

RAMON MARIA ALVARGONZALEZ*

LA PRODUCCION DE ESPACIO URBANO PERIFERICO EN GIJON (1985-1989)**

RESUMEN - RÉSUMÉ - ABSTRACT

La difusión de la vivienda unifamiliar adosada en la periferia de las ciudades españolas a lo largo de los últimos diez años, en un proceso de mimesis respecto a los países anglosajones, tiene su expresión en la ciudad de Gijón en la desarticulación de un espacio residencial tradicional emplazado en la parroquia de Somió, donde al amparo de un nuevo planeamiento y de nuevas estrategias de especulación inmobiliaria se ha generalizado el tipo arquitectónico del chalé adosado.

* * *

La production d'espace urbain périphérique à Gijón (1985-1989). - L'expansion de l'espace pavillonnaire à la périphérie des villes espagnoles dans les dix dernières années, par imitation des pays anglosaxons, se manifeste à Gijón par la desarticulation d'un espace résidentiel traditionnel de la paroisse de Somió, où s'est généralisé un type architecturel de maison familiale contigüe, sous l'influence de nouveaux projets urbanistiques et de nouvelles stratégies de spéculation immobilière.

* * *

The creation of a peripheral urban space in Gijón (1985-1989). - The spread of the one-family semidetached house on the periphery of the Spanish towns for the last ten years is a process of mimicry with the Anglosaxons Countries. In Gijón, this process expresses itself in the dismemberment of a traditional residential space placed in the Parish of Somio, where the architectural structure of the semidetached house has become generalized, favoured by a new town-planning and the new strategies of real-estate speculation.

PALABRAS CLAVE: Espacio urbano periférico, chalé adosado, Somió, especulación inmobiliaria.

MOTS CLÉ: Espace urbain périphérique, maison familiale contigüe, Somió, spéculation immobilière.

KEY WORDS: Peripheral urban space, one-family semidetached house, Somio, real-estate speculation.

Desde hace poco menos de diez años, en las periferias de las principales ciudades españolas se han desarrollado unas formas de hábitat residencial permanente, cuyo ejemplo más espectacular es el de las estribaciones del Madrid serrano, desde Torrelodones a Aravaca pasando por Las Rozas y Majadahonda, espacio en el que ha cristalizado un magma de viviendas unifamiliares adosadas, peculiarizado por la monotonía de unas tipologías arquitectónicas repetidas hasta el hartazgo. Ejemplos

similares de la periferia de Barcelona o del Aljarafe sevillano ponen de manifiesto que ha irrumpido en nuestro país un modelo de crecimiento urbano que, como los anteriores, es fiel reflejo del estado de las fuerzas productivas y de las relaciones sociales, y sobre el que aún se carece de estudios, por lo reciente de su implantación, y por el hecho de que la mayor parte de los análisis sobre hábitat unifamiliar se han decantado hacia la residencia secundaria¹.

* Departamento de Geografía, Universidad de Oviedo.

** Comunicación presentada en el XI Congreso Nacional de Geografía, Madrid, 25-29 de setiembre de 1989.

¹ Junto a los análisis de áreas periurbanas publicados antes de la eclosión de este fenómeno, hay que citar los principales trabajos sobre residencia secundaria en España. Vid. a este respecto: GONZALEZ URRUELA, E.: *El área de influencia*

de Valladolid, Valladolid, Junta de Castilla y León, 1981; GONZALEZ ESPINAR, M. A.: *La franja rural de La Coruña*, tesis doctoral inédita, 1982; FERNANDEZ GARCIA, F.: *La franja periurbana de Gijón*, Gijón, Ayto. de Gijón y Consejería de Ordenación del Territorio, 1986; y ANDRÉS SARASA, J. L.: *El área periurbana de Murcia*, Murcia, Universidad de Murcia, 1987. Respecto a los principales trabajos sobre residencia secundaria, vid.: ORTEGA VALCARCEL, J.: *Residencias secundarias y espacio de ocio en*

Aunque por el momento carezcamos de información y de reflexiones teóricas sobre el particular, es posible, para enmarcar estas notas, hacer algunas extrapolaciones del ejemplo francés, significativo por razones de vecindad y por lo depurado de su análisis. En el vecino país, durante las décadas de 1960 y 1970 tiene lugar una difusión masiva de la vivienda unifamiliar, de suerte que de representar un 37,8% del parque inmobiliario en 1962 saltó al 50% en 1980; fecha esta última en que diez millones de personas, la quinta parte de la población francesa, se había inclinado por el hábitat individual.²

En términos económicos, la invasión de las periferias urbanas responde en Francia a un "desenclavamiento" industrial, a la aparición de nuevas necesidades de mano de obra que acompañan a los cambios estructurales del aparato productivo; en términos sociales se explica por el ascenso de nuevas capas de población solventes, desde obreros cualificados a una nueva pequeña burguesía de cuadros; y en términos políticos la generalización de un "patrimonio mínimo", sustentado en el endeudamiento, es una garantía de cierto orden social.³

La expansión de esta forma de crecimiento urbano ha implicado, por otra parte, la reorganización del aparato de promoción inmobiliaria, apoyo en una renovada política crediticia de la banca y en unos sectores industriales con una demanda acrecida, pues para el mismo número de clientes la construcción de casas individuales consume una media del 20-25% más de materiales que los edificios colectivos. A la vez, el Estado neoliberal arbitra un abanico de medidas tendentes a incentivar el proceso: abandono de la promoción pública de viviendas, liberalización de alquileres que empuja al endeudamiento crediticio a los arrendatarios y difusión de mensajes ideológicos encaminados a forzar la demanda del nuevo suelo urbano.⁴

En España, algunas facetas del neoliberalismo económico a ultranza impuesto en los años 80 pueden relacionarse con la eclosión de suelo urbano periférico, manifestada en el hecho de que de las 26.300 viviendas unifamiliares construidas en 1980 se haya saltado a 51.800 en 1985, un 27,4% del total de las promovidas por la iniciativa pública y pri-

vada.⁵ En primer término, el ajuste duro del aparato productivo tradicional, que a la vez que ha empujado al paro y a la marginación a decenas de miles de obreros, ha propiciado la emersión de ciertos grupos de profesionales con notable solvencia económica; en segundo lugar el repliegue financiero del Estado en la promoción inmobiliaria destinada a los grupos sociales menos solventes; en tercer lugar medidas de política de vivienda como la liberalización de los alquileres, la desgravación fiscal de la segunda residencia o la adopción de modelos de casas adosadas en la escasa promoción pública de vivienda.⁶ Para acabar, la opacidad fiscal tradicional del sector inmobiliario, refugio del dinero negro que no puede colocarse en pagarés del Tesoro o seguros de prima única sometidos a un control progresivo.

Con retraso, por tanto, y en un clima socioeconómico bastante más hosco al que no es ajeno un ambiente de corrupción generalizada, parece difundirse en España la producción de espacio urbano periférico, tanto más activa cuanto mayor sea el dinamismo económico de la región o la ciudad en que tiene lugar. Condicionadas por la vigencia de un marco socioeconómico común, las periferias urbanas presentan, como en Francia, categorías diversas, imputables unas a la localización regional, otras a una estructura en coronas según la antigüedad e intensidad de las actividades económicas y del parque inmobiliario, y las restantes a una segmentación interna fundamentada en causas múltiples.

En este trabajo pretendemos aportar el análisis de un caso particular: el de una ciudad de tamaño medio en declive, emplazada en una región en declive, que en 1988 tuvo el crecimiento económico más bajo entre las 17 comunidades autónomas.⁷ Con unas actividades industriales —siderurgia, construcción naval etc.— sometidas a un ajuste duro en la década de 1980 y un cuadro social lastrado por 30.000 parados, la producción de suelo urbano periférico no ha alcanzado en Gijón la entidad que en otras ciudades españolas, pero puede ser un ejemplo significativo y aprehensible de un nuevo modelo de crecimiento urbano, que a la vez que refleja unos condicionantes generales recoge las casualidades múltiples a que se hacían referencia.

España, Valladolid, Dpto. de Geografía, 1975; VALENZUELA RUBIO, M.: "La residencia secundaria en la provincia de Madrid, génesis y estructura espacial", *Ciudad y Territorio*, 1976; IDEM: *Urbanización y crisis social en la sierra de Madrid*, Madrid, IEAL, 1977; CANTO, C.: *La vertiente meridional de Gredos como un área de recreo y segunda residencia de la población madrileña*, Madrid, Universidad Complutense, 1981; MIRANDA MONTERO, M. J.: *La segunda residencia en la provincia de Valencia*, Valencia, Universidad de Valencia, 1985.

² JAILLET, M^e Ch. y JALABERT, G.: "Politique urbaine et logement: la production d'espace pavillonnaire", *L'Espace Géographique*, 1982, p. 296.

³ JALABERT, G.: "Production d'espace et croissance periphé-

rique des villes", *Estudios sobre Espacios Urbanos*, Madrid, IEAL, 1986, p. 453.

⁴ JAILLET, M^e Ch. y JALABERT, G.: "La production de l'espace urbain périphérique", *Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, 1982, pp. 13 y ss.

⁵ Vid. "Vivir adosados", suplemento dominical de *El País*, p. 63.

⁶ INSTITUTO PARA LA PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIENDA: *Viviendas. Plan Cuatrienal 1984-1987*, Madrid, MOPU, 1984.

⁷ Informe del Fondo para la Investigación Económica y Social (FIES). Cit. por *La Nueva España*, 27 - 5 - 1989.

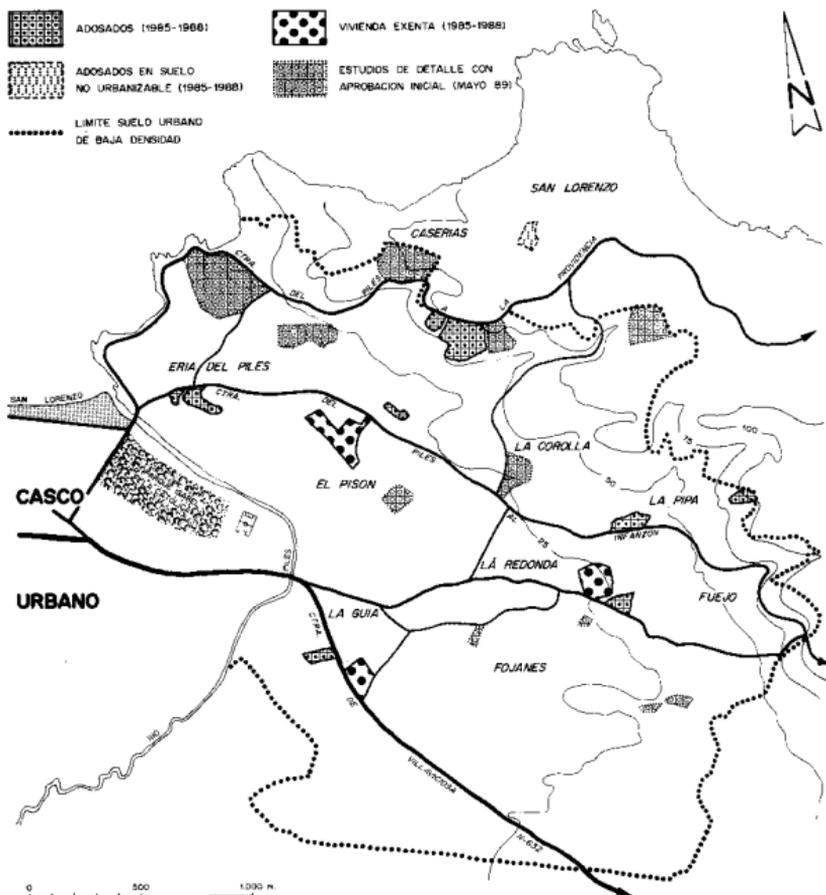


Fig. 1. La producción de suelo urbano periférico en Gijón (1985-1989).

I. LOCALIZACION Y MECANISMOS DE PRODUCCION DEL ESPACIO URBANO PERIFERICO

En la franja periurbana de Gijón, cuyos límites coinciden con los del concejo, el espacio residencial *sensu stricto* se encuentra localizado en su ángulo nordeste, en cinco parroquias: Deva, Santurio, Bernueces, Cabueñes y Somió, la última de las cuales, la que cubre el flanco marítimo oriental del concejo entre los ríos Piles y Ñora, es la que presenta el poblamiento más antiguo y acoge a

una población con predominio de los activos terciarios y secundarios, y dentro de ellos a las categorías socioprofesionales más altas. En efecto, desde mediados del siglo XIX, tiene lugar en Somió un proceso de formación de grandes y medianos patrimonios nobiliarios y burgueses acompañado de una ocupación residencial que abarca grandes quintas decimonónicas de extensión superior a 1 ha., casas de campo de los años 20 y 30 de este siglo ubicadas en fincas de entre 3.000 y 5.000 m²., hasta llegar a los chalés de los años del desarrollismo, emplazados en parcelas cada vez

⁸ FERNANDEZ GARCIA, F.: *La franja periurbana de Gijón*, Gijón, Ayto. de Gijón y Consejería de Ordenación del Territorio, 1986, pp. 368 y 369.

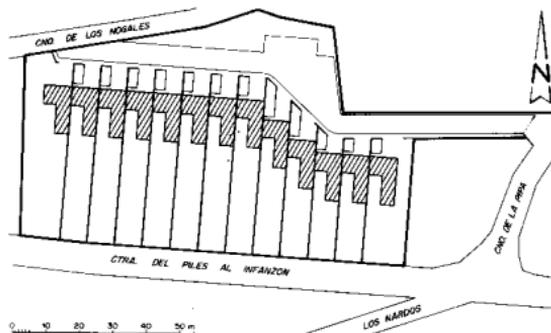


Fig. 2. Planta de "Los Nogales" (La Pipa), urbanización pionera de adosados emplazada sobre el eje de la carretera del Piles al Infanzón. 1984.

más pequeñas con superficies construidas cada vez mayores.

Esta ocupación se ha visto favorecida por la existencia de una densa red de caminos vecinales, jerarquizada por tres importantes vías de comunicación que en el sentido de los paralelos, y escalonadas de S. a N., atraviesan la parroquia: la carretera nacional 632 Ribadesella-Canero, la provincial del Piles al Infanzón y la comarcal del Piles a La Providencia, esta última bordeando la rasa. La ocupación del suelo en la mayor parte de las 1.070 has. de la parroquia se ha realizado al margen de cualquier instrumento normativo, a excepción de la era del Piles donde desde los primeros años 60 de este siglo estuvo vigente un plan parcial, y con la sola cortapisa del volumen edificable permitido por la Ley del Suelo de 1956 en suelo rural, 0,20 m³/m².

Así, en un proceso secular, sobre las 1.070 has. de Somió se ubicaron hasta 1981, al margen de las explotaciones agropecuarias, 1.324 viviendas unifamiliares, de las que tres cuartas partes eran utilizadas entonces como residencia permanente, y a un ritmo de ocupación anual en los años 70, los de mayor vigor constructivo en la historia de la parroquia, comprendido entre las 12 viviendas de 1972 y las 55 de 1977⁹. No es de extrañar que, con una persistencia temporal tan prolongada de unos usos residenciales del suelo muy perfilados, Somió se haya convertido en uno de los repertorios de arquitectura doméstica unifamiliar más complejos y ricos de España.

Cuando en los primeros años 80 comienza la revisión del planeamiento de la ciudad, en Somió se produce una suspensión cautelar de licencias entre octubre de 1981 y febrero de 1982, fecha en que se formulan las propuestas iniciales del planeamiento, por más que la aprobación definitiva del Plan Gene-

ral se dilataría hasta 1986. Algo menos de la mitad del suelo de la parroquia, 400 has., el sector que concentra el mayor volumen edificado, aparece definido como suelo urbano de baja densidad, y en las Ordenanzas del Plan se prevé la posibilidad de concentrar el volumen edificable de una o varias parcelas a través de los correspondientes estudios de detalle, portillo que permite introducir las viviendas adosadas¹⁰. Si se considera la superficie construida habitual de un adosado, en las 400 has. de suelo urbano de Somió cabe introducir entre 6.000 y 7.000 viviendas, aparte las existentes, o lo que es lo mismo, un parque inmobiliario que multiplica por cinco el número de viviendas unifamiliares asentadas en toda la parroquia a lo largo de siglo y medio; sin que el Plan establezca ningún mecanismo de enganche entre los diferentes estudios de detalle, cuyos rasgos tipológicos y de diseño quedan al albur del promotor, movido siempre por el logro de la máxima rentabilidad.

El planeamiento vigente revaloriza, por tanto, el suelo urbano de Somió, y prueba de ello son las rectificaciones sufridas por su perímetro inicial a favor de ciertos propietarios que veían escapar el bocado de un aprovechamiento especulativo de sus fincas. Los efectos no se han hecho esperar, máxime si se tiene en cuenta que a las causas de orden general apuntadas hay que añadir en Gijón una escasez de suelo urbano imputable a la inexistencia hasta el momento de programas de actuación en suelo urbanizable, limitado aquél por tanto a los intersticios de la trama cristalizada durante el período desarrollista o al liberado por los derribos, restringido a su vez por la existencia de un catálogo de edificios protegidos. Sin tener en cuenta una movilidad residencial de los grupos más solventes que desde el barrio de la Arena, con un parque inmobili-

⁹ *Ibidem*, pp. 198 y 202.

¹⁰ Vid. ILMO. AYTO. DE GIJÓN: *Plan General Municipal de Ordenación Urbana. Revisión y adaptación 1982. Avance de*

Planeamiento, t. 0 (Avance), pp. 303 y ss.; MENENDEZ DE LUARCA, J. R.: "Tratamiento del área rural en el Plan de Gijón", *Ciudad y Territorio*, 1984, pp. 177 y ss.; "Plan General de Ordenación Urbana de Gijón. Revisión y Adaptación 1982". Cota 0, nº 2, 1985, pp. 7 y ss.

liario que ya acusa el deterioro, o desde El Bibio, pretenden desplazarse a Somió.

En el lustro transcurrido entre 1984 y 1988 han cristalizado en el suelo urbano de Somió nueve urbanizaciones de adosados con una extensión total de 8,8 has. y 92 viviendas construidas, a las que hay que añadir una más en el barrio de San Lorenzo (La Providencia), fuera de ordenación por estar en suelo no urbanizable, con 1,2 has. y 4 viviendas. Sin estar encuadrados en la tipología de los adosados, otras tres urbanizaciones de vivienda unifamiliar exenta con parcela mínima, de cuasiadosados por tanto, suman 9,8 has. y 109 viviendas. Por otra parte, en mayo de 1989 habían superado el trámite de la aprobación inicial once estudios de detalle con una extensión total de 25 has. y unas previsiones de construcción en torno a 250 viviendas, de suerte que entre las áreas consolidadas y en vías de consolidación se contabilizan 45 has., la octava parte del suelo urbano de la parroquia, 225 viviendas construidas y cerca de 325 previstas.

La mayor parte de las urbanizaciones de adosados consolidadas han cristalizado en emplazamientos fronteros a los principales ejes viarios que atraviesan la parroquia, dotados de servicio de transporte público y de infraestructuras (alcantarillado, agua potable), con el objeto de rentabilizar la accesibilidad. Así, en las márgenes de la carretera del Piles al Infanzón han aparecido de O. a E. dos urbanizaciones en la Ería del Piles ("Parque Somió" y una segunda innominada), una tercera en El Pisón ("Los Tilos"), y una cuarta, la pionera de la parroquia, en La Pipa ("Los Nogales"). En la margen derecha de la carretera del Piles a La Providencia, en un emplazamiento que rentabiliza además unas magníficas vistas sobre el valle de Somió, se encuentran las urbanizaciones "La Campa" y "El Navalón", y en la orilla derecha de la carretera de Villaviciosa, en el barrio de La Guía, ha aparecido también otro grupo de adosados. Las localizaciones ajenas a los principales ejes viarios se deben a la rentabilización de vistas, casos de la urbanización "Balmoral" en La Pipa y la del barrio de San Lorenzo (La Providencia), o a la proximidad a terminales de líneas de transporte público, como ocurre con la situada en los aledaños de la Fundación-Museo Evaristo Valle.

Lo mismo puede decirse de las tres colonias de chalés exentos: la más importante, la aparecida sobre la quinta de Pidal en El Pisón, con una extensión de 67.000 m², tiene su acceso por la carretera del Piles al Infanzón; "La Pomarada", levantada sobre la finca homónima, limita en La Guía con la ca-



Fig. 3. La fachada principal de "Los Nogales", orientada al mediodía sobre la carretera, presenta unos rasgos arquitectónicos inspirados en un *revival* victoriano descontextualizado.



Fig. 4. Fachada trasera de la misma urbanización, con las cocheras exentas en batería.

rrera de Villaviciosa, y la emplazada al E. del Museo Evaristo Valle responde a las mismas pautas que la urbanización contigua de adosados.

Respecto a las dimensiones de las urbanizaciones, las de adosados, salvo tres casos, no superan los 10.000 m²; por encima de ese umbral están la urbanización "El Navalón", con 36.720 m² y ocho adosados construidos, más otros tantos previstos, y un número igual de viviendas exentas también construidas; la urbanización "Balmoral" con 12.534 m² y 17 viviendas en tres bloques, y la del barrio San Lorenzo con cuatro adosados. Las urbanizaciones de chalés exentos alcanzan una mayor extensión, aunque la relación parcela/vivienda es similar a la de los adosados, en torno a 500 m². La más importante es la de Promotora El Pisón, en la quinta de Pidal, con 67.000 m² y 85 viviendas, seguida de "La Pomarada", con 13.760 m² y 20 viviendas, y la colonia contigua al Museo Evaristo Valle, con 17.560 m² y 14 viviendas, de ellas seis adosadas en bloques de dos.

¹¹ La información utilizada procede de los siguientes expedientes ordinarios del Archivo Municipal de Gijón: 2.505/84, 3.594/84, 3.088/85, 3.248/85, 1.963/86, 2.258/86, 2.744/86, 2.997/86, 3.213/86, 65/87, 470/87, 4.187/87, 274/88, 282/88, 548/88, 622/88, 1.919/88, 2.210/88, 2.774/88, 2.912/88, 3.387/88 y 3.569/88. Asimismo hemos

consultado en el Negociado de Urbanismo del Ayuntamiento de Gijón unos quince expedientes, sin numeración de Archivo, correspondientes a estudios de detalle en vías de aprobación, haciendo uso de lo dispuesto en el artículo 128 del vigente Reglamento de Planeamiento sobre participación pública.

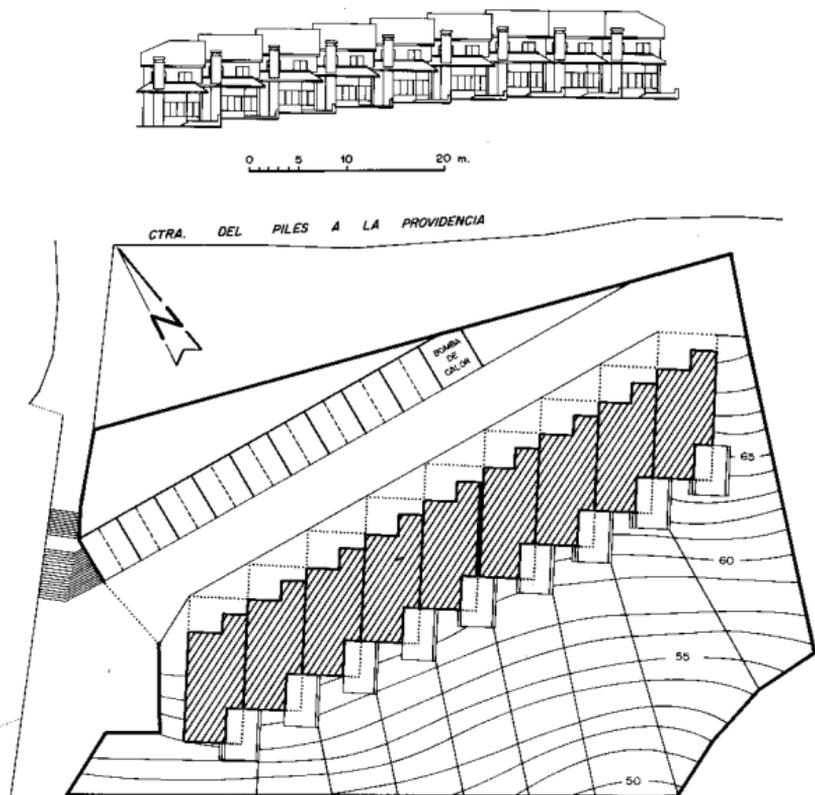


Fig. 5. Planta y alzado de una urbanización en ladera: "La Campa", en la carretera del Piles a La Providencia. 1985.

Los estudios de detalle con aprobación inicial, aun no ejecutados, siguen en su localización unas pautas similares a las de las urbanizaciones consolidadas: la accesibilidad y las vistas, lo que explica que los más importantes aparezcan engarzados por la carretera del Piles a La Providencia. En términos generales, esta generación de proyectos pone de manifiesto unas ambiciones más desmedidas de sus promotores, puesto que de los once estudios de detalle con aprobación inicial cinco superan los 20.000 m². y dos más los 10.000. En ocasiones se trata de antiguas quintas de recreo o medianas explotaciones agropecuarias cuyos propietarios tratan de introducirse en un mercado inmobiliario favorable; tal ocurre con el estudio de detalle de "Villa Josefina" en La Corolla (25.312 m²., 20 viviendas), con la finca Bertrand en Fojanes (8.700 m²., 9 viviendas) o con la Granja La Providencia (43.260 m².), pero en otras ocasiones se trata de operaciones de mayor alcance no carentes de ciertas implicaciones.

Hasta el momento el proyecto más ambicioso es el de la urbanización "El Rinconón", promovida por un editor gijonés de públicas y probadas afinidades con el alcalde socialista de la ciudad. Sobre una extensión de 90.000 m²., fronteros a la línea de costa junto a la playa de El Rinconón, que da nombre a la urbanización y a la promotora, el estudio de detalle prevé la construcción de 149 adosados liliptuenses de 36 m². de planta y un complejo hotelero, lo que supondría un desmesurado impacto paisajístico y la privatización del dominio público marítimo-terrestre complementario que de forma encarecida trata de salvaguardar la Ley de Costas de 1988, por más que ésta no sea de aplicación en suelo urbano. Pero además, el estudio de detalle supone una alteración del Plan General, puesto que se aumenta la edificabilidad y disminuye el suelo libre en relación a las previsiones del Plan, aparte de incumplirse algunas de las Ordenanzas del suelo de baja densidad vigentes en Gijón, en lo referido a la habitabilidad de los bajo cubiertas; razones que ex-



Fig. 6. Las viviendas de "La Campa" adoptan en planta una disposición en escalera, para adaptarse a la pendiente del terreno.

plican la oposición frontal que ha suscitado entre grupos ecologistas, partidos políticos y opinión pública en general.

Por lo que se refiere a las estrategias de propietarios del suelo, los grandes propietarios de la zona han visto una oportunidad de oro para lanzar al mercado inmobiliario unos activos revalorizados por el planeamiento y la demanda de vivienda unifamiliar. Así, la familia Armada, titular del condado de Revillagigedo, mayor terrateniente tradicional del concejo, vendió en 1984 los 8.540 m². de la "llosa de junto a casa" para edificar la primera urbanización de adosados en La Pipa, y en 1988 los 83.051 m². de la finca "Los Quiñones" para la urbanización de El Rinconín¹². La familia Pidal, propietaria en la ería del Piles y El Pisón de una quinta de 131.022 m²., enajenó para la construcción de una colonia de exentos 67.000 m²., a la Promotora El Pisón; la familia Paquet vendió a una promotora local los 6.000 m². de su finca "La Campa" para ubicar una urbanización de adosados en la carretera del Piles a La Providencia, más algún otro ejemplo que podría traerse a colación.

En otras ocasiones, han sido los propietarios de los terrenos quienes se han constituido en promotores de su propio suelo, como parece haber ocurrido en la urbanización "El Navalón". En el caso de familias propietarias de quintas medianas, en el estudio de detalle correspondiente se reserva una fracción de la finca en torno al edificio principal, que suele estar catalogado, y se parcela el resto; en relación con el grado de segregación familiar se vende todo o se mantiene el vínculo de la propiedad a través de la casa matriz o de la ocupación de alguna parcela; tales son los casos de los estudios de detalle de "Villa Josefina" en La Corolla, propiedad de



Fig. 7. Plantas de vivienda adosada de "La Campa" (La Providencia).

la familia García Prendes-Pando, o de la finca Bertrand en Fojanes, propiedad de la familia homónima.

Respecto a los promotores, parece existir un proceso de reorganización del sector ante la posibilidad de meter la cuchara en una tarta apetitosa y cada vez mayor. Junto a la presencia de promotores tradicionales de la ciudad y la región, como ARCI-SA (Angel Rodríguez, S.A.) o Los Alamos, se han formado *ex profeso* sociedades inmobiliarias para la construcción y venta de adosados que, en ocasiones, una vez consumado el negocio, se disuelven. Ejemplos significativos de ello son la Promotora El Pisón, encabezada por un ingeniero y un abogado gijoneses, sobrino uno de ellos de un senador socialista, y constituida en 7 de mayo de 1987 para la promoción de chalés en la quinta de Pidal; o la inmobiliaria "El Rinconín", constituida en 29 de abril de 1988 y encabezada por un editor gijonés, con la finalidad de promover la hasta el momento mayor operación inmobiliaria de la zona cifrada, según informaciones periódicas, en una inversión de 2.000 millones de pesetas¹³. Para acabar, algunas agencias inmobiliarias dedicadas a la compraventa y gestión de inmuebles también se han lanzado al ámbito de la promoción inmobiliaria, como la Agencia Alvarez, promotora de la urbanización pionera de "Los Nogales" en La Pipa¹⁴.

La necesidad de acelerar la rotación del capital y copar los mercados, en un proceso cada vez más rápido de ocupación del suelo, hace que alguna de las empresas promotoras haya saltado hasta los trámites administrativos y llegado a invadir derechos de propiedad ajenos, actuaciones que a pesar de

¹² Según los precios declarados en escritura, por la primera finca percibió 13.000.000 ptas., y por la segunda 75.000.000 ptas. Archivo Municipal de Gijón: expediente ordinario nº 3.594/88 y Negociado de Urbanismo: expediente de la urbanización de El Rinconín.

¹³ Negociado de Urbanismo del Ayuntamiento de Gijón: expedientes relativos a las urbanizaciones de Promotora El Pisón e

Inmobiliaria El Rinconín. Para esta última, además *La Nueva España*, 15 - 12 - 1988; el proyecto técnico de El Rinconín aparece firmado por los arquitectos Gerardo F. Bustillo, A. Mayor Villarejo y Ramón Palat Rojas.

¹⁴ Archivo Municipal de Gijón: expediente ordinario nº 3.594/84.

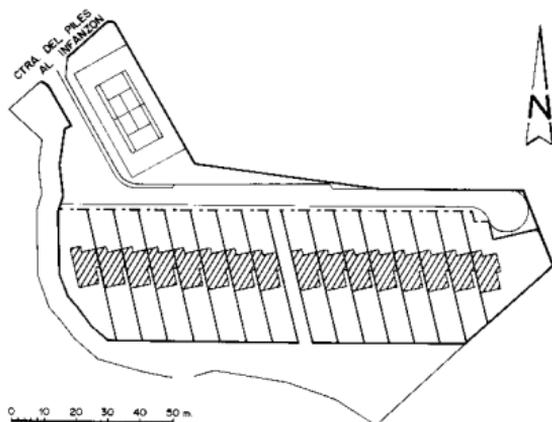


Fig. 8. Planta de la colonia "Parque-Somío" en la era del Piles. 1987.

provocar la protesta vecinal quedan desvanecidas en una sospechosa impunidad. Ejemplo significativo de este proceder es el de Promotora El Píson, que empezó a construir sus chalés en la quinta Pidal sin licencia municipal, con "licencia verbal", destruyó la fuente y abrevadero públicos de El Píson, y levantó cuatro chalés sobre un camino público¹⁵.

II. UNAS FORMAS DURAS EN UNA TRAMA ALTERNATIVA CONSOLIDADA

La inserción de adosados, o de vivienda exenta que por lo reducido de la parcela-soporte puede ser definida como cuasiadosada, en una trama de tipos arquitectónicos aislados muy variopinta decantada durante siglo y medio es sin paliativos un elemento de ruptura, y supone la introducción de una tipología arquitectónica ajena, de plástica dura. El efecto degradante de barrera en un paisaje forjado durante generaciones se hace especialmente llamativo en las urbanizaciones de emplazamiento en ladera, por ser más visibles y poco o nada enmascarables. Al margen, por tanto, de la valoración que pueda hacerse del adosado como hábitat residencial, es evidente que su inserción en una trama alternativa lo descontextualiza y lo convierte en un instrumento de ruptura y degradación paisajística.

Si a ello se añade que en Gijón las promociones de adosados no han superado hasta el momento las 17 viviendas por actuación, el resultado es que la proliferación de colonias de escasa entidad unitaria, entregadas cada una de ellas al albur del proyectista y carentes de engarce de ningún tipo, pue-

den convertir el Somío urbano en un cóctel de tipos y formas que acabe en un plazo muy corto de tiempo con un paisaje armónico forjado durante siglo y medio.

1. PARCELACION Y DISTRIBUCION INTERNA DEL ESPACIO

El perímetro de las urbanizaciones es, por regla general, un fiel trasunto de la estructura parcelaria previa de origen rural, puesto que hasta la fecha son excepciones los casos en que se producen agregaciones o segregaciones de fincas; de las trece colonias de adosados y cuasiadosados consolidadas, sólo una, "Balmoral", es el resultado de la fusión de dos fincas, y también una sola, la de Promotora El Píson, es resultado de una segregación de la quinta Pidal. No hay pues un trazado regular previo y los límites de las fincas, que han de tener una extensión mínima no inferior a 5.000 m², para hacer rentable la operación, operan como un pie forzado para la distribución interna de sus elementos. Se tiende pues a la búsqueda de fincas de perímetro poligonal más o menos regular que permiten una subdivisión lo más equilibrada y avariciosa posible.

El único mecanismo de alteración del parcelario originario, es el derivado de la obligación legal de cesión pública de un porcentaje de suelo en torno al 10%. La delimitación del mismo suele ser pactada entre promotor y administración municipal en atención a las peculiaridades del emplazamiento. Suele ser habitual que cuando un estudio en detalle limita con una vía de comunicación, la cesión se

¹⁵ Vid. *El Comercio*, 17 - 5 - 1988, 20 - 5 - 1988, 21 - 5 - 1988, 24 - 5 - 1988, 18 - 6 - 1988, 22 - 6 - 1988, 11 - 9 - 1988 y 28 - 3 - 89. La sección de información municipal del diario mencionado de fecha 22 - 6 - 1988 aparece encabezada por

los siguientes titulares: "El Ayuntamiento reconoce que 'cebró los ojos' en el asunto de los chalés de Somío", sin que tal información fuera desmentida por la administración municipal.



Figs. 9 y 10. Perspectivas de las fachadas principal y trasera de "Parque-Somió".

haga en el frente aquella para no constreñir un hipotético ensanche; es lo que ocurre con las urbanizaciones engarzadas por la carretera de Villaviciosa o la del Piles a La Providencia. Pero no siempre se adopta este criterio porque en "Los Nogales", frontera a la carretera del Piles al Infanzón, la cesión se ha hecho en su extremo oriental y no en el flanco meridional que bordea la carretera, para no acortar las parcelas de las viviendas en beneficio del promotor, con lo que se ha creado un espacio público inservible.

En otras ocasiones, como en "Parque-Somió", en la ería del Piles, la cesión ha dado lugar a la apertura de una nueva calle, en este caso peatonal para comunicar la carretera del Piles al Infanzón con el Parque Inglés; y en emplazamientos favorecidos por las vistas, tal el caso de "Balmoral" en La Pipa, el suelo de cesión se reserva para mirador de uso público. Con ello el parcelario primitivo sufre siempre una alteración en alguno de los frentes de parcela que modifican su planta, aunque la irregularidad y la más absoluta variedad de los trazados siga siendo la nota dominante.

La distribución del espacio interno en las urbanizaciones de adosados persigue siempre la construcción del mayor número posible de viviendas¹⁶, y la solución más generalizada para ello es la ejecución de un eje longitudinal de circulación en fondo de saco al que presentan fachada las viviendas, con el único acceso por este frente. Si se trata de promociones con un número reducido de viviendas, éstas forman manzana única a lo largo del eje directriz de la urbanización; pero si el número de chalés sobrepasa la decena, es frecuente la aparición de dos manzanas separadas entre sí por una calle de servicio.

Por otra parte, la topografía condiciona también la disposición en planta de las viviendas. Así, en colonias de topografía llana, la planta de las manzanas tiende al rectángulo, mientras que en las

localizadas en ladera la planta se dispone en escalera, con retranqueos sucesivos de cada vivienda para adaptarse a las curvas de nivel, y evitar así los desmontes excesivos que encarezcan la ejecución del proyecto. Otra solución, adoptada cuando las pendientes son excesivas, es la de fraccionar las viviendas en bloques situados en áreas que con anterioridad han sido desmontadas en su totalidad. Las parcelas de cada vivienda, que nunca suelen superar los 500 m²., adoptan casi siempre la forma de longueros, y en algunas urbanizaciones, las menos por la detracción de suelo que ello supone, aparte las parcelas individuales y el espacio de circulación, existen zonas comunes de esparcimiento dotadas con pistas de tenis.

En las colonias de vivienda unifamiliar aislada, algunos rasgos de su organización interna se modifican, por el carácter exento de la vivienda que fuerza otro tipo de subdivisión parcelaria. El eje único de circulación de las urbanizaciones de ado-

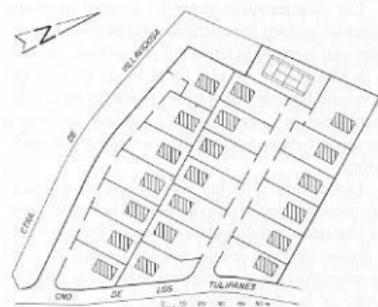


Fig. 11. Un ejemplo de urbanización de vivienda unifamiliar aislada, que por las dimensiones de cada parcela puede considerarse de semiadosados: planta de "La Pomarada" (La Guía), 1988.

¹⁶ Esta finalidad se expresa, sin paliativos, en la memoria técnica del proyecto de la urbanización "Parque-Somió" en la ería del Piles: "La Inmobiliaria Parque-Somió nos encargó el estudio de una finca en El Piles (Gijón) para llevar a cabo en

ella la construcción del mayor número posible de viviendas adosadas de 3 y 4 dormitorios...". Archivo Municipal de Gijón; expediente ordinario n.º 2.997/86.



Fig. 12. Hilera de cuasiadosados de "La Pomarada", en construcción.

sados suele ser sustituido por dos o más, en relación con su extensión. Por otra parte, y como aval de su calidad residencial, disponen de áreas de esparcimiento comunes, con pista de tenis en las más pequeñas, "La Pomarada" por ejemplo, y pistas de tenis, piscina, pista polideportiva, área de juegos infantiles en las de mayor extensión (quinta de Pidal).

Por lo que se refiere a los cierres, el acceso principal suele estar enmarcado por un muro de fábrica de ladrillo visto o piedra artificial en el que figura el nombre de la urbanización, y el resto del perímetro está formado por un peto de hormigón o piedra en el que se anclan postes de sujeción de tela metálica, que da a estas urbanizaciones cierto aire de gallinero. Los usuarios de cada parcela, para preservar en lo que pueden su intimidad, cubren los frentes de parcela, al menos los de la carretera, con encañizados, tela verde de plástico o seto vegetal, mezcolanza variopinta que llega a recordar el colorismo de los aduares.

Las características generales hasta el momento apuntadas pueden experimentar variaciones que reflejan casi siempre la firma del proyectista: existencia de una placita circular en el fondo de saco del eje longitudinal de circulación, pantallas de ladrillo separatorias de cada vivienda..., aunque los rasgos más distintivos se vuelcan casi siempre en la edificación.

Los nombres de las urbanizaciones en raras ocasiones recogen los topónimos tradicionales. Junto a bastantes inominadas, unas reciben el nombre de alguno de los caminos que las flanquean, otras son antropónimos, y en algunas más se cae en la ridiculez de las denominaciones exóticas, caso de la llamada "Balmoral", como si el paisaje humanizado de la marina asturiana tuviera algo que ver con Escocia, o como si los hatales de ladrillo visto y las chimeneas de tubo recordaran en algo el palacio de verano de los monarcas británicos.

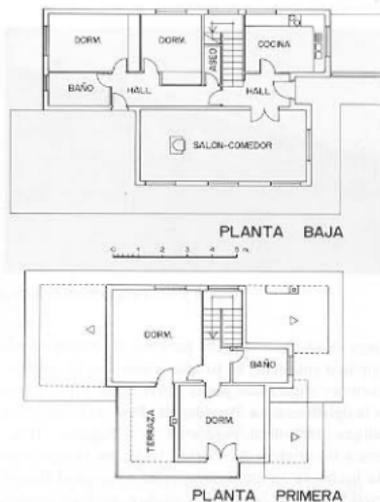


Fig. 13. Plantas de chalé unifamiliar en "La Pomarada".

2. LA EDIFICACION

Los criterios edificatorios de los adosados son, llevados a sus últimos extremos, los que en los años 20 y 30 de este siglo presidieron en España la construcción de las colonias de casas baratas: un programa mínimo de vivienda que en este caso tiene en cuenta la motorización generalizada, la estandarización constructiva y la experimentación tipológica¹⁷. En términos globales con unos resultados peores, pues la avaricia del suelo y el uso masivo de prefabricados da lugar a una promiscuidad y hacinamiento horizontal en bloques que, desde el punto de vista estético, tienen bastante que envidiar a las colonias de casas baratas. Con el contrasentido añadido de que están dirigidas a una clientela solvente porque de baratas tienen poco, ya que su precio actual ronda en Somió los 20 millones de pesetas; con sistemas de financiación leoninos para el cliente, como los que están vigentes en España para la adquisición de cualquier tipo de vivienda, lo que en parte explica los desmesurados beneficios de la banca.

Salvo en un solo caso, la superficie construida de los adosados gijoneses ronda los 150 m², distribuidos en dos alturas en una sola crujía, según un programa que prevé la ubicación de recibidor, un baño, cocina y estar-comedor en planta baja, y un segundo baño más y tres o cuatro dormitorios en la

¹⁷ EZQUIAGA, J. M.; FERNANDEZ, A. L.; e INGLES, F.: "Las colonias de viviendas unifamiliares: El discreto desencanto de la utopía", *Ciudad y Territorio*, 1987, pp. 71-86.

principal. En un único caso, "Parque-Somío", la segunda planta es sustituida por un bajo cubierta vividero —"por razones estéticas" según el proyectista— con una sola ventana vertical y lucernas en cubierta, es decir, iluminación cenital para algunas piezas. El hueco de la escalera va siempre adosado a una medianera, y en la considerada pieza noble de la casa, el estar-comedor, siempre hay chimenea, elemento de mobiliario urbano que, a falta de espacio, debe ser vendido como definidor del *status*; en un caso, "La Campa" en La Providencia, el tiro de la misma al sobresalir por un tejadillo que bordea la terraza del piso principal, anula las vistas de la ventana de un dormitorio, se supone que para evitar comer el espacio de uno de los dormitorios de la primera planta.

De las diez colonias de adosados levantadas hasta el momento, sólo en tres la cochera aparece incorporada a la vivienda en una planta de sótano; en las otras siete está enclavada en tendejón o pabelloncito anexo integrado en la parcela, o en una batería de tendejones separada de las viviendas por el eje longitudinal de circulación interna ("La Campa", La Providencia).

Los materiales de estructura son los habituales forjados de hormigón; y en fachada o bien se utiliza el ladrillo visto, para minimizar los gastos de conservación, o bien el revocado o enfoscado pintado luego en blanco u otros tonos claros. Las carpinterías de los vanos son casi siempre metálicas, y respecto a la cubierta está generalizada la cubierta a dos aguas con teja árabe, salvo en un caso ("Balmoral") en que se ha utilizado pizarra.

La composición de las fachadas, con ser un elemento estandarizado en cada urbanización, es el rasgo que las individualiza, por más que entre las diferentes colonias puedan establecerse parentescos que desbordan una autoría común. Una primera familia es la inspirada en patrones británicos, aunque en ella también hay categorías; así, la urbanización promovida por Los Alamos en Fuejo, con fachadas de ladrillo visto rasgadas por simples vanos rectangulares en cada planta sin ningún tipo de aditamento parece estar inspirada en los patrones más ramplones de las viviendas sociales inglesas; "Balmoral" y "Los Nogales" en La Pipa, también de ladrillo visto, ventanal corrido en planta baja en el primer caso, y frontoncillos y porches de entrada parecen estar inspirados en un *revival* de los suburbios victorianos no mucho más brillante¹⁸. En otras ocasiones, los patrones parecen estar inspirados en



Fig. 14. Adosados en ladera de la urbanización "El Navalón", en la carretera del Piles a La Providencia.



Fig. 15. Pobreza arquitectónica de colonia de adosados en Fuejo, que parece inspirada en algunos tipos de viviendas sociales inglesas.

la vivienda rural de la región, aunque tratada con amaneramiento, o en tipologías puramente racionalistas.

De las tres colonias de exentos, "La Pomarada" en La Guía mimetiza en todo los rasgos edificatorios de los adosados: repetición hasta el empacho del mismo tipo en los 20 chalés construidos, todos con la misma orientación; programa mínimo de 142,3 m². de superficie construida, en casitas diminutas que parecen salidas de las páginas de un cuento de enanitos. De las otras dos, la construida junto al Museo Evaristo Valle ofrece una mayor variedad tipológica, al haber sido promovida por particulares que han comprado allí el solar; y respecto a la levantada por Promotora El Pisón en la quinta de Pidal, aunque con varios tipos estandarizados, en ella el programa mínimo se amplía al estar dirigida a una clientela con mayor solvencia económica.

¹⁸ Vid. DYOS, H. J.: *Victorian Suburbs*, Leicester, Leicester University Press, 1977, pp. 175 y ss.

FUENTES Y BIBLIOGRAFIA

Fuentes:

- Archivo Municipal de Gijón: Expedientes ordinarios nºs 2.504/84, 3.594/84, 3.088/85, 3.248/85, 1.963/86, 2.258/86, 2.774/86, 2.997/86, 3.213/86, 65/87, 470/87, 4.187/87, 274/88, 282/88, 548/88, 622/88, 1.919/88, 2.210/88, 2.774/88, 2.912/88, 3.387/88 y 3.569/88.
- Negociado de Urbanismo del Ayuntamiento de Gijón:
 - Estudio de detalle y urbanización de camino particular en camino de Las Magnolias.
 - Plan especial de ordenación de las parcelas 17b, 18b, 19b, c y d (Camino de Los Alamos), correspondientes al polígono 100 en La Corolla.
 - Plan especial de la parcela 295 del polígono 98 en La Providencia.
 - Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación A-102.
 - Estudio de Detalle de parte de la parcela 105 del polígono 97.
 - Estudio de Detalle para la parcelación de finca sita en el nº 4 del Camino de las Azaleas.
 - Estudio de Detalle y proyecto de urbanización de la parcela 55c, polígono 105, en Candanal.
 - Estudio de Detalle para el desarrollo de la unidad de actuación A-100-B en El Rinconín.
 - Modificación del Estudio de Detalle de la parcela sita en el Camino de los Jazmines y en el Camino de Las Lilas.
 - Estudio de Detalle de finca sita en Somió entre los Caminos de Fojanes y Las Malvas.
 - Modificación de Estudio de Detalle de la unidad de actuación 101-E.
 - Estudio de Detalle de terrenos sitos en el Camino de los Alamos y Monteviento.
 - Estudio de Detalle y urbanización de la unidad de actuación UA-100-D, El Piles, La Providencia.
 - Estudio de Detalle en el Camino de los Avellanos.
 - Modificación parcial de Estudio de Detalle de la UA-100-E.
 - Urbanización de la UA-100-B, El Rinconín.
 - Urbanización de la parcela 295 del polígono 98 en La Providencia.
 - Avance del Plan Especial de Reforma Interior nº 11, Piles-Rinconín.

Bibliografía:

- COULLAUD, D.: "Consummation ou gaspillage d'espace en milieu péri-urbain, *L'Espace Géographique*, 1981, pp. 180-186.
- EZQUIAGA, J.M.; FERNANDEZ, A.L. e INGLES, F.: "Las colonias de viviendas unifamiliares: el discre-

to desencanto de la utopía", *Ciudad y Territorio*, 1987, pp. 71-86.

- FERNANDEZ GARCIA, F.: *La franja periurbana de Gijón*, Gijón, Ayuntamiento de Gijón y Consejería de Ordenación del Territorio del Principado de Asturias, 1986, 405 pp.
- FERNANDEZ RAÑADA, R.: "Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Gijón. Revisión y Adaptación 1982", *Cota O*, nº 2, 1985, pp. 7-27.
- ILMO. AYUNTAMIENTO DE GIJON: *Plan General Municipal de Ordenación Urbana. Revisión y adaptación 1982. Avance de Planeamiento*, t. O, Gijón, 1982, 363 pp.
- INSTITUTO DEL TERRITORIO Y URBANISMO: "La dinámica de la producción de viviendas: del modelo desarrollista a un nuevo modelo difuso", en *El territorio del consumo colectivo*, Madrid, MOPU, 1988, pp. 59-93.
- INSTITUTO PARA LA PROMOCION PUBLICA DE LA VIVIENDA: *Viviendas. Plan Cuatrienal 1984-1987*, Madrid, MOPU, 1984.
- JAILLET, M^e Ch. y JALABERT, G.: "La production de l'espace urbain péripherique", *RGPSO*, 1982, pp. 7-25.
- JAILLET, M^e Ch. y JALABERT, G.: "Politique urbaine et logement: la production d'espace pavillonnaire", *L'Espace Géographique*, 1982, pp. 293-306.
- JALABERT, G.: "Production d'espace et croissance péripherique des villes", en *Estudios sobre Espacios Urbanos*, Madrid, IEAL, 1986, pp. 451-458.
- KAYSER, B. y SCHEKTMAN-LABRY, G.: "La troisième couronne périurbaine: une tentative d'identification", *RGPSO*, 1982, pp. 27-34.
- LABORDE, P.: "Spaces ruraux et villes-centre en Espagne", *RGPSO*, 1984, pp. 495-505.
- MENENDEZ DE LUARCA, J.R.: "Tratamiento del área rural en el Plan de Gijón", *Ciudad y Territorio*, 1984, pp. 177-197.
- ORTEGA VALCARCEL, J.: *Residencias secundarias y espacio de ocio en España*, Valladolid, Departamento de Geografía de la Universidad de Valladolid, 1975, 96 pp.
- SOLA-MORALES, M.: "El Plan General de Ordenación Urbana de Gijón", *Revista de Urbanismo*, 1985, pp. 39-41.
- SOLA-MORALES, M.: "Gijón urbano", *Monobloc*, nº 1, Gijón, 1987, pp. 35-39.