueña, a lo largo de su calle Mayor se dirigía hacia el puente sobre el río Oja, se **sitúa el centro histórico, actualmente el centro simbólico de la ciudad**, su Casco Antiguo.

Es **un espacio de raíz medieval** que, por sus valores culturales e históricos, se constituye como **el referente de toda la ciudad**. Estos valores le prestan características de cohesión como una unidad o pieza urbana caracterizada; no obstante, y a pesar de ello, presenta ámbitos relativamente contrastados: un área central sujeta a fuerte renovación desde principio de siglo, y unos ámbitos de borde, especialmente el occidental, muy degradados y con fuerte presencia de viviendas en tipologías populares. A ellos se añaden **el eje de la calle Mayor, con su serie de interesantes plazoletas, y la Plaza de la Constitución, en cuyos espacios se apoya la mayor parte del intenso uso turístico**, además del hostelero y administrativo, sustentados por el Parador, el Ayuntamiento y algunas otras instalaciones de hostelería, así como el eje paralelo por el Sur de la calle Pinares, donde se concentra, además de el uso **residencial una parte importante del comercio más tradicional de la ciudad**.

Este Casco Histórico, **declarado Conjunto de Interés Histórico-Artístico** y con un Plan Especial de Protección y Catalogación aprobado y vigente, es el **catalizador de todo el interés turístico de la ciudad**, a pesar de lo cual en los últimos decenios ha venido sufriendo un proceso de abandono y degradación que ha provocado que un altísimo porcentaje de sus viviendas se encuentren desocupadas. No obstante, este proceso viene invirtiéndose en los últimos años, si no en la recuperación y reutilización del parque residencial, sí al menos en la mejora y rehabilitación del espacio urbano, lo

que hace pensar como posible que en un plazo no muy lejano pueda llegar a invertirse el proceso generalizado de abandono del espacio residencial.

**El mantenimiento y potenciación de las actividades administrativas y hosteleras en el entorno de la Catedral**, es un factor fundamental para la conservación de este Casco Histórico. En segundo lugar, **la mejora del espacio urbano** a través de una renovación de las infraestructuras y la pavimentación puede ser el catalizador de esa recuperación urbana, especialmente si ésta se extiende a las áreas donde ha sobrevivido una gran parte del comercio, el más tradicional de Sto. Domingo, **el eje paralelo a la c/ Mayor por el Sur y las áreas del Espolón: su mejora urbana puede contribuir a la revitalización no sólo residencial sino también de los usos comerciales** y con ello a **incrementar la función del Casco Histórico como centro urbano**, por el añadido de estos usos a los usos ya existentes, administrativos y de hostelería.

Para la supervivencia del Casco Histórico como un área viva y funcionalmente utilizable por toda la ciudad, y para recuperar en alguna medida esta función de centralidad urbana, las medidas de mejora y recualificación del espacio urbano deben ir acompañadas de un **desarrollo urbanístico del resto de la ciudad centrado geográficamente en su casco antiguo**, de forma que en ningún caso pueda quedar como marginal un área que tradicionalmente constituyó el área central del conjunto urbano.

En suma, las medidas para la reutilización de esta pieza histórica y simbólica de la **ciudad como centro urbano vivo y funcional de todo el conjunto urbano**, pasa por las operaciones ya en marcha de recuperación y mejora de los espacios de calle como medida inicial y previa a una segunda fase de rehabilitación del parque residencial, de los usos terciarios en su zona Norte como usos administrativos y hosteleros, y en su zona Sur como usos comerciales y de servicios. Las medidas de **mejora y rehabilitación deben extenderse al Espolón y al Convento de San**

**Francisco y manzanas contiguas**, como catalizadores y potenciadores de la recualificación de sus respectivos entornos.

### **II.3. Arrabales históricos. San Francisco.**

El espacio comprendido entre el río Oja y el Convento y huertas de San Francisco con la calle del mismo nombre, al Sur de la carretera de Burgos a Logroño, en su penetración a Sto. Domingo, se constituyó inicialmente como un arrabal histórico, antigua área residencial popular desarrollada a lo largo de caminos rurales. **Actualmente se configura como un espacio periférico de muy reducida o nula renovación**, que puede considerarse como **prácticamente estancado en su desarrollo**. Entre los usos residenciales, y muy especialmente a partir de una determinada distancia del centro urbano, proliferan las transformaciones de antiguas viviendas a almacenes, mezclados con algunos pabellones de uso agrícola.

Uno de los factores que provocan su estancamiento, y su baja demanda como área de desarrollo residencial, es **el aislamiento entre este espacio y las áreas más dinámicas de la ciudad**, debido al corte que en la zona Sur de la ciudad supone la gran extensión en sentido Norte-Sur del Convento de San Francisco, prolongado por sus áreas de huerta. Esta barrera ha contribuido al crecimiento lineal en sentido Norte-Sur, con muy escasos puntos de paso y conexión con la ciudad en sentido transversal, con que se ha desarrollado este barrio. Este desarrollo lineal, provocado por el corte del Convento y huertas de San Francisco, es un factor de aislamiento y como consecuencia causa y origen del estancamiento y de la escasa demanda residencial y de renovación de este espacio urbano.

**El proyecto en marcha para el tratamiento de las riberas del río Oja como parque puede ser un factor desencadenante para la mejora del barrio**; no obstante, esta medida debe ir apoyada con otras medidas de

recuperación interior del barrio: la rotura de la barrera existente en la prolongación de San Francisco con un parque público y la facilitación y creación de conexiones y enlaces con las áreas residenciales de Jerónimo Hermosilla y calles próximas, donde vienen desarrollándose los más recientes espacios residenciales de la ciudad, y el tratamiento en parque de las Riberas del Oja pueden ser factores desencadenantes, junto con la mejora interior de las calles y espacios urbanos, para su reutilización como espacio residencial.

#### **II.4. El Arrabal de Margubete.**

El área urbana comprendida entre el río Oja y la calle de Baños, al Norte de la carretera Burgos-Logroño y de la Avda. de Burgos, ha venido desarrollándose históricamente con una mezcla de pabellones para almacenes, granjas e instalaciones agropecuarias, junto con alineaciones residenciales en tipologías de edificación popular, apoyados todos ellos en los caminos rurales y en los accesos a fincas rústicas, creando un espacio urbano sumamente desordenado, no sólo en cuanto a la mezcla de usos, sino en cuanto al aprovechamiento del espacio, con manzanas escasamente definidas, manteniendo grandes áreas todavía ruralizadas en el interior de las manzanas.

Como consecuencia **la problemática más acusada se deriva de la mezcla de usos con industrias agropecuarias y granjas intercaladas con espacios y alineaciones residenciales** y pequeños grupos de vivienda, y de la desorganización espacial, pero también y muy fundamentalmente, en la falta de equipamientos o espacios para usos colectivos.

Por otro lado su ubicación entre el Casco Histórico y el río, separada de las áreas de mayor desarrollo urbano por el antiguo recinto amurallado, han

producido su marginación y abandono, quedando sometidas a un proceso de desarrollo espontáneo mediante actuaciones puntuales y aisladas, sin apoyo en una ordenación de conjunto o una mínima aplicación de ordenanzas, ya sea de usos o de alineaciones.

En los últimos decenios se ha producido un desarrollo urbano en paralelo a este barrio, entre las carreteras de Haro y la calle de Baños, pero debido seguramente al alejamiento del barrio, a las instalaciones del antiguo cementerio, y a la falta de urbanización en las zonas más próximas al arrabal, este desarrollo no ha apoyado la transformación urbanística del área.

La recuperación de las riberas del río Oja con el nuevo Plan Especial previsto para su ordenación, la creación de parques y recuperación de áreas degradadas, van a originar un fuerte impacto de mejora urbanística en todo el frente del río. Por otro lado, **las áreas más próximas a la entrada en Sto. Domingo por el Puente sobre el río Oja deben ser objeto de una atención especial por parte del Plan General.** En tercer lugar, los nuevos desarrollos urbanos que vienen operando al Norte del Casco Histórico, a ambos costados de la carretera de Haro, apoyados en la Avda. de Burgos y carretera de Calahorra, cierran un círculo de mejoras urbanísticas en torno a este viejo Arrabal, actuando también en el sentido de la remodelación y recuperación de este espacio urbano.

Estas tres medidas unidas pueden llegar a producir una revalorización de la zona como espacio de uso residencial, especialmente en las áreas más próximas a la carretera de Burgos y el casco histórico, con la consiguiente plusvalía en los terrenos que permita costear el traslado de granjas e instalaciones agropecuarias y de pabellones para almacenes a otras áreas más adecuadas a este uso.

El Plan General habrá de tener en cuenta esta triple operación en cuanto a la remodelación de toda la zona, calificando como residenciales y ordenando las áreas situadas más al Sur y reordenando las actividades

industriales que ya operan en los espacios situados más al Norte, acompañados de un tratamiento especial del frente edificado al río Oja, mediante un paseo fluvial y recuperación del espacio de borde.

## **II.5. El Área de Centralidad al Sur del Casco Histórico.**

Al Sur del casco histórico, en el entorno de la Plaza de Jerónimo Hermosilla, punto de arranque de la carretera de Ezcaray, con apoyo sobre un antiguo arrabal viene desarrollándose en los últimos años el área de renovación más dinámica de la ciudad, a lo largo del Espolón y la calle de San Roque, a partir del edificio del Convento e Iglesia de San Francisco. Como una agrupación de manzanas con un trazado característico de ensanche, ligeramente deformado por incorporaciones de alguna salida de carreteras o caminos rurales, se ha conformado una barriada en cuyas calles y plazas, algunas de ellas de reciente creación como la Plaza Porticada o la situada en la calle Madrid, a partir de una serie de operaciones puntuales de renovación con uso característico residencial, pero en cuyas plantas bajas se viene centrando el mayor número de actividades comerciales, especialmente volcadas hacia el Espolón y Plaza de San Jerónimo, o de hostelería y otros servicios en el resto de calles.

Se trata por lo general de un espacio urbano ya muy consolidado, en el cual alternan bloques de 4 y 5 plantas con edificaciones de tipología popular procedente de sus inicios como arrabal periférico.

En las proximidades de San Francisco se producen los mayores impactos ambientales, por la excesiva proximidad de edificios de 5 plantas al edificio monumental del Convento, y algunas operaciones de edificación residencial descoordinadas, en las que se mezclan manzanas cerradas con alineaciones de bloques en altura sin una aparente organización espacial.

**Ordenar el previsible crecimiento hacia el Sur de este área deberá ser una de las tareas prioritarias del P.G.O.**

A partir de la calle de los Molinos comienza a desarrollarse un espacio configurado sobre manzanas cerradas en torno a patio de manzana, de muy distintos tamaños, organizando una retícula asimilable a un pequeño plan de ensanche, deformada en su área central por la irregular Plaza de San Jerónimo, que deberá ser objeto de remodelación, de la que parten en abanico la calle Ezcaray, Ramón de Salazar, Avda. del Beato Hermosilla, y rematada finalmente al Este por la Plaza Porticada que se abre al final de la calle de San Roque.

Este área ha sufrido en los últimos años una fuerte renovación edificatoria, pasando de las edificaciones con tipología popular, a edificios de 5 y 6 plantas con uso característico residencial, en cuyos bajos se asienta gran parte de los usos comerciales más modernos de Sto. Domingo, especialmente en el Espolón, Plaza de San Jerónimo y en parte en San Roque, así como múltiples usos de hostelería que crean un espacio con uso muy definido en la calle de Madrid y alrededores.

## **II.6. Antiguo Arrabal de la Puebla.**

Sobre las tres calles citadas en párrafos anteriores, antiguos caminos carreteros y rurales, creció en su día el arrabal de la Puebla. Mediante una serie de operaciones urbanizadoras llevadas a cabo en función del vigente Plan General de Ordenación, se ha producido una serie de renovaciones urbanas con cambios de tipología y de alturas de edificación, pasando de dos a 4 y 5 plantas de altura. Especialmente a lo largo del eje central del barrio, Avda. de Alfonso Peña y sus transversales, se han efectuado operaciones edificatorias de cierta envergadura, ya sea siguiendo alineaciones de calle en manzana cerrada, así como algunas otras

apoyadas en Estudios de Detalle y Proyectos de Reparcelación. En este área como consecuencia del Plan General vigente en su extremo Sureste se ha iniciado una fuerte **operación de equipamiento urbano: el Colegio Beato Jerónimo Hermosilla y el estadio de atletismo que inician una operación de reequipamiento para el conjunto de Sto. Domingo que deberá ser ampliada y continuada.** Esta es un área cuya problemática fundamental se deriva de sus espacios de borde donde comienzan a desarrollarse operaciones urbanísticas de cierta envergadura como el **Plan Parcial del Sector 16, o el área de equipamiento ya citada,** y la solución de enlace entre las mismas, incluida alguna operación de apertura o ensanche de calles presentándose por lo demás como un área ya fuertemente consolidada al menos en sus áreas centrales.

La ordenación y urbanización de sus bordes, al Este y Oeste, deberá incluirse como Suelo Urbanizable Delimitado.

## **II.7. Area Residencial Este.**

Con apoyo en las salidas desde el Espolón y desde la calle Mayor del Casco Histórico, en dirección a Logroño y Cirueña, se origina un triángulo ocupado por edificación con tipologías muy renovadas, en general de 4 y 5 plantas que colmatan el triángulo central y ambos costados, sin enlaces por calles transversales. **La mayor problemática de este área se deriva de la falta de remate en sus márgenes Norte y Sur, sobre espacios dominados aún por lo rural, como grandes intersticios entre desarrollos espontáneos de la ciudad.**

## **II.8. Las áreas Industriales de la Carretera de Burgos.**

A lo largo de la travesía de la carretera de Burgos, con apoyo también en el eje transversal formado por el antiguo Camino de Nájera y la plataforma del abandonado ferrocarril de Ezcaray, ha surgido espontáneamente una serie de industrias sin una zonificación precisa pero que aprovechaban de la accesibilidad y mínima urbanización que les brindaban las carreteras existentes.

**El carácter industrial de este área se ha confirmado con la operación urbanizadora del polígono industrial de San Lázaro, que está en trance de rápida consolidación en el momento actual.** Existen áreas correctamente urbanizadas como el Polígono de San Lázaro, áreas industriales que apoyan en las carreteras existentes, y otras en trance de urbanización, como el denominado Sector 6. En toda este área parece confirmado el uso y la zonificación industrial, al menos a partir de la denominada Vía Verde que se proyecta sobre la antigua plataforma del abandonado ferrocarril de Ezcaray.

## **II.9. El Nuevo Desarrollo Residencial Norte.**

Al Norte del Casco Histórico, con apoyo en la carretera de Calahorra, se han desarrollado a partir del Plan General una serie de operaciones urbanísticas, algunas ya prácticamente consolidadas y otras en sus inicios como el Plan Parcial del Sector 7, la Unidad de Actuación 12, y algún Estudio de Detalle situado al costado Oeste de la calle de Baños.

Estas operaciones urbanizadoras y edificatorias contribuyen a situar la centralidad geográfica sobre el Casco Histórico que venía desplazándose hacia el Sur, consolidando una nueva área residencial al Norte del Casco y que permitirá mantener en el futuro una mayor proyección del Conjunto Histórico como área de centralidad funcional. **Impulsar la urbanización y consolidación edificatoria de los espacios vacíos al Norte del Casco**

**Antiguo** permitirá equilibrar y contrapesar la tendencia que se vuelca sobre el área Sur.

## **II.10. Áreas de Residencia Secundaria al Norte de la Ciudad.**

A lo largo de la carretera de Haro y su convergente la carrera de Bañares se desarrolló espontáneamente en décadas anteriores, antes de la aprobación del vigente Plan General de Ordenación una serie de operaciones edificatorias de residencia secundaria, tanto en tipologías unifamiliares como en bloques plurifamiliares de vivienda, estos últimos preferentemente a lo largo de la carretera de Bañares y el inicio de la carretera de Haro, que han dado un carácter peculiar a la zona.

Se trata de zonas residenciales en las que la ocupación estacional no ha promocionado la creación de equipamiento comercial adecuado, ni consolidado el área como zona residencial de uso continuado. Entre las áreas de edificación y el casco urbano existen grandes vacíos que el planeamiento vigente programó como áreas de desarrollo residencial, y que están en trance de planificación de detalle, pero cuyo proceso urbanizador se presenta con cierta lentitud, debido a la dispersión de operaciones urbanizadoras que han surgido en todo el entorno de la ciudad, tanto en el área al Sur del casco histórico como a lo largo de la carretera de Ezcaray, Paséo de los Molinos y otros.

## **II.11. La problemática de conjunto.**

Una vez presentada en líneas muy generales la problemática de cada unidad y vistas y examinadas sus características diferenciales, resta por

analizar la problemática de conjunto. Ésta en gran parte deriva del carácter aislado de las distintas piezas urbanas.

En efecto, la procedencia histórica de estas unidades urbanísticas, ya sea como arrabales históricos, San Francisco, la Puebla, como crecimientos y expansiones a la manera de pequeños ensanches como el entorno de la Plaza de San Jerónimo, o bien con operaciones espontáneas no sometidas a ningún régimen de planeamiento como los desarrollos industriales no planificados en dirección Este a lo largo de la carretera de Logroño, o los crecimientos de residencia estacional a lo largo de las carreteras de Haro y Bañares, originan una problemática muy característica por su gran extensión y el crecimiento en forma de mancha de aceite que ha tenido la ciudad, la falta de cohesión entre las distintas piezas urbanas y los grandes intersticios no edificados que quedan entre ellas, además de la falta de conexiones viarias entre unos y otros barrios, sólomente solucionados en principio a partir de las cuatro carreteras convergentes sobre Sto. Domingo desde Burgos, Logroño, Haro y Ezcaray.

Gran parte de los problemas urbanísticos que afectan al conjunto quedó recogida en el Plan General de Ordenación actualmente vigente. A lo largo de los últimos años, final de la década de los 80 y la parte transcurrida de los 90, muchos de los temas planteados en el P.G.O. han sido acometidos, y algunos de ellos llevados a término. No obstante muchos de ellos subsisten y aparecen otros nuevos.

En el apartado comunicaciones con el exterior, la variante de la carretera Burgos-Logroño prevista en el P.G.O. ha sido realizada, suprimiendo un tráfico de paso cuya intensidad hubiera asfixiado a estas alturas el eje principal de la ciudad. Subsiste el tráfico de paso entre la Autopista Bilbao-Zaragoza y la comarca al Sur de Sto. Domingo; **aunque problema menor en relación con el primero, parece necesario plantear previsiones en el planeamiento para un próximo futuro.**

En relación con algunos desarrollos urbanos espontáneos, que salpican el territorio con actuaciones aisladas, especialmente en el área Norte, el planeamiento de desarrollo, Planes Parciales y Estudios de Detalle han sido aprobados intentando integrar y equipar los grupos de vivienda más dispersos. Alguno de estos Planes, los de menor extensión, se encuentran actualmente en ejecución; otros que requieren procesos reparcelatorios caminan con lentitud, debido en gran parte al pequeño tamaño de las iniciativas urbanizadoras y su dispersión en un territorio con muy amplia oferta.

El crecimiento industrial de Sto. Domingo, un tema clave en la problemática socio-económica, y también en la urbanística por la falta de iniciativas en el campo de la preparación de suelo para estos usos, se ha visto apoyada por la iniciativa pública con la creación del polígono de San Lázaro, cuya oferta de suelo ha absorbido gran parte de la demanda latente para pequeña industria, talleres y almacenes de distribución. **La continuidad de la operación sería deseable; no obstante la falta de iniciativa privada en este campo, demostrada a lo largo de los años de vigencia del P.G.O., impide la ampliación de Suelo Urbanizable delimitado para este uso, quedando abierto el No Delimitado a la actuación de Organismos o empresas públicas con capacidad económica para desarrollarlo y llevarlo a la práctica.**

Subsiste toda una amplia problemática para la relocalización de industrias agropecuarias asentadas en el casco urbano, y para crear una oferta de suelo para industrias agroalimentarias derivadas de la riqueza agrícola del término municipal y su entorno comarcal.

Un tema clave, que sin duda planteará grandes exigencias en los próximos años, ha de ser el suelo reservado para equipamientos. La incipiente evolución de Sto. Domingo como cabecera de comarca, el desarrollo industrial que tiende a equilibrar una economía basada en la riqueza agrícola, deberán ir acompañadas de mayores demandas en el sector

terciario y en los equipamientos. Por otro lado **la conveniencia de rellenar espacios intersticiales todavía ruralizados entre piezas urbanas consolidadas por la edificación ofrece oportunidades para la creación de equipo urbano que será conveniente considerar.**

Las propuestas de recuperación como áreas residenciales de barriadas actualmente marginadas como San Francisco y Margubete, las nuevas áreas residenciales actualmente en desarrollo al Norte del casco antiguo y la posible recuperación de éste como espacio residencial, las previsiones de suelo urbanizable al Sur (Sectores 2 y 16), el completamiento de manzanas de edificación en el entorno de la plaza del Beato, el antiguo arrabal de la Puebla y la zona al Este del casco antiguo suponen una oferta de suelo comprometido para vivienda y de fácil puesta en condiciones de construir que probablemente quintuplique a la demanda real en los próximos 15 años. **El desarrollo del Plan General, deberá reconsiderar la oferta de Suelo Residencial Urbano y Urbanizable equilibrándola con zonas de Equipamiento Urbano en áreas actualmente intersticiales, al mismo tiempo que se plantee una colaboración institucional para la urbanización de nuevos espacios industriales.**

### III. PROPUESTAS

#### **III.1. La Legislación vigente.**

En fechas recientes se ha aprobado una nueva legislación sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, con carácter Estatal.

Con apoyo en esta Ley la Comunidad Autónoma de la Rioja acaba de aprobar la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, que viene a llenar el hueco dejado por la sentencia del Tribunal Constitucional que anuló en gran parte la legislación estatal del año 1.992 sobre la materia.

Conjuntadas ambas se produce una legislación completa sobre la ordenación territorial y urbana que, a falta de Reglamentos, mantiene vigentes los de Planeamiento urbanístico, Gestión urbanística, Disciplina urbanística y Edificación forzosa y Registro municipal de solares, en tanto en cuanto no se opongan a la nueva legislación.

La nueva legislación estatal se limita en líneas generales a regular las clasificaciones de suelo para todo el territorio nacional, e incide sobre el tema de valoraciones y expropiaciones. En los temas que atañen a las figuras de planeamiento y en especial a los Planes Generales de Ordenación debe considerarse básica la supresión del Suelo Urbanizable Programado y no Programado y su sustitución por un Suelo Urbanizable Delimitado y un Suelo Urbanizable no Delimitado, este último como residual de las áreas no urbanizables por especiales protecciones ecológicas, ambientales, paisajísticas o por valor agrícola u otros.

De los temas de la nueva Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, que atañen más directamente al planeamiento cabe destacar, entre los aspectos relacionados con el Planeamiento y en especial con los Planes Generales de Ordenación, los relativos a la Tipología de los planes, a las Clasificaciones de suelo, definición de Unidades de Ejecución, y Cesiones en cada uno de los tipos de suelo.

A nivel de municipio se crean dos figuras, el Plan General Municipal, obligatorio en municipios de más de 1.000 habitantes y los Planes de Ordenación de Suelo Urbano, que vienen a sustituir a la antigua figura de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

Una innovación que puede tener gran trascendencia es la división del Suelo urbano en dos categorías: uno el Suelo Urbano Consolidado y otro el Suelo Urbano No Consolidado, este último en el suelo remitido por el Plan a procesos integrales de urbanización o edificación. Mientras en el primero pueden señalarse Unidades de Ejecución a efectos de resolver determinados problemas locales de vialidad, cesiones de suelo o reordenaciones parcelarias, en el segundo es obligatoria su división total en Unidades de Ejecución, de forma similar a la que venía practicándose en el Suelo Urbanizable.

La Ley establece cesiones sobre el aprovechamiento en esta clase de suelo, sólo para municipios con población superior a 25.000 habitantes. Por debajo de esta cifra queda **una amplia gama de ciudades que no alcanza esa población pero que por su número de viviendas, por su extensión y por su problemática, tendrán múltiples dificultades para llevar a la práctica sus Sistemas generales, sus Equipamientos y cualquier clase de suelo que no genere plusvalías**, debido a la falta de recursos que esta supresión implica. Sería más razonable que una parte de las plusvalías del planeamiento se destinase al reequipamiento de las áreas lucrativas.

La Ley de Ordenación Territorial de Urbanismo de la Rioja hace especial énfasis en el Suelo no Urbanizable, determinando los casos y categorías de protección, y extensivamente las actividades y usos permisibles y no permisibles en Suelo no Urbanizable. A estos tipos de suelos protegidos se añade un Suelo no Urbanizable de carácter Genérico, cuando la estructura territorial adoptada por el Plan General justifique su exclusión del proceso de urbanización.

En cuanto al Suelo Urbanizable se recoge de la Ley General la doble categoría de Suelo Delimitado y Suelo no Delimitado. El primero debe sustituir en cierta medida, aunque con características diferentes, lo que se ha venido llamando Suelo Urbanizable Programado que se desarrollará directamente a través de Planes Parciales con su correspondiente coeficiente de aprovechamiento particularizado y medio, y el Suelo Urbanizable no Delimitado que tiene características de un Suelo no Programado, y que requerirá cumplir determinadas condiciones que marque el Plan General para su posible desarrollo.

Además de otras figuras, se establece la posibilidad de delimitar Areas Específicas en suelo no urbanizable genérico, en previsión de obras, infraestructuras o servicios públicos que deban ubicarse en tal clase de suelo en ejecución de los instrumentos de ordenación territorial o de la planificación estatal.

Como consecuencia de la supresión del Suelo Urbanizable Programado, no desaparece totalmente el documento relativo a Programa de Actuación, quedando reducido a un listado y valoración de intervenciones, posiblemente con menor contenido que los antiguos programas de actuación, a los que el transcurso del tiempo y las experiencias en la aplicación de la Ley seguramente irán dando mayores contenidos como documento de gestión.

Las cesiones en el Suelo Urbanizable Delimitado son del 5% urbanizado en todo el Suelo Urbanizable Delimitado, y no así como ya se ha dicho en el

Suelo Urbano No Consolidado, permitiendo no obstante la Ley la adjudicación de determinados Sistemas Generales para su inclusión en este Suelo Urbano No Consolidado y como es lógico, también en el Suelo Urbanizable Delimitado. Esta fórmula, especialmente en el primero de los casos, aparece escasamente regulada en la Ley, y es de desear que la sucesiva reglamentación considere el tema, por su trascendencia, que de otro modo puede quedar sin resolver en muchos municipios de población menor de 25.000 habitantes, pero de entidad urbanística suficiente para requerir fórmulas para la dotación de equipamientos, servicios y sistemas generales.

### **III.2. Las Propuestas.**

A efectos de Clasificación de Suelo debe tenerse en cuenta que seguramente es éste el primer Plan General Municipal que se realiza en territorio de la Rioja de acuerdo con la nueva legislación, y que muchas de las novedades que ésta contiene carecen de experiencia contrastada. En especial, y en el caso de Sto. Domingo de la Calzada, es de gran importancia a estos efectos la extensa superficie de Suelo Urbano que se recoge del Plan General actualmente vigente, una gran parte del cual entra en la categoría del Suelo Urbano no Consolidado. Su gran extensión permite una oferta de suelo residencial sumamente amplia, que probablemente haga innecesarias amplias propuestas de Suelo Urbanizable Delimitado.

Esta gran oferta de suelo para vivienda deberá ir lógicamente acompañada de los equipamientos suficientes en Sistemas Generales, tanto para viario, espacios libres y de ocio y equipamientos a nivel general de la ciudad, que tal como está realizada la nueva Ley difícilmente podrán cargarse al suelo que genera estas necesidades, debiendo gravitar sobre un Suelo Urbanizable Delimitado de más dudosa realización en contraste con el

Suelo Urbano, por las mayores dificultades que su ejecución conlleva. Por ello en este sentido, las propuestas de áreas de Equipamiento y también del Suelo Urbanizable a efectos Industriales quedan abiertas para un estudio más detenido y su contraste con organismos públicos con posibilidades de actuación en la materia.

Por otro lado el Plan contiene una serie de propuestas muy concretas que, puesto que ya han quedado esbozadas a lo largo del Diagnóstico anterior, tanto de conjunto como de cada una de las piezas urbanas, nos limitaremos simplemente a enumerar.

### **III.3. Propuestas de Conjunto.**

El tránsito exterior de vehículos entre la carretera de Haro y la de Ezcaray, en su travesía Norte-Sur de la ciudad, que aunque hemos denominado como de carácter menor en relación con el tránsito ya suprimido Burgos-Logroño, no por ello es menos impactante sobre la vida urbana. El problema se genera por la barrera que supone el centro histórico, que se desarrolla transversalmente a este tránsito y su carácter eminentemente peatonal. Si bien la mejora de algunos trazados de calles que propone el Plan General pueden aliviar en cierta medida este tránsito, su solución definitiva se plantea mediante una prolongación por el Este de la actual variante de la carretera Burgos-Logroño hasta enlazar con la carretera de Ezcaray, en un largo recorrido impuesto por los desarrollos industriales del vecino municipio situado al borde del término municipal de Sto. Domingo.

El Plan recoge los proyectos contenidos en el Plan Especial de las Riberas del Oja, que pueden suponer un fuerte impacto para la mejora de los barrios marginales de San Francisco y Margubete, de los que se hablará más adelante.

También se recoge el actual proyecto de Vía Verde, así como las afecciones del Camino de Santiago como espacio protegido.

Se integran en el Plan General las Propuestas del Plan Especial del Conjunto Histórico-Artístico y en especial su catalogación, que pasará íntegramente a formar parte del Catálogo General del Plan.

Asimismo se recogen en el Plan General los Planes Parciales y Estudios de Detalle actualmente aprobados, introduciendo en algún caso pequeñas modificaciones, las alteraciones de límites de dos Estudios de Detalle en la Avda. de Burgos y en Margubete, que requerirán su adaptación al Plan General.

El Plan aplica la nueva legislación urbanística, definiendo Unidades de Ejecución en todo el ámbito del Suelo Urbanizable No Consolidado, o definiciones que podrán ser revisadas, mejoradas y completadas en la propuesta del Proyecto de Delimitación.

Además de recoger los Planes Parciales aprobados en Suelo Urbanizable, que ahora pasan a ser Suelo Urbanizable Delimitado con planeamiento específico, el Plan introduce dos nuevas áreas de Suelo Urbanizable aparte de una ampliación de las actuales áreas de equipamiento urbano.

Se ha suprimido en el Plan vigente la zona de Edificación Mixta, sustituyéndola por una nueva zonificación de Edificación Abierta, cuya edificabilidad deberá quedar dentro de los límites impuestos por Ley. En zonas residenciales con tipología de manzana cerrada se limitan los fondos edificables entre 10 m. y 12 m. las alturas a 3 o 4 plantas, con objeto de equilibrar la edificabilidad entre las distintas zonas, manteniendo mayores fondos o la altura de 5 plantas únicamente en las manzanas o frentes ya consolidados con estas características.