

MANUEL ÁNGEL SENDÍN GARCÍA  
Departamento de Geografía. Universidad de Oviedo

## *El plano parcelario de la ciudad preindustrial y ensanche de Gijón*

### RESUMEN

A través del estudio de dos partes significativas del plano parcelario de Gijón, la Ciudad Preindustrial y el Ensanche decimonónico, se trata de poner de manifiesto las relaciones existentes entre el tamaño y forma de las fincas urbanas, su emplazamiento, los usos a que son destinadas, las estrategias de los propietarios y el aprovechamiento residencial de las mismas. La elección de los mencionados sectores obedeció a su naturaleza morfológica compleja y a un proceso de ocupación espacial prolongado en el tiempo.

### RÉSUMÉ

*Le plan parcellaire de la cité préindustrielle et de la zone d'expansion urbaine du XIX<sup>e</sup> siècle au la ville de Gijón.*- Au travers de l'étude de deux parties significatives de le plan parcellaire de la ville de Gijón, la cité préindustrielle et de la zone d'expansion du XIX<sup>e</sup> siècle, il s'agit de mettre en evidence les relations entre l'importance et la forme des immeubles, leurs emplacements, les usages lesquels sont destinés, les stratégies des propriétaires fonciers et la mise en valeur résidentiel des parcelles. Le choix des secteurs mentionnés viens motivé pour

presenter-ils unes caractéristiques morphologiques complexes et une occupation de la place très prolongué dans le temps.

### ABSTRACT

*The map of Gijón preindustrial town and nineteenth century urban extension.*- Through the study of two significant parts of Gijón map, preindustrial town and nineteenth century urban extension, its about to explain the relationship between the size and shape of town properties, its location, utilities, proprietors strategies and residential uses. The choice of mentioned sectors responds to its complex morphological nature and its lengthy occupation process.

### Palabras clave / Mots clé / Key words

Gijón, Asturias, España, plano parcelario, urbano, usos del suelo, propiedad, construcción.

Gijón, Asturias, Espagne, plan parcellaire, urbaine, usages du sol, propriété, construction

Gijón, Asturias, Spain, map, urban, spatial strategies, property, edification.

### I

#### INTRODUCCIÓN: EL CARÁCTER ATOMIZADO Y DISPERSO DEL PARCELARIO GIJONÉS

UNA rápida mirada al plano catastral de la ciudad permite la inmediata aprehensión de su característica más llamativa: la elevada compartimentación, tanto en número de manzanas como en la subdivisión interna de las mismas. La explicación a este hecho cabe situarla en las estrategias seguidas por los propietarios en el mo-

mento de urbanizar sus fincas. Deben considerarse igualmente las posibilidades económicas del comprador de la parcela, el uso a que la destine y, en caso de ser este residencial, el tipo de habitación a edificar sobre ella. La finalidad funcional o social que se otorgue a un solar condiciona su forma y tamaño.

Es un hecho común a todos los parcelarios la impronta de la trama viaria en los contornos de la manzana; estos a su vez influyen a menudo en la forma y dis-

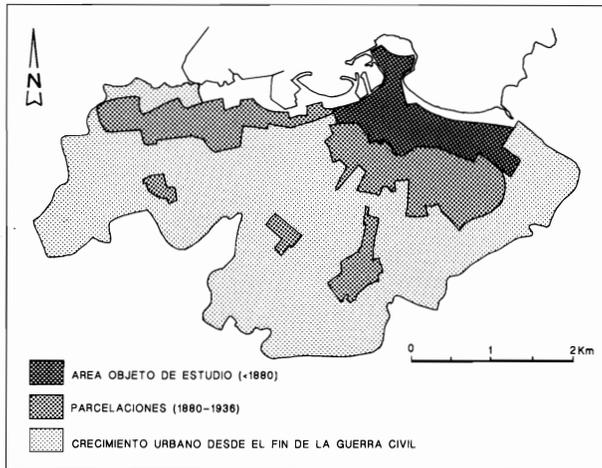


FIG. 1. Plano-esquema de la localización del ámbito objeto de estudio, con indicación del crecimiento urbano.

posición de sus porciones internas. En ocasiones son también elementos de índole física (topografía, arroyos... etc) o humana, como caminos y linderos preexistentes, los que actúan sobre la morfología catastral. Así, considerando la relación de esas variables (forma, tamaño y uso), las parcelas de gran extensión, adopten o no formas regulares, atienden por lo general a usos no residenciales. Este esquema se ve modificado si se corresponden con viviendas unifamiliares o promociones inmobiliarias de envergadura, relativamente frecuentes desde el inicio de la década de los sesenta. En este caso puede suceder que esas parcelas hayan soportado una función anterior que precisase amplias porciones de suelo, como podría ser, por ejemplo, un establecimiento industrial. Dentro del tejido urbano gijonés, son numerosos los ejemplos de estas mutaciones de uso. Las han conocido sectores como la mitad oriental del Ensanche, El Humedal, El Llano del Medio y, particularmente, los antiguos barrios fabriles del Natahoyo y La Calzada<sup>1</sup>.

Los solares destinados a vivienda ofrecen en Gijón unas dimensiones que raramente sobrepasan los 500 m<sup>2</sup>, predominando aquellos comprendidos entre los 101 y 250 m<sup>2</sup>; la relación forma-tamaño y su localización den-

tro de la ciudad son factores determinantes, en gran medida, del contenido social y, consecuentemente, del tipo de edificio. Por término general los asentamientos de las clases acomodadas se caracterizan por emplazarse sobre parcelas de medio o gran tamaño y contornos regulares. Sin embargo, tal combinación enunciada por ALDO ROSSI (1971), raramente aparece en las áreas que tradicionalmente han cobijado a la mesocracia gijonesa. Se puede apreciar en numerosos sectores del Centro y del Ensanche, donde abundan a menudo las fincas que, cumpliendo la primera condición, no se hallan sujetas a formas cuadradas o rectangulares, las más idóneas para la construcción de inmuebles destinados viviendas, como ha quedado dicho<sup>2</sup>.

En las parcelaciones de extrarradio sí existe, en cambio, cierto predominio de las fincas que presentan esos contornos, aunque las dimensiones varíen en relación con el poder adquisitivo habitualmente modesto de los adquirentes. Por lo tanto, cabe deducir que, al menos en Gijón, el tamaño de la parcela prima sobre la forma geométrica a la hora de explicar la extracción social de quienes las ocupan. Los barrios de clases acomodadas o mesocráticas presentan por lo común una superficie media en sus parcelas por encima de los 220 m<sup>2</sup>, tal como ocurre en el Coto de San Nicolás, con 246 m<sup>2</sup> y los del Ensanche, Humedal, Tejedor y Puerta de la Villa entre 220 y 242 m<sup>2</sup>. El Centro, por su parte, dada la pervivencia mayoritaria de la estructura parcelaria tradicional, muestra menores extensiones medias, con 179 m<sup>2</sup>. Por debajo de esos parámetros se hallan el casco histórico degradado de Cimadevilla, con 106 m<sup>2</sup>, y algunas urbanizaciones periféricas, cuyos fundos se sitúan entre los 150 y 180 m<sup>2</sup>. No obstante, el plano catastral no es sólo trasunto de la utilización del espacio y la estructura social de la ciudad, así como de la evolución de ambos a lo largo del tiempo. La morfología que muestra y las transformaciones en él operadas a lo largo del tiempo representan también la historia de la propiedad urbana (ALDO ROSSI, 1971). En lo referente a Gijón tal proceso

<sup>1</sup> La prolongación de la Avenida del Llano, hasta la confluencia de Manuel Llana y Pablo Iglesias constituye el cambio más radical que ha conocido el parcelario gijonés en los últimos años (ver figura 2). En cuanto a las futuras transformaciones, está a punto de materializarse la que ha de afectar al sector del Natahoyo aledaño a la Playa de poniente. Operación especulativa de gran calado, afecta a 65.000 m<sup>2</sup>, hoy ocupados por pequeñas industrias, almacenes y viviendas modestas, que han de dar paso a bloques destinados a albergar 516 viviendas de lujo y algunos equipamientos.

<sup>2</sup> Sobre ese tipo de organización parcelaria BERTRAND, *en Casa, Barrio, Ciudad*, pág. 84, afirma que «garantiza la continuidad de la construcción individual». Por su parte SICA considera que «La introducción de la trama ortogonal, como módulo preferencial para la expansión de las poblaciones representa una herencia del racionalismo dieciochesco y se emplea como el más congruente con el mercado. Estructuralmente, una organización del suelo conforme a los más simples parámetros de mensurabilidad lineal y de superficie —longitudes y ángulos de 90°— resulta adecuada a la necesidad de la valorización de los terrenos, del proceso productivo del edificio y de la circulación de los dos bienes en el mercado capitalista». Vid. *Historia del Urbanismo*, tomo correspondiente al siglo XIX, pág. 55.

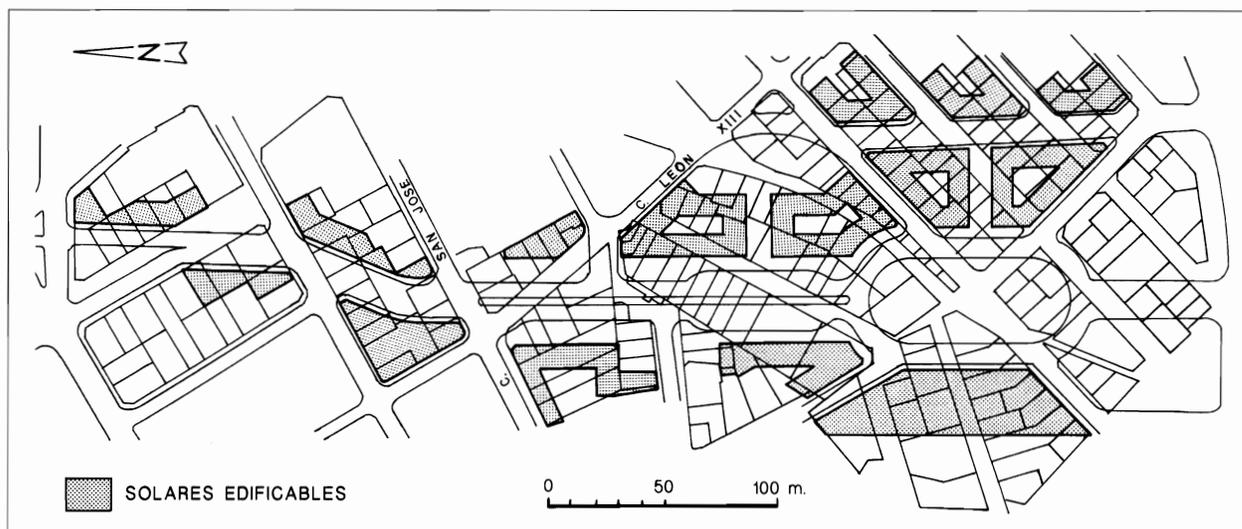


FIG. 2. La prolongación de la Avenida del Llano hasta la confluencia de Manuel Llana, Pablo Iglesias y Diecisiete de Agosto, situadas a la derecha de la imagen, constituye la mayor operación de reforma interior del Gijón reciente. Fue ejecutada entre los años 1990 y 1992 sobre unos 65.000 m<sup>2</sup> correspondientes a un sector de las parcelaciones de Ceares (finales del siglo XIX) altamente degradado y próximo al centro de la ciudad.

ha desembocado en la antedicha fragmentación parcelaria, fruto en gran medida de las múltiples urbanizaciones particulares en torno a la Ciudad Preindustrial y al Ensanche. Realizadas al margen del control municipal, dieron por resultado un tejido inconexo, dotado de una compleja e inarticulada red viaria. Al mismo tiempo, la general estrechez de ese callejero denota la preeminencia que durante el proceso parcelador tuvo el suelo privado, es decir, aquel englobado dentro de las manzanas, y por lo tanto susceptible de allegar beneficios crematísticos al propietario, en detrimento del suelo público, de nula rentabilidad económica. En ese orden de cosas, la carencia de zonas verdes es también la tónica.

El plano, por su lenta mutabilidad temporal, conserva de manera más fidedigna los rasgos formales primigenios de los sectores en él representados. Ese carácter de permanencia permite el seguimiento de la evolución urbana, a través de los distintos mecanismos de crecimiento espacial adoptados en cada época. Singulariza a cada uno de ellos la manera diferente de entender la trama viaria, la morfología de las manzanas que esta delimita y la división parcelaria. Los edificios son el factor variable del paisaje urbano, sobre todo en una ciudad como Gijón cuyo parque inmobiliario ha sufrido una profunda metamorfosis en los últimos decenios<sup>3</sup>.

A resultas de lo inmediatamente expuesto, tanto la Ciudad Preindustrial como el Ensanche y las parcelaciones, e incluso los polígonos industriales recientes, muestran, en los componentes de sus respectivas plantas (calles, manzanas y distribución de solares), una serie de elementos característicos que individualizan estas formas entre sí y de las barriadas de bloques periféricos, surgidas desde la posguerra. Estas últimas, de clara concepción funcionalista, conllevan el cambio del diseño de la manzana y la pérdida de la división interna de la misma, tal como se ha venido entendiendo tradicionalmente, así como una menos nítida separación entre espacio público y privado.

Las líneas que siguen se ocupan de los sectores primigenios de Gijón, históricamente desarrollados hasta el siglo pasado. Durante mucho tiempo, casi hasta la posguerra civil, constituyeron el grueso del espacio urbano bajo tutela edilicia, es decir, el «radio». Ello ha hecho de este entorno el más beneficiado por las tareas de reforma interior. Lo cual no ha impedido que comparta con el resto del entramado urbano elementos tales como la angostura viaria y la escasez de espacios libres. Como elemento singular cabe referirse a la marcada asimetría catastral, presente incluso hasta en el Ensanche decimonónico y muy por encima del resto de la ciudad.

<sup>3</sup> Sirva, siquiera para dar una idea aproximada de la renovación del caserío, que según el Nomenclátor realizado por S.A.D.E.I. en 1986, Gijón contaba con

81.342 viviendas habitadas, sobre un total de 100.981. De ellas tan solo 7.321 eran anteriores a 1940.



antiguos tales como Cimadevilla y el Barrio del Carmen. La misma falta de un orden preestablecido se advierte en el parcelario, cuya primacía tipológica corresponde a longueros dispuestos en manzanas estrechas y alargadas, dando frecuentemente fachada a dos calles. La gran fragmentación y variedad de tamaños en los solares, aunque predominando los inferiores a 200 m<sup>2</sup>, acentúan la impresión de abigarramiento.

### 1. EL CASCO HISTÓRICO

Se extiende sobre la falda meridional del Cerro de Santa Catalina y el istmo que lo une a tierra firme, hasta la altura de la calle San Antonio. Se articula en dos sectores topográfica y fisonómicamente diferenciados. La parte alta o Barrio de Cimadevilla engloba el núcleo originario de la ciudad; su límite, fijado a mediodía por los restos de la muralla romana, puede establecerse en la actualidad, y de forma aproximada, en la travesía y plaza de Jovellanos. La pendiente de la prominencia rocosa condiciona un trazado del callejero con predominio latitudinal, fielmente adaptado a la dirección de las curvas de nivel. Tan sólo dos arterias recorren todo el conjunto en sentido transversal, dividiéndolo en tres partes. La calle Vicaría y su prolongación en la de Eladio Verde separan la occidental de la central, en tanto que la de Guinea se interpone entre esta y la de levante.

La primera de esas tres subunidades, la occidental, es la más antigua y muestra una estructura urbana dotada de mayor complejidad, de traza marcadamente orgánica. En su extremo septentrional se halla delimitada por la calle de Honesto Batalón, segregándola de la única manzana en la que se materializó un proyecto de parcelación del Cerro de Santa Catalina, promovido por los herederos de Jovellanos en 1896<sup>4</sup>. Las calles de Víctor Olavarría y Subida al Cerro dejan a su derecha la alineación de edificios que orientan sus fachadas al Muelle. El espacio así acotado se caracteriza por el predominio de

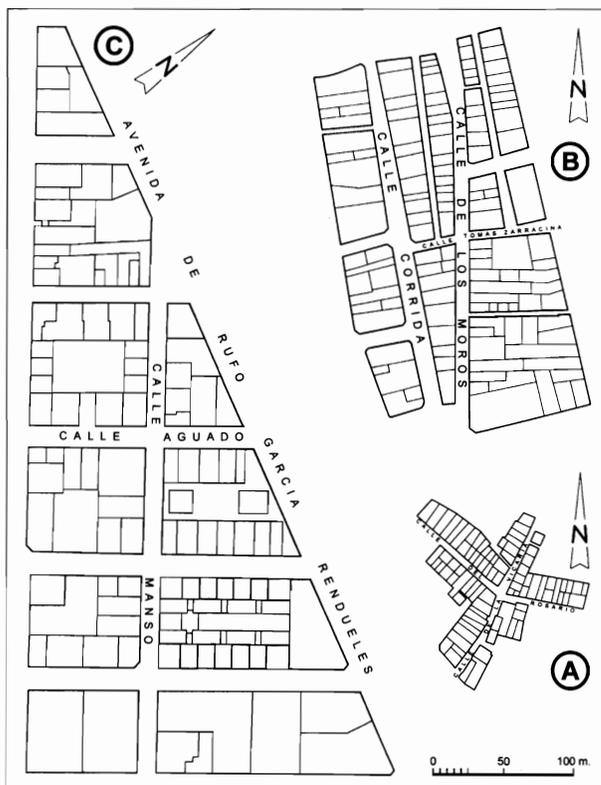


FIG. 4. Ejemplos de parcelarios-tipo. En el correspondiente al sector occidental de Cimadevilla. (A) la alineación que presentan algunos frentes de manzana, resultantes de la remodelación del caserío verificada durante la segunda mitad del siglo pasado, no ha logrado alterar, sustancialmente el aspecto sinuoso del callejero, ni los contornos generales de probable herencia medieval. El núcleo central del Plan de Mejoras (B), punto neurálgico de la ciudad, agrupa un puñado de manzanas irregulares, articuladas en torno a dos ejes, calles Corrida y de Los Moros, que atraviesan el conjunto en sentido meridiano. Prevalcen las de forma estrecha y alargada, separadas longitudinalmente por angostos callejones de ventilación, hallándose divididas en parcelas a dos luces. Se contraponen a esta morfología dominante los contornos masivos de las situadas en la mitad suroriental. La existencia en ellas de profundos longueros parece obedecer a su antigua adscripción a los predios rurales del que antaño se denominara barrio de la Fuente Vieja. (C), El sector nororiental del Ensanche ofrece, en contraposición a los dos modelos anteriores, un trazado plenamente regular integrado por extensas manzanas. La fisonomía, superficie y disposición de las parcelas pone de relieve la ocupación reciente de ese espacio.

<sup>4</sup> Los terrenos afectados comprendían una superficie cercana a las 3 has., a repartir entre seis miembros de la familia Jovellanos en concepto de herencia. En realidad, se trataba de una doble parcelación, ya que, ante el supuesto de que parte de esa superficie fuese expropiada por el Ramo de Guerra, para ampliar las instalaciones militares emplazadas en el Cerro, la finca fue dividida en dos lotes. Uno constaba de 12 suertes de 1.724 m<sup>2</sup>, y el otro, situado sobre los terrenos que se creía objeto de enajenación, constaba de igual número, casi todas de 640 m<sup>2</sup>. La partición así realizada, permitía asignar a cada destinatario solares en ambos predios, de manera que ninguno se viese perjudicado en caso de materializarse la antedicha incautación. La cual, tuvo lugar pero afectando a casi todo el suelo a urbanizar, quedando como único vestigio la manzana que se menciona en el texto. Vid. Plano del Cerro de Santa Catalina, Gijón, 1896, Esc. 1:1.000.

una tipología parcelaria en longueros, de probable origen medieval, semejante a la existente en otros núcleos históricos. La estrechez es igualmente rasgo definitorio de los inmuebles cuyos frentes asoman a las calles del Rosario y Vicaría. Así, de las 69 propiedades dispuestas en torno de ambas vías, 21 arrojan unas longitudes en sus líneas frontales inferiores a los 5 metros, y sólo 4 alcanzan o superan la decena. Tan reducidos exteriores

contrastan, habitualmente, con fondos desproporcionados. En 19 parcelas éstos duplican a las fachadas; en 10 los triplican, y en 4 las cuadruplican.

La mitad de la superficie de este sector corresponde a una gran manzana delimitada por las calles Alta, Honesto Batalón, Subida al Cerro y Artillería. Ofrece el contraste entre una morfología heredada y otra resultante de la remodelación reciente. La primera se manifiesta en el frente de dicha isla a la calle Honesto Batalón, donde son perceptibles las formas alargadas de lo que pudieron ser antiguos huertos, superiores en tamaño a las parcelas circundantes de neto carácter residencial. Este tipo de uso es el que aún siguen teniendo ahora parte de aquellas, aunque del cultivo han pasado a albergar algunas edificaciones destinadas a garajes o almacenes. El segundo aspecto viene definido por la inserción en ese predio de modernas construcciones de bloques, en su mayoría promovidos por Conservas Ojeda, cuya fábrica se encontraba allí mismo ubicada (en el solar que hace esquina entre las calles de Artillería y Subida al Cerro).

El centro del barrio se halla presidido por el gran espacio que ocupa la Fábrica de Tabacos; abarca el Campo de las Monjas y la zona comprendida entre la citada industria y, por el lado Sur, la calle de los Remedios y plaza de Jovellanos. Esta zona destaca por la regularidad de sus manzanas, consecuencia de las reformas operadas en ella durante el siglo pasado<sup>5</sup>. El rectilíneo trazado de la calle Guinea, abierta en las postrimerías de la anterior centuria con el nombre de Travesía de las Cruces, escinde ese espacio intermedio de la parcelación del Prado de Don Gaspar, ejecutada pocos años antes. Se configura la mencionada urbanización como un ámbito claramente diferenciado del resto de Cimadevilla en lo relativo a la morfología de su plano. Las calles tiradas a cordel, recortando manzanas alargadas, y la tendencia a la articulación geométrica de los solares contenidos en aquellas, son rasgos compartidos con otras creaciones de suelo edificable en áreas externas a la Ciudad Preindustrial. Sin embargo, la extrema avaricia en el aprovechamiento de una finca de reducidas dimensiones se ha plasmado en un parcelario donde el raquitismo de sus componentes es notablemente superior al de aquellas. La regularidad de esta parte de Cimade-

villa se completa con el edificio de la Fundación San Eutiquio y las Casas de Pescadores promovidas por el Ayuntamiento en 1942<sup>6</sup>.

La misma atomización preside la segunda unidad del Casco Histórico, fruto del proceso de ocupación que durante los siglos XVI y XVII experimentó el tómbolo arenoso situado al pie de la vieja acrópolis gijonesa. Ese apéndice urbano, conocido en aquella época con la denominación de Bajodevilla, según RENDUELES LLANOS (1867), muestra mayor grado de heterogeneidad en su configuración física. Carente del papel ordenador que en la anterior cumplía el relieve, su callejero es más tortuoso y las manzanas resultantes, de pequeño tamaño, adoptan las más variadas formas, siempre dentro de la absoluta falta de geometría.

El aparente caos pone en resalte aquellos elementos urbanísticos cuyas alineaciones fueron retocadas. Tal sucede con la Plaza Mayor, su rectificación, de la que queda al margen su frente septentrional, se materializa en los años sesenta del siglo pasado, al igual que las calles de San Antonio y San Bernardo. Más tardíamente, en las postrimerías de la última década del XIX, la apertura del tramo final de la calle Instituto, entre la de San Antonio y Plaza del Marqués, introduce otro nuevo factor de corrección. Las parcelas alargadas con fachada a dos calles predominan en la mitad occidental de este espacio, en tanto que en la oriental la primacía es desempeñada por otras en las que las medidas de su línea frontal tienden a igualar a las del fondo. Todo ello favorecido por la mayor anchura de las manzanas.

Considerado en su conjunto, el Casco Histórico arroja un tamaño medio de sus unidades catastrales en torno a los 171 m<sup>2</sup>. Las menores de 250 m<sup>2</sup> representan el 89,6% del total y dentro de ellas las inferiores a los 100 m<sup>2</sup> suman el 65%. Esta última magnitud, que pone de manifiesto lo reducido de las fincas existentes, se ve reforzada por el hecho de tener un promedio de 60 m<sup>2</sup>, el más bajo de todo el ámbito urbano gijonés. La elevada compartimentación fundiaria pone en resalte sobre el plano los solares de cierto tamaño, situados mayormente en el sector centro-oriental de Cimadevilla. Además del ocupado por la Fábrica de Tabacos (el más extenso, con 7.344 m<sup>2</sup>), son dignos de reseñar los destinados a uso

<sup>5</sup> Los planes de reformas de mayor importancia llevados a cabo en este sector durante el siglo XIX, fueron el referido al Campo de las Monjas y calles adyacentes, cuyo proyecto es formulado en 1863 y el ensanche de la calle Vizconde del Campo Grande, en 1893, con el fin de mejorar los accesos a la Fábrica de Tabacos.

<sup>6</sup> La finca elegida para enlazar ese grupo sumaba unos 6.303 m<sup>2</sup>, repartidos entre 31 propietarios y 63 parcelas de reducido tamaño. De ellas 38 contaban con superficies inferiores a 100 m<sup>2</sup>, y sólo siete se hallaban comprendidas entre los 201 y 250 m<sup>2</sup>. Las edificadas ascendían a 56, la mitad sustentando inmuebles de planta baja, y únicamente cuatro tenían entre tres y cinco alturas. También existían varios tendejones, algunos habitados.

escolar (Fundación San Eutiquio y Colegio Santo Ángel); igualmente sobresalen en ese entorno los correspondientes a la iglesia de San Pedro, al Asilo de Ancianos, sobre el emplazamiento del que fuera cementerio de La Visitación, secularizado en 1893, cercano a aquella, y al Palacio de Revillagigedo. La coincidencia entre función y tamaño también se manifiesta en otras fincas, si no tan grandes como las anteriores, muy por encima en superficie media de las residenciales. Aparecen frecuentemente en localizaciones cercanas entre sí y presentan cierta relación funcional, tal y como ocurre con las fronteras al Paseo Alvargonzález, vinculadas a la presencia del puerto (Consulado francés, Comandancia Militar de Marina y Junta de Obras del Puerto); o las situadas en torno a la Plaza Mayor, albergando dependencias municipales (Ayuntamiento, antigua Pescadería Municipal).

## 2. EL CENTRO

Considerado en su conjunto, este espacio muestra un catastro definido, en términos generales, por la irregularidad, y un tamaño medio de sus parcelas en torno a los 228 m<sup>2</sup>; la proporción de solares inferiores a los 250 m<sup>2</sup> es también aquí muy importante, con el 76,4%. Sin embargo lo que en este caso puede reflejar el predominio de pequeñas fincas, es el hecho de que las comprendidas entre los 101 y 250 m<sup>2</sup>, cerca del 60%, promedien 156 m<sup>2</sup>. Descontando las no residenciales, adscritas en su casi totalidad a usos terciarios, las más extensas corresponden a sectores como el ensanche del Fomento y la parcelación de los terrenos de la antigua Fábrica de Vidrios.

El primero es un sector incorporado tardíamente (años 70 del siglo pasado) a la Ciudad Preindustrial, de la que aparece individualizado por la calle Marqués de San Esteban. El otro ejemplo reseñado se ubica en la parte más meridional del Plan de Mejoras, y es resultado de una operación inmobiliaria reciente, mediados de la década de los sesenta. En esta ocasión, una línea quebrada, coincidente en su trazado con el antiguo «Callejón de los Franceses», marca el límite entre dos ámbitos diferenciados<sup>7</sup>. Aunque cronológicamente distantes, am-

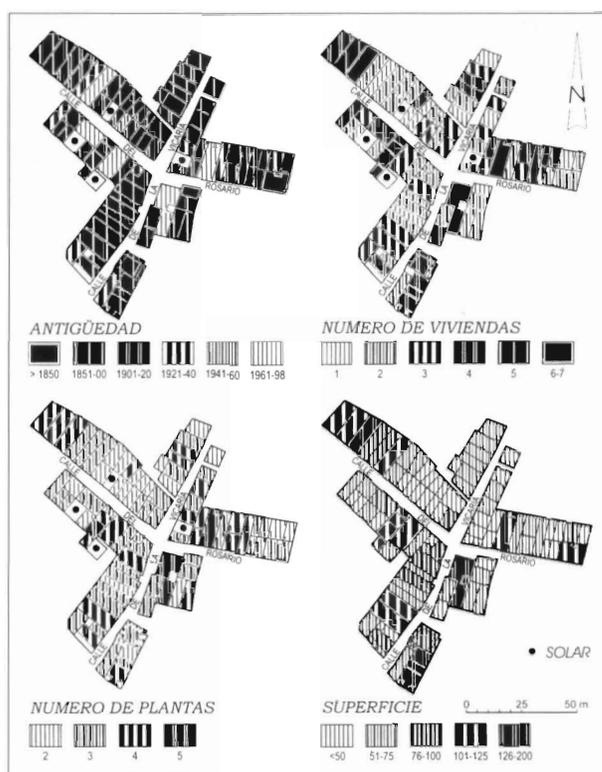


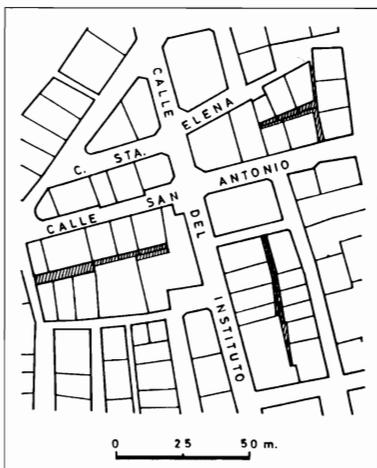
FIG. 5. Tamaño y aprovechamiento parcelarios del sector occidental de Cimadevilla en torno a las calles Rosario y Vicaría. El predominio corresponde a un caserío envejecido de dos o a lo sumo tres plantas y reducida superficie. Hoy se halla en lento un proceso de rehabilitación, con arreglo al plan diseñado por el Ayuntamiento a finales de los años ochenta.

Los modelos muestran similitudes tales como la pareja superficie de sus parcelas, 419 y 457 m<sup>2</sup> respectivamente, y la mayor regularidad de las mismas en tamaño, forma y articulación dentro de la manzana, con respecto a las de áreas circundantes. Esas características están íntimamente relacionadas con las necesidades constructivas requeridas en la época en que fue generado cada uno de estos dos lotes. Así, el suelo creado por la Sociedad de Fomento iba dirigido a su ocupación por la modalidad burguesa de la «casa de vecinos» o de «escalera». Con mayor número de viviendas que los edificios al uso en la primera mitad del siglo XIX, ofrecen mayor superficie útil, conforme a los gustos de la clase social a la cual iban dirigidas. En cambio la urbanización de la Fábrica

<sup>7</sup> Dicho pasadizo discurría entre la Carretera de la Costa y la actual calle de Anselmo Cifuentes, describiendo una línea quebrada dividida en tres partes. A él daban las traseras de los edificios con frente al Paseo de Begoña. A la mano contraria se disponían, a modo de cerramiento de la Fábrica de Vidrios, las viviendas de los obreros empleados en la misma. La denominación de «Callejón de los

Franceses» es atribuida a la procedencia geográfica de parte de la mano de obra que trabajó en dicho establecimiento industrial, en los primeros años de su trayectoria. Vid. LOREDO COSTE, Rafael: «Callejón de los Franceses» en *Concejo Abierto*, nº 11, págs. 13 a 15.

FIG. 6. Los callejones cerrados por motivos higiénicos a mediados del siglo XIX en el sector de engarce entre el Plan de Mejoras y Bajodevilla han dejado su impronta sobre el plano catastral. No ocurre lo mismo en otros sectores relativamente próximos donde aquellos han desaparecido, bien por remodelaciones inmobiliarias o reformas urbanas materializadas en las primeras décadas del siglo XX. En el primer caso cabe mencionar el edificio del Banco de Gijón (1903), con cuya construcción desaparecieron sendos tramos de las angostas callejas de La Espaciosa y travesía de Los Moros. Por lo que respecta al segundo apartado, los derribos efectuados a finales de los años veinte para ampliar la Plaza del Carmen suprimieron los patios a que habían sido reducidos los antiguos callejones que existían entre la mencionada plaza y la calle Libertad, pasando a formar parte del solar ocupado hoy día por la central de Telefónica.



gostos callejones que cumplen la función de patio interior adonde se alinean las traseras de los edificios que las ocupan. Tal es el papel desempeñado por los denominados de la Espaciosa y del Agua, los más importantes entre los que permanecen en la actualidad, tras haber sido eliminadas muchas de esas constreñidas vías desde mediados del siglo pasado<sup>9</sup>.

La carestía del suelo y la fuerte atomización de la propiedad han ralentizado la remodelación generalizada del caserío, lo que se ha traducido en la mayoritaria permanencia de la primitiva estructura parcelaria. Dada la existencia de esos escollos para la actuación inmobiliaria, las construcciones recientes han tenido que asentarse la mayoría de las veces en solares de escasas dimensiones, cuya rentabilidad se obtenía a costa de introducir fuertes volúmenes edificatorios, previa conculcación de la normativa urbanística.

La exigua longitud de los frentes de fachada, incluso los de aquellos orientados a las principales calles, constituye una aparente contradicción con el carácter terciario y burgués que tradicionalmente ha sustentado al ensanche setecentista. Si se toman como ejemplo sus dos principales calles, Corrida y Los Moros, de las 22 fincas con luz a la primera de ambas arterias, en sus tramos comprendidos entre Munuza y plaza del 6 de Agosto, únicamente 2 sobrepasan los 20 metros, en tanto que la mitad se halla entre los 7 y 10 metros. Ese intervalo también es el predominante en la otra de las vías referidas, 16 sobre un total de 37; otras 13 se encuentran entre 5 y 7 metros, en tanto que solo una se cifra entre los 15 y 20 metros. Por su parte, todos los solares del ensanche del Fomento enfrentados a la calle Marqués de San Esteban sobrepasan los 10 metros<sup>10</sup>.

A mediodía de este espacio intermedio del ensanche jovellanista, las manzanas mutan las formas oblongas por las macizas. El ejemplo más importante de tal mor-

de Vidrios es objeto de actuaciones destinadas a la producción masiva de viviendas, también orientadas a estratos acomodados, pero que a diferencia de sus antecesores decimonónicos, toleran la masificación en grandes «colmenas» y espacios relativamente reducidos. En la línea de este último modelo, y coetánea del mismo, es la parcelación realizada por la Inmobiliaria del Ferrocarril de Langreo S.A. (I.N.F.E.L.S.A.), tras el correspondiente cambio de calificación urbanística de una parte de los terrenos anexos a la estación. Se halla situada entre las calles Marqués de San Esteban y Pintor Mariano Moré, y fue partida en lotes de 423 metros cuadrados<sup>8</sup>.

El Plan de Mejoras y el Barrio del Carmen son los ámbitos que más se aproximan al tamaño catastral medio. Así, en la parte central del primero, en torno a las calles Corrida y de los Moros, el promedio superficial de los solares es de 210 m<sup>2</sup>. Éstos se disponen en longueros alineados dentro de manzanas sumamente alargadas y estrechas; entre algunas de ellas se sitúan an-

<sup>9</sup> Del primero afirmaba Julio SOMOZA en *Cosiquines...*, pág. 27: «La calle o callejón de la Espaciosa, es la ironía más completa de su nombre. Estrechísima, sucia más que sucia, inmundicia, torcida e intransitable, la autoridad municipal prestaría un verdadero servicio a la higiene pública, mandando tapiar este angosto pasadizo, que tras ofender la vista y el olfato, solo se utiliza para dos o tres vecinos, sirviendo más que de tránsito, de eterno basurero de las casas colindantes, y su nombre de perpetua injuria a la gramática». No por más breve era menos rotunda la definición otorgada al callejón del Agua: «Calle trasera llena siempre de lodo e inmundicias que debe desaparecer en breve tapiándose por sus extremidades». Parte del Callejón de la Espaciosa desaparecería a comienzos de siglo una vez construido el edificio del Banco de Gijón.

<sup>10</sup> Estos datos han sido extraídos de las Fichas de Valoración Urbana, existentes en la DELEGACIÓN DE HACIENDA DE GIJÓN, excluyéndose de los ejemplos las parcelas situadas en las esquinas.

<sup>8</sup> Cinco de las parcelas generadas por esa urbanización, y con fachada a la calle Marqués de San Esteban fueron edificadas entre los años 1968 y 1970, por la propia inmobiliaria que la promovió. Las situadas en la parte posterior han comenzado a ser ocupadas recientemente, tras la apertura de la calle del Pintor Mariano Moré, que prolonga la de Numa Guilhou, rompiendo así la anterior inco-municación.

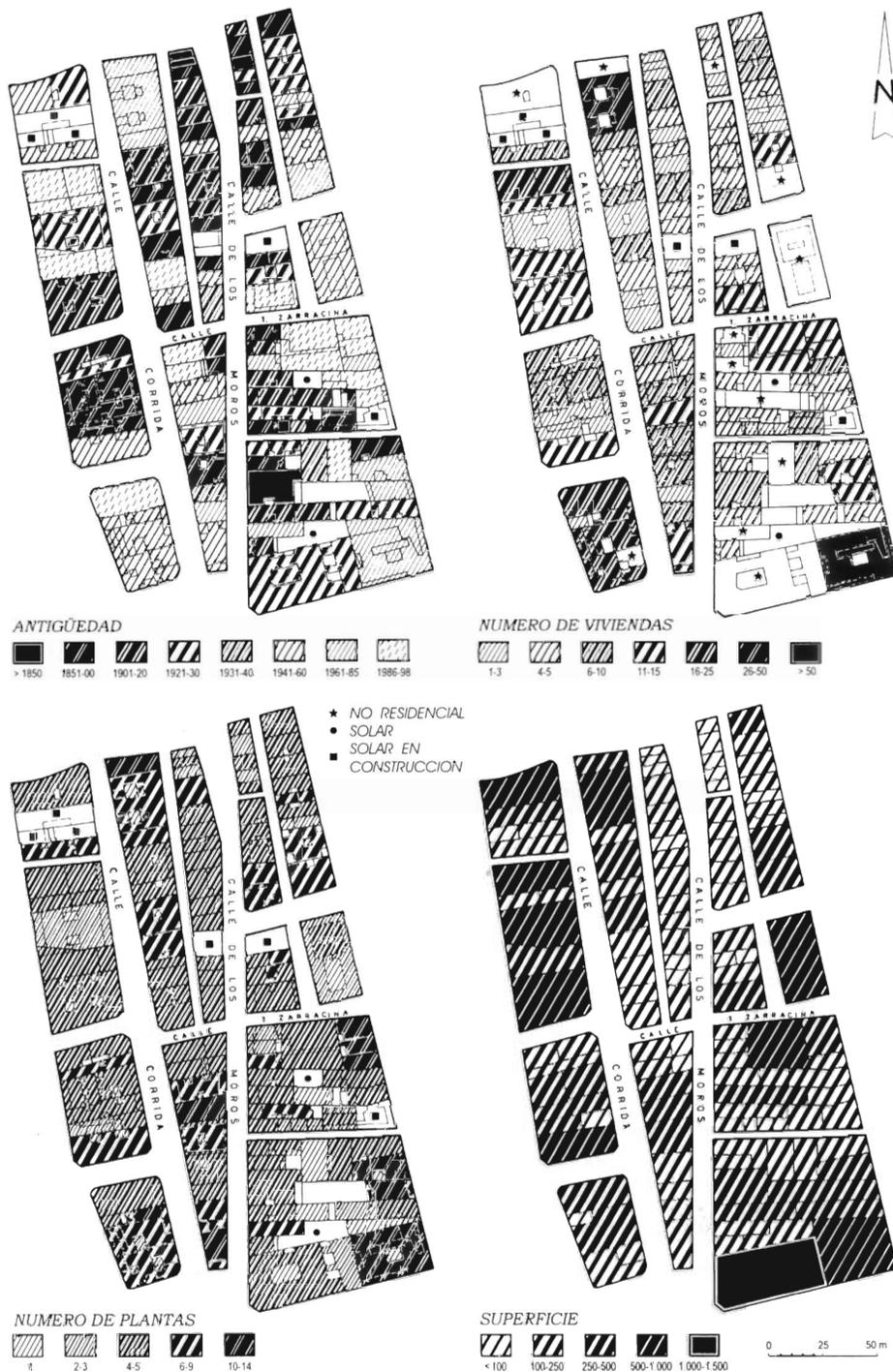


FIG. 7. Caracterización morfológica del sector central del Plan de Mejoras en torno a las calles Corrida y Los Moros. Desde comienzos de los noventa se ha visto afectado por algunas construcciones de nueva planta en los solares liberados por el derribo de otras anteriores, y, particularmente, por rehabilitaciones que en realidad poco respetan del original y si incrementan, en cambio, los volúmenes edificados. Todo ello redundará en el incremento de la densidad residencial sobre una estructura parcelaria que apenas ha variado. Dentro de ese proceso es destacable la conversión de los cines *Rebollo* y *María Cristina*, ambos fronteros a la calle Corrida, en inmuebles de oficinas y apartamentos.

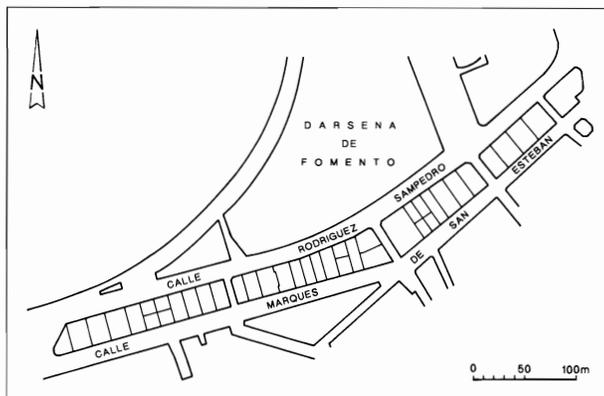


FIG. 8. El ensanche del Fomento, sobre terrenos ganados al mar, toma cuerpo a partir de 1872; consta de cuatro manzanas y el solar donde se asienta el palacete que alberga la sede de una entidad bancaria, totalizando conjuntamente una superficie cercana a 3 hectáreas. Aquéllas se hallan a su vez fragmentadas en fincas de un tamaño superior al habitual en los usos residenciales de la época; ofrecen fachada a dos calles: Marqués de San Esteban y Rodríguez Sampedro, habiendo sido algunos de esos lotes subdivididos con posterioridad.

fología lo ofrecen las dos delimitadas por las calles Tomás Zarracina, Moros, Fernández Vallín y Pérez de Ayala. Se trata de los restos de antiguas tierras de cultivo, utilización que ha dejado su impronta formal en el predominio de parcelas con extraordinario desarrollo longitudinal<sup>11</sup>. Esos predios conformaban el paraje conocido en el siglo XVII como Barrio de la Fuente Vieja, denominación posteriormente sustituida por la de Barrio de Begoña, al encontrarse allí la ermita bajo esa advocación mariana. El primitivo topónimo tan sólo queda reflejado actualmente en la calleja que separa las mencionadas manzanas, si bien desde la incorporación de esa zona al Plan de Mejoras, iniciada a finales del siglo XVIII, rotulaba el tramo final de la calle de los Moros, comprendido entre la de Tomás Zarracina y la plaza del 6 de Agosto, antaño del Infante<sup>12</sup>. Sobre el extremo meridional de esta zona de prados y maizales habría de levantarse, a mediados del siglo XIX, la Fábrica de Vidrios, junto a la cual discurriría el paseo preferido por la burguesía local de la época.

<sup>11</sup> Así, a finales de los años veinte, para proceder a la construcción de la que hoy es Oficina de Correos y Telégrafos, en la esquina entre las calles de los Moros y Fernández Vallín, fueron derribados unos hórreos, vestigio del antiguo uso agrario de ese espacio.

<sup>12</sup> Vid. B.A., M.S.-116: «Demanda interpuesta por D. Rafael Loredo Prenches...». En ese documento se hace referencia a una escritura de 1691, en la cual ese barrio era situado «a la salida de la villa, como se va de ella al Santuario de la Virgen de Contruaces».

Flanqueando la parte axial del Plan de Mejoras se disponen otros espacios morfológicamente diferenciados por lo que a su plano se refiere. El Barrio del Carmen es sin duda el más característico y antiguo. Los orígenes del Arrabal de la Rueda, nombre con el que primeramente fue conocido, se podrían remontar al último tercio del siglo XVIII. Surge como un apéndice urbano y manufacturero por el lado occidental del Casco Histórico, siguiendo primero el veril de la playa del Pando y el arrenal del Paseo, para alcanzar su configuración actual a lo largo de las dos primeras décadas de la centuria siguiente<sup>13</sup>. En la segunda mitad de la misma, el viejo arrabal pierde su línea de costa al ser ampliado el puerto local y crearse el citado ensanche del Fomento. Sí queda, en cambio, como recuerdo de aquel carácter marineramente la disposición longitudinal y arqueada de su callejero, en sentido paralelo a la orilla de la ensenada, rasgo fisonómico distintivo con relación al que surca el Plan de Mejoras en dirección predominante N.-S. La estructura parcelaria muestra dos sectores diferenciados por la calle de Felipe Menéndez, una de las dos travесías que rasgan el barrio transversalmente; la parte oriental se caracteriza por la existencia de manzanas alargadas divididas en longueros, factor que las asimila en lo formal con las existentes en el área central del ensanche dieciochesco.

Las situadas a mano izquierda de la mencionada arteria, ofrecen en general un desarrollo masivo y aparecen en ellas los solares de mayor tamaño, en virtud de la existencia de aprovechamientos no residenciales. Formaban parte, hasta rebasado el ecuador del siglo XIX, de una orla de predios rurales que bordeaba el núcleo del Plan de Mejoras desde poniente, continuando a través del Mediodía por los ya referidos pagos de la Fuente Vieja o Begoña, y prolongada hacia Levante por los Balagones de la Villa (hoy sector sur-occidental del Ensanche y barrio del Tejedor). El lado externo de esa franja, en su parte occidental estuvo segregado de la antaño zona pantanosa del Humedal por las fortificaciones decimonónicas; la divisoria interna estaba marcada por la calle de la Libertad y su prolongación a través del Barrio del Carmen en la ya citada de Felipe Menéndez. Precisamente es en él donde mejor se conservan los rasgos morfológicos de estas antiguas fincas rurales. Tal

<sup>13</sup> El Barrio del Carmen se configura como una banda alargada entre la margen derecha del primer tramo de Corrida como límite oriental, y el muro del Ferrocarril de Langreo a poniente. La calle Marqués de San Esteban y el eje formado por la de Álvarez Garaya y la plaza del Carmen, separan ese antiguo arrabal del ensanche del Fomento y del Plan de Mejoras, respectivamente.

hecho puede ser imputable a la escasa materialización práctica que tuvieron los proyectos de alineaciones diseñados para ese lugar desde mediados del siglo pasado. Así, los contornos de la manzana acotada por las calles Pedro Duro, Carmen y Álvarez Garaya, son básicamente los que delimitaban una finca repartida entre dos ilustres familias locales (los Jove y Hevia y los Álvarez Tejera), rica en transformaciones funcionales, así como de gran importancia merced a las reformas urbanas operadas en la zona durante el primer cuarto de la presente centuria. Como consecuencia de las mismas, la «Huertona», término con el que aún eran conocidos esos terrenos en la época a caballo entre los dos siglos, pierde parte de su extensión para ensanchar la plaza del Carmen y calle Álvarez Garaya.

Esta última bordeaba por su mano derecha la finca llamada de «Las Figuras», amplia heredad que se extendía aproximadamente hasta la actual calle Asturias, estando delimitada al este por la que hoy es calle de la Libertad. Aparece mencionada, junto con otras vecinas en el Proyecto de desecación del Humedal, redactado en 1784. En ese término estaban la casa y finca que Jovellanos lega en 1810 a su criado Domingo García de la Fuente, en agradecimiento a la donación de 12.000 reales que este le había hecho<sup>14</sup>. Figuraba en 1856 a nombre de José García de la Fuente, heredero de aquel, quien la tenía aforada a los hermanos José y Ramón Pelayo, armadores de buques. El último era citado seis años después como propietario del trozo comprendido entre «las calles de la Barraca, Isabel II, Langreo y Armas de la fortificación», correspondiéndose al presente las denominaciones de las dos primeras y la última con las de Asturias, Libertad y el sector conocido como «La Acezona», respectivamente. Al Sur de la calle Asturias se situaba otra heredad cuyo límite meridional estaba definido por el ángulo que en ese lugar describía la muralla y la plaza del 6 de Agosto (antigua plazuela del Infante). Todas las vías nombradas líneas más arriba, fruto de la alineación y mejora de «caleyas» preexistentes, conforman el entramado viario básico en torno al cual se parceló y ocupó esa zona a partir del derribo de los baluartes. De ese modo desaparecieron de aquella, en gran medida, los rasgos ruralizantes que hasta entonces había

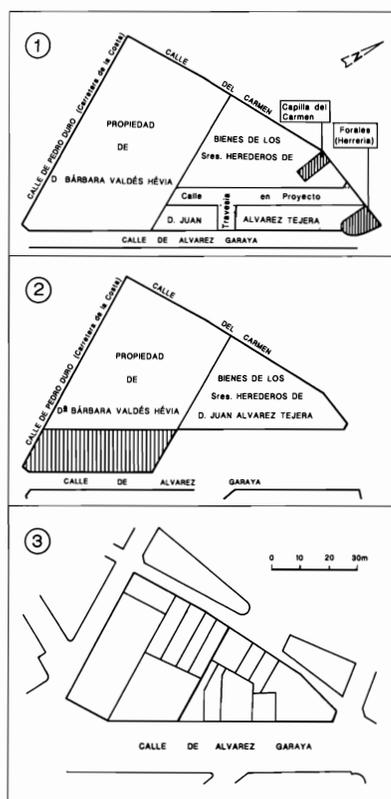


FIG. 9. Evolución de la manzana del Barrio del Carmen delimitada por las calles Álvarez Garaya, Carmen y Pedro Duro, desde finales del siglo pasado. Con el número 1 aparece la finca tal como estaba en 1898. La figura número 2 muestra la ampliación del primer tramo de la calle de Álvarez Garaya en 1905. En trama rayada se representa la parcela adquirida por el Ayuntamiento a finales de la década de los años veinte para concluir la susodicha reforma. La

línea gruesa en el parcelario actual (figura 3) señala la antigua división entre las dos heredades originarias de inconfundible pasado rural.

detentado, transformándose en un grupo de manzanas de desarrollo masivo. La estructura parcelaria, es muy desigual en cuanto forma y tamaño, en relación con la variedad de usos del suelo que soporta.

La franja oriental del ensanche dieciochesco apenas ha visto modificadas las alineaciones que presentaba en el primer tercio del siglo pasado, tal como aparece reflejado en la cartografía de la época. La calle Menéndez Valdés (entonces denominada de la Matriz, por discurrir a su través la antigua cañería principal que conducía el agua potable a la ciudad) recorre en diagonal un espacio caracterizado por una trama reticular. Las manzanas muestran un grado de geometrización mayor que el existente en el sector visto con anterioridad, además de un parcelario no regular, pero sí mejor articulado. Así mismo los solares que lo integran son, en términos generales, de tamaño más reducido, como corresponde a un sector de casi exclusiva habitación. También, abandonan la forma alargada y a dos luces, predominante en el resto de la Ciudad Preindustrial, adoptando en cambio una disposición en doble hilera. El engarce de

<sup>14</sup> SOMOZA: *Cosiquines...*, págs. 30 y 222. En ese paraje estaban una parte de los terrenos que legara a su muerte acaecida en 1795 Fernando Morán Lavandera, Abad de Santa Doradía, con destino a sufragar, a costa de las rentas que produjesen, la institución docente fundada por el mismo años antes. Las referidas fincas, junto con otras situadas en Los Cuatro Cantones (Barrio del Carmen), fueron vendidas como bienes nacionales en 1875.

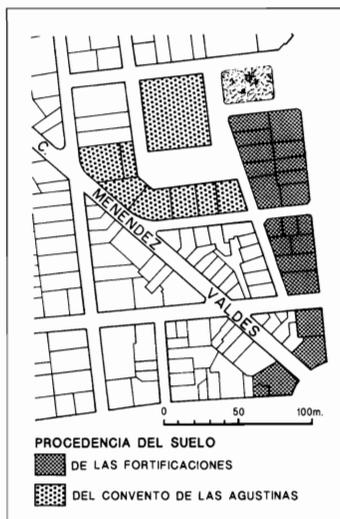
Fig. 10. Detalle del parcelario correspondiente al borde sureste del Plan de Mejoras. El suelo edificable procedente del derribo de las fortificaciones, configura una estrecha franja residencial que bordea el área limítrofe con el Arenal de San Lorenzo, entre las plazas de Romualdo Alvargonzález y de Evaristo San Miguel, ambas igualmente sobre terrenos de los desaparecidos baluartes. Por su parte la finca del que fuera convento de las Agustinas, urbanizada en los años cuarenta, se reparte

entre una banda de suelo residencial, que orienta su frente de fachadas a las calles Menéndez Valdés y Travesía del Convento (antigua Teniente Fournier), y la parcela cuadrangular, asiento del desaparecido mercado de San Agustín, sustituido hoy (1998) por un flamante centro comercial. El primer edificio levantado en ese lugar del que se tiene constancia data de 1949; ocupa una finca de 422 m<sup>2</sup>, justo la situada en la esquina entre las calles aludidas. Su promotor es Gumersindo Junquera y se trata de una construcción de estilo neoherreriano, cinco plantas y 18 viviendas.

sus partes posteriores describe una línea, en ocasiones continua y en otras, cuando los fondos son desiguales, quebrada, dividiendo longitudinalmente la isla en dos partes.

Tales rasgos fisonómicos, similares a los imperantes en las parcelaciones del extrarradio, se prolongan hacia el norte a través de la hilera de manzanas situada entre la margen izquierda de la calle San Bernardo y el frente costero. El origen de esta modalidad de organización fundiaria, quizá sea preciso buscarlo en la partición de las huertas posteriores a las casas, mayormente de planta baja, características de los asentamientos existentes en esa zona a mediados de la centuria anterior.

Lo que fue el solar ocupado por el convento de las Agustinas y las manzanas trazadas sobre los terrenos de las antiguas fortificaciones, singularizan dos espacios de menor entidad dentro de este conjunto. El primero constituye un ejemplo más de la desaparición de los usos extensivos del suelo del tejido urbano tradicional sustituidos esta vez, por un aprovechamiento mixto: el mercado cubierto de San Agustín, hoy reemplazado por un centro comercial, y la manzana en forma de «L» que lo bordea, con fachada a las calles Cabrales, Menéndez Valdés y Travesía del Convento. Se trata de una hilera de solares



cuya ocupación principia a fines de los cuarenta, coetáneamente a su conformación.

El segundo de los expresados sectores lo configura el eslabón morfológico de engarce entre el sector oriental del Plan de Mejoras y el Ensanche decimonónico. Es una faja de terreno delimitada por las calles de Capua y la Muralla. La mayor parte de ese suelo está articulado en dos manzanas, así como algunas parcelas con fachada a la plaza de Evaristo San Miguel. Desde el punto de vista formal, este ámbito comparte la trama catastral de la zona donde se encuentra, por haber sido toda ella edificada en el período de entresiglos, bajo concepciones arquitectónicas similares.

### III

#### EL CONTRASTE ENTRE LA TRAMA VIARIA RETICULAR Y LA IRREGULARIDAD PARCELARIA EN EL ENSANCHE DECIMONÓNICO

El primer mecanismo reglamentado de producción de suelo ofrece en Gijón similares características morfológicas que la mayoría de los existentes en otras ciudades españolas. Así, en varios de los factores competencia del urbanista (trazado viario, contorno de las manzanas, y la articulación global del plano), las directrices generales se han cumplido. Conforman un ámbito organizado en damero, con predominio de manzanas cuadrangulares de superficie cercana a la hectárea. No obstante, en otros aspectos la acción del planificador se ha visto mediada por los intereses de los propietarios, quienes detentadores del poder, consiguen una vez más imponer sus propios intereses, reduciendo al máximo todos aquellos usos socialmente rentables. La cortedad en los anchos de las calles, acentuada con las desmesuradas construcciones de tiempos recientes, amén de la casi inexistencia de zonas verdes y espacios libres en este sector urbano son el resultado físico de tales acciones mezquinas.

La consolidación de una propiedad relativamente dispersa con anterioridad a la aprobación del Plan de urbanización del Ensanche en 1867, explica además el alto grado de irregularidad existente en la morfología parcelaria. Ninguna manzana alberga solares dotados de igual forma, tamaño y una ordenación perfectamente simétrica. Naturalmente, es preciso dejar a un lado a los sectores de ocupación reciente, que por sus características constructivas, en bloque abierto o semiabierto, trascienden el modelo organizativo parcelario tradicional. La ausencia de un mínimo orden en el plano catas-

tral del Ensanche, parece obedecer a haber registrado una evolución en la tenencia del suelo contraria a la operada en unidades urbanísticas de similares características ejecutadas en otras poblaciones<sup>15</sup>.

La parcelación por el marqués de Casa Valdés de una gran parte del Arenal de San Lorenzo, de la que era propietario se verificó a partir de 1862, cinco años antes de que fuese aprobado el plan de alineaciones para la zona, sin ningún criterio formal preciso. Cuando se trata de ponerlas en práctica ya existe una estructura parcelaria de claras connotaciones rurales altamente consolidada, cuyos lotes, a causa del elevado tamaño medio con que salieron a la venta (4.000 m<sup>2</sup>) fueron a su vez subdivididos por la mayoría de los compradores. Esa circunstancia multiplica aún más el número de propietarios, habitualmente con intereses contrapuestos, hecho que redundaba en dificultar la adecuada conformación de este entorno<sup>16</sup>.

La existencia de ese entramado parcelario preestablecido y en manos de un colectivo relativamente elevado de poseedores, condiciona la naturaleza de la edificación del espacio. Como ya ha sido repetido hasta la saciedad en numerosos trabajos, el Ensanche se configura en Gijón, al igual que en otras ciudades españolas, como un ámbito destinado a residencia de clases acomodadas, tanto por los principios higienistas que lo orientan como por un tipo de edificación, destinada a unos solares en principio perfectamente regulares y amplios. Sin embargo, la burguesía local, por lo reducido de su número, era a todas luces insuficiente para ocupar siquiera una parte razonablemente extensa de la nueva unidad urbanística.

Los propietarios de suelo en ese entorno, sin perspectivas inmediatas de construir sobre él, intentan rentabilizarlo destinándolo a núcleos de habitación obrera, e incluso, a usos no residenciales. La existencia de numerosos huecos interiores y parcelas de gran profundidad, propiciados por el gran tamaño de las manzanas y la articulación fundiaria que ofrecen, facilitan la proliferación a lo largo y ancho del Ensanche de numerosos

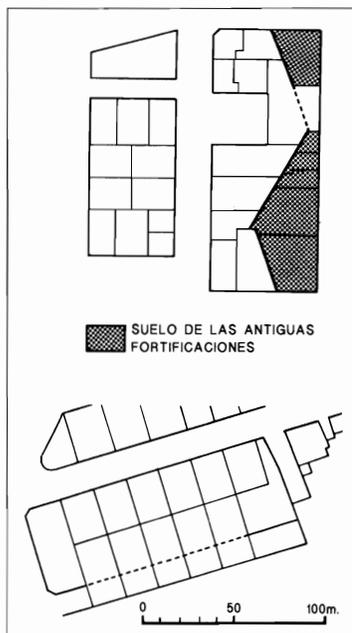


FIG. 11. Parcelaciones de postguerra en el entorno del ensanche joveanista. La primera es la promovida por la Unión Industrial Bancaria (BANKUNIÓN) en 1965 sobre los terrenos de la desaparecida Fábrica de Vidrios. La línea quebrada de trazo grueso en su lado oriental, coincidente con el antiguo «Callejón de los Franceses», marca el límite con los edificios fronteros al Paseo de Begoña, algunos de los cuales ocupan solares provenientes de los baluartes. La segunda fue realizada en 1967 a cargo de la Inmobiliaria Ferrocarril de Langreo

S.A. (INFELSA). La finca urbanizada había albergado, antes de pertenecer a la compañía del camino de hierro, las instalaciones de Maderas Posada, sucesora a su vez del aserradero fundado por el noruego Magnus Blikstad. El proceso de ocupación ha concluido recientemente como consecuencia de la apertura de la calle del Pintor Moré a comienzos de la década de los años ochenta. Ambas urbanizaciones obedecen al modelo clásico de estructura geometrizable.

asentamientos proletarios conocidos como «ciudadela». El que muchas de ellas lleven asociada la denominación de «huerta» manifiesta la primitiva utilización del solar que ocupaban<sup>17</sup>.

La frecuente convivencia entre alojamientos modestos en interior de manzana y los inmuebles mesocráticos que los rodean dando frente a la calle, reproduce, a escala reducida, el fenómeno de discriminación social que de modo más general se desarrolla en el conjunto urbano. Al tiempo, significa la renuncia por parte de la clase dominante a los antedichos postulados higienistas, en aras de un lucro obtenido a costa de las rentas provenientes del cobijo de sus paupérrimos inquilinos.

Los efectos de todo ese proceso evolutivo y de ocupación perviven hoy en el plano del Ensanche, cuya es-

<sup>15</sup> LLORDEN: *La producción de suelo...*, págs. 64 y 65. El proyecto de Plano de Ensanche fue redactado por el ingeniero militar García de los Ríos y los arquitectos Lucas María Palacios y Juan Díaz.

<sup>16</sup> En el Plano de Gijón levantado por Miguel Menéndez en 1864, casi once años después de que comenzase a ser estabilizado el arenal de San Lorenzo, este aparecía dividido en hojas de terreno de uso agrícola, y atravesado por una sencilla red de caminos. Según LLORDEN: *Op. cit.*, pág. 180., a diferencia de otros ensanches, el de Gijón careció de normas específicas que reglamentasen la modalidad de parcelas y el tipo de construcciones que habrían de ocuparlas. De tal manera que tales extremos quedaron al libre albedrío de los propietarios.

<sup>17</sup> Una forma usual de rentabilizar el suelo en otros ensanches, consistía en dividir en dos las extensas manzanas cuadrangulares mediante travesías. De ese modo, el número de parcelas edificables se duplicaba a costa de una escasa merma en la superficie útil. De la aplicación de tal procedimiento en el de León, da cuenta CORTIZO ÁLVAREZ, Tomás, en: «El plano parcelario de León», *Eria. Revista Geográfica*, nº 9, 1985, pág. 195.

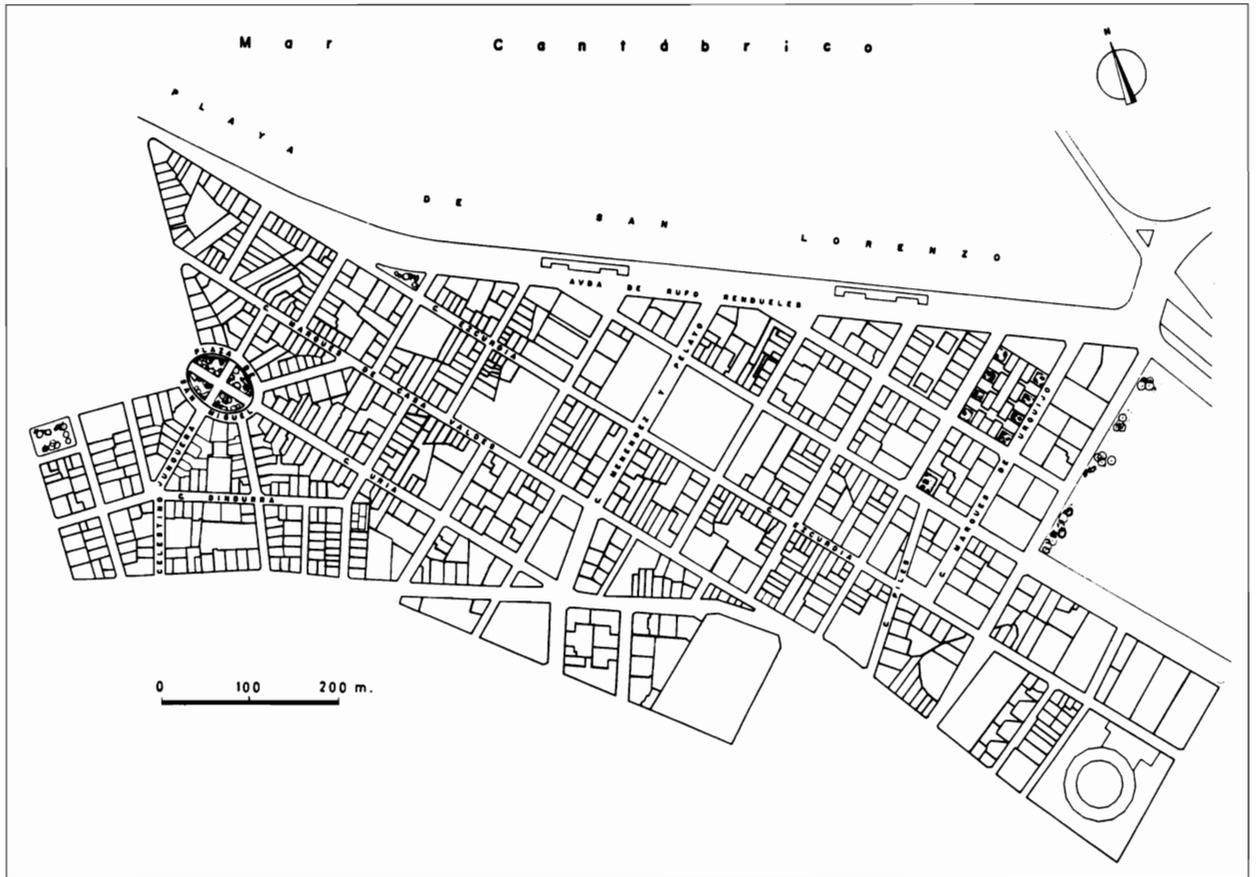


FIG. 12. Plano parcelario del Ensanche. Obsérvese el abigarramiento de su parte occidental, circundante a la Plaza de Evaristo San Miguel, afectada por una temprana ocupación. En contraste, el amplio sector de poniente ofrece una estructura catastral más laxa, fruto de un proceso de asentamiento más reciente, así como de la pasada abundancia de usos del suelo extensivos y no residenciales.

estructura catastral se caracteriza por un tamaño medio de 307 m<sup>2</sup>, si bien las fincas comprendidas entre 101 y 250 m<sup>2</sup> son predominantes con cerca del 56%; las del umbral siguiente, es decir, aquellas de cabida entre 251 y 500 m<sup>2</sup>, se sitúan en torno al 28%, al tiempo que las de menor extensión tan solo representan algo más del 6%.

Con arreglo a la forma, tamaño y organización parcelaria cabe distinguir dos unidades. La primera comprende su tercio occidental, entre la línea quebrada descrita por las calles Garcilaso de la Vega y La Playa, y su contacto con el Plan de Mejoras. Engloba el extremo oeste del Arenal de San Lorenzo, el Balagón de Rendueles, último espacio incorporado al Ensanche, separado del sector anterior por la calle Uría, y por fin, los terrenos liberados por las antiguas fortificaciones. Éstos abarcan a su vez parte de las manzanas limítrofes con el sector sureste de la Ciudad Preindustrial y conforman la línea de soldadura entre ambas áreas urbanas, recorrida

por las calles Capua y Covadonga. Ambas forman parte del entramado viario radioconcéntrico que converge en la plaza elíptica de Evaristo San Miguel, única existente en el Ensanche, y en posición excéntrica dentro del mismo. El plano destaca por lo abigarrado del parcelario, que se manifiesta en lo atomizado de las formas y tamaños que adoptan los solares dentro de una misma manzana. Ello denota una intensa y rápida ocupación de esa zona. No obstante, en el seno de esta inarticulación son apreciables, en lo formal, ciertas diferencias de conjunto. Así, las manzanas comprendidas entre las calles Ezcurdia y Marqués de Casa Valdés registran la presencia de fincas alargadas, en ocasiones de intersección oblicua con la línea de fachada, e incluso de parcelas irregulares en interior de manzana, como sucede en la conocida como «Martillo de Capua». Son pervivencias de la estructura fundiaria anterior a la construcción en el Ensanche. Perdurabilidad que puede residir en el fácil

acomodo de esas porciones de suelo a usos como garajes, talleres o almacenes para los cuales es más valorada la superficie que la forma, y que constituyen hoy los aprovechamientos en planta baja y sótano de muchos de los inmuebles recientes. De ese modo, ha sido posible el mantenimiento de una trama catastral que, en bastantes casos, ha soportado tres cometidos sucesivos: huerto, ciudadela y edificación actual.

Así y todo, el predominio en este sector corresponde a parcelas comprendidas entre 150 y 300 m<sup>2</sup>. Solamente superan estas dimensiones las no residenciales y las que en su día albergaron asentamientos unifamiliares. Los contornos que ofrecen son básicamente cuadrados o rectangulares, aún cuando existen las que presentan su remate posterior en forma de cuña. En términos generales, la escasez de solares de grandes dimensiones define a este entorno como predominantemente residencial desde sus orígenes. Ello es así por haber conocido un proceso de asentamiento que abarcando todo el último cuarto del siglo pasado y primeros años del actual, se ha visto materializado con una modalidad de inmueble burgués de pequeñas dimensiones, continuidad tipológica de los existentes en el Plan de Mejoras.

La perdurabilidad de la fragmentación parcelaria parece obedecer a la presencia de un numeroso grupo de propietarios y a la carestía del suelo. La combinación de estos factores condiciona que la remodelación de este sector solo cobre importancia una vez ha sido colmatada la reserva de suelo existente en la parte oriental del Ensanche, en el transcurso de la segunda mitad de los años sesenta. De ese modo, en las postrimerías de esa década y primeros años de la siguiente se asiste, en primer lugar, a la desaparición bajo la piqueta del ramillete de magníficas mansiones unifamiliares decimonónicas emplazadas en el sector del Balagón, no quedando de él más que la huella en el plano catastral. Pero el número de solares procedentes de ese tipo de vivienda, muy apreciados por los promotores en razón de su mayor tamaño, es limitado y por lo tanto tienen que conformarse, en la mayoría de los casos, con alzar las nuevas construcciones sobre las angostas parcelas de escasa línea de frente y fondos irregulares características de esta zona. La táctica que utilizan entonces los promotores inmobiliarios para compensar esa limitada y gravosa superficie, es la misma que la empleada en la Ciudad Preindustrial: un aprovechamiento en altura tendente a aplicar al suelo el máximo volumen edificado posible. La menor rentabilidad obtenida de los exiguos predios, unida a la crisis económica y al endurecimiento de las normas urbanísticas y proteccionistas,

han permitido mantener en pie cierta porción del viejo caserío de esta parte del Ensanche, y con él, la trama catastral.

El otro gran sector en que se ha dividido el Ensanche, a efectos de morfología parcelaria, comprende toda su área centro-oriental, en la que se halla incluida la mayoría de los antiguos arenales del marqués de Casa Valdés y Romualdo Alvargonzález, así como los que fueran Campos Elíseos. Al contrario que la zona oeste, el plano se caracteriza, en términos generales, por una mayor laxitud, consecuencia de predominar fincas de mayores magnitudes. Éstas adoptan en su mayoría formas cuadradas y rectangulares; entre las últimas abundan los solares de gran longitud en sus lindes laterales con relación a su línea frontal. Ahora bien, a diferencia de los existentes con esas mismas características en el tercio occidental, muestran contornos simétricos, y la intersección de sus flancos con la calle es en ángulo recto. Por lo tanto, la irregularidad en este caso se halla no tanto en la forma de las parcelas sino en como éstas se disponen dentro de la manzana. Otro elemento que lo singularizaba, hasta la reciente incorporación del Parque de la Hidroeléctrica, era la total carencia de espacios libres.

La abundancia o predominio de fincas de crecidas dimensiones se hace más perceptible en el triángulo acotado por la calle Ezcurdia y las avenidas de Rufo Rendueles y Castilla, así como el apéndice de cinco manzanas que delimitan la última de esas arterias y las calles Hermanos Llorca, Torcuato Fernández Miranda y Carretera de la Costa. Se trata de un entorno que por su cercanía a la playa, y la mejora ambiental que supuso el saneamiento y conversión, allá por la inmediata posguerra, de la cercana y antaño insalubre charca del Piles en el Parque de Isabel La Católica, conoce una fuerte alza en su cotización durante la etapa desarrollista. Incremento de valor que recibe el espaldarazo oficial en la zonificación de plusvalías de 1964. La existencia de un suelo abundante, y aunque revalorizado no tan costoso como el situado en la proximidad del Plan de Mejoras, pronto atrae la atención de potentes inmobiliarias. El interés aumentaba por la posibilidad de hacerse con solares extensos, e incluso manzanas enteras vacías.

Estos factores unidos a la sistemática conculcación de la normativa emanada del Plan de 1947 y del ordenamiento específico para esa zona, aprobado en 1958, proporcionan unos buenos dividendos a los constructores, a costa de la destrucción y degradación de esa parte de la ciudad. En efecto, no solo se consigue que deje de

ser un entorno programado para asentamientos de baja densidad, sino que los existentes son derribados, y se aprovechan sus amplios solares para la edificación de enormes colmenas. Sirvan como botón de muestra las manzanas 444, 445 y 446, todas ellas asomadas al Muro de San Lorenzo, donde entre los años 1968 y 1976 son demolidos tres chalets que apenas habían cumplido los 20 años de existencia, para ser sustituidos por disparatados edificios de viviendas y apartamentos<sup>18</sup>. El único exponente de ese tipo de habitación unifamiliar que aún permanece en la actualidad se halla situado en el interior de la manzana 435, frontera como las anteriores al frente costero, rodeado de un murallón de inmuebles recientes.

Ahora bien, no solo los espacios vacíos, viejas ciudadelas o las residencias de carácter extensivo fueron afectados por ese proceso densificador. Los amplios solares destinados a otras finalidades han conocido los efectos de la remodelación, cambio de uso y modificación de su estructura parcelaria, a resultas de las grandes actuaciones inmobiliarias. Además de aquellas que con carácter pionero toman cuerpo sobre los terrenos circunscritos por las calles del frente costero oriental del barrio de la Arena, a partir de 1968, aproximadamente, se acentúa la reconversión de predios pertenecientes a diversas entidades. En tal sentido destaca la materialización del bloque de 316 viviendas promovido por el Grupo de Cultura Covadonga sobre los 4.162 m<sup>2</sup> que ocupaban sus instalaciones deportivas. Las propiedades de órdenes religiosas son igualmente presa de la voracidad especuladora. Es lo que sucede con el asilo de ancianos que se alzaba sobre la casi totalidad de la manzana situada entre las calles Marqués de Casa Valdés, La Playa, Premio Real y Ezcurdia; sus 6.165 m<sup>2</sup> fueron repartidos entre dos inmobiliarias locales. Parecida suerte corren el convento de los Padres Capuchinos y el centro de formación profesional «María Inmaculada López y Vicuña», situado frente al anterior. En ambos casos el cambio de uso es parcial. Por lo que respecta al primero, se limita al huerto del edificio sacro en el que se levanta un inmueble destinado a vi-

viendas de lujo y bajos comerciales. El segundo, era toda una manzana de 4.500 m<sup>2</sup> donde existía un palacete, rodeado de su correspondiente jardín, que tras su destrucción da paso a un mazacote de 126 viviendas. En las dos ocasiones la empresa constructora abonó parte del precio del suelo «en especie», reponiendo las dependencias que había sido preciso derribar para llevar a cabo la promoción<sup>19</sup>.

Tampoco las zonas verdes se vieron libres de los afanes especuladores; el espacio que debería cumplir esa función dentro del Ensanche se correspondía con el sector del Arenal conocido como La Florida. Situado entre la carretera de Villaviciosa y la parcelación del Coto de San Nicolás, comprendía una extensión cercana a las 5 Has. Fue de propiedad municipal hasta su venta como bien desamortizado en 1882. Desde nueve años antes, era explotado como lugar de esparcimiento por una sociedad privada que lo había bautizado con el nombre de «Campos Elíseos», a semejanza de espacios de similar significado emplazados en otros ensanches españoles<sup>20</sup>. La apropiación de este entorno por los intereses particulares tuvo como consecuencia última su transformación morfológica y funcional, proceso iniciado en los postreros años cincuenta y culminado en la primavera de 1976. Es entonces cuando fue talada la arboleda del Parque Continental, último vestigio de esa antaño área recreativa. Sobre los 11.825 m<sup>2</sup> resultantes fue construido un nutrido número de viviendas, destinando los bajos a centro comercial; las obras del conjunto finalizaron en 1981. Se despojaba de ese modo a un amplio distrito del levante gijonés de tan necesaria zona ajardinada, presagiando lo que habría de suceder dos años después en Oviedo con el alevoso derribo del palacete de Concha Heres. El denominador común de tan lamentables actuaciones es Pedro Masaveu Pater-son<sup>21</sup>.

<sup>19</sup> La operación inmobiliaria sobre el convento de los capuchinos, verificada en 1982, consistió en la división del huerto en dos solares independientes. Uno de 732,70 m<sup>2</sup> fue vendido a Construcciones Cueto S.A. en 31.400.000 pesetas, a razón de 42.855,20 por m<sup>2</sup>. Además, esa misma empresa construiría sobre los 248,80 m<sup>2</sup> de la otra parcela, la nueva casa rectoral y residencia para los frailes. Así mismo, se ceden al común 86,79 m<sup>2</sup> para la alineación de la calle Uría. D.H.G.: Escritura de compraventa aneja a la Ficha de Valoración Urbana 02-18-007.

<sup>20</sup> Pese a tales aberraciones urbanísticas, Pedro Masaveu fue presidente de la Fundación Príncipe de Asturias y era persona de reconocido prestigio, en el mundo de la cultura oficial asturiana.

<sup>21</sup> Ese espacio lúdico fue diseñado por Lucas María Palacio, copartícipe en la redacción del proyecto de Ensanche (Vid. supra nota 15), y arquitecto municipal desde 1880. Era modesta réplica del que ese técnico había diseñado para el Ensanche Nordeste de Madrid (Barrio de Salamanca) en 1860, por iniciativa del

<sup>18</sup> Tales residencias unifamiliares eran: «Villa Alepa» propiedad de Secundino Felgueroso Nespral. Había sido construida en 1947, acogándose a las exenciones de tasas concedidas por el Ayuntamiento a todos aquellos propietarios que edificasen chalets en esa zona. Estaba situada dentro de una finca de 1.337 m<sup>2</sup>, haciendo esquina entre la avenida de Rufo Rendueles y la calle Marqués de Urquijo. Las otras dos databan de los años 1950 y 1956, liberando tras su derribo solares de 1.994 y 1.140 m<sup>2</sup>, respectivamente. Datos obtenidos de la D.H.G.: Fichas de Valoración Urbana.

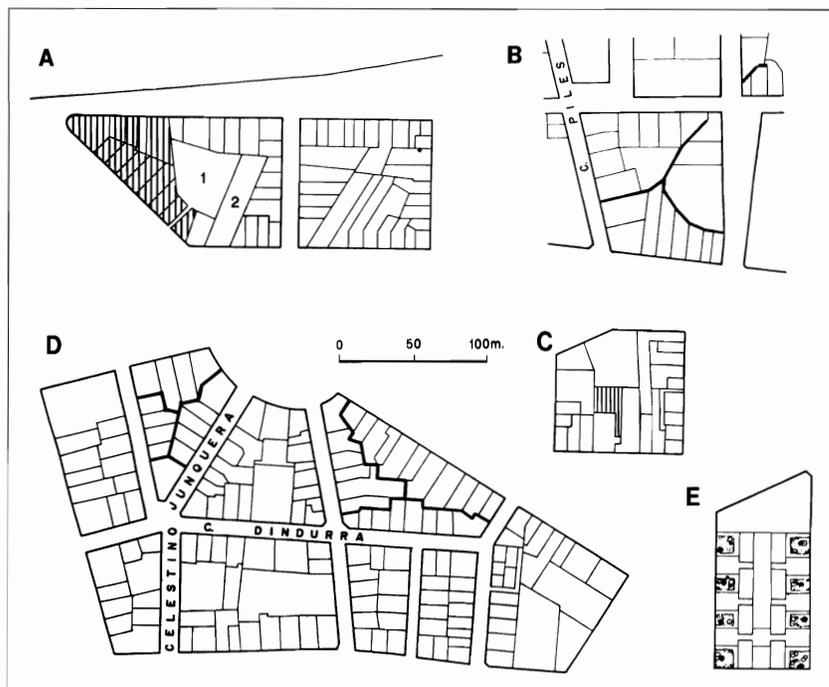


FIG. 13. Tipologías parcelarias en el Ensanche:

A) El mantenimiento de la estructura irregular del catastro definido por la partición y venta del arrenal de San Lorenzo, una vez fuese consolidado a mediados del siglo XIX, proceso anterior a la aplicación del proyecto de Ensanche aprobado por la Corporación Municipal en 1967, se percibe en las dos manzanas seleccionadas. En la situada a la derecha puede apreciarse como los laterales de algunas parcelas, en disposición oblicua al frente de calle han sido rectificadas en la proximidad de éste, con vistas a facilitar su edificabilidad. La profundidad y el tamaño que singularizan las fincas de la manzana situada a la izquierda, han propiciado su edificación con ciudadelas. La de la Celestino Solar, hoy en estado de ruina, ocupa la amplia parcela central de contornos irregulares (*nº 1*), y la denominada Huerta de Jacoby, ya desaparecida, estaba situada sobre el angosto solar señalado con el *nº 2*. La trama indica los terrenos ganados a las fortificaciones.

B) En disposición geográfica opuesta a las anteriores, esta manzana presenta una morfología exterior en la que destaca el acomodo de su frente occidental al trazado del antiguo camino del Coto, hoy calle Piles. De otro lado, la huella dejada por la confluencia de dos arroyos tributarios de la antigua charca del Piles, hoy parque de Isabel La Católica tras ser desecada durante la inmediata postguerra, compartimenta su estructura interna.

C) La parcela en interior de manzana (destacada con sombreado) corresponde a una residencia unifamiliar, rodeada con posterioridad por edificios en altura, como consecuencia de la venta y construcción de los solares colindantes. Es, en suma, uno de los resultados de la remodelación que experimenta la zona costera del Ensanche desde el inicio de los sesenta.

D) El Balagón de Rendueles, a diferencia del conjunto del Ensanche, al que se incorpora en 1895, se halla integrado por un grupo de manzanas de contornos menos masivos. Lo cual permite obtener una mayor rentabilidad del suelo, al evitar la proliferación de solares excesivamente alargados o interiores. La racionalidad preside también su forma, predominantemente cuadrada o rectangular, si se exceptúan las dos islas triangulares (con los *nºs 1* y *2*). Éstas obedecen a una tipología divulgada por el urbanismo barroco para la resolución de trazados viarios radioconcéntricos, convergentes en plazas circulares o elípticas, en este caso la Plaza de Evaristo San Miguel. Ello, además de favorecer mayor aireación, según manifestaban los defensores de esa fórmula, influye en su perfil exterior y condiciona la organización parcelaria. El engarce de las traseras de las fincas se verifica en ángulo agudo. Como consecuencia, las líneas de separación entre las hileras que conforman aquellas hacia las diferentes calles, adoptan forma quebrada.

E) La reciente ocupación de los grandes espacios libres en la zona oriental del Ensanche con promociones inmobiliarias de cierta envergadura ha conllevado la frecuente pérdida del concepto tradicional de parcela, sustituido por la uniformidad inherente al bloque en edificación abierta o semiabierto.

Otros episodios en la transformación de los usos del suelo dentro de este entorno han ido de mano del proceso desindustrializador que experimenta Gijón desde hace algunos lustros. El cierre de viejos establecimientos fabriles afecta sobremanera a los que se hallaban inser-

tos en la trama urbana, por el incremento en el valor de las parcelas sobre las que se asientan en función de sus expectativas residenciales. Dos ejemplos recientes los constituyen Gargayo S.A., clausurada en 1980, y «Veterra y Cangas», derruida tres años después. Aportan al mercado inmobiliario 3.080 y 5.300 m<sup>2</sup> respectivamente.

El punto final en ese proceso lo ha protagonizado la creación del Parque de la Hidroeléctrica, sobre la mayor parte de los terrenos (10.028 m<sup>2</sup>) que desde 1870 albergaban la Fábrica de Gas. Esta zona de recreo ciudadano, inaugurada en 1993, está inserta en un entorno

empresario catalán Casadesús. Campos Elíseos madrileños que estaban inspirados en los de Barcelona y éstos, a su vez, en los de París y Londres. Ver: ARIZA MUÑOZ, Carmen: «Jardines de recreo en Madrid: Los llamados Campos Elíseos». *Goya, revista de Arte*, nº 204 de 1988, págs. 343-351. Sobre la evolución reciente y transformaciones en ese entorno Vid. LLORDEN, *Un ejemplo de privatización...* págs. 56-58.

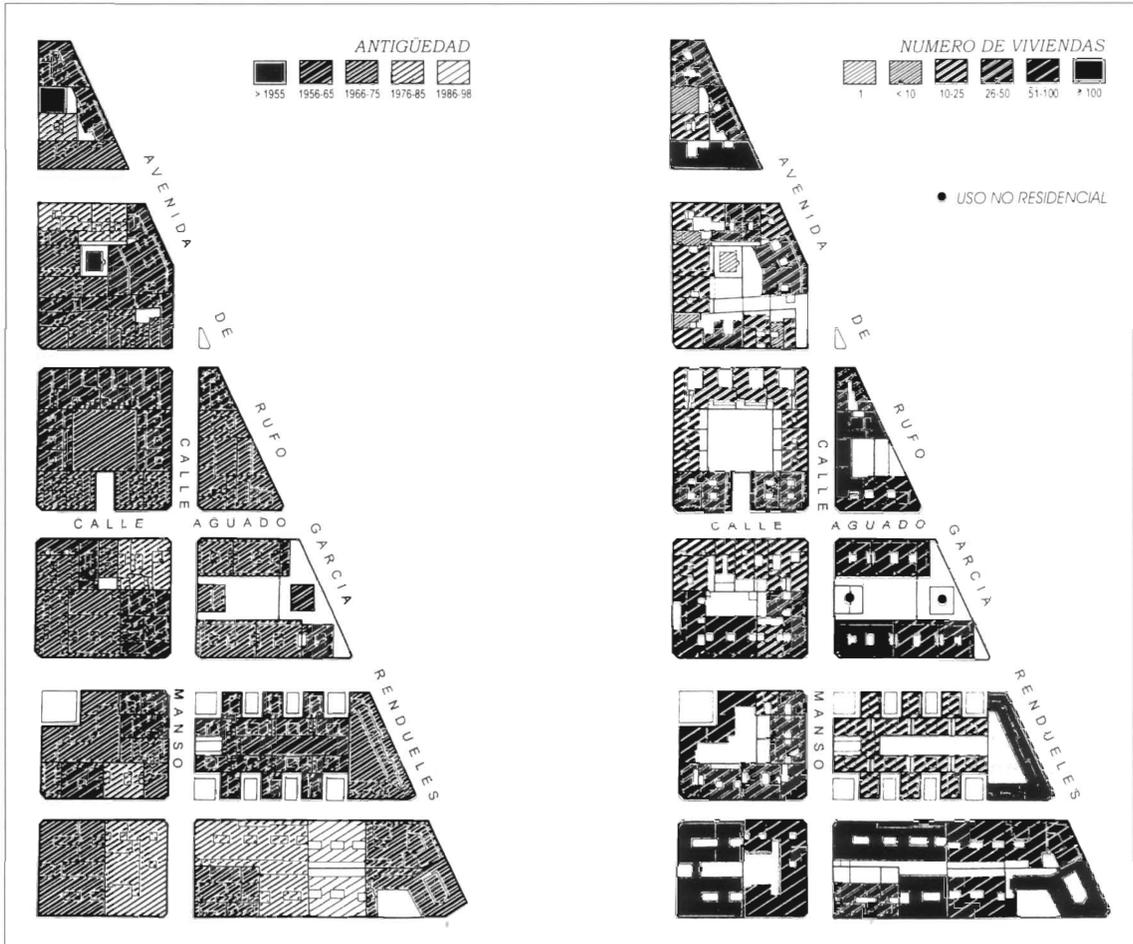
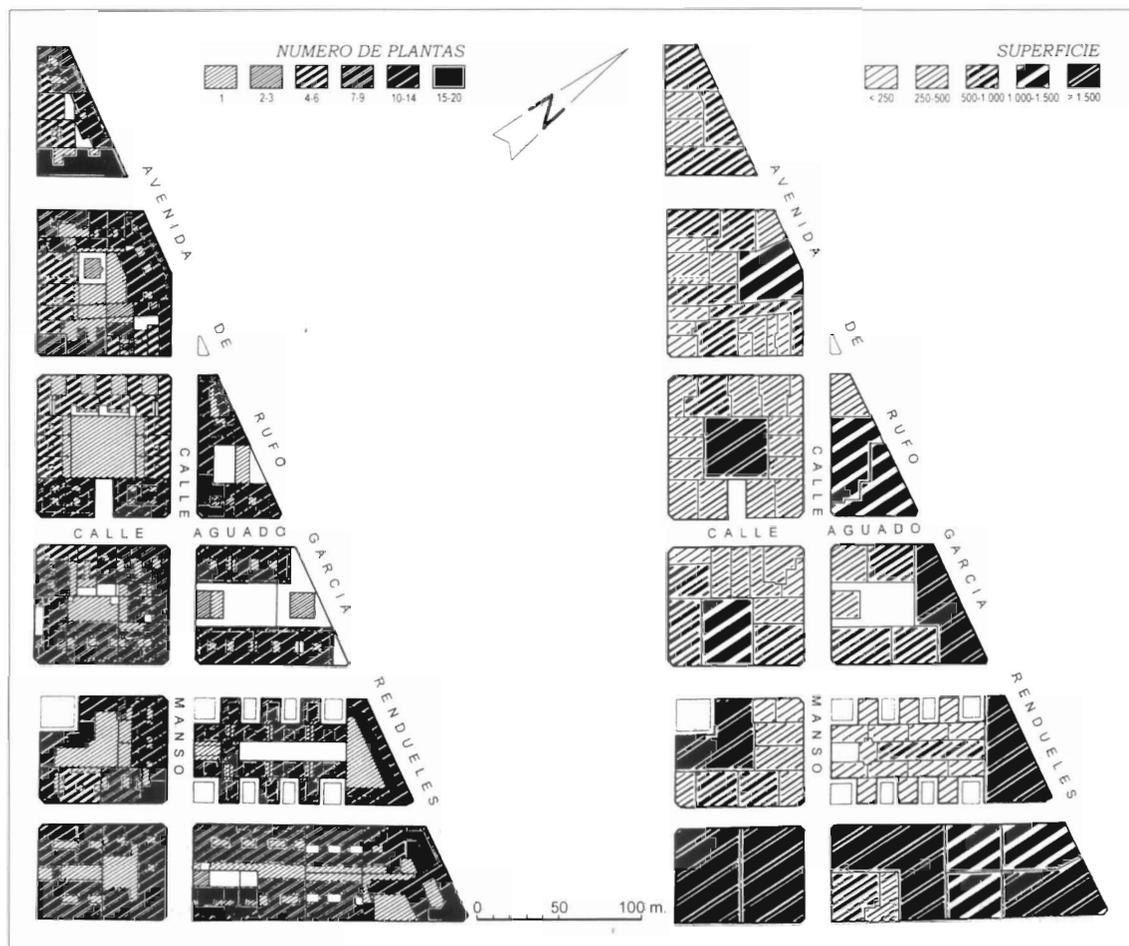


FIG. 14. Detalle del Sector nororiental del Ensanche. Su privilegiada situación en el entorno del Muro de San Lorenzo determinó que ya en 1935 hubiese un intento, a la postre fallido, de urbanizarlo y convertirlo en un ámbito de vivienda unifamiliar. Modalidad residencial que sería re-

urbanístico especialmente castigado por los estragos de la especulación. Ahora bien, su conformación no obedeció, ni muchísimo menos, a motivaciones filantrópicas<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> El parque, cuya ejecución se incluía en el Plan General de Ordenación de 1986, se extiende sobre los 7.465 m<sup>2</sup> de la manzana delimitada por las calles Ezcurdia, Menéndez Pelayo, Emilio Tuya y Canga Argüelles. Los 2.563 m<sup>2</sup> restantes, sobre los que se emplazaba una parte de las instalaciones de la desaparecida factoría, forman una amplia parcela integrada en la manzana separada de la anterior por la última de las mencionadas vías. Sobre ella fue levantado un bloque de 9 plantas bajo cornisa y 185 viviendas. Los bajos pasaron a albergar diversas dependencias administrativas de Hidroeléctrica del Cantábrico, en tanto que los terrenos cedidos a esa misma empresa por el Ayuntamiento en uno de los polígonos industriales de Rocas, acogen las instalaciones de gasificación. Así mismo, buena parte del subsuelo de esa zona verde fue destinado a aparcamiento.

La desaparición de los aprovechamientos de escasa densidad, y su mayoritaria transformación en suelo residencial intensivo, económicamente más rentable para especuladores y promotores, ha tenido su correlato no sólo sobre el paisaje urbano, sino también en el parcelario. Las tipologías edificatorias con que ha sido mayoritariamente ocupado le confieren unos rasgos peculiares derivados de la uniformidad y gran tamaño de los inmuebles, fruto de actuaciones constructoras de gran superficie. En ellas se diluye la coincidencia entre edificio y parcela, predominante en el catastro tradicional, siendo la existencia de varias comunidades de propietarios dentro de un mismo bloque de viviendas (concordante por lo general con el número de portales) la que establece sobre el plano la división fundiaria. Además, el parcelario pierde sentido cuando las formas construidas son



frendada en la inmediata postguerra y por un plan parcial de 1958. Sin embargo la voracidad especuladora de los años sesenta ha hecho de esa área una de las más densificadas de la ciudad.

en manzana abierta o semiabierta, tal como sucede en las manzanas 442 y 443.

#### IV CONSIDERACIONES FINALES

La colmatación del Ensanche, y por ende la fijación de su estructura catastral reviste un carácter dilatado en el tiempo, pues se sustancia en más de un siglo. Esa lentitud parece obedecer, en gran medida, a la proliferación de urbanizaciones de suelo rústico fuera de sus confines y de los de la ciudad preindustrial, que conformaban el entorno sujeto a la tutela edilicia. El aporte de nuevos solares se materializa en dos fases. La primera abarca el período comprendido entre el ecuador de la

década de los años ochenta del siglo pasado y sus postimerías. Los predios resultantes configuran una aureola en torno al núcleo consolidado, denominada «primera corona de extrarradio» por Ramón María ALVARGONZÁLEZ (1977). Posteriormente, ya en los inicios de la centuria actual, y al socaire de la favorable coyuntura económica inducida por los capitales repatriados de las recién perdidas colonias, tiene lugar la segunda etapa, mucho más importante que la anterior en cuanto al aporte de nuevos terrenos edificables que, en general, revisten una localización más alejada del centro y cierta dispersión geográfica.

Tan elevado aporte espacial resultó a todas luces excesivo para el crecimiento demográfico del Gijón de la época, de modo que una gran parte del plano permanece vacía hasta la eclosión desarrollista de los años sesenta.

La demanda desencadenada entonces sobre esa reserva de suelo afecta, primordialmente, al extrarradio y la periferia, donde los precios eran inferiores o crecían a un ritmo menor. Por el contrario, en el Ensanche, revalorizado por la cercanía de la playa de San Lorenzo y el parque de Isabel La Católica, aquellos eran cada vez más elevados, estando sometidos a rápidos incrementos.

Ello redundó en la ralentización de las actuaciones inmobiliarias con respecto los sectores mencionados. De crecimiento del ritmo constructivo al que posiblemente tampoco fueran ajenas la remodelación, desde finales de los setenta, de la zona del Bibio y la aparición en el contiguo Viesques de la primeras urbanizaciones de bloques para clases acomodadas.

## F U E N T E S Y B I B L I O G R A F Í A

ALONSO, Francisco: *Plano de Gijón de la Cámara de la Propiedad*, s.e., Artes Gráficas S.A., Gijón, 1912.

ALVARGONZÁLEZ RODRÍGUEZ, Ramón María: *Gijón: industrialización y crecimiento urbano*, Ayalga, Salinas, 1977, 250 págs.

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN. Negociado de Hacienda: *Lista del Impuesto sobre solares*, 1979.

AYUNTAMIENTO DE GIJÓN: *Plan Especial de Ordenación y Reforma Interior del Cerro de Santa Catalina*, Gijón, 1986, 46 págs.

BERTRAND, Michel Jean: *Casa, barrio, ciudad. Arquitectura del hábitat urbano*, Gustavo Gili, Barcelona, 1984, 246 págs.

CASIELLES, Ricardo: *Plano de Gijón*, 70 × 50, Esc. 1:8.500. Lit. Mateu, Madrid, 1910.

COELLO, Francisco: *Villa y Puerto de Gijón*, Madrid, 1870, Esc. 1:6.000.

CORTIZO ÁLVAREZ, Tomás: El Plano Parcelario de León, *Ería, revista geográfica*, nº 9, Oviedo, 1985, págs. 189-201.

DELEGACIÓN DE HACIENDA DE GIJÓN. Servicio de Valoración Urbana: *Fichas de Valoración de Edificios y Solares*.

«*Demanda interpuesta por Rafael Loredo Prendes...*». Gijón, Biblioteca Asturiana, Ms-116.

*Fotogramas estereoscópicos. Vuelo de 1983*. Consejería de Ordenación del Territorio. Cobertura del casco urbano de Gijón.

GARCÍA ARENAL, Fernando: *Plano hidrográfico y topográfico de la costa entre los cabos de torres y San Lorenzo*. 89 × 64, Esc. 1:1.000, Lit. Moré, Gijón, 1900.

*Gijón, Plano de extensión y ordenación de la ciudad (con numeración de manzanas)*, Esc. 1:5.000, Madrid, 1942.

LLORDEN MIÑAMBRES, Moisés: Un ejemplo de privatización de espacios públicos, los terrenos de la Florida, en Gijón (1850-1978), *Ería, revista geográfica*, Oviedo, 1981, págs. 47-60.

LLORDEN MIÑAMBRES, Moisés: *La producción de suelo urbano en Gijón (1860-1975)*, Gijón, 1978, 219 págs.

MARTÍNEZ, Nemesio: *Proyecto de ensanche y reforma de Gijón*, 69 × 52, Esc. 1:5.000. Gijón, 1884.

MAS HERNÁNDEZ, Rafael: El plano parcelario del sector nordeste del ensanche de Madrid, *Ciudad y Territorio*, nº 2, Madrid, 1978, págs. 25-48.

MAS HERNÁNDEZ, Rafael: Tipos de vivienda en el ensanche nordeste de Madrid, *Estudios Geográficos*, nº 172, Madrid, 1978, págs. 307-346.

MENÉNDEZ DUARTE, Miguel: *Plano de Gijón*, año 1864.

MURRIETA: *Plano de Gijón*, Esc. 1:2.000, Servicio de Arquitectura del Ayuntamiento de Gijón, levantado por los años 1928 o 29.

PÉREZ PIMENTEL, Antonio: *Plano de Cimadevilla*. Esc. 1:2.000, anexo al callejero de Gijón, Gijón, 1924.

*Plan especial del Puerto Local de Gijón*, Junta de Obras de Puerto de Gijón, Gijón, 1986, 46 págs.

*Plano de Gijón*, Esc. 1:2.000, Servicio de Arquitectura del Ayuntamiento de Gijón, 1966.

*Plano del casco urbano de Gijón*, Esc. 1: 2.000, Servicio de Arquitectura del Ayuntamiento de Gijón, 1972.

*Plano del casco urbano de Gijón*, Esc. 1:2.000, Servicio de Arquitectura del Ayuntamiento de Gijón, 1980.

*Plano de la Estación del Ferrocarril de Langreo*, Esc. 1:800, s. e. (hacia 1856).

*Plano de proyecto de parcelación del Cerro de Santa Catalina*, Gijón, 1896, Esc.: 1:1.000.

*Plano de zonificación, correspondiente a la fase de proyecto del Plan General de Ordenación Urbana*, Esc. 1:10.000, Gijón, Enero de 1968.

*Plano parcelario del casco urbano de Gijón*, Esc. 1:1.000, Servicio de Valoración Urbana de la Delegación de Hacienda de Gijón. Plano de implantación levantado entre los años 1968 y 1974.

*Plano parcelario del casco urbano de Gijón*, Esc.: 1:1.000, 1985 (incompleto, 4 hojas).

*Planos de Cimadevilla*, Esc. 1:2.000 y 1:500 (este último con numeración de manzanas) anexos al Plano de extensión y ordenación de la ciudad, Gijón, 1942.

RENDUELES, Alonso y JUNQUERA, Sandalio: *Plano de la Villa y Puerto de Gijón, levantado por los profesores del Instituto Asturiano...*, con un proyecto de fortificación de campaña permanente hecho por el Teniente General D. Celestino del Piélago. Capitán del Real Cuerpo de Ingenieros, Ms. Archivo Histórico Militar (Madrid), plano 454, signatura 1-8-40, Oviedo, Septiembre de 1836, Esc. 1:3.350.

ROSSI, Aldo: *La arquitectura de la ciudad*, Gustavo Gili, Barcelona, 1981, 310 págs.

SICA, Paolo, *Historia del Urbanismo, siglos XIX y XX*, I.E.A.L., Madrid, 1981.

SOLA, M: *Los ensanches. Hacia una definición*, Cataluña, Julio de 1976, Barcelona, págs. 44-47.

SOMOZA Y GARCÍA-SALA, Julio: *Cosiquines de la mio Quintana*, Oviedo, 1884, 300 págs.