

OVIEDO: UN CENTRO HISTORICO EN TRANSFORMACION

Sergio Tomé Fernández

El Oviedo antiguo, como otros centros históricos, acusa cambios controvertidos. Los poderes públicos recuperan lentamente piezas selectas del patrimonio, mientras el capital inmobiliario interviene produciendo una oferta de viviendas antiguas transformadas. A la zaga, el planeamiento no juega otro papel que el de despejar el casco viejo a la iniciativa de los agentes dominantes, engañosamente presentada como rehabilitación. Bajo tal enunciado se ocultan los desalojos forzados del inquilinato, el vaciado interior de los edificios y la construcción de nueva planta, tras de fachadas nobles y en calles que justifican precios desmedidos.

Oviedo: The transformation of an historical city centre

As has happened in other historical city centres, Oviedo has undergone changes of questionable validity. While the public sector has exerted itself in reclaiming certain prime building of value, private real estate capital has been busily reconverting established housing. In this process planning has done but little other than to be used, to the benefit of private ventures, as a means of eviction, this in turn being justified in the name of rehabilitation. Under this guise have been hidden compulsory ejections, the gutting and remodelling of buildings behind preserved facades and this in streets where district price promise could justify such mayhem.

EL Plan General de Oviedo (1986) demarca como conjunto histórico el intramuros medieval con sus añadidos del Antiguo Régimen. De ese perímetro quedan exceptuadas, con ajuste a razón, ciertas piezas muy desfiguradas de núcleo preindustrial; como los arrabales cuya función de sutura con el ensanche decimonónico les reportó una intensa renovación desde antiguo (Santa Clara, San Francisco). Menos defendible parece la exclusión de otro barrio procedente del Medioevo, La Vega, donde se conservan elementos de sumo interés tipológico abandonados a su degradación.

Así sectorializado, el Oviedo histórico representa una superficie de 21,5 hectáreas, la treintava parte del casco, teniendo allí residencia un 2,5 por 100 de la población municipal referida a 1987 (186.363 habitantes de derecho). En sentido topo-

lógico constituye el centro de la ciudad, a resulta de un crecimiento espacial que en los dos últimos siglos cobró forma multirradial. De esa posición pueden deducirse beneficiosas circunstancias de paso y acceso, cuyo efecto se sustancia muy desigualmente.

Lejos de ofrecerse como organismo uniforme, la exigüidad del casco antiguo no obsta para manifestar ostensibles diferencias de naturaleza y significado a escala de detalle. A Poniente de la catedral, como en su inmediato derredor, se dispone lo que fuera albergue para los órganos del poder histórico. Por carecer de discontinuidad topográfica sensible con su entorno exterior, de relativa planitud, el extremo occidental de ese Oviedo «noble» actuó como frente para la primera expansión contemporánea del plano. Siendo entonces una franja de engarce con el ensanche burgués, participa en algo de las connotaciones de éste, o conservó más fácilmente las suyas propias, si bien gradualmente

Sergio Tomé Fernández es profesor de Análisis Geográfico Regional de la Universidad de Oviedo.

debilitadas conforme nos internamos en el tejido preindustrial.

No cabe decir otro tanto del arco suroriental, cuyas calles de acusado declive remontan la colina donde se emplazase el núcleo medieval. Su desnivel respecto de las vegas bajas circunstantes, como la insalubridad de éstas, ocasiona una ruptura morfológica y social subrayada por el cinturón-barrera del ferrocarril. En razón de lo cual aflora un caserío popular, coexistente con residuos de industria obsoleta (Fábrica del Gas) y el mayor foco de prostitución. No es por tanto de extrañar que a partir de esta «fachada trasera» de Oviedo se produjera ulteriormente el desarrollo de los «barrios bajos», en alusión tanto topográfica como de clase.

1. UN TERCIARIO DIVERSIFICADO, QUE SE APOYA EN EL RESTO DE FUNCIONES CENTRALES HISTÓRICAS

El papel económico que, en su conjunto, juega hoy el centro histórico resulta de un proceso de marginación abierto al término del ochocientos. Al formarse el sector de ensanche acomodado, hacia la estación de ferrocarril, la ciudad antigua se ve paulatinamente desposeída de su aparato comercial y organismos de dirección, arraigados con firmeza al pie de la calle Uría, al filo de la Dictadura de Primo. Pero ello no indica la radical traslación del centro de gravedad, por razones obvias, en una pequeña población; se trataba más precisamente de un desdoblamiento donde la fracción histórica pierde entidad a ojos del capital, aunque retenga equipamientos e instituciones del poder.

En virtud del desarrollo experimentado a partir de los años sesenta, la definitiva terciarización de la ciudad gravitó sobre el barrio de Uría, sin perjuicio de que el casco antiguo establezca sus motores de actividad y obtenga otros nuevos. En la actualidad, el grado de mantenimiento de las funciones centrales es fruto del positivo balance entre potencialidades y restricciones económicas. Como coadyuvantes figuran las rentas de situación por vecindad al actual centro, utilidades rendidas por una satisfactoria accesibilidad, dado que el centro histórico resulta itinerario obligado desde los populosos barrios orientales (Tenderina, Foza-neldi) y meridionales (Santo Domingo, Otero, San Lázaro) al núcleo principal.

Puede decirse que tan favorable posición ayudó a cimentar unos polos de atracción generadores de densos flujos, alimentando a su vez otra suerte de actividades subsidiarias. Verbigracia, la función administrativa se sustenta en centros oficiales neurálgicos (Audiencia, Consistorio, secciones del Gobierno Regional), cuya presencia viene intensificándose merced a un óptimo asiento en casonas solariegas.

No es menor la incidencia del equipamiento docente (Facultades de Derecho y Filología, Rectorado; colegios estatales y privados) y el dispositivo cultural (Biblioteca Municipal, museos de Bellas

Artes y Arqueológico; Archivo Histórico, Conservatorio). Funciones que, por su usual radicación en edificios nobles, no vamos a disociar de la corriente turística encaminada hacia iglesias, conventos y palacios, veintidós de ellos con una condición monumental reconocida.

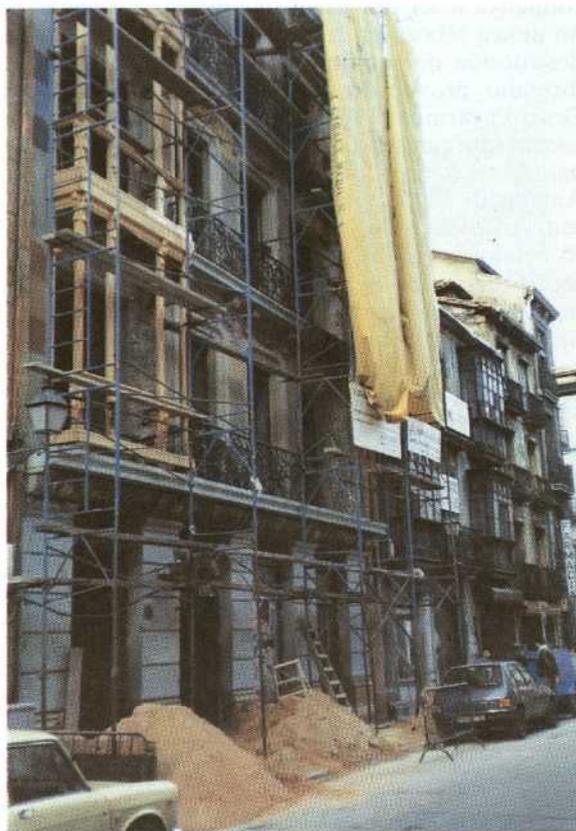
Una explicación suficiente tampoco sería posible sin tomar en cuenta al comercio, pues el recinto histórico cobija las dos plazas de abasto existentes en la ciudad (Trascorrales, Fontán) y el mercado callejero del Fontán («tiendas del aire»), reuniendo el mayor agregado alimentario ovetense. Aunque ahora acuse negativamente la competencia de las grandes superficies, su dinamismo permite mantener un sector de intercambio colateral, donde sobreviven, por ejemplo, los establecimientos propios de la antigua calle principal (Magdalena-Cimadevilla), hoy en declive.

A medida que decrece la distancia a la calle Uría, el influjo de los mecanismos propios del centro acentúa la terciarización, al par que diversifica y cualifica la oferta. Con esas dos esferas de influencia, mercados y calle principal, el casco antiguo retenía en 1980 una séptima parte del comercio municipal (344 locales), dando ocupación a los bajos en seis de cada diez fincas. En cambio, el sector secundario es meramente relicto, con una nube de pequeños talleres artesanales; pauta que altera la Fábrica del Gas (1858), fuera de la legalidad y normativa urbanística, sin que a ese respecto se haya actuado con la energía requerida.

Desde 1975 y con arreglo a lo sucedido en otras ciudades, el desarrollo de la hostelería supuso una fuente de revitalización para el Oviedo antiguo, poniendo sucesivamente en boga para el consumo de masas sectores muy determinados. La calle Mon, de temprano apogeo, lo vio en parte truncado por el establecimiento de grupos marginales; tal eventualidad reactivaría otros tradicionales puntos de concurrencia (Altamirano, Rosal) libres de aquella connotación, fuere por su cercanía al centro u otras razones. El caso es que se da una oportuna especialización interna de calles definidas por tipos de locales y horas de afluencia, ganando el sector hostelero en solidez y estabilidad.

La incidencia de las bases de actividad mencionadas, como motores de crecimiento capaces de evitar la consunción del núcleo histórico, se encuentra, no obstante, interferida por coerciones de distinta índole. La propia naturaleza del tejido urbano supone una rémora estructural de harto difícil resolución. De un lado, la angostura del entramado viario origina una congestión de tránsito a la que aún no se puso coto, con medidas peatonalizadoras que a la vez alivien el aprovisionamiento de mercancías. Por otra parte, el caserío suele oponer su deterioro y obsolescencia en la provisión de servicios, estando además sujeto a un catastro minifundista del que resultan superficies no siempre susceptibles de racional aprovechamiento.

En el extremo occidental del casco viejo, por su vitalidad, y en calles que guardan su prestigio



La desocupación de Cimadevilla, que fuera calle principal intramuros, permite ahora reestructurar el caserío decimonónico

social, aquellos condicionantes de signo adverso pueden quedar neutralizados por las expectativas de beneficio; sólo así se verá compensado un precio de alquiler (forma de tenencia en un 78 por 100) o venta desmesurado, por locales que a menudo precisan profundas reformas, o son parte de edificios sobre cuyo mantenimiento futuro pesa la incertidumbre.

Por regla general, el potencial económico disminuye en dirección sur y levante, según se perciban los efectos de la depresión topográfica, barreras físicas y actividades molestas o acreedoras del repudio colectivo. Esa excentricidad induce niveles crecientes de degradación en las bolsas más deterioradas del barrio antiguo (Postigos, Regla, Oscura), no poco aisladas de la dinámica urbana por su incierta rentabilidad potencial.

2. EL VACIADO DE POBLACION, MAL DE RAIZ ESPECULATIVA

El sostenimiento de ciertas funciones de cabecera no ha impedido que se diese un proceso de abandono y envejecimiento demográficos. Al decir de Martínez Requejo, las mayores bajas se registraron entre 1950 y 1975, cuando el casco antiguo pierde un 53 por 100 de sus habitantes, pasando de 9.045 a 4.290 (1). Esa migración debe atribuirse tanto al cambio de apreciación sobre el aloja-

miento como al alza del poder adquisitivo. Sobre los estratos pudientes ejercieron atracción las confortables viviendas del centro por los años en que se generaliza la propiedad horizontal, mientras que otros grupos menos afortunados acceden a pisos en la periferia, aprovechando, quizá, la promoción pública. Así las cosas, el reemplazo de la generación de más edad no pudo asegurarse mediante contingentes de sustitución social, pues la entrada de pobladores modestos con carácter alternativo constituiría un fenómeno restringido.

Con posterioridad a 1975 se acusa una sensible recuperación, a tenor de la cual el censo del Oviedo histórico aumentó en un tercio hasta 1981 (5.781 habitantes). Responsables de tal incremento serían la reposición del caserío, pero, asimismo, una incipiente estima de las viviendas antiguas más lujosas por parte de profesionales, del mismo modo que los grupos jóvenes se instalan en construcciones populares.

Desde 1981 a 1987 vemos reanudarse la tendencia al abandono, que supone una pérdida del 19 por 100 de la población; sólo en el último año apunta cierta estabilización, aunque los 4.675 habitantes del casco antiguo ni siquiera representan la mitad de los efectivos censados en 1950.

Búsquense las causas de tan enérgico vaciado en la estrategia de la propiedad, que con frecuencia fuerza el deterioro del parque inmobiliario y se resiste a arrendar pisos desocupados, por no hallar compensación en el régimen de alquiler. Como se sabe, la práctica de inducir declaraciones de ruina

(1) Cfr. MARTÍNEZ REQUEJO, *op. cit.*, pp. 10-11.

comienza a ser tan usual que ciertos propietarios no tienen rebozo en contribuir personalmente a la destrucción de sus fincas; tal cual sucedió con el incendio provocado para asolar el palacete del Deán Payarinos (1900). Ese incontrolado despojo concuerda con el florecimiento de un mercado basado en la transformación de edificios antiguos. Aunque de ello nos ocupamos más adelante, debemos considerarlo ahora por cuanto contribuye al desahucio de inquilinos. Una vez verificada la reedificación de los inmuebles, el establecimiento de nuevos propietarios horizontales inicia el ciclo de reemplazo poblacional, si bien a un ritmo tan pausado que, por ahora, no bastó para neutralizar la caída de las cifras absolutas.

Por lo demás, el grupo social del centro histórico está compuesto mayoritariamente por activos terciarios (80 por 100) de nivel desigual, pudiendo observarse en el cuadrante suroriental la mayor desproporción adquisitiva en favor de los segmentos desacomodados, pareja al envejecimiento demográfico y morfológico. Las densidades brutas no dan cuenta, empero, de problemas de sobreocupación, porque éstos se manifiestan de forma muy local. A escala de manzana, únicamente dos sobrepasan los 1.000 habitantes/hectárea, pero el resto no alcanza la mitad de ese valor.

3. LA DIVERSA NATURALEZA DEL PAISAJE

3.1 El plano y parcelario, constantes morfológicas estructurales

La planta del Oviedo preindustrial permanece fiel a su configuración de origen. Esto es, un núcleo medieval radioconcéntrico, donde el intramuros de contorno circular encierra un tejido viario cuasi ortogonal, teniendo su contrapunto en un sistema de arrabales camineros a modo de puntas de estrella. Sólo la Edad Moderna trastornó aquella composición al adicionar el barrio mercantil del Fontán, engranado al interior de la ciudad por medio de la plaza Mayor.

Con esos elementos, el plano se estabiliza hasta el tramo central del siglo XIX, cuando concurren una serie de reformas urbanísticas alimentadas por el desmantelamiento de la cerca y las desamortizaciones. Liberada la propiedad talar, se produce una sustitución generalizada del caserío, dando ocasión de reformar el entramado de calles, apenas desahogado con la pérdida del muro defensivo. Ambos procedimientos, el derribo y la nueva alineación, se acentuarían cuando Oviedo conociera su industrialización (1850-75) a causa de la crecida demanda de alojamientos. De ahí al fin de siglo, la reforma interior consiste básicamente en corregir malformaciones heredadas, sin que falten operaciones de cirugía como la que dio origen al salón de la plazuela de Porlier.

Con los albores de nuestra centuria culmina el pausado ensanche y rectificación de perfil en las calles del casco antiguo, y en el tiempo que se abre hasta la guerra civil casi no se introdujeron otros

presupuestos sobre tal particular. En ese panorama únicamente asoma como obra de alguna magnitud el ensanche de la plaza de la Catedral (1928-39), tras demoler un islote de trece fincas que formaban pantalla ante su hastial.

La devastación bélica de 1936 hizo desaparecer los barrios preindustriales que festoneaban la carretera de Castilla, el extremo más degradado del casco, que pierde sus constantes históricas al ser reconstruido. En cambio, el núcleo interior acusó menor estrago, si bien las ruinas dejan ensanchar las plazas del Rey Casto y Corrada del Obispo, con un sentido de realce de fachadas o conjuntos alegóricos. Ulteriormente la reforma viaria no excederá de una escala en detalle, advirtiéndose modificaciones punto menos que inapreciables.

El otro elemento estructural es el parcelario. No procedería insistir en que sobre él han operado como agentes transformadores la sucesión generacional del caserío y la regularización del plano, con más incidencia en los dos últimos siglos. En cuanto a las demoliciones, no es raro que afectasen a varios edificios colindantes, muchas veces unifamiliares, agregando sus fincas con miras a un aprovechamiento higiénico y racional al construir casas de vecinos. Práctica esta usual en la antigua calle principal, cuya morfología parcelaria queda desfigurada al establecerse la burguesía decimonónica. Como de paso se procedía a enmendar alineaciones, eso ayuda también a geometrizar la silueta de los solares.

Cerca de esos factores, las innumerables transmisiones y segregaciones de fincas alteraron grandemente la partición histórica, alumbrando un catastro minifundista de agudos contrastes. Buscando unidades diferentes tenemos la mitad septentrional del intramuros, con pertenencias más extensas, sea de origen (establecimientos eclesiásticos y casas solariegas) o por fusiones recientes, coincidiendo entonces con tramos de calle ensanchados, lo que origina una mayor regularidad del parcelario.

Por el contrario, los arrabales; con ellos, la parte meridional del casco antiguo, conservan mejor el reparto del suelo heredado; su constante es la propiedad de forma irregular y pequeño tamaño, pudiendo tomarse como umbral mínimo los 48 metros cuadrados de la calle Oscura. Como producto más reiterado se da la parcela longuera, fruto de continuadas divisiones y del afán de asomar a la calle cada fracción, de donde nacen solares con corto frente, pero exagerado desarrollo en profundidad: 4 por 24 metros en Rosal o Magdalena.

Dichas proporciones ofrecen el inconveniente de no admitir sino una vivienda por planta, con problemas para ventilar las piezas interiores dada la dificultad en habilitar patinillos. Tradicionalmente tal impedimento se ha visto en algo paliado con la doble fachada, en manzanas de figura paralelogramo; de no darse esa posibilidad, el fondo de las fincas solía dedicarse a patio o huerto, espacio útil de aireamiento para la galería trasera.

Ante una eventual reedificación, los longueros reducen ominosamente el margen de utilidad, ofreciéndose como mejor alternativa la adición de parcelas; de lo contrario, se suele recurrir a ocupar



Tratamiento de fachadas en la calle Uría, Casas del Cuiti (1913)



Casas restauradas en Argüelles, paso del casco preindustrial al ensanche

los patios traseros si pueden sustituirse por otros de luces más chicos y quizá ni aún así puedan acomodarse dos apartamentos sin habitaciones ciegas.

3.2 Un caserío mayormente decimonónico de contrastada valía

La edificación del recinto histórico es cerrada y compacta, consecuencia de una dilatada incorporación de volúmenes y del relleno en altura sobre solares o construcciones de poco alzado. A resultados de lo cual, el techo se sitúa en un promedio de cuatro plantas, distribuidas por lo regular entre bajo, dos pisos y sotabanco o buhardilla. Eso supone un coeficiente de 8,25 metros cúbicos por metro cuadrado edificado.

De los cuatrocientos inmuebles catastrados en 1982 con motivo del Plan de Reforma Interior, poco más de medio centenar (13 por 100) habían sido construidos con anterioridad al siglo XIX, aunque sólo cinco son supervivientes al incendio de 1521 (2). En ese grupo se encuentran la catedral, iglesias y conventos, así como palacios y casas de nobleza, los últimos casi todos barrocos; son contadas, en cambio, las construcciones civiles de carácter popular, generalmente edificios sobre longueros y entre medianiles como los que perviven en la calle del Rosal.

Por el avance del proyecto líneas arriba mencionado sabemos que casi la mitad del caserío provenía del ochocientos, a impulsos del tránsito hacia la sociedad capitalista, con franca incidencia en la segunda mitad de esa centuria (cuatro por cada diez casas). Al proyectarse los intereses inversores hacia el ensanche, la renovación del casco antiguo flaquea durante el primer tercio del siglo XX, datando de entonces una cincuentena de inmuebles (14 por 100).

Tras la ruptura que introducen los sucesos de 1934 y 1936, la reconstrucción de Oviedo tuvo como principio informador el aprovechamiento del parque edificado, primando por motivos obvios la restauración sobre la nueva planta; de modo que hasta 1950 apenas fueron sustituidas el 9 por 100 de las casas, con arreglo a premisas fachadistas hoy cuestionadas.

Entre 1950 y 1982 se afirma un proceso de sustitución que hizo caer uno de cada siete edificios; magnitud que sin ser en absoluto despreciable, no resulta equivalente a la destrucción sufrida por otras ciudades a raíz del desarrollo económico. Ello fue debido no a la eficacia del planeamiento, sino más que nada al arbitrio del capital, poco interesado por las rentas potenciales del centro histórico mientras existieron beneficios asegurados en otras partes de la ciudad. Así que el menoscabo del patrimonio ha sido quizá más acentuado en el ensanche decimonónico que en el núcleo preindustrial: de ello nos ocuparemos más adelante al tratar lo sucedido a partir de 1982.

(2) Vid., FUENTE, *op. cit.*; MARTINEZ REQUEJO, páginas 113-16.



Las contadas rehabilitaciones se producen en el ensanche (Campoamor esquina Fray Ceferino)

El estado de conservación del casco antiguo indica, empero, un grado de envejecimiento apreciable. En cálculos de 1982, la mitad de los edificios precisaban obras parciales de conservación y restauración, encontrándose el 14 por 100 del caserío en estado deficiente o ruinoso. Por otra parte, los dos centenares de viviendas vacías totalizaban un 13 por 100 de la capacidad de albergue (3).

En la actualidad son 36 las casas ruinosas o cerradas (8,6 por 100 del total) concentradas en la

(3) FUENTE, *ibid.*, p. 16.

fracción mediodía del barrio viejo. Se trata, en parte, de fincas con difícil aprovechamiento, soporte para una fábrica humilde en lugares degradados (calle Oscura). Pero también aparecen clausurados ciertos edificios un tanto meritorios que conocieron vecindario acomodado en el XIX (calles Cimadevilla o Magdalena); en este caso su destino dependerá del mercado rehabilitador. Por lo demás, como construcciones principales únicamente están desocupados el palacio de Vistalegre (siglos XVII-XIX) y una casa dieciochesca del Postigo Alto.

Mayor trascendencia reviste el hecho de que una décima parte del caserío se encuentre en vías de abandono, sólo parcialmente habitado, no teniendo a menudo otro uso que el de los bajos. Sería ocioso reiterar las razones de tal vaciado si no es subrayando que tras él se arrojan expectativas de derribo o reforma.

En lo relativo a la naturaleza morfológica, puede decirse que la proporción de edificios estimables a causa de su edad, composición u otros motivos se aproxima al 75 por 100 de tomar por válido el preinventario formado en 1982. Haciendo un compendio de grandes tipos arquitectónicos, son numéricamente muy exiguas las construcciones anteriores al barroco, que compone el grupo más representativo, con cuarenta y ocho inmuebles por estilo o datación.

Las constantes tipológicas descansan en distintas corrientes sobrevenidas desde el último tercio del siglo XIX hasta el primero del XX (del historicismo ecléctico del art-deco), reuniendo 63 edificios (16



En la plaza del Consistorio se impuso la nueva planta, bien sea conservando fachadas (dcha.) o haciendo réplica de la popular (izda.)

por 100). De ese grupo no puede disociarse la masa de construcciones al gusto regionalista, que son casi la mitad del total, aunque en buena medida procedan de la posguerra o sean, incluso, posteriores. Por su parte, la arquitectura popular, de más difícil cronología a fuerza de añadidos, no está excesivamente presente en la demarcación del conjunto histórico (9 por 100), al ser más propia de los antiguos arrabales.

Puestos a identificar los fundamentos de deterioro que pesan sobre el patrimonio cultural, debe hacerse referencia a las innumerables reformas, germen de alteraciones constructivas tantas veces desacertadas. En particular vienen provocando efectos indeseables la renovación de comercios y la terciarización de bajos empleados antes como vivienda, pues por más que así se garantice la permanencia de algunas casas, ello conlleva a menudo un uso abusivo de locales y una caprichosa destrucción de fachadas. No menos inconveniente nos parece la proliferación de edificios concebidos en una lectura ligera del estilo popular o haciendo concesión a las variantes de diseño actual, dando lugar a rupturas de escala y armonía.

4. LA TRADICION DE UN PLANEAMIENTO POCO OPERANTE

Revisando las medidas de acción protectora sobre el casco antiguo es poco lo que podemos hallar con anterioridad a la Segunda República. No es verosímil que el Real Decreto-ley de 9 de agosto de 1926, sobre monumentos históricos y artísticos, tuviera aquí incidencia, o si la tuvo se referiría a edificios tomados aisladamente. En efecto, las ordenanzas municipales promulgadas en la misma fecha no incluían, como en otras ciudades, un anexo referido a tal extremo; de modo que únicamente se ejercía el control de las nuevas obras, extensivo a toda la ciudad, amén de una política de saneamiento.

La Ley del Patrimonio (1933) declaró conjunto histórico-artístico al Oviedo intramuros, propugnando su defensa, aunque ello no se verá complementado con la elaboración de proyecto o programa alguno de trabajo a corto plazo. Pasada la devastación de 1936, la ciudad dispuso de su primer instrumento global de planeamiento, el Plan Gamazo (1941), donde se delimita el área objeto de conservación. Dentro de un esquema zonal, el recinto medieval renovó su condición de CHA, siéndole asignada la abstracta función de desempeño de una supuesta capitalidad religiosa, amén de actividades universitarias. Atribución simbólica que tiene corolario en una política de respeto, a compatibilizar con la precisa reforma interior.

En la práctica, casi no hubo otra actuación urbanística que la de alineación y desahogo, en tanto que la arquitectura fue sujeta a lo prescrito en las ordenanzas de 1943 para el conjunto del casco. Ello nos persuade del impreciso contenido que albergaba el «respeto a los valores artísticos» entonces esgrimido, pues no encontramos otra cosa que la recomendación de componer fachadas

acordes con el entorno, lo que en absoluto constituye norma.

Por otra parte, los arrabales como el barrio setecentista del Fontán recibieron en 1941 un trato discriminatorio al quedar absurdamente segregados del conjunto histórico. Su calificación como zona residencial general produjo paradojas tales como que las plazas del Consistorio o del Fontán resulten equiparadas, en cuanto a condiciones generales de uso y volumen, con los barrios de nueva creación. Esa desconsideración fue acompañada de propuestas tan disparatadas como la reforma arterial de La Vega y El Fontán, desatinada cirugía que afortunadamente cayó en el olvido.

Concluida la reconstrucción de Oviedo, en 1951 se promulga el Decreto de zona monumental y protegida aplicable al intramuros. La modalidad de intervención no difiere en gran medida, pero sí se percibe un enriquecimiento en la noción de patrimonio, puesto que por vez primera fue definida como zona inventariada la del Fontán y acera derecha del Rosal; es decir, sectores de menor antigüedad.

El PGOU de 1967, dirigido por Javier Mesones, no supuso un gran avance. La ciudad queda dividida, a efectos organizativos, en una treintena de polígonos, el mayor de los cuales (82,8 hectáreas) amalgama el casco antiguo con otros sectores muy heterogéneos, forzando una inexplicable unidad. En la zonificación de usos se precisa como casco histórico el intramuros, aceptando su morfología sin regular prácticas de conservación o restauración. Antes bien, la acción protectora se reduce a fijar parámetros de uso y forma (altura, fondo, condiciones estéticas de vivienda colectiva) en las construcciones de nuevo.

En las ordenanzas de 1972, que rigen complementariamente con las normas subsidiarias del Plan General, retrocede francamente la interpretación del patrimonio cultural. Tanto es así que se evalúa únicamente como zona monumental la mitad levante del intramuros a alrededor de la catedral; el resto no merece otro trato que el de zona protegida, relegando, además, el caserío del Antiguo Régimen como zona inventariada. Por los mismos años llegó a elaborarse un Plan Especial del Conjunto Artístico, poco trascendente a juzgar por las contadas referencias que de él se tienen y que no habría tenido más efecto inmediato que unas ordenanzas particulares.

La primera tentativa ambiciosa de ordenación específica se sustancia en el Plan Especial de Reforma Interior de la Zona Monumental de Oviedo (1979), confiado al equipo que representaron Ramos Llinas y Mesones. El proyecto se da a la tarea de recuperar el casco preindustrial, revisando cuantos problemas hacían de él un espacio degradado. Entonces se persiguen como objetivos una revitalización general y la mejora del nivel de habitabilidad. El primero habría de encararse potenciando los motores tradicionales de actividad para asegurar el mantenimiento del grupo social. Por cuanto al tejido urbano toca, se buscaba reforzar el equipamiento infraestructural y asegurar la conservación del parque inmobiliario.

De paso emerge como propósito el de resolver la congestión del tránsito, con medidas peatonalizadoras y una política de construcción de grandes aparcamientos. A tales efectos se haría necesario precisar la naturaleza de los sistemas de intervención y diseñar un mecanismo de gestión municipal; todo ello con miras a allegar recursos con los que socorrer, siquiera en parte, el gasto de mantenimiento de la edificación, que de lo contrario recaería onerosamente en los particulares.

El capítulo más prolijo de ese PERI habla de conservación y restauración, pues se catalogan 434 edificios; para ocho de ellos se propone instruir declaración monumental y el resto son clasificados conforme a seis grados de preservación en orden decreciente, desde el mantenimiento integral (3,9 por 100) a una demolición aleatoria. Casi en la mitad de los casos se prescribía únicamente la conservación estructural de elementos externos, dejando amplio margen de reforma e incluso reconstrucción, pero tan sólo se consiente en demoler doce inmuebles.

La exhaustividad de esa catalogación no quita para que se vea desprovista de instrumentos reguladores complementarios, lo cual le sustrae autoridad. En efecto, el Plan no decreta un programa director de restauraciones ni constituye a los propietarios en la obligación de proteger sus bienes, pero tampoco adelanta pormenores sobre la intervención municipal.

Mayor resolución transmite la sugerencia de cierre parcial al tráfico en medio centenar de calles, formando un cordón de desvío, al par que se solicitan estacionamientos en los bordes del centro histórico (FEVE y San Pedro Mestallón, con 1.340 plazas) y en su núcleo, mediante un subterráneo bajo las plazas de Porlier y la Catedral (472 vehículos).

Dejando a un lado la delimitación de la zona monumental, hecha con justeza, el proyecto adolecía de inconcreción a la hora de «recuperar» en términos socioeconómicos el barrio antiguo, faltando propuestas lo bastante explícitas. La presentación del avance tropezará con una enconada contestación de la propiedad, que cuestiona el catálogo de edificios y se siente injustamente gravada con los costes de conservación. Los comerciantes, por su lado, se opusieron a la peatonalización, pero también se alzan otras voces contra los aparcamientos, y no falta quien enjuicie el substrato conservacionista del PERI por coartar la creación arquitectónica (4).

Ese Plan, popularmente conocido como del «Oviedo redondo», quedó subsumido en la revisión y adaptación del PGOU, encomendada al mismo equipo de Mesones en 1980. Integración beneficiosa por cuanto que procura una definición mejor ajustada del centro histórico, incluyendo el extramuros preindustrial y la cintura de expansión del XIX, conforme al primer enunciado territorial que se pretendió dar al PERI.

Como novedad hallamos medidas específicas para remodelar barreras, vacíos o industrias obsoletas, decretando un tratamiento de cambio de uso con vistas a la sutura del tejido urbano. Es algo que incumbe a la fábrica de gas, a propósito de la cual se introduce el concepto «rehabilitación»; equivale aquí a respetar la parte más valiosa de sus instalaciones a fin de ponerlas en destino social, mientras que otra porción debería desmantelarse para abrir una calle peatonal, a la que se asomarían nuevos edificios de usos múltiples, centros recreativos y viviendas.

Un fin análogo se busca al tratar de suprimir el cinturón de FEVE (talleres, vías, playa de maniobras), tornándolo en espacio libre de uso público (ELUP) con equipamientos como un local cultural a poner en la estación del Vasco. La misma dedicación colectiva fue atribuida a otros ocho inmuebles, que van desde el palacio barroco al palacete burgués, salvando así las últimas muestras de esta tipología en el ensanche (5).

Arbitrarias manipulaciones cerca de la Corporación conservadora, que estuvo al frente del municipio hasta 1982, precipitaron al fracaso las mejores aportaciones del Plan General. A Hidroeléctrica del Cantábrico no se le requiere el abandono del Gasómetro, y respecto a la villa ajardinada conocida por «Casa Roja» (calle Lila, núm. 17), llegó a autorizarse su derribo, luego sin efecto. También FEVE retiene sus instalaciones, tras ser arrumbado un despreciable empeño en construir allí mil viviendas (6). Por lo demás, las Ordenanzas del PERI se mantenían en vigor, aunque el programa de peatonalización sufre una ostensible rebaja, desvaneciéndose toda alusión al aparcamiento.

El nuevo PGOU despertó disconformidades tan enérgicas como unánimes por motivos (incapacidad para producir suelo, mayúsculos errores de detalle, primacía de intereses económicos) que no nos damos aquí a la tarea de analizar, pero que demoraron la aprobación inicial hasta 1984, fecha en que también se sanciona provisionalmente el PERI.

Ahora bien, la imposibilidad de encontrar inteligencia con las partes interesadas y revisar el cúmulo de deficiencias progresivamente detectadas obligan al Ayuntamiento a encargar, un año después, la redacción de otro proyecto a un equipo distinto, que debería rehacer sobre las bases aprovechables del precedente. Es así cómo los Planes General y de Reforma Interior quedaron invalidados «de facto».

Salvadas aquellas incidencias nace el actual PGOU, que recibió inicial beneplácito en 1986. Su texto acusa los cambios producidos tras ser publicado el Real Decreto sobre rehabilitación (2329/1983), influencia denotada por la importancia que se concede al patrimonio edificado, queriendo poner coto a su degradación a la vez que se sientan las bases para integrarlo en el mercado inmobiliario.

(4) *Ibid.*, p. 15.

(5) AYUNTAMIENTO DE OVIEDO: *Oviedo, un Plan...*, páginas 18-19.

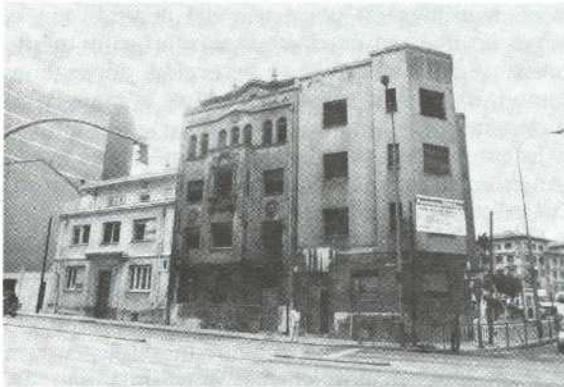
(6) «Cuatro nuevas oportunidades...», pp. 4-5.



*Villa de Concha
Heres, derribada en
1978*



*A costado de la
Catedral, el solar
que dejó la reforma
de la plaza de
Alfonso II (1925-36)
da ocasión hoy de
una obra desafortu-
nada*



*La escasez de suelo
edificable anima a
demoler construc-
ciones de los años
cincuenta (calle
Muñoz Degraín,
1987)*

La noción de patrimonio se expande correlativamente con los instrumentos para protegerlo, puestos de manifiesto en una regulación zonal prolija. A efectos de aplicación de ordenanzas del suelo se presenta el extenso ámbito del Oviedo Histórico, donde a la ciudad premaquinista le añaden el arco de terrenos urbanizados hasta el primer tercio del siglo xx; allí son objeto de estima cuantos conjuntos o piezas dispersas datan de tiempo anterior a 1936.

Con ello no se hace sino reproducir materia del PERI, individualizando como Conjunto Histórico estricto al casco antiguo. El nivel de protección que le otorgan es doble, dado que en gran parte está reconocido como Perímetro de Entorno de Monumento, mientras que trece manzanas circunstantes al Consistorio aparecen conceptuadas como objeto de un futuro Plan Piloto de Rehabilitación.

El otro soporte en que descansa la salvaguardia del patrimonio son las medidas particulares aplicadas a edificios o elementos catalogados. Se han

registrado como construcciones defendidas 34 monumentos (sólo 16 así calificados legalmente), seis jardines históricos y 11 piezas urbanas (viaductos, pabellones, edificios singulares) a preservar por vía de conservación integral o reestructuración.

Al tiempo, 773 inmuebles quedan sometidos a la Ordenanza 1 (Oviedo Histórico), asignándoles forma de aprovechamiento y modalidad de conservación tras ser distribuidos en dos grados. El grado primero incumbe a los edificios protegidos (561), que representan casi 3/4 del total, repartidos entre el conjunto histórico (56 por 100), ensanche decimonónico (32 por 100) y exterior (12 por 100).

Afectan a ese grupo tres variantes de protección, en sentido decreciente, según que las obras admisibles en ellos sean de rehabilitación y reforma (6 por 100 del total de casas preservadas), reestructuración (56 por 100) y reestructuración con ampliación de la superficie máxima edificable (38 por 100).

En cualquiera de las situaciones anteriores se hace expresa la prioridad de restaurar o rehabilitar, sin perjuicio de que por necesidad manifiesta fuese tolerada una alteración en la estructura original del caserío. Bajo tales supuestos no deja de sorprender que se admita, en principio, la posibilidad de reestructurar 9 de cada 10 casas, por delante del informe preceptivo.

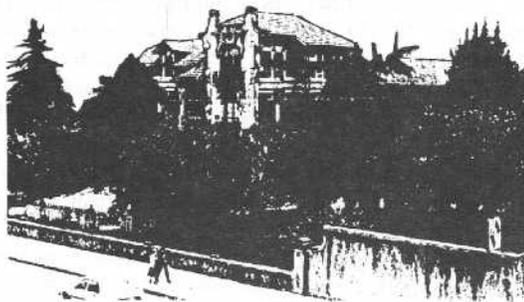
El grado segundo engloba edificios y solares (212) desprovistos por sí de interés, pero acreedores de especial trato por configurar el entorno de otros protegidos. En ellos se permite (a más de las obras señaladas en el grado primero) la demolición, ampliación y nueva planta, aunque



*Casa del Marqués de Tremañes (1895), rehabilitación
en 1987*

Un lugar para vivir

RESIDENCIAL FINCA MIÑOR



regulando escrupulosamente superficies, volúmenes y soluciones estéticas.

Como mayor estímulo a los inversores, esas ordenanzas particulares proveen los medios para garantizar una sobreocupación del caserío, bien sea al redistribuir el espacio construido o por añadido de plantas. La primera eventualidad se sustenta en la agregación de edificios colindantes, reforma de elementos estructurales y transformación de espacios libres, despejando un amplio margen para la sustitución interna.

Por su parte, el alzado es posible en el 36 por 100 de los edificios, gracias a la uniformación de un techo de cuatro pisos en el Oviedo preindustrial, tope rebajado en una altura cuando se trata del tejido más angosto (Mon, San Vicente). De ahí se infieren facilidades de relleno en la fábrica popular de los antiguos arrabales orientales (La Vega, Regla, Paraíso), que no en los principales ejes del intramuros y Fontán. La limitación es menor en el plano de contacto con el ensanche, como en él. Allí, los precios más cuantiosos y el perfil consolidado son razones que mueven a consentir un recrecimiento de hasta cinco plantas, excepcionalmente seis, aunque son pocas las fincas que no tengan ya tal altura.

El tratamiento de protección y puesta en valor hasta aquí señalado tendrá pronto su complemento en un Plan Especial de Reforma y Estudio de Rehabilitación (PPR-1), adjudicado al término de 1987.

5. EL DESEQUILIBRIO DE LA INICIATIVA OFICIAL

Desde 1983 el Ayuntamiento de Oviedo se propuso interrumpir la declinación del centro histórico, interviniendo directamente en colaboración con otras instituciones públicas territoriales o estatales, o bien incentivando al sector particular. Este último parece el objeto prioritariamente perseguido, como atestiguan las declaraciones del que fuera Arquitecto Municipal en el sentido de que «la ciudad la hace la iniciativa privada» (7). En consecuencia con tal principio hubo que romper el

(7) AYUNTAMIENTO DE OVIEDO: *Oviedo, cuatro años...*, página 32.

3ª y ÚLTIMA FASE

RESIDENCIAL FINCA MIÑOR

Entrega inmediata



Construcción de viviendas en el jardín del sanatorio Miñor, 1986, El boceto (derecha) ofrece una imagen falseada del espacio libre interior.

aislamiento en que el casco antiguo se mantenía respecto de la dinámica inversora, coadyuvando a formar «un nuevo y prometedor mercado inmobiliario del aprovechamiento histórico» (8).

En término estricto, ello representa medidas de fomento tales como la subvención directa, exención impositiva en la concesión de licencias y aligeramiento de las ordenanzas, a condición de que la iniciativa privada se atenga a lo prescrito para los edificios protegidos en el Plan General. Así se encauza y anima el disfrute de las rentas potenciales del Oviedo viejo (situación, prestigio, calidad ambiental) por parte del capital, con el provecho que eso pueda reportar en un momento de atonía del sector de la construcción, por razones como la escasez de suelo edificable y la mengua de la demanda.

Tales mecanismos de reactivación del casco antiguo, a manos privadas, distan harto de constituir un tratamiento rehabilitador. Pues, tal y como se viene entendiendo este concepto, la rehabilitación no se agota en una mejora y recuperación del patrimonio edificado; incluye igual preocupaciones sociales por los grupos residentes (sobre todo estratos bajos), como también un esfuerzo para recrear el uso económico del centro histórico. En espera del plan director que ahora se realiza, por el momento ni siquiera podría hablarse con rigor de una rehabilitación morfológica, pues raramente se preservan otros componentes físicos de la arquitectura doméstica que no sean los muros exteriores.

Aunque se le confiera un orden secundario, la actuación directa de las instancias públicas ha dado mejores frutos al operar con inmuebles singulares. No obstante, el Ayuntamiento de Oviedo, a diferencia de otras Corporaciones Locales, no parece haber suscrito hasta la fecha convenio alguno de rehabilitación con el MOPU; pensamos que por inhibición, o a causa de que este organismo no protege las intervenciones que suponen demolición o vaciado interior de los edificios, práctica tan frecuente aquí (9). En su defecto, y a imitación de otras Comunidades Autónomas, la Consejería de Ordenación del Territorio firmó recientemente un protocolo con el Ayuntamiento

(8) *Ibid.*, p. 36.

(9) MOPU: *Documentos...*, p. 117.

CUADRO
EDIFICIOS REVERTIDOS A USO COLECTIVO

Denominación	Fecha	Destino
Casa de Quirós	Siglos XVI-XIX	Servicios de Universidad.
Palacio Oviedo Portal	Siglo XVII	Museo de Bellas Artes,
Casa de Comedias	Siglos XVII-XIX	Biblioteca Pública.
P. Inclán Leiguarda	Siglo XVIII	Dependencias del Principado.
P. Velarde	Siglo XVIII	Museo de Bellas Artes.
Imprenta La Cruz	Siglo XIX	Facultad de Filología.
Casa Peso, número 2	Siglo XIX	Ampliación del Ayuntamiento.
Cuarteles Milán	1896	Campus de Humanidades (en proyecto).
P. Deán Payarinos	1900	Conservatorio.
Laboratorio Municipal	1901	Centro Juvenil.
Casa de Socorro	1909	Centro de Salud.
Sanatorio Miñor	1912	Fundación Municipal de Cultura.
Banco de España	1916	Presidencia del Principado.
Chalé Cervantes, número 13	1920	Sin destino.

para restaurar las fachadas de trece edificios en la calle Mon, como incentivo a la propiedad.

Por patrocinio de la iniciativa oficial se efectuaron en los últimos años numerosas adquisiciones (excepcionalmente permutas) de edificios sobresalientes, que por su naturaleza resultarían impropios para ser introducidos en el mercado de la vivienda, haciéndose aconsejable el darles destino público (véase cuadro).

Los resultados de esas operaciones pueden estimarse en conjunto muy satisfactoriamente, tanto por el número de inmuebles recuperados como por el celo de que a menudo se hizo gala en su conservación. Pero, y sin que ello ensombrezca en absoluto nuestro juicio, faltaríamos a la verdad si ocultásemos ciertos despropósitos, no vayan a repetirse. Por ejemplo, la cesión que el equipo de gobierno municipal anterior a 1983 hizo en favor de cierta inmobiliaria de un tercio de la finca ocupada por el sanatorio Miñor; su jardín desaparecería para dar paso a una edificación cerrada de hasta ocho plantas. No fue más acertada la destrucción del azulejo coloreado que recubría la cúpula del Banco Central (calle Principado con vuelta a Suárez de la Riva), muestra única en la ciudad, y, sin embargo, se hará alarde de tan arbitraria reforma en una publicación de fin propagandístico (10).

Podrían darse otros testimonios, pero parece más útil avisar de algunas construcciones con incierto destino. Así, la estación del Vasco (1905), amenazada con sucesivos proyectos de reforma; uno de los cuales, ganador en el concurso de ideas que auspiciara FEVE en 1985, sugería la sola conservación de los andenes y la cantina.

También se hace obligado aludir a la «Casa Roja», salvada de la piqueta merced a la movilización vecinal de 1982, pero pendiente hoy de determinación. Análoga inquietud suscitan las distintas construcciones del *cortijo* (tenería) de Regla (siglos XVIII-XIX), parcialmente derruido en 1984, y cuyo expediente de declaración monumental no cobra resolución. Como tampoco prospera el expe-

diente del mismo tenor para la casona solariega de Campomanes (siglo XVII), a lo que sabemos paralizado desde 1964.

Ello no obsta para reconocer la oportunidad de numerosas intervenciones; pongamos por caso la adquisición municipal del Cuartel del Milán (antiguo seminario), cedido a la Universidad para futuro albergue de las Facultades de Letras. En cuanto a actuaciones de orden menor, es ilustrativa la restauración de los anuncios publicitarios en azulejo que decoran la estación del Vasco, o la compra del antiguo café Español (Cimadevilla, número 1), obras ambas del concejo. A éste, pero más aún a otras entidades, se debe, igualmente, la preferencia del tratamiento superficial de fachadas en casas representativas del ensanche y casco viejo.

6. UN PROMETEDOR MERCADO PARA LOS AGENTES URBANOS

La colocación de capital inmobiliario en el centro histórico, suceso intensificado en poco tiempo, no podría entenderse por separado de otra serie de hechos que presiden la producción de la ciudad. Factor determinante lo tenemos en la impericia con que ha sido llevada la gestión urbanística del Plan General a la hora de crear nuevo suelo edificable en la periferia. Lastre heredado, la difícil conciliación del interés colectivo con los designios de una propiedad fragmentaria llega a interrumpir el crecimiento en planta de Oviedo, dándose el caso de polígonos paralizados desde que en la década de 1970 fueran proyectados como planes parciales, sin avance aparente.

Si a las interferencias de orden especulativo aunamos el obstáculo que suponen ciertas barreras físicas (topografía, ferrocarriles) al desarrollo urbano, de ahí se deduce una palmaria escasez de terrenos donde construir. Ese encogimiento de la oferta de suelo dispara inconvenientemente los precios y revalúa las fincas del interior del casco, sean solares o edificios susceptibles de transformación atendiendo a su valor de cambio.

El caso es que se produce un modelo de crecimiento fundamentalmente hacia adentro con distintas facetas. Una de ellas es la utilización de

(10) AYUNTAMIENTO DE OVIEDO: *Oviedo, cuatro años...*, p. 37.

espacios intercalares aún vacantes, compactando un caserío cerrado cuyo elemento vertebrador son las carreteras de acceso, junto con la congestionada ronda interior que les sirve de enlace. Vemos, asimismo, cómo se ocupan lugares hasta ahora tenidos en poco por su inconveniencia, cual ocurre con los alrededores del núcleo de chabolas de Matalablimá; no es un ejemplo aislado, ya que recientemente comenzó la construcción de varios bloques próximos al depósito de cadáveres, e incluso se anuncia la inminente edificación de viviendas en la hondonada a espaldas del manicomio, sobre suelo público.

Al propio tiempo se verifica la demolición de cuantas construcciones contradicen el plusvalor acumulado por las parcelas que ocupan; construcciones desprotegidas por su poca antigüedad o escasa valía, aunque estos extremos sean opinables. De modo que los barrios ven desaparecer edificaciones no residenciales, al igual que casas de vecinos de hasta las décadas de 1940 y 1950, lo cual constituye un fenómeno sin precedentes.

Los perjuicios que avecina tan caprichoso crecimiento no son pocos. El de mayor entidad es la exorbitancia de los arrendamientos y precios en venta de pisos y locales, que llega al extremo de suponer cierta repulsión de las familias de escasos recursos hacia pueblos inmediatos (Colloto, Lugones). Por lo mismo, estratos de cierta solvencia se afinan en sectores tradicionalmente despreciados por su baja calidad (Fuertes Acevedo, General Elorza, El Cristo), revestidos ahora de otro significado social por obra de la usura. Pero, además, el superávit de viviendas desocupadas alcanza una magnitud difícil de precisar por divergencias entre recuentos, aunque estos siempre arrojan un saldo de varios millares. Aún podría mencionarse el arduo problema de la aglomeración, que determina una excesiva presión sobre las infraestructuras y origina un tránsito rodado caótico, impropio en un núcleo del tamaño de Oviedo.

Es en ese contexto donde se afirma el interés hacia el centro histórico, por razones empresariales, procurando franquear nuevas vías de aprovechamiento económico. Dicho de mejor modo, el casco viejo se ofrece como solución al momento adverso que atraviesa el sector de la construcción. A tal efecto debe salvarse el escollo que supone el caserío de edad, así como vencer la resistencia que pudieran oponer sus ocupantes y, desde luego, observar las regulaciones municipales.

En cuanto a las casas antiguas, el incremento de su precio en venta ascendió, incluso, al 100 por 100 en los años precedentes, creando expectativas entre los propietarios, máxime si perciben rentas poco cuantiosas; bien es cierto que abundan los arrendamientos actualizados y no es raro que en locales comerciales resulten desmedidos.

De cualquier modo, resulta tentadora la ocasión de vender los edificios a promotoras y constructoras para su demolición o, si estuviesen protegidos, reestructuración. El paso previo al cambio de titularidad suele ser el vaciamiento, raíz de conflictos en caso de existir inquilinos. Lo procedente entonces, a tenor de las posibilidades legales, es

interrumpir el mantenimiento de los inmuebles hasta provocar su irreversible deterioro. Como ya dijimos, la prensa se ha hecho eco de la estrategia que algunos propietarios siguen en el sentido de estimular la destrucción del caserío, ya sea infligiendo daños u obviando toda reparación; vanas resultan ahí las ofertas de los arrendatarios para satisfacer el importe de los arreglos, disposición nada infrecuente.

Para justificar el abandono se arguye con la insuficiencia de los alquileres, y el siguiente proceder será la instrucción de un expediente de ruina, aun en casas cuyo estado de habitabilidad resulta visiblemente satisfactorio. Al reclamar el estado ruinoso, la intención inmediata reside en despedir a los inquilinos sin indemnización, hecho que comienza a ser habitual.

En los quince años precedentes se emprendieron un centenar de declaraciones de ruina; más de una tercera parte posteriores a 1983, mientras que a mediados de 1987 se encontraban casi una treintena de expedientes en trámite (11). En el supuesto de que la sentencia resulte desfavorable para la propiedad, suele recurrirse a la vía contenciosa, lo que puede significar dilación de hasta por una década. Entre las novedades que sobre dicha materia introdujo el PGOU se encuentra la desvinculación de los conceptos ruina y derribo, de manera que si el demandante acompaña su informe de un expediente de reestructuración para la casa en cuestión, hallará más facilidad para que se estime como procedente la declaración ruinoso (12).

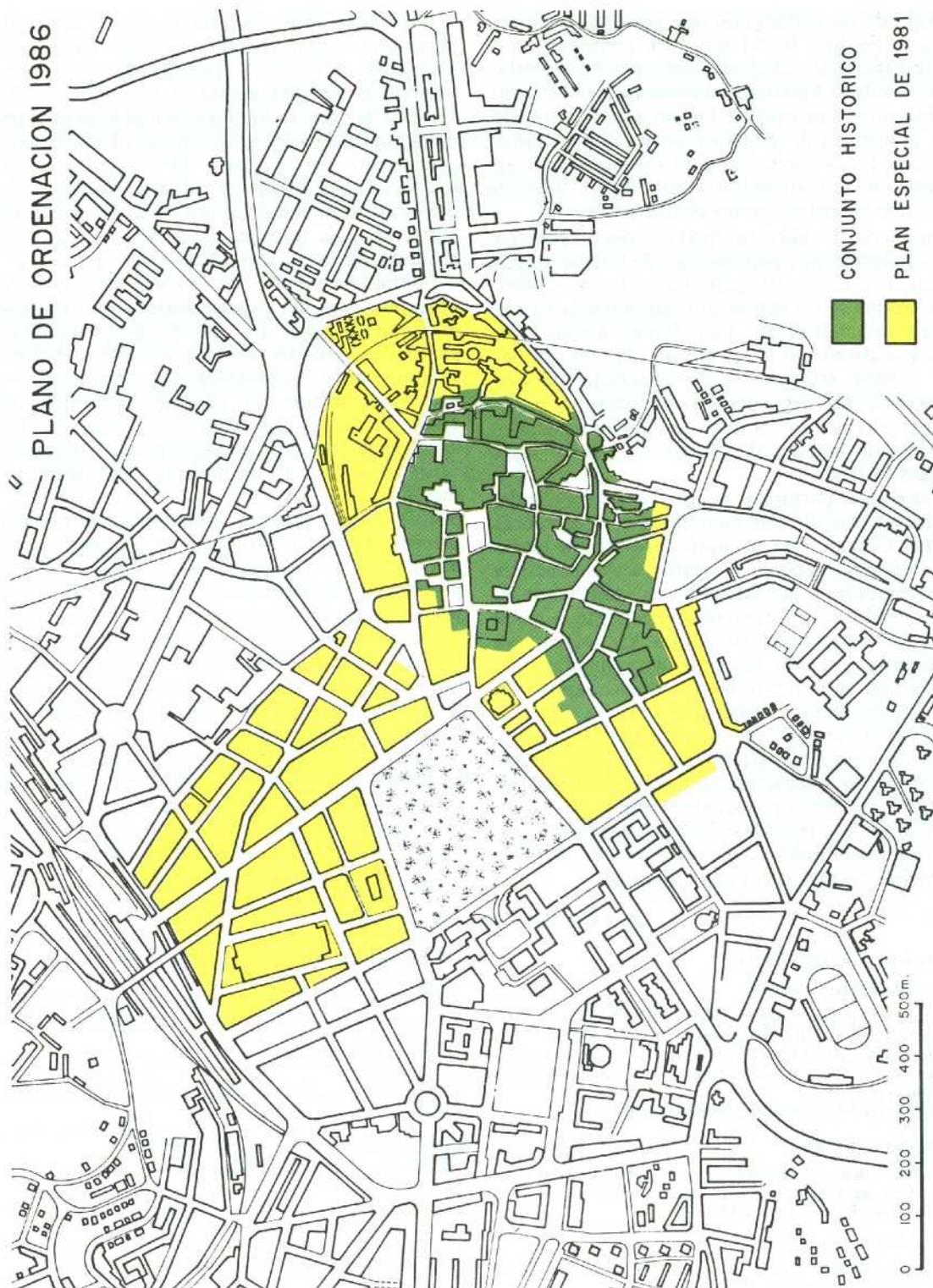
Puestos a elucidar las modalidades de intervención presentes en los últimos años, reparamos en que la demolición integral de edificios históricos comienza a remitir. Esa renovación-destrucción incumbió a construcciones de importancia relativa y deficiente conservación, o bien otras más respetables pero subestimadas en la laxitud de las ordenanzas, sobremanera si se trata de arquitectura popular. Por consecuencia, fueron recientemente echadas a tierra quince casas del recinto histórico (3,6 por 100) en operaciones aisladas, donde estuvo ausente la agregación de fincas.

El propósito de armonizar esas obras de nueva planta con el ambiente preexistente ofrece efectos dispares, controvertidos por concesión al fachadismo, aunque en las más recientes construcciones se viene ganando calidad. No obstante, merecen censura algunos yerros como la reconstrucción de inmuebles fuera de alineación, perpetuando martillos para no mermar la superficie edificable (calle Jesús). O el empleo de ventanas de aluminio y pilares de hormigón a la vista, cual puede observarse frente a la catedral.

Conforme decaiga la sustitución del caserío, cobrará intensidad el acondicionamiento de edificios. Alrededor de treinta fincas (7 por 100 del total) fueron en fecha próxima objeto de trabajos que fluctúan entre el mero remozamiento de frontis y la rehabilitación integral, pero lo más usual es la reestructuración interna. Con tal inten-

(11) Cfr. CUELI, I., *op. cit.*

(12) *Vid.*, «La oficina técnica municipal...», p. 3.



Plano de ordenación 1986

ción se intervino en construcciones estimables, procedentes las más del XIX, con un ámbito circunscrito al radio de 200 metros a contar desde el Consistorio; es decir, el tránsito del Oviedo medieval al del Antiguo Régimen (Magdalena, Fierro, Peso), junto con el paso de ese último al ensanche (Jesús, Pozos, Rosal).

Por lo referido a las actuaciones en curso, se ha generalizado su presentación como rehabilitaciones, faltando casi siempre a la verdad. Actual-

mente se encuentran en obras (o parece inminente su inicio) dieciséis edificios, distribuidos a partes iguales entre el ensanche y el casco viejo. En puridad, la extensión espacial del proceso es mucho menor, propendiendo a concentrarse toda actividad en torno al eje Magdalena-Consistorio-Cimadevilla y los aledaños de la calle Uría. En ésta se tramitaban a mediados de 1987 veinte licencias para obras en casas antiguas, ocho de las cuales sólo tenían ocupados los bajos.

El tipo de inmuebles con que se opera suele ser de lujosa factura, hecha notar en composiciones arquitectónicas de cariz académico o historicista, donde cúpulas y baterías de miradores son elementos obligados. Esa calidad formal está reconocida en el inventario de edificios protegidos y representa una de las condiciones de mercado. La otra proviene de una situación favorable en relación con lo que se estima como centro urbano.

A manera de agentes interventores aparecen ocho constructoras y promotoras, de las que singularmente dos han participado en varias ocasiones, pero sólo una se encuentra profesionalizada en esa supuesta rehabilitación. Las demás actúan con carácter ocasional, atraídas por un negocio prometededor y bien apoyado en la cobertura pública (desgravaciones, aligeramiento de trámites burocráticos), circunstancias que han llamado, incluso, el interés de la Caja de Ahorros a través de la sociedad SEDES.

En cuanto al pormenor de las obras, procede del empeño en conciliar las disposiciones reguladoras del Plan General con un aprovechamiento intensivo. Por regla general, la restauración beneficia exclusivamente a las fachadas, en tanto que el interior suele ser redistribuido, afectando o no al reparto de elementos estructurales. Esa reforma va encaminada a dividir las antiguas viviendas, que de conservar su dimensión original alcanzarían un precio desmesurado, riesgo que se evita con una composición de pisos menores, apartamentos y dúplex. Sin perjuicio de que, en su caso, pueda mantenerse la organización interna, aunque es bastante más común el vaciado y nueva planta. La superficie de las viviendas excepcionalmente reúne 130 metros cuadrados, si bien el grueso de la oferta se sustenta en reducidos apartamentos.

Los destinatarios de esta forma de alojamiento pertenecen a grupos solventes, especialmente profesionales, a razón de precios que se sitúan en torno a las 150.000 pesetas metro cuadrado. Precisamente la exclusividad social que se le ha querido dar actúa en cierta forma como restrictor al posible crecimiento del mercado de viviendas antiguas. Así inclinan a pensar los distintos carteles, que se demoran largo tiempo, en reclamo de comprador o anunciando la inminencia de unas obras que en absoluto ofrecen visos de tal cosa.

Podrían exponerse, en fin, algunos aspectos no muy positivos del mismo particular. Verbigracia, el hecho de que bajo el concepto rehabilitación puedan esconderse proyectos de nueva planta ya supone cierto menoscabo del patrimonio, mal enmascarado tras las paredes exteriores; éstas, aparte de perder significado, no pueden ocultar el usual recrecimiento mediante áticos o sobabancos.

En otro orden, se presenta una segregación social, manifiesta bien en la expulsión de los primitivos moradores o simplemente en la tabla de precios. Estos contribuyen al general encarecimiento de la vivienda y son un paso más en la progresiva desaparición del régimen de alquiler, perjudicando a los más débiles. Más aún, a lo que parece no son extrañas las compras de apartamentos con intención especulativa o por individuos que no residen normalmente en ellos, con lo cual puede persistir el vaciamiento del centro histórico. Y hay que aludir también a una relativa desmejoría en la calidad del alojamiento, pues por más que en algunos edificios se empleen materiales nobles y refinados detalles constructivos, no es menos cierto que otros ofrecen deficiencias tales como cuartos de baño ciegos, hecho tan lamentablemente generalizado en Oviedo.

FUENTES Y BIBLIOGRAFÍA

A) FUENTES DOCUMENTALES.

- a) *Ayuntamiento de Oviedo.*
- Padrón Municipal de Habitantes de 1981 y renovaciones con referencia a 1 de abril de 1986 y 1 de enero de 1987.
 - Planes Generales de Ordenación Urbana 1964, 1984 y 1985.
 - Plan Especial de Reforma Interior de la Zona Monumental de Oviedo, 1982.
 - Ordenanzas Municipales de Construcción, 1972.

B) FUENTES IMPRESAS.

- «Boletín Oficial del Principado de Asturias» y de la provincia: Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo, títulos III, IV y VI, 9-10-1986, pp. 4039 a 4065.

C) CARTOGRAFÍA.

- Planos parcelarios del Servicio de Valoración Urbana de Oviedo, escala 1:1.000, hojas 51, 52, 61 y 62.
- Planos parcelarios del PGOU (1986), escala 1:1.000, hojas 1, 2, 4, 5, 6, 8 y 9.

D) BIBLIOGRAFÍA.

- ALVAREZ, I. (1987): «El lujo que surgió de las ruinas», *La Nueva España*, 23-10, p. 6.
- AYUNTAMIENTO DE OVIEDO (1987): *Oviedo, cuatro años, 1983-87*, Oviedo, 167 pp.
- AYUNTAMIENTO DE OVIEDO: *Oviedo, un Plan para vivir mejor*, Oviedo, 1983, 30 pp. «Cuatro nuevas oportunidades para salvar a Oviedo», *El Fontán*, núm. 1, 1982, pp. 4-5.
- CUELI, I.: «La especulación también está de moda en el Oviedo antiguo», *Hoja del Lunes*, 16-11-1987, p. 5.

ENTORNO ASTURIANO, S. A. (1986): *Oviedo, el aire de las cúpulas*, Llanera (carpetas de láminas).

ESTEVE SECALL, R. (1978): «Una aproximación al problema de la conservación de las zonas histórico-artísticas», *Ciudad y Territorio* núm. 1, 1978, pp. 67-75.

FERNANDEZ ALBA, A., y GAVIRA, C. (1986): *Crónicas del espacio perdido. La destrucción de la ciudad en España, 1960-1980*. Monografías de la Dirección General de Arquitectura y Edificación, Madrid, 135 pp.

FUENTE, C.: «Plan de conservación del Oviedo antiguo», *Región*, 7-3-1982, pp. 15-17.

IPPV, MOPU (1984): *Viviendas. Plan Cuatrienal 1984-1987*, Madrid, 143 pp.

«La oficina técnica municipal tramita un total de veintiocho expedientes por ruina», *La Nueva España*, 10-5-1987, p. 3.

LOPEZ SANCHEZ, P. (1986): *El centro histórico, un lugar para el conflicto*, Universidad de Barcelona, 161 pp.

MARTINEZ REQUEJO, C.: *Morfología y funcionalidad del casco antiguo de Oviedo*. Memoria de licenciatura, inédita, 148 fols. mec.

MOPU (1984): *Documentos. Política de vivienda. Plan cuatrienal 1984-1987. Programa económico a medio plazo*, Madrid, 128 pp.

«Pampelune-Oviedo, plans spéciaux de conservation» (1982): *Urbanisme* núm. 190-191, París, pp. 76-78.

RUBIERA, P.: «Destruído parcialmente el cortixu de Regla», *La Nueva España*, 21-7-1984, p. 4.

SANZ, O.: «Quinientas alegaciones al avance del PGOU», *La Nueva España*, 31-10-1984, p. 3.

TOME FERNANDEZ, S. (1987): *Oviedo, la formación de la ciudad burguesa*, Tesis Doctoral, Universidad de Oviedo, 830 pp. (en prensa).