Lurralde : invest. espac.	43	2020	p: 237-268	ISSN 0211-5891	ISSN 1697-3070 (e)

LOS ENSANCHES MENORES EN LA CIUDAD ACTUAL: DINÁMICAS Y PROBLEMÁTICAS.

SERGIO TOMÉ FERNÁNDEZ

Departamento de Geografía/ Universidad de Oviedo.

Facultad de Filosofía y Letras, Campus del Milán, calle Amparo Pedregal nº 5, 33011 Oviedo Asturias España.

stome@uniovi.es

Resumen

Se efectúa un diagnóstico urbanístico de los Ensanches del siglo XIX y principios del XX, en quince ciudades de tamaño medio situadas en el Estado español. Se compara su evolución reciente y situación actual a fin de identificar analogías y diferencias en cuanto a los procesos y problemas de mayor incidencia. Las formas de paisaje son el punto de partida para establecer interacciones entre los aspectos morfológicos, ambientales, económicos y sociales, cuyo conocimiento es indispensable para el desarrollo urbano sostenible.

Palabras clave: Urbanismo, Ciudades medias, Ensanche, Paisaje Urbano, Desarrollo Sostenible

ZABALKUNTZA MINOREAK EGUNGO HIRIAN: DINAMIKAK ETA ARAZOAK

Laburpena

Zabalkuntzen hirigintza diagnostikoa XIX.mende amaieran eta XX.mende hasieran egin ziren Espainiako hamabost hiri ertainetan. Diagnostiko honetan bere egungo eboluzioa eta egoera konparatu zen, prozesu orokorraren eta arazoen analogiak eta diferentziak identifikatzeko asmoarekin. Abiapuntua paisaiaren forma urbanistikoa da, ondorengo interakzio morfologiko, ekonomiko, sozial eta ingurumeneko interakzioak sortzeko. Interakzio hauek guztiz ezinbestekoak dira hiri garapen iraunkor bat lortzeko.

Gako hitzak: Urbanismoa, Hiri Ertainak, Zabalkuntza, Paisai Urbanistikoa, Garapen Iraunkorra

THE MINOR ENSANCHES IN THE CURRENT CITY: DYNAMICS AND PROBLEMS

Abstract

An urban diagnosis is made of the extensions of the nineteenth and early twentieth centuries in fifteen medium-size cities of Spain. It compares its recent evolution and current situation to identify analogies and differences in the main processes and problems. The urban landscape is the starting point to establish interactions between the morphological, environmental, economic and social aspects, wich must be known to achieve sustainable urban development.

Keywords: Urban Planning, Medium Cities, Urban Extension, Urban Landscape, Sustainable Development.

LES PETITES *ENSANCHES* DANS LA VILLE ACTUELLE: DYNAMIQUES AND PROBLÈMES.

Résumé

Un diagnostic est fait des extensions urbains du XIXe siècle et du début du XXe siècle dans quinze villes espagnoles de taille moyenne. Il compare son évolution récente et leur situation actuelle pour identifier des analogies and des différences entre les principaux processes et problèmes. Le paysage est le point de départ por rechercher des interactions entre les aspects morphologiques, environnementaux, économiques et sociaux, dont la conaissance est nécessaire au développement durable.

Mots clés: Urbanisme, Villes Moyennes, Extension Urbain, Paysage Urbain, Durable Développement.

1. Introducción.

El paso del tiempo parece ratificar que los Ensanches españoles representan una aportación destacada al Urbanismo contemporáneo, en sintonía con las soluciones adoptadas por otros países para organizar el crecimiento de las ciudades durante el siglo XIX (Capel Sáez, 1977, p. 31; 2002, p. 448; Sica, 1981, p. 368; Terán Troyano, 1969, p. 24; 1999, p. 56). Trataron de ofrecer respuesta integral a las necesidades, mediante un modelo formal precursor de la ciudad relativamente compacta, que ahora consideramos la más sostenible y generadora

de urbanidad (*Libro Verde de Medio Ambiente Urbano*, 2007, p. 39). Entre sus mayores cualidades figura la susceptibilidad de aplicación a distintas escalas, no sólo en las grandes aglomeraciones que han interesado preferentemente a los investigadores, y sirvieron como referencia para otras poblaciones de tamaño muy inferior. Partiendo de ese principio, no se pretende aquí sistematizar los conocimientos de carácter general o local al respecto, pues esa tarea ya se ha hecho, al menos en parte. Este texto realiza exclusivamente un acercamiento a los Ensanches de las ciudades de tamaño medio, coincidentes en gran media con lo que algunos autores han llamado Ensanches Menores (Coudroy de Lille, 1999, p. 61; Galarraga, Azpiri, López, Unzurrunzaga, Alcorta, 2002, p. 94; Gavira, 1999, p. 39.). En nuestro caso, entendemos esa categoría intermedia de forma flexible, para introducir en ella aquellos núcleos que no sobrepasan hoy los trescientos mil habitantes, ni están por debajo de los cincuenta mil; el umbral inferior deja fuera las villas y centros comarcales que tuvieron proyectos decimonónicos o posteriores de carácter menor, pues indudablemente forman grupo aparte (Bellet Sanfeliú, 2009; Boyer, 2003). Las quince ciudades elegidas, según criterio demográfico y de complejidad mínima del espacio analizado, son una mayoría de las que, en el rango citado, siguieron ese patrón de crecimiento; tan sólo se descartaron algunas poblaciones similares y muy próximas entre sí. Las seleccionadas tampoco son exactamente de la misma categoría, pero la distancia entre ellas no es excesiva y resulta útil para determinar las variaciones que se producen al cambiar de tamaño[1].

No se busca la aproximación histórica, a los planes y su cristalización, aunque en algún caso están pendientes de estudio pues no se ha hecho el trabajo de archivo. La idea es dirigir una mirada de conjunto, desde la actualidad, con la perspectiva que dan los años transcurridos a partir de la gestación de cada Ensanche, casi un siglo cuando son proyectos tardíos, y por encima del siglo y medio los más tempranos. La comparativa tiene como finalidad extraer tanto el denominador común y los paralelismos como las singularidades o excepcionalidades de algunos Ensanches, en sus atributos o por efecto de las dinámicas recientes de uno u otro signo. Un análisis mínimamente exhaustivo se escaparía totalmente a las posibilidades del autor y la disponibilidad de espacio; lo que aquí se ofrece son sólo observaciones ordenadas acerca de los extremos más destacables geográficamente, en cuanto a la forma física, los aspectos urbanísticos y ambientales, las funciones y el grupo humano. La vía de acceso es el paisaje urbano, a fin de buscar la traducción morfológica de los aspectos económicos y sociales, teniendo en cuenta las dimensiones cualitativas tanto o más que las precisiones estadísticas, no siempre posibles (Ribas i Piera, 1999; Allain, 2004).

El objetivo último de estas páginas es poner de manifiesto las lecciones que pueden extraerse de los Ensanches y su riqueza de matices como objeto de estudio y reflexión, debido entre otras razones a la coincidencia allí de diversas realidades superpuestas.

1 Siguiendo el sentido de las agujas del reloj, las ciudades consideradas son: La Coruña, Avilés, Gijón, Oviedo, León, Santander, Vitoria, Pamplona, San Sebastián, Girona, Terrassa, Tarragona, Alcoy, Elche y Linares.

Efectivamente el Ensanche es hoy, al menos en la fracción construida en primer término, parte indisociable del Centro Histórico, por tanto un espacio frágil, muy sedimentado, en muchos casos dual, con dimensiones patrimoniales, problemas de envejecimiento y adaptación (Pinol, 2001, p. 83). Es también la Ciudad Burguesa, definida por las sucesivas lógicas de clase y la apropiación; es el Área Urbana Central, donde las claves son los cambios de uso, la terciarización y capitalización intensiva; e incluso en muchas poblaciones el curso de los acontecimientos motivó que el Ensanche se corresponda en cierta medida con la Ciudad Franquista, dado que la Dictadura culminó con grandes paradojas y errores el proceso de ocupación superponiéndose a las bases previas. La posibilidad de efectuar lecturas en distintos planos facilita la comprensión de todo aquello que ahora tiene mayor trascendencia: las dinámicas contradictorias, la polaridad entre buenas y malas prácticas, o el papel ambivalente de la acción pública. Extremos todos cuyo conocimiento ayudará sin duda a reorientar la intervención, como es deseable, en un sentido más democratizador. La información utilizada procede de los reconocimientos sobre el terreno, realizados entre 2016 y 2018; también jugaron un papel determinante la recopilación bibliográfica, la consulta de documentación municipal y el trabajo de hemeroteca, así como la recogida de datos estadísticos y el recurso a *Google Maps.*

2. Las estructuras básicas de la trama urbana: unidad y diversidad.

Las sucesivas Leyes de Ensanche (1864, 1876, 1892) y el Estatuto Municipal de Primo de Rivera (1924) pautaron la puesta en marcha de los llamados Ensanches Menores, en un arco temporal tan amplio que permite hablar de tres generaciones (Gavira, 1999, p. 47; Coudroy de Lille, 1999, p. 70). Los procesos de formalización se dilataron desde mediados del siglo XIX, o finales del XVIII en Santander (Gil de Arriba, 2009; Pozueta, 1999), hasta las décadas de 1910-20, cuando Tarragona, Pamplona o La Coruña sumaron su segundo Ensanche, aunque también Santander, Elche o San Sebastián habían yuxtapuesto anteriormente distintos proyectos. Las diferencias cronológicas, entre ciudades o entre las distintas fases de extensión en superficie de una misma localidad, pueden traducirse en la planta viaria como simples variaciones de detalle, aumento en las dimensiones de la malla ortogonal o más raramente cambios significativos del patrón urbanístico, que tardíamente introdujeron ejes curvos y composiciones algo más imaginativas. El modelado final del plano acusa también el efecto ocasionado por la frecuente reforma o desvirtuación de las propuestas originales, y su ejecución incompleta (Elche, Linares, Tarragona, Terrassa), de manera que la casuística es bien diversa, incluyendo la inexistencia en Oviedo de un plano de conjunto, a pesar de lo cual su Ensanche es mejor que otros concebidos unitariamente.

La comparativa revela que estamos ante organismos de cierta complejidad, de tamaño variable (40 Ha. en Gijón y Vitoria, 61,7 en Alcoy, 79 en León) y configuración física diversa (Alvargonzález, R.; Fdez., A.; Tomé, S., 1992, p. 168; Dávila Linares, 1990, p. 371; Verdaguer

Viana-Cárdenas, 2006, p. 19) Algunos abrieron un frente único de expansión más o menos amplio, como Cartagena, Girona o Tarragona, obligados por la costa, el río o la brecha del ferrocarril. Otros son bi o multi direccionales, están fragmentados (Alcoy, Santander) o envuelven en abanico, C o U la vieja población, caso de Linares o Terrassa, donde la distancia máxima norte sur es de 1,8 kilómetros (Ponce Herrero; Dávila Linares, 1998, p. 147). A mayor extensión y menor concentración espacial se incrementa la probabilidad de que el Ensanche haya sido un espacio carente de uniformidad, es decir más fragmentado, con partes mejor o peor situadas en términos topográficos, de accesibilidad, cercanía al casco antiguo o a los elementos de atracción de la ciudad contemporánea. También las barreras, discontinuidades e instalaciones de rechazo han ayudado a definir rentabilidades diferenciales contrastadas, traseras y márgenes de menos valor en contraposición a los frentes nobles y las nuevas calles principales, prolongación del centro tradicional. Menos de un tercio de las localidades consideradas poseen hoy fachadas urbanas del cambio de siglos con elementos o conjuntos de interés patrimonial, mejor conservadas en Santander (Pereda) y San Sebastián (Urumea, La Concha), más alteradas en León (Condesa de Sagasta-San Marcos), Oviedo (Campo de San Francisco) o La Coruña (Linares Rivas, frente portuario), El flanco opuesto de ese mismo Ensanche, hacia la playa de Riazor, como el Muro de Gijón (a excepción de una manzana de casas), tienen una imagen desarrollista, igual que la parte lindante con la rambla de Benipila en Cartagena.

La heterogeneidad interna, vinculada al valor del terreno y la naturaleza concreta de los procesos de ocupación, se expresó históricamente en el reparto de cometidos y la asignación de clases sociales. Pero puede tener a veces su primera traducción morfológica en la red arterial y las divisiones catastrales. La cuadrícula intensiva en las zonas más populares de los Ensanches de Elche o Terrassa, con secciones viarias que no siempre alcanzan los diez metros, parcelario extremadamente fragmentado (menos de 100 m2, incluso por debajo de 60 en Terrassa) y estrechas cintas de acera, da un resultado que en nada se distingue de las parcelaciones obreras de otras ciudades (Figura 1). En León, algunas calles particulares que rasgaron las grandes manzanas (1 Ha.) pertenecientes a un solo propietario, también dan lugar a veces a bolsas más pobres, con micro solares (Cortizo, 1984, p. 81).

Pervivencias industriales y alojamiento obrero en el Ensanche de Terrassa (foto: Mary Domínguez).

El trazado dominante es el damero, condicionado por las preexistencias y los intereses de los propietarios (López de Lucio, 1994, p. 59), o la retícula compuesta por fragmentos donde las calles cambian de orientación. El plano radio concéntrico está presente en el segundo Ensanche de Tarragona o en el entorno de algunas plazas circulares (León, Gijón), y en no pocos casos se dispone de diagonales (Elche, León, San Sebastián) que evitan los desplazamientos en escalera. Ya se dijo que las vías en arco o bucle corresponden a los proyectos más modernos, como el coruñés. El paso del tiempo pone de manifiesto que la insuficiente jerarquización y el raquitismo representan los defectos más generalizados en la planta urbana: los viales de primer orden pueden ser magníficos bulevares, ramblas o alamedas, pero los de categoría inferior, que son los más numerosos y no sólo en los proyectos antiguos, raramente sobrepasan los diez metros de anchura (Fraguell y Vicente, 1993, p. 251; Mendizábal Etxeberría, 1992, p. 480; Pérez Rozas, 1986, p. 164). Eso da lugar a tramas cerradas, cuando albergan edificación en pantalla de una cierta altura, sin chaflanes que faciliten la circulación del aire como ocurre en las ciudades asturianas o en Alcoy. La compartimentación se acentúa si las manzanas son exiguas, de forma centrada o longitudinal; así sucede en el entorno del paseo de Pereda (Santander), donde edificios de doble fachada forman hileras o se agrupan por pares dando en algún caso superficies de 597-684 m2. En el segundo Ensanche de Pamplona, o en el donostiarra de Goicoa, las manzanas-tipo no alcanzan los 70 metros de lado, multiplicando inconvenientemente el número de cruces.

La división en propiedades resulta bastante contrastada según los usos, las tipologías constructivas y la atribución social. Las parcelas de uso no residencial suelen sobrepasar los 2.000 m2, e incluso rebasar los 5.000 cuando corresponden a las mayores villas ajardinadas, supervivientes en zonas céntricas. Dentro de los asentamientos de ciudad jardín como el

de La Coruña, la estratificación del plano (entre las vías de acceso o perimetrales y las interiores) tiene su correlato en el parcelario, pues las fincas asomadas a calles de primer nivel llegan a reunir 1.000 m2, frente a 500-700 en calles secundarias. Parecida gradación preside las zonas de edificación cerrada, ya que en arterias burguesas de antigua ocupación los solares más reducidos no suelen ser inferiores a 200-300 m2, tamaño que en las partes dedicadas a tipologías habitacionales básicas puede caer como vimos por debajo de los 100 m2.

En cuanto al núcleo central de las manzanas, sólo San Sebastián y Pamplona disfrutan de patios generales con figura rectangular o poligonal, bien definidos en toda la cuadrícula de Ensanche. Cartagena, Girona, Gijón o Tarragona conservan algunos de esos recintos abiertos pero su perfil es en algunos casos irregular, debido a una parcial renovación edificatoria con aprovechamientos más exhaustivos. Cuando son amplios, como en Cartagena, aseguran la oxigenación del tejido, aunque por lo regular han sido colonizados por los locales comerciales de las construcciones perimetrales (Soler Tortosa, 2015, p. 231). Las masas verdes interiores no son propias de esos patios más o menos planificados, sino que suelen darse en otra clase de espacios descubiertos. Se trata de manzanas rectangulares o alargadas, con parcelario en serie o heterogéneo, donde las ordenanzas municipales relativas al fondo máximo de los cuerpos edificados, y también la costumbre tradicional, dejaban superficies libres para huertos, jardinillos o patios en la trasera de las casas. La suma de esos elementos de esponjamiento, en el contacto entre los extremos de las distintas unidades parcelarias, formaba mosaicos vegetales de tanta amenidad como valor ambiental.

Los derribos de las propiedades de primera generación, y en consecuencia la densificación de los solares, han reducido sensiblemente esas zonas libres y con frecuencia las han pavimentado. Pero aún existe una representación bastante considerable de pequeño verde residual en Alcoy, León, Tarragona y particularmente Terrassa, con más de cincuenta manzanas beneficiadas. Eso se debe a la morfología catastral de estrechas tiras en serie, a lo largo de los frentes de manzana, con distintas combinaciones y maneras de repartir el espacio interior, en dos o más haces, según la categoría de las calles circundantes y la forma más rectangular o masiva de la manzana. En otras poblaciones los pequeños jardines son privativos de las zonas de chalets u hotelitos, o los enclaves ocupados con bloques de *open planning*, poco frecuentes en esa parte de las ciudades. Fuera de ahí tienden a imponerse las tramas tupidas, con escasa apertura visual, producto de un macizamiento que se da incluso al transformar casas antiguas; lo más habitual es conservar únicamente la fachada, a la que se adosa un bloque de nueva planta con uso más intensivo del terreno en superficie y altura.

El balance entre las masas edificadas y las superficies abiertas depende asimismo de la satisfactoriedad de los espacios públicos de categoría superior, es decir, las plazas, los paseos, parques y jardines, que participan de forma sustantiva en la definición del paisaje

(Bohigas, 2004, p. 302; Zoido, 2012, p. 49). Sólo cabe hablar de sistema a partir de un cierto número de plazas: 5 en Oviedo, Pamplona, Santander y Tarragona; 6 en Girona; 7 en Alcoy, La Coruña, León y San Sebastián. Deben ser, por otra parte, diversas en su morfología, contorno, tratamiento y funcionalidad. Requisitos más fáciles de alcanzar cuando conservan sus arreglos del pasado, cosa infrecuente pues la oleada de reformas y privatizaciones ha tenido generalmente un efecto uniformador, las ha empobrecido botánicamente y en términos de confort ambiental (Borja y Muxi, 2003, p. 123). Aún en ese caso, si están conectadas unas con otras, proporcionan perspectivas visuales y tienen buena articulación con los paseos y jardines, condiciones que se cumplen en León, Pamplona o San Sebastián, podemos considerar que forman una red (García, 2006, p. 39). Lo característico de los pequeños Ensanches son tres familias de plazas, con hechura anular, rectangular o triangular. Una o dos plazas circulares u ovaladas, coincidentes con encrucijadas donde convergen hasta siete calles, incluyendo en su caso la diagonal o los ejes mayores, son lugares primaciales en el reparto de flujos y la obtención de vistas hacia los edificios públicos. (Martínez Sarandeses, Herrero Molina y Medina Muro, 1990, p. 23). La versión menor es el simple *rond point*, frente a las de rango superior cuyo diámetro alcanza los cien metros (plaza Príncipe de Viana en Pamplona, Plaza Circular en León), o ciento cincuenta (Plaza de España en Cartagena, Imperial Tarraco en Tarragona). La de Elche fue estropeada insertándole una iglesia franquista, y la de León una colosal estatua de la Inmaculada Concepción.

La cartagenera plaza de España debe su importancia a la función de gozne o bisagra con la ciudad antigua, papel que también desempeñan algunas rectangulares (Constitución en Linares, Santo Domingo en León), razón por la cual continúan siendo centro tradicional. No pocos de los recintos cuadrados vienen a ser manzanas huecas, cuya espaciosidad permite en ocasiones planteamientos de plazas-parque (Pintor Gisbert en Alcoy, Colón en Linares), de tipo salón o *square.* Rectangulares son igualmente aquellos espacios abiertos relacionados con edificios públicos, históricos (la plaza de San Marcos ante el convento renacentista homónimo en León) o contemporáneos como el Tribunal de Justicia, la Estación de Ferrocarril (Vitoria, Girona) y el mercado de abastos, que a veces ocupa su núcleo central (la tarraconense plaza Corsini). Funcionan como explanadas que proporcionan campo visual y atienden las necesidades, pasadas o actuales, de movilidad, carga o representación, generadas por los usos existentes. A veces se perdió la construcción de origen pero queda su patio, el ilicitano Passeig de les Germaníes (Anónimo, 2010). Las más nobles dentro de ese grupo son las plazas porticadas de arquitectura obligada, como Las Aceñas en Avilés, dedicada a mercado, o la plaza ajardinada de Guipúzcoa en San Sebastián, marco para la Diputación Foral. Son versiones decimonónicas de plaza Mayor, cuyo empaque, debido a la imagen de conjunto, también está presente en la donostiarra del Buen Pastor. Sin esa calidad, más tarde se sumarán las plazas franquistas, la de España en Oviedo con representaciones institucionales, y la pamplonica Conde de Rodezno subordinada al

monumento a los caídos. Ya en 1979 aparece en Vitoria la plaza de Amárica, mediante demoliciones que abren un claro junto a la calle Dato (Parra, 2009).

Por fin está el conjunto de los espacios públicos, cuadrados o más frecuentemente triangulares, vinculados al viario: rentabilizan intersticios (plaza de Orense en La Coruña), codos (San Miguel en Oviedo) o bifurcaciones (Marqués de Camps en Girona), en horquilla o tridente (Miguel Hernández en Alcoy), teniendo por lo regular un carácter subalterno. Parte de las plazas mencionadas son indisociables de los paseos, parques y jardines. Por un lado, los mejores proyectos de Ensanche aportaron una generación característica de paseos urbanos, sustentados acaso en estructuras heredadas, como la Alameda de San Antón (Cartagena). Son vías-parque con andén central pavimentado o más raramente provisto de parterres, y arbolado en dos o cuatro hileras. Aprovechan a veces el lecho de arroyos (Rambla d´Egara, Terrassa), o guardan relación con la muralla (Rambla Nova, Tarragona), de manera que hoy separan piezas urbanas de distinta época, caso del Paseo de Sarasate (Pamplona) o el Boulevard Zumardia (San Sebastián). El Paseo de Linarejos (Linares), el de mayor peso espacial en su entorno junto con las ramblas catalanas ya que tiene una longitud de 550 metros, abre camino a la Estación como el de Los Álamos en Oviedo. La centralidad de esos grandes cauces determinó lamentables derribos en su entorno edificado durante la Dictadura, y en otros casos la tardía ocupación de los solares en las partes más alejadas también introdujo construcciones funcionales elevadas, así que sólo permanece la escena arquitectónica del entresiglos en San Sebastián, de manera más fragmentada en Tarragona, y con impactos considerables en Pamplona o Terrassa.

Por sí mismos los Ensanches Menores no aportaron zonas verdes de entidad, más que en contadas ocasiones. Los jardines históricos que les acompañan o ennoblecen sus inmediaciones, desde el Palmeral de Elche hasta el Campo de San Francisco en Oviedo, la Devesa gerundense o el Jardín de San Francisco en León, además del Monte de Santa Margarita (La Coruña), La Florida (Vitoria) y La Taconera (Pamplona), son de antiguo origen o al menos anteriores a ellos. La excepción es Gijón, donde el parque de Isabel La Católica es posterior. Las áreas ajardinadas procedentes de los proyectos de extensión o complementarias a ellos suelen aprovechar el bastidor natural y las discontinuidades topográficas, rentabilizando las márgenes fluviales (riberas, escarpes, terrazas) o el veril costero sin sustraer espacio edificable. La trama verde y la trama azul se superponen en Elche (río Vinalopó), Alcoy (río Barxell), León (jardines Condesa de Sagasta sobre el río Bernesga) o el navarro parque de la Media Luna, procedente de la posguerra, asomado al río Arga. Son, fundamentalmente, espacios de borde con disposición longitudinal.

Santander recurrió al relleno para urbanizar los jardines de Pereda, cuya linealidad completa la fisonomía del *waterfront,* mientras Avilés dispuso el parque del Muelle, cuadrangular, sobre una marisma desecada. En proporción a su tamaño, esa villa es la mejor dotada pues su Ensanche también proyectó el cercano parque de Las Meanas, para servicio de la parte interior, cuyo origen es el mismo humedal. Un balance tan favorable sólo encuentra

equivalente en el sistema de jardines que oxigena la cuadrícula donostiarra de Cortázar. Cartagena por su lado reservó la manzana mayor para el Parque de Los Juncos, y Terrassa no ha tenido hasta la llegada de la Democracia otro verde que el Parque de Sant Jordi, propiedad privada abierta a uso vecinal al final de la posguerra (Ajuntament de Terrassa, 2018).

3. El envejecimiento y la adaptación de un tejido edificado que no siempre es patrimonial.

Atendiendo a las formas construidas, la historicidad no es un atributo universal en los pequeños Ensanches. Sólo una parte de ellos albergan volúmenes cuantiosos de edificios anteriores a la Guerra Civil: más de 200 en Vitoria, por encima de 360 en Tarragona, cerca de 450 en Santander y más de 520 en San Sebastián. Con un legado así, esa parte de la ciudad debe ser valorada como integrante del Centro Histórico, o en el caso de Santander su totalidad, al haberse perdido el núcleo original a causa del incendio. El grupo mayor, al que pertenecen Alcoy, Girona, León, Linares, Oviedo o Pamplona, conserva menos inmuebles (100-160), dispersos o formando asentamiento relativamente continuo o fragmentado. Son una porción menor del total, dominado por edificaciones posteriores, pero enriquecen las calles de más edad y dan una nota de distinción al conjunto. En cambio otras ciudades se apartan del estereotipo, al menos en una fracción sustantiva de su superficie: Elche sólo conserva una treintena de casas con cierto interés cultural, y en Cartagena perviven poco más de una decena de edificios históricos, aparte de la colonia Ciudad Jardín de los años veinte (300 unidades), parcialmente reedificada (López Martínez, 2011, p. 333). En Gijón, veintitrés manzanas de casas carecen de construcciones anteriores a 1960.

Según su naturaleza y las formas específicas de estratificación, el caserío determina la personalidad geográfica del distrito, su interés y su nobleza. La identidad puede venir dada por el patrimonio industrial histórico, que suma quince elementos en Alcoy y prácticamente el doble en Terrassa, con dimensiones a veces importantes. La monumentalidad procede en mayor grado del sistema de edificios públicos (13 en San Sebastián) y de la arquitectura culta que, a partir de un denominador común, cobra localmente expresiones y distribuciones diferenciadas. Sólo en ocasiones la herencia de las clases más o menos afortunadas domina el paisaje y reviste rasgos homogéneos, en forma de casas de miradores. Componen vistosos conjuntos en Vitoria, Santander (más de 300) o San Sebastián, con más de 450, cuya composición se fue enriqueciendo y diversificando desde el último cuarto del siglo XIX hasta los años veinte[2]. En la mayoría de las poblaciones el patrimonio es menos abultado, está más restringido espacialmente o más diseminado (Alcoy, Linares, Pamplona), y tiene

2 Son especialmente interesantes los conjuntos de las calles Prim, San Marcial y Urbieta en San Sebastián, y las calles Burgos, Cardenal Cisneros, Esperanza, Lope de Vega y Sol en Santander, donde otras vías conservan los antiguos adoquines.

carácter mixto, es decir, que en él participan las corrientes renovadoras del cambio de siglos, los estilos regionales, las vanguardias y el cosmopolitismo (Oviedo, León)[3]

Evolución de las formas del paisaje, desde las casas de miradores (Santander, izda.) hasta la arquitectura cosmopolita (Pamplona, dcha.) (fotos del autor).

No pocas veces esos elementos singulares conviven en distinta proporción con las tipologías tradicionales de casas balconadas, que son el hábitat de primera generación, popular o vernáculo, reproducido acaso sin grandes variaciones durante largo tiempo. Sobre todo en localidades mediterráneas y meridionales, los modelos constructivos del tipo corriente tienen tanto peso específico como para contribuir a la definición de los ambientes urbanos del Ensanche (Girona, Linares), o de algunas fracciones del mismo (Tarragona, segunda fase del ensanche de Alcoy). También Santander posee más de medio centenar de casas marineras de antiguo origen, con estructura vertical sobre parcelas reducidas, que marcan el contrapunto al hábitat burgués predominante. En ciudades de tradición industrial es el pasado obrero quien aporta las señas de identidad, a través de sencillas construcciones en hilera, de cuerpo estrecho, compuestas por planta baja, piso con balcón y a menudo sotabanco; suman más de medio millar de unidades en Terrassa y también son un tipo histórico característico de Sabadell (PEIPU, 2006, p. 16). O bien se trata de alojamientos terrenos más elementales, con forma cúbica y esquemas sencillos de puerta y ventana, o dos ventanas a los lados de la puerta, que en algunas regiones reciben la denominación de casas molineras. Su versión mejor las hace a veces emparentables con las Casas Baratas, si tienen huerto de un cierto tamaño. Las de autoconstrucción humilde o precaria, integradas a menudo en conjuntos o parcelaciones, pueden verse todavía en Alcoy, Linares o Sabadell; también en Elche, donde redujeron su número desde el medio centenar a la treintena en cinco años, y Terrassa, que conserva más de 180 al Sur y al Oeste de la retícula, formando frentes de manzana completos o discontinuos. Parte de ellas conocieron durante la Autarquía

3 Valgan como ejemplo las calles Ordoño II (León), Uría (Oviedo), Rambla Nova (Tarragona) y Gran Vía de Jaume I (Girona).

el añadido de una planta, que las convirtió en segunda generación. Otras mantuvieron su morfología a ras del suelo hasta los últimos años, cuando son abandonadas, derribadas o más infrecuentemente rehabilitadas, dando lugar a una situación de inestabilidad.

Las diferencias tanto formales como de clase, entre ciudades o zonas separadas dentro de un mismo Ensanche, son todavía mayores si tomamos en consideración las agrupaciones de vivienda unifamiliar elitista o en menor medida mesocrática, al estilo Ciudad Jardín, procedentes del primer tercio del siglo XX. Primero fueron colonias de palacetes ajardinados, en La Coruña (130 edificios) o en el acceso al Sardinero santanderino, y más tarde hotelitos o chalets verosímilmente vinculados a las leyes de Casas Baratas, en Cartagena o Pamplona. La posguerra aportó los últimos conjuntos (Tarragona, Gerona), hoy muy valorados, y añadió además un estrato fundamental en la composición paisajística de prácticamente todas las ciudades. La reconstrucción de Oviedo, tras la devastación de 1936, y en otros núcleos el crecimiento urbano del periodo de la Autarquía, dejaron profundas huellas (más de 70 casas en los Ensanches de Elche y Tarragona), dispares según categorías sociales. Los grandes edificios post racionalistas o neo herrerianos son, en su versión monumental, construcciones cuyo lujo llama la atención dentro del contexto en que se produjeron (León, Oviedo). Si les sumamos el hábitat de las clases medias, es decir la variedad sencilla del mismo código formal, debe reconocerse que representan la última arquitectura provista de identidad, más interesante que las realizaciones posteriores, salvo contadas excepciones[4].

El primer franquismo introdujo en Elche un pequeño frente noble a orillas del Vinalopó y en el arranque de la avenida Reina Victoria, como también proceden de aquel tiempo los edificios singulares de innegable empaque en la Gran Vía gerundense. Pero es Pamplona quien se lleva la palma, al superar la cifra de 250 bloques de posguerra, casi la mitad de los cuales son de categoría media o alta, fieles a los postulados del movimiento moderno o del estilo imperial. Inspirados a veces en los edificios Capitol y España de Madrid, forman un agregado uniforme de líneas severas, que coloniza especialmente el segundo Ensanche, cuyo desarrollo resulta indisociable de la actividad de Huarte (Docal Ortega, 1998, p. 192-195). En ciudades no capitales, cuyo ensanche alojó funciones fabriles a gran escala (Alcoy, Elche), esa época legó un producto más dual: construcciones con prestancia frente a alojamientos humildes, dicotomía que se rompe en Terrassa a favor de estos últimos. Allí todavía sumaban más de 150 unidades en 2017, con cuerpos de fachada que pueden llegar a ser muy exiguos (3,20-3,60 metros), y sin embargo dan cabida a dos estrechas puertas de acceso a distintas viviendas. Hasta donde sabemos, ese endemismo también está presente, aunque en una medida muy inferior, en Sabadell.

Durante las décadas de 1960-70 concluyó en la generalidad de ciudades la colmatación de los últimos solares disponibles y comenzó el derribo, normalmente poco controlado, de los elementos más vulnerables: industrias, talleres y almacenes, casas bajas y chalets o villas

4 Agrupaciones ilustrativas de edificios de anteguerra y postguerra pueden verse en las calles Saurina D´Entença (Alcoy), Volta (Terrassa), Rambla Nova y Armanyá (Tarragona).

ajardinadas, así como grandes equipamientos de primera generación, con independencia de sus valores formales (Quirós y Tomé, 2001, p. 266). En ciertos casos (La Coruña, León, Oviedo, Gijón), la eclosión inmobiliaria tuvo uno de sus escenarios privilegiados en el Ensanche, donde la posibilidad de generar plusvalor se incrementaba exponencialmente con el desarrollo urbano. La construcción estandarizada, densa y en altura, incluso torres con más de veinte plantas, causó mayores estragos al invadir tramas edificadas con modelos históricos, de manera que rompió conjuntos y destruyó perspectivas visuales. Eso ocurre incluso en San Sebastián, donde la centralidad y concentración bancaria en la avenida de La Libertad desencadenó la renovación de más de la mitad de los inmuebles, con fuerte impacto de fachadas (aunque no de altura) en diez casos. Las calles y plazas principales quedaron marcadas para siempre por la violencia arquitectónica de unos elementos discordantes, de estilo funcional, que a menudo eran sedes de los bancos y cajas de ahorro. Ejemplos de verticalización extrema pueden verse en La Coruña (Riazor, Linares Rivas, Juan Flórez), por encima de veinte pisos, o en el barrio de La Arena (Gijón), donde las *pastillas* desarrollistas de hasta quince alturas convierten los viales de por sí raquíticos en auténticos desfiladeros. Allí, como en León, las malas prácticas incluyen el sobre aprovechamiento de los predios mayores mediante callejones interiores, ensombrecidos por las volumetrías exageradas (Figura 3).

Fig. 3. El salto de la Posguerra al Desarrollismo, en el Ensanche de La Coruña (foto del autor).

Si el tardofranquismo devaluó los Ensanches más allá de lo imaginable, el retorno a la Democracia estableció unas reglas de juego diferentes, aportó disciplina urbanística y sensibilidad cultural, pero no siempre logró una ruptura suficiente con las prácticas anteriores, más allá de la epidermis urbana. Los catálogos urbanísticos aseguran, al menos en el plano teórico, la conservación del patrimonio; según las condiciones locales, su alcance es muy desigual, desde 3 o 4 elementos salvaguardados (Cartagena, Elche) hasta 232 (Vitoria) o 315 (Santander). En un porcentaje elevado la protección de los bienes es liviana, dado que se reduce a la envolvente exterior: 46% del total en Vitoria, 68% en Santander, 78% en San Sebastián. El otro problema es la ausencia en los inventarios de una gran parte del patrimonio menor, expuesto así a desaparecer. La rehabilitación edificatoria ha avanzado incomparablemente más en el nivel somero que en el profundo. Gracias en parte a la I.T.E., la intervención en fachadas, cubiertas, accesibilidad y más raramente eficiencia energética se ha ido extendiendo, aunque parece predominar la obra menor. El mantenimiento y adecuación pueden alcanzar de algún modo a las construcciones tradicionales habitadas e incluso a las casas molineras, mediante iniciativas aisladas de sus propietarios.

En cuanto a intervenciones más profundas, de adaptación constructiva o funcional, el mercado logró imponer que la solución dominante para la arquitectura culta no sea la reestructuración sino el fachadismo, es decir una falsa rehabilitación que derriba los interiores para sustituirlos por obra enteramente nueva, con añadido de pisos (Bernal Santa Olalla, 2002; Sáez García, 2013). Esa práctica da lugar en no pocas ocasiones a una desnaturalización de la fisonomía urbana (Oviedo, Vitoria). Además, su planteamiento más habitual es socialmente exclusivo u orientado a actividades terciarias competitivas, lo cual choca con la demanda real de las ciudades medianas, salvo las turísticas, y entra en contradicción con el estancamiento o decadencia de muchas de ellas; así que no representa una solución para la totalidad de los bienes disponibles. En consecuencia no pocas propiedades se deterioran y van quedando sin uso, afectadas por problemas relacionados con los repartos hereditarios, la necesidad de fuertes inversiones y, en ciertos casos, las limitaciones introducidas por su catalogación, no encontrando comprador. El número de casas abandonadas se acerca al medio centenar en Alcoy o Elche, y alcanza el doble de esa cifra en Terrassa. Son, al menos en parte, hábitat del tipo corriente o viviendas obreras, pequeños fósiles difíciles de asimilar cuando se trata de fincas reducidas, cuyos laterales ya fueron renovados, como se ve en Elche. La desocupación se acentúa en las *shrinking cities* como León, cuyo Ensanche tiene en 2018 38 edificios cerrados, más otros 40 desocupados en una proporción superior al 50%, y 109 por encima del 30% (Figura 4). Allí ya no son sólo elementos secundarios sino arquitectura noble, desalojada por la emigración de las clases altas. En localidades con mejor situación la magnitud del problema se reduce, pero puede resultar muy visible por tratarse de edificios singulares y antiguos equipamientos localizados en vías céntricas. La capital alavesa redactó el proyecto Masterplan Centro, a fin de buscar inversores y funciones alternativas para una veintena de propiedades sin uso

estratégicamente situadas (Cueto, 2017). También en Oviedo está cerrada hace años y camino de la ruina la construcción más ostentosa de la calle Uría, las Casas del Cuitu, cuya puesta en uso se ve lastrada por los precios inmobiliarios.

Fig. 4. Propiedad deshabitada en el Ensanche de León (foto del autor).

Localmente el abandono puede afectar a bienes específicos, como los hotelitos protegidos de la Ciudad Jardín cartagenera, que alcanzaban en agosto de 2018 precios superiores a 1.500 Euros/m2, según el portal Idealista.com. La misma fuente destacaba durante ese año como lugares más caros el paseo de Pereda (Santander), el entorno de Alderdi Eder y del hotel María Cristina (San Sebastián), donde viviendas en bloques plurifamiliares de distinta edad se situaban entre 7.500 y 8.900 Euros/m2. En poblaciones no turísticas apenas rebasaban los 3.000, cuando los objetos ofertados eran pisos lujosos del primer franquismo en el Ensanche de Pamplona, que contiene como en Oviedo o León las calles más apreciadas. Al saltar a categorías urbanas más bajas la cuantía de los alojamientos de posguerra con cierto nivel o chalets céntricos descendía hasta 1.700-2.000 Euros/m2 en Linares; 1.100, por casas de planta y piso con patio en Segle XX (Terrassa), y ya en calles laterales de Elche podía adquirirse una casita humilde de planta baja a 718 Euros/m2. El balance entre demolición o conservación del caserío heredado depende de las condiciones locales, pero, dejando a un lado los Ensanches más acomodados o las partes mejor situadas de los demás, lo natural es que convivan el deterioro, la rehabilitación en distinto grado y la construcción de nueva planta, mejor o peor integrada. Ese contraste entre situaciones a pequeña escala pone en evidencia procesos renovadores inacabados, que implican una paulatina desaparición del grueso del hábitat residencial menor.

La nueva arquitectura, historicista o de perfil moderno, ha venido mejorando notablemente su diseño en algunas poblaciones (Alcoy, Elche, Linares, Terrassa) aunque sin alcanzar a la generalidad, como prueban la falta de calidad y la apariencia tempranamente deteriorada de muchas construcciones realizadas en el paso del siglo XX al XXI, al calor del estallido inmobiliario. Es forzoso reconocer que la experimentación ha sido muy limitada, y eso impidió obtener una habitabilidad óptima, especialmente antes del Código Técnico de la Edificación (2006), cuando la ineficiencia energética era bastante habitual. Después todavía persisten la estética reiterativa y las soluciones discutibles, como patios reducidos y alzados fuera de escala, o pequeños apartamentos de precio astronómico, incluso en ciudades en declive. La renovación edilicia, muy activa en Linares o Terrassa, se sustenta en dos mecanismos: uno es la sustitución edificio por edificio, demoliendo inmuebles vetustos o de poca altura, incluso palacetes en el acceso interior al Sardinero (Santander). La otra posibilidad es la operación de conjunto, sobre viejas industrias o agrupaciones de casas obreras, que permiten reparcelar e incluso introducir urbanizaciones de adosados en Terrassa. La crisis del 2008 abortó algunos de esos proyectos, como la promoción de bloques plurifamiliares en la manzana de las Casas de Gorrichu (Pamplona), destruidas en 2011 y con el solar disponible todavía en 2018 (Salvo, Bergasa, 2016).

4. Los ajustes postfordistas, los cambios de uso y las nuevas bases de actividad: una terciarización muy matizada.

Las reconversiones de la industria, la función pública y la distribución comercial, iniciadas durante el último tercio del siglo XX, han modificado el mapa económico de los pequeños Ensanches en distinto grado y con diferentes ritmos, conforme a la categoría y el grado de especialización de cada ciudad. El mayor retroceso es el de las actividades productivas propiamente dichas, así como los talleres y almacenes que colonizaron en primera instancia las zonas de terreno barato. Hoy han desaparecido casi por completo, incluso en centros fabriles tradicionales como Elche, con excepción de Terrassa y secundariamente Alcoy[5]. Ambas están reputadas precisamente como modelos de reciclaje de fósiles industriales, al ensayar con éxito un amplísimo espectro de usos alternativos para edificios con tanto interés patrimonial como los vapores catalanes o las fundiciones e industrias textiles alcoyanas. Ahora son escuela universitaria, museo, centro de arte, servicios sociales o centro de salud, pero también hotel, supermercado, comercio, gimnasio y concesionario automovilístico, incluso viviendas en los solares obtenidos al demoler selectivamente las partes o elementos de menos valor (Ferrando Laguna, 2017; Martínez Puche y Pérez Pérez, 1998; Más Ibáñez y Sabaté Bel, 2013).

Pero Alcoy mantiene dos pequeñas agrupaciones de naves, antiguas o más recientes, en la segunda y tercera zonas de Ensanche (Doménech Romá, 2016); allí, algunos

5 El Ensanche de Elche albergó 1/3 de las 57 fábricas de alpargatas registradas en 1944, según el folleto *Elche en la Exposición Internacional de Barcelona.*

establecimientos permanecían activos en 2017, aunque la mayoría perdieron su cometido original y están cerrados o albergan funciones de ocio (disco bares), si bien esta actividad muestra hoy retroceso (Dávila Linares, 1990, p. 483). En Terrassa, un proceso de desindustrialización muy dilatado en el tiempo deja factorías aisladas entre tejidos habitacionales y dos asentamientos de naves bastante extensos, que ocupan en conjunto nueve manzanas completas y cuatro más de manera parcial. Son formaciones mixtas, con empresas en funcionamiento y otras abandonadas, de distinta edad: edificios muy notables con grandes dimensiones, construidos en ladrillo macizo durante el cambio de siglos, coexisten allí con instalaciones posteriores dedicadas a la producción o almacenaje. La acción pública y la inversión privada no alcanzan hoy por hoy a absorber la masa de bienes disponibles, menos aun contando los baldíos de larga duración resultantes de derribos, así que estamos ante espacios en expectativa de reutilización. Otras ciudades han protagonizado experiencias más o menos interesantes al alojar la escuela de música (Gerona) o la casa de oficios (Linares) en viejas fábricas, e insertar nuevas arquitecturas junto a pabellones heredados, solución que en Cartagena permite levantar unos grandes almacenes en el recinto de la Fábrica de la Luz. Una posibilidad diferente en términos de regeneración urbana es utilizar el solar de la antigua fundición Granger (Linares) como estacionamiento en superficie.

Desde su origen, los Ensanches suelen estar caracterizados por una buena representación de usos institucionales, funciones de poder y servicios públicos (Capel Sáez, 2004, p. 192). La acumulación de elementos de distinta naturaleza y generación termina por configurar un dispositivo que cíclicamente y en función de las necesidades deberá ser ampliado o reordenado, especialmente aquellas instalaciones muy consumidoras de suelo y que al cumplir su ciclo vital resultan incompatibles con el entorno. Sólo una parte de los equipamientos heredados aportan nobleza o centralidad, desde los teatros, la Diputación Foral, la Audiencia Provincial y el Banco de España, hasta la Biblioteca Pública, centros de enseñanza media o superior, el Conservatorio de Música o la Caja de Ahorros. Un efecto similar produce la Cámara de Comercio, Correos, la Delegación de Hacienda, la Telefónica o los antiguos Gobiernos Civiles, además de los Ambulatorios y las sedes de los sindicatos. Parte de ellos son los monumentos de la Ciudad Liberal, de la Restauración, del Franquismo o la Democracia. En efecto, la superación de los déficits de la Dictadura, la consecución del Estado de Bienestar y la puesta en marcha de las Autonomías dio lugar como luego veremos a la reutilización de pervivencias o a la edificación de nuevos equipamientos cualificados: Juzgados, Gobierno Regional, Palacio de Congresos, Escuela de Arte, entre otros. También Hospitales (Tarragona), Comisarías y Cuarteles de las fuerzas de orden público encontraron y mantienen su lugar en los Ensanches, salvo los inmuebles más vetustos como Cuarteles de la Guardia Civil que en esa ciudad catalana y en León dieron paso a viviendas (EFE, 2017).

La obsolescencia, el traslado de dependencias a locales nuevos y las reestructuraciones han motivo el cierre, cambio de uso o enajenación de distintas dotaciones, en la llamada Segunda Desamortización. Afectó por ejemplo a las sucursales del Banco de España, que acogen distintas funciones (UNED, oficinas) o están pendientes de destino (San Sebastián, Tarragona, Vitoria, seguramente dedicado éste a las víctimas del terrorismo) (Simarro Ruiz, 2014). El antiguo Hospital de Gerona recibió a la Generalitat, y la Escuela Técnica Superior donostiarra fue reconvertida en centro cultural, como la Gota de Leche en Alcoy es hoy albergue municipal. La opción privatizadora, conservando o no arquitectura previa, ofrece igualmente buenos ejemplos en Tarragona, donde la Telefónica ha sido adaptada para residencia estudiantil, y Alcoy: allí el magnífico Hospital Civil decimonónico deviene geriátrico, y el cuartel Alzamora dejó su solar a un centro comercial. Existe el movimiento opuesto de privado a público, pues la Caja de Ahorros de León sirve actualmente de Ayuntamiento, o la alternativa de uso mixto proyectada para la sede vitoriana de Correos.

La envergadura del proceso de adaptación deja a veces fósiles de larga duración, como el Teatro Emperador (León) o la Casa del Pueblo (Linares), cerrados desde 2006 y 2014 respectivamente (*La Contra de Jaén,* 2017). Al menos en los Ensanches, la Iglesia ha permanecido relativamente ajena a esas reconversiones, una vez cerrado el ciclo del traslado de colegios a la periferia, en torno a los años ochenta del siglo XX. Grandes conventos y colegios de época franquista, a veces manzanas completas, con lenguaje formal característico (imperial, o funcional con grandes cuerpos de ladrillo), todavía tienen peso en la fisonomía urbana (Tarragona). Pero sólo Pamplona alcanza, sin contar las iglesias, una decena de propiedades religiosas directamente reconocibles, que deben afrontar el problema del envejecimiento material y en algunos casos la desmesura; razón por la cual el Seminario, procedente de los años treinta, sirve parcialmente como residencia de mayores.

Según las condiciones locales, la terciarización puede sustentarse en el desbordamiento, la verticalización y sobre todo el reajuste del sistema comercial y de servicios previo, que arranca en los años ochenta (Soumagne, 2016). La función residencial cede espacio, tanto en bloques de viviendas óptimamente situados como en los antiguos núcleos de ciudad jardín, donde los palacetes supervivientes, hoy protegidos, han sido ocupados por instituciones (Cruz Roja, ASPRONAGA), colegios profesionales e incluso sindicatos. O se ha hecho cargo de ellos la Administración (Centro de Igualdad, Agencia de Desarrollo Local, Escuela de Turismo, Centro Cívico), tras conseguirlos por compra o permuta, que a veces autoriza a edificar una parte del jardín. En ciertas poblaciones (La Coruña, Pamplona), chalets u hotelitos del primer tercio del siglo XX resultan apropiados para colegios oficiales y varias clases de negocios: despacho de profesionales, centro de enseñanza, palacio de congresos, hotel y restaurante. En paralelo, la reforma de algunos edificios plurifamiliares históricos en calles céntricas estimula localmente la terciarización en altura, de propiedades verticales completas o pisos aislados que por su tamaño y precio tienen difícil salida como vivienda; en esos casos son alternativas interesantes las oficinas, hoteles, hostels y

geriátricos (cinco en Vitoria). Por otro lado, la expansión reciente del terciario se alimenta del cierre o la modernización del viejo entramado de negocios, en el llamado centro tradicional por contraposición a las nuevas centralidades (Boyer, 2003, p. 96; Muñoz, 2008, p. 15, 65). Salvo el Florida de Vitoria, los cines fueron liquidados dejando su lugar a empresas de servicios, supermercados, gimnasios y apartamentos. O bien permanecen las salas cerradas (Alcoy, Pamplona, Tarragona), por ausencia de expectativas con la crisis. Para evitar la pérdida de actividad, buena parte de los magníficos Mercados Centrales o de Abastos fueron restaurados o reconvertidos en galerías de alimentación, supermercados, centros comerciales con parking o núcleos de gastrobares, incluso dotaciones museísticas (La Coruña, Santander, San Sebastián, Tarragona)[6].

En un mismo orden de cosas, la renovación generacional convertirá los antiguos almacenes populares (como Simago) en autoservicios de alimentación, e impondrá un replanteamiento de los pasajes y galerías comerciales heredados, caso de Dendabara (Vitoria) o Avenida (Pamplona), dando entrada en ellos a tiendas más exclusivas. Al jubilarse los medianos y pequeños comerciantes, la falta de rentabilidad y la actualización de los alquileres han ido eliminando el grueso del comercio familiar, generalista o especializado, y las firmas regionales, que eran los componentes más destacados del centro urbano hasta finales del pasado siglo (Paquot, 2009, p. 44) (Figura 5). La disponibilidad de locales, engrosada con las sucursales bancarias y las dependencias públicas clausuradas por los respectivos ajustes, facilita, al avanzar el siglo XXI, la eclosión del nuevo comercio (parte de él global) y el auge de los servicios comerciales (Carreras y Verdaguer, 1989, p. 14). Cobran un gran protagonismo la telefonía, inmobiliarias, aseguradoras, peluquerías y centros de estética, así como empresas resultantes de la privatización de los servicios de empleo y la sanidad (clínicas, centros médicos u oftalmológicos, fisioterapia). El volumen y reparto espacial de la red de distribución comercial, sujeta a una nueva lógica, varía notablemente de unas a otras ciudades. La mayoría de los Ensanches conservan la calle principal (León, Oviedo, Pamplona, San Sebastián, Tarragona, Terrassa, Vitoria), o su prolongación (Elche, Linares, Alcoy), si no contienen calles que forman parte destacada del centro de negocios (Girona, Gijón, Santander). En los casos de mayor concentración el tejido comercial frisa el medio millar de establecimientos, repartidos proporcionalmente (Oviedo) o de manera más desequilibrada, rasgo que se acentúa cuando el sector es menos abultado, por ejemplo en Elche o Terrassa donde algunos barrios tienen escasísima provisión. Las tiendas cerradas y los locales desocupados representan un problema de fuerte incidencia en León, de cierto alcance en Linares y más localizado pero muy a la vista en Cartagena o Vitoria; su patrón de distribución parece un tanto aleatorio pues aparecen dispersos o concentrados, en vías de primer orden o en las márgenes del centro.

6 La intervención selectiva posibilitó el derribo de algunos mercados de poco interés arquitectónico como el de Colón (León), para sustituirlo por una sede de servicios sociales autonómicos.

Fig. 5. Comercio tradicional del Ensanche donostiarra en 2016, antes de su cierre y reutilización del local por otra empresa (foto Santos Noguerol).

La penetración de las marcas, el sucursalismo y el comercio franquiciado, dependiente de la Renta Bruta Media y de las áreas de atracción comercial, en el caso de las áreas metropolitanas, resulta desigual: en Oviedo, Pamplona, San Sebastián y Santander forman nube de entre 45 y 75 establecimientos; les siguen de cerca La Coruña, León y Girona, mientras que en el resto la participación es más moderada. Se trata, en todo caso, de un fenómeno espacialmente circunscrito, que en los núcleos mayores se adueña de las arterias más transitadas, las homogeniza y convierte en réplicas de los centros comerciales (Borja y Muxi, 2003, p. 69; Cuesta Valiño, 2004, p. 5; Escudero Gómez, 2008, p. 71; Griffisch, 1990, p. 22; Quart, 2003, p. 3). Sin embargo, en buen número de Ensanches las vías con mayor concurrencia de negocios tienen perfiles más diversos[7]. A fin de evitar la deslocalización y competir ventajosamente con las grandes implantaciones periféricas, la ciudad decimonónica incorpora fórmulas de centro comercial abierto (León), apoyadas como luego veremos en la rehabilitación urbanística, y desarrolla estrategias de promoción urbana. Que, en el caso donostiarra, publicitan el Ensanche como "Área Romántica". En espacios tan maduros ya no tienen cabida los grandes almacenes ni los centros comerciales de nueva apertura, desde el cambio de siglos, salvo si se desarrollan operaciones renovadoras en sus bordes; pero las medianas superficies sí han encontrado hueco, tanto supermercados como firmas de deportes o cultura con fuerte influjo (Fdez. García, A., 2003, p. 346). Fuera de los ámbitos con mayor afluencia, las calles secundarias o la corona pericentral del Ensanche pueden

7 El comercio especializado local o regional, tradicional o renovado, convive en ellas con las franquicias, sucursales bancarias, aseguradoras y cafeterías. Es el caso de la calle Uría (Gijón), Alfonso XIII en Cartagena, Ataulfo Argenta en Santander o la Ronda Sant Antoni María Claret de Girona.

comportarse como zonas de desbordamiento, en las ciudades con mayor área de influencia. Les distingue la proliferación de nuevos negocios con orientación variada que, en tiempo de crisis, representan una forma de auto empleo, lo cual da lugar en ocasiones a tiempos de vida y plazos de rotación muy cortos. En ciudades caras, esa generación también puede presentar como signo distintivo el minifundismo de las tiendas. Así las cosas, el área comercial es hoy un espacio más amplio, cuya complejidad creciente en las poblaciones mayores trae consigo una sectorialización, que separa el comercio de calidad del consumo de masas y los servicios comerciales más corrientes (Desse, 2001, p. 68). La banalización del sector tiene uno de sus últimos exponentes en los bazares chinos, que han logrado adentrarse en el corazón de Cartagena, Linares o León, vulgarizando los lugares afectados (Boyer, 2003, p. 108).

Al propio tiempo la influencia creciente del turismo y la eclosión de las actividades de ocio fortalecen el sector hostelero, sean hoteles o restauración. El alojamiento, que en sus modalidades económicas suele estar relacionado con la cercanía de la Estación, sólo se ha expandido en los núcleos turísticos, litorales o de interior, a excepción de La Coruña. A la cabeza figura San Sebastián, con 35 establecimientos, frente a Pamplona, Santander y Tarragona en torno a la decena, como Oviedo que es un destino reciente. Las nuevas tipologías (hostels, suites, apartamentos) han aparecido antes en Cantabria, mientras la reconversión de los hoteles de época desarrollista sólo está presente en Gijón, donde uno de ellos fue transformado en hospital privado. En cuanto a la hostelería de restauración y cafeterías, hay calles o enclaves especializados desde tiempo atrás en el Ensanche Oriental de San Sebastián, el entorno de Peña Herbosa en Santander y el Muro de Gijón. La reforma y peatonalización de calles ha ayudado a multiplicar la oferta con mayor calidad y formulaciones novedosas o más diferenciadas (locales de diseño, con encanto, *fast food*), hasta reunir 260 bares en el Ensanche santanderino (Flores Gispert, 2017). En Asturias resultan llamativos los nuevos ejes hosteleros, espontáneos (calle Aguado en Gijón) o resultantes de iniciativas de conjunto, en la avenida de Galicia de Oviedo (once cafeterías y restaurantes seguidos), o entre las calles Campoamor y Manuel Pedregal, anteriormente ocupadas por almacenes y talleres, que ahora suman cuarenta y un locales.

5. Entre la gentrificación y el desarrollo sostenible.

Al igual que ocurre en el Casco Antiguo, la Ciudad Burguesa es el medio donde interactúan y entran en conflicto el urbanismo mercantil y el urbanismo transformador, entendido en términos sociales o ambientales. Las políticas de rehabilitación urbanística, aplicadas con mayor o menor energía en la generalidad de los casos, han intentado a la vez favorecer la acción del capital e incorporar una metodología de intervención sostenible, combinando al menos en teoría el embellecimiento, la mejora estructural y la generación de plusvalías a favor del mercado. Se ha hablado de un “modelo Oviedo” para la ciudad preindustrial y su

Ensanche; está basado en la construcción de grandes equipamientos y la peatonalización o restricción del tránsito rodado a gran escala, junto con aplicaciones masivas de mobiliario y arbolado de alineación que, sumados al tratamiento de fachadas costeado por el erario público, crean una escenografía efectista (Jesús Villa, 2012; Levy, 1986, p. 180). La estrategia descrita, que se financia con las privatizaciones (suelo, subsuelo, servicios públicos) y el endeudamiento, encontró un apoyo mayoritario de la ciudadanía ya durante las postrimerías del siglo XX. Los ovetenses redescubrieron el centro, aprobaron su nueva imagen y sus dotaciones, sin echar cuentas, así como la mejora relativa o aparente de la calidad ambiental; de hecho, no se propuso alternativa alguna al automóvil, más que su concentración en las calles de carácter abierto, sin reforzar el transporte público. Mayor aún fue el entusiasmo de los propietarios de bienes raíces y el empresariado, ya que las inversiones públicas tuvieron como principal consecuencia la revalorización del barrio, origen de un importante movimiento de compra ventas, apertura de negocios y transformación de edificios, animados en alguna medida por la emergente función turística. Un planteamiento así no favoreció como ya se dijo la verdadera rehabilitación del patrimonio sino la producción de nuevas viviendas de lujo tras fachadas antiguas. El centro ganó vida pero también artificialidad, sus plazas perdieron carácter al ser reformadas innecesariamente, y funcionó esencialmente como campo para la circulación del capital y reducto de clase, en perjuicio de los residentes tradicionales de renta más baja y las actividades menos competitivas.

Ciertas ciudades (Vitoria, Cartagena, León) siguieron parcialmente el modelo de las esculturas, los bolardos y el mobiliario seriado tipo Decaux, así que sus zonas céntricas van a adquirir una imagen genérica, aunque sin incurrir necesariamente en excesos (Augé, 2017). Algunas complementaron además su intervención con respuestas funcionales para la movilidad urbana. Sirva como ejemplo el Plan para la Amabilización del centro de Pamplona (2017), que afecta al primer Ensanche e incluye la ampliación de aceras y el carril bici. Una mirada de conjunto a las medidas de carácter sectorial, procedentes a veces de los Planes de Movilidad Urbana Sostenible (Alcoy), pone de relieve que lo más generalizado es la construcción de aparcamientos subterráneos y la reurbanización de calles. Los parkings, hasta un total de tres en San Sebastián, Oviedo o Pamplona, llevaron los autos al subsuelo pero dejaron a veces en la superficie espacios públicos desnudos, sin sombras, como en la plaza Centenari de Alcoy. La Coruña (plaza Pontevedra) u Oviedo (plaza Longoria Carbajal) han resuelto más satisfactoriamente la ordenación del techo de sus estacionamientos, con soluciones vegetales, pero incurren en defecto de abigarramiento. Las calles peatonales sólo son numerosas en Oviedo, y de forma más secundaria en Tarragona (siete) o León (seis); Vitoria tiene cuatro, La Coruña solamente dos, y Elche una, frente a Cartagena y Alcoy donde no hay ninguna. Únicamente San Sebastián posee un sistema orgánico de itinerarios peatonales jerarquizados (de fachada marítima, de ciudad y de barrio), que se articulan en el Ensanche, dejando entre sí viales para la circulación rodada abierta o limitada.

Mayor alcance tiene el templado de tráfico y la reurbanización de calles, que en su versión más amplia incluye ensanche de aceras, pavimento o adoquín en la calzada y árboles en alcorques, formando una o dos hileras según la sección de la vía. Su relación con el desarrollo comercial y hostelero parece fuera de duda (Desse, 2001, p. 44; Grupo Dayle, 2017, p. 5). Cuando el viario es estrecho y se desea mantener los aparcamientos en cordón, tanto la ampliación de aceras como las plantaciones se reducen a los cruces, colocando acaso bancos. Los Ensanches de cuadrícula cerrada oponen resistencia, de manera que las mejoras suelen circunscribirse a los ejes directores, como Reina Victoria en Elche donde a duras penas hay espacio para los árboles; en ocasiones el problema no es la falta de terreno sino la preferencia del Ayuntamiento por los faroles de estilo en las aceras recrecidas. Sólo en San Sebastián, Cartagena y Girona hay un número suficientemente amplio de calles arboladas, con ejemplares de cierto desarrollo y podas adecuadas. Santander ha hecho igualmente un considerable esfuerzo de naturalización, como Oviedo o León, aunque allí la consideración de los árboles como elementos ornamentales sometidos a podas topiarias rebaja sensiblemente su contribución al medio. Máxime cuando son vegetales de porte arbustivo recluidos en macetas.

Las actuaciones en el centro no necesariamente incluyen el fomento de la movilidad no motorizada o el transporte público. Vitoria es la única localidad de ese grupo que ha logrado insertar una línea de tranvía en el Ensanche, reequilibrando el reparto modal, y sólo Santander logró sacar adelante un proyecto de metrobús con carril para autobuses, taxis y motos a lo largo del paseo de Pereda. Las motocicletas han obtenido áreas de estacionamiento extensas en la capital guipuzcoana, siéndoles reservados chaflanes o frentes de manzana completos, y en Vitoria que también es la mejor provista de amarres para las bicicletas particulares rítmicamente distribuidos. En correspondencia con ello San Sebastián conceptúa más de diez calles peatonales del Ensanche como itinerarios ciclistas de la red de bidegorris, Cartagena dispone de ciclovías en tres calles, y Santander, Gijón y León sólo tienen un recorrido coincidente con el paseo marítimo o fluvial; lo cual demuestra la consideración de la bicicleta como elemento de paseo más que como medio de transporte, cosa que no ocurre en Girona, donde la vía segregada sirve al campus universitario. Sin esa infraestructura, los servicios municipales de alquiler de bicicletas resultan poco eficaces.

Esas intervenciones pueden contribuir más o menos directamente a frenar el declive demográfico y económico de unos ámbitos afectados por el envejecimiento, tanto poblacional como material, y la deslocalización comercial. Sin embargo su efecto es contradictorio pues por un lado estimulan la función residencial mediante el mercado de casas antiguas transformadas, y al propio tiempo favorecen una terciarización que puede competir con el alojamiento. Por otra parte la manera de plantear la rehabilitación edificatoria, como promoción privada de precios elevados para atraer *gentries* o inversores, limita como ya se dijo la capacidad de repoblar en ciudades pequeñas, donde el mercado de profesionales y empresarios jóvenes interesados en la zona es reducido. Aparte de ello las mejoras urbanas

no suelen alcanzar a la totalidad del Ensanche, y eso determina una dualidad entre partes recuperadas, con nuevos residentes, y partes envejecidas con pobladores de rentas más bajas y edificios abandonados. El contraste entre situaciones se da incluso dentro de una misma calle o manzana.

Utilizando cifras aproximadas, dado que los límites de los distritos y secciones censales no siempre se corresponden exactamente con el espacio analizado, los Ensanches pueden ser agrupados en tres familias según su volumen demográfico en 2017: 5.000-9.000 habitantes (Elche, León, Santander, Vitoria); 10.000-13.000 (Alcoy, San Sebastián, Tarragona) y 16.000-22.000 (Gerona, Gijón, Oviedo, Pamplona, Terrassa). Pérdidas de entre 700 y 1.800 habitantes en los últimos diez años están bastante generalizadas, pero en términos porcentuales su trascendencia es mayor en Oviedo o Santander, por encima del 9%, y especialmente en León donde la caída es del 17%. El declive tiende a acentuarse en Vitoria o Gijón, que en tres años perdieron 592 y 529 personas respectivamente, en oposición a Terrassa que es la única que ganó, 6,52% en un decenio en Ca N´Aurell, barrio sólo aproximadamente coincidente con el Ensanche. Incluso en ciudades donde la reforma de viejos inmuebles es una actividad significativa, la tasa de envejecimiento continúa incrementándose localmente, por encima del 30% en la mitad de las secciones censales de San Sebastián (EUSTAT, 2017). Según los datos publicados por *El Confidencial* con referencia a 2016, el Ensanche con edades promedio más elevadas era Gijón: siete secciones censales donde el grupo mayoritario era el de 60-64 años, y ocho en las que dominaba el de 65 a 69. La Coruña en cambio, según esa misma fuente, logró rejuvenecer la zona comprendida entre las calles Juan Flórez y Linares Rivas, donde tres secciones tenían edades predominantes entre 35 y 49 años (Escudero, 2017) (Figura 6).

Fig. 6. Las intervenciones fachadistas y la gentrificación, muy localizadas, no contrarrestan un fuerte envejecimiento en el Ensanche de Gijón (foto del autor).

Estudios recientes sobre gentrificación de Centros Históricos en grandes ciudades españolas, firmados por Díaz Parra (2011, 2015) o Sorando y Ardura (2018) entre otros, revelan la dimensión de un fenómeno también arraigado en los Ensanches de las ciudades medias, aunque no siempre se cumplen allí las condiciones de abandono previo ni intervienen las ARI. Puede efectuarse una aproximación indirecta e insuficiente al particular utilizando como punto de partida los datos censales de 2001 sobre nivel de estudios: el promedio se situaba en el mejor de los casos (La Coruña y Oviedo) por debajo del 3,4, siendo 3,5 equivalente a Formación Profesional Superior, Maestría, Diplomatura, Arquitectura o Ingeniería Técnica. En 2011, más de la mitad de los residentes tenían Titulación Superior o Doctorado (niveles 5 y 6 en la clasificación de esa fecha), en Oviedo (54,7%) y La Coruña (50,7%), 45,9% en San Sebastián y 40,2% en Santander. Dentro de ese grupo de cabeza, trece secciones censales superaban el 55%, seis de ellas en la capital asturiana y cuatro en la de Guipúzcoa. Datos que, contrastados a pie de calle con la actividad constructora o rehabilitadora, evidencian el arranque de una reconquista de clase cuyo posterior desarrollo todavía no es posible fijar cuantitativamente.

La atracción de nuevos residentes no siempre es elitista, también llegan clases más bajas, por ejemplo inmigrantes a los edificios deteriorados en calles de menos categoría, o a los pequeños apartamentos interiores en edificios transformados, donde se instalan asimismo españoles. El recurso a los gitanos, rumanos o españoles, para ahuyentar a los últimos arrendatarios renuentes a abandonar sus viviendas, lo han utilizado propietarios tradicionales interesados en vender sus fincas a constructoras, habiendo constancia de ello en Oviedo y León. En cuanto al régimen de tenencia todo indica que el alquiler gana posiciones, en los apartamentos que no encuentran comprador y son puestos al arriendo por el mismo promotor, y en los adquiridos como inversión, directamente para alquilar. En ambos casos contribuyen a la inflación de precios, tanto como los apartamentos turísticos, allí donde su aparición es más temprana. En el gijonés barrio de La Arena, limítrofe con la playa de San Lorenzo, Airbnb gestionaba 32 propiedades a finales de septiembre de 2018. El fenómeno alcanza al menos a León, donde el tirón del Camino de Santiago y las despedidas de soltero ayudan a situar el alquiler fuera del alcance de las capas mayoritarias.

Conclusiones

Pocas de las ciudades que hoy tienen un tamaño mediano hicieron realidad sus proyectos de Ensanche antes de concluir el primer tercio del siglo XX. Están mayoritariamente situadas en las fachadas cantábrica y mediterránea. Vistos hoy, esos Ensanches no siempre responden al estereotipo de barrios bien proyectados, uniformes, burgueses, centrales, con una imagen histórica, rica y variada. O concuerdan con el modelo sólo en una mínima parte de su extensión. Algunos fueron concebidos con excesivo utilitarismo y ahora son, al menos

parcialmente, espacios de poca calidad urbanística y con una imagen pobre o reiterativa, debido a sus defectos de origen o a la renovación sufrida, que en algunos casos cobró proporciones de metamorfosis. Así que en cualquier análisis debe ocupar un lugar central el reconocimiento de la diversidad de situaciones y el carácter heterogéneo o dual que hoy presentan muchos Ensanches. Su evolución reciente, tanto si consideramos el ciclo largo (desde la llegada de la Democracia) como el ciclo corto (último cuarto de siglo), depende esencialmente de la combinación de los factores que, agrupados en dos familias, aparecen en el cuadro nº 1. Lo que en el plano teórico viene considerándose como una experiencia compartida, con políticas y modelos de intervención similares, arroja sin embargo resultados bastante dispares según las condiciones objetivas del marco local y regional.

Los enormes avances de todo signo (disciplina urbanística, valoración cultural, equipamiento, regeneración y sostenibilidad urbanas) obedecen mucho más a la intervención pública que a la iniciativa privada. Son, al menos en parte, legado del Urbanismo democratizador del siglo XX, y su prolongación ulterior en forma de Urbanismo social y ambiental, más difícil de aplicar con la irrupción del paradigma neoliberal. Esas buenas prácticas aún deben generalizarse y adquirir mayor profundidad, dando paso en lo posible a reformas estructurales que permitan, según las necesidades de cada ciudad, diversificar el mercado de la vivienda, reutilizar los elementos fósiles, proteger el tejido de las PYMES o mejorar sustancialmente la movilidad, pues el modelo de transporte sólo ha variado de forma significativa en contadas localidades. Aun siendo en muchos casos insuficientes, las mejoras pueden crear a veces una ficción de reconquista ciudadana, cuando en realidad suelen beneficiar en mayor grado al capital, al menos indirectamente, y contribuir a la privatización (Harvey, 2017). En efecto, la fuerte concurrencia de inversiones inmobiliarias y la concentración empresarial han reorganizado el área urbana central e introducido en ella nuevas jerarquías, al disparar los precios. A menudo generan un espejismo de riqueza o actividad, que oculta las paradojas de la lógica del beneficio; especialmente en ciudades estancadas o menguantes, necesitadas de economía productiva y reequilibrio entre regiones y redes urbanas. Puestos al frente de la ciudad, los mecanismos de mercado dan resultados comparativamente mejores en las metrópolis, capitales autonómicas u otros núcleos con una renta más elevada. En el resto y especialmente en los tamaños demográficos inferiores su eficacia es bastante limitada, a la hora de organizar satisfactoriamente la ocupación del área urbana más valorada: suelen introducir contrasentidos, inestabilidad, conflicto social, abandono o deterioro. Así que hoy por hoy los pequeños Ensanches son espacios variados, donde se combinan en diferente grado los procesos generales y los de orden más local, dando como resultado diferentes ritmos de evolución y distintas problemáticas. Pero la idea de claroscuro sirve para todos, y el reconocimiento de una doble dinámica de avance-retroceso donde la globalización, el triunfo del mercado y la reconversión clasista de la sociedad entran en conflicto con las aspiraciones democráticas y el reformismo social. Sólo reforzando la intervención

pública podrá evitarse que los procesos económicos espontáneos inclinen el curso de los acontecimientos en una dirección que, para la mayoría de las ciudades, no es la mejor.

Cuadro Nº 1

Variables de mayor incidencia en las dinámicas y problemáticas de los Ensanches Menores

RELATIVAS AL PROYECTO Y AL BARRIO RESULTANTE.	RELATIVAS A LA CIUDAD Y ENTORNO REGIONAL.
Superficie	Tamaño Urbano actual y nivel de renta de la ciudad.
Condiciones de partida: grado de homogeneidad, existencia de barreras.	Proceso de Desarrollo Urbano, ciclos de mayor crecimiento.
Conservación de las funciones no residenciales heredadas.	Comportamiento del Marco Metropolitano y Regional.
Grado de Centralidad. Incidencia de la Deslocalización.	Efecto de las Reconversiones y la Crisis Inmobiliaria.
Desarrollo de la Rehabilitación residencial.	Orientación de la Política Urbana.
Dualidades actuales	Mentalidad Ciudadana. Arraigo de la Cultura Conservacionista

Bibliografía

AJUNTAMENT DE TERRASSA (2015): *Plan de Dinamització del patrimoni cultural de Terrassa.* Terrassa: Servei de Cultura, 48 p.

ALVARGONZÁLEZ, R.; FDEZ.GARCÍA, A.; TOMÉ, S. (1992). "Gijón, el despegue de la capital industrial y portuaria de Asturias 1890-1936". En TUÑÓN DE LARA, M. (dir.). *Las ciudades en la modernización de España. Los decenios interseculares. VIII Coloquio de Historia Contemporánea de España.* Madrid: siglo XXI, p.161-177.

ALLAIN, R. (2004). *Morphologie Urbaine*. Paris: Armand Colin,254 p.

ANÓNIMO (1944). *Elche en la Exposición Internacional de Barcelona.* Elche: Imprenta Viuda de Monserrate, 35 p. www.elche.med/

ANÓNIMO (2010). "El paseo de Germanías de Elche" (17-10-2010), *Diario de Información* https://www.diarioinformacion.com/

AUGÉ, M. (2017). *Los no lugares.* Barcelona: Gedisa, 128 p.

BELLET SANFELIÚ, C. (2009). "Del concepto ciudad media al de ciudad intermedia en los tiempos de la globalización". En BELLET SANFELIÚ, C; BELTRÂO SPOSITO, M. E. *Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado*. Lleida: Universitat de Lleida, p. 21-40.

BERNAL SANTA OLALLA, B. (2002). “El patrimonio urbano del siglo XXI en Burgos: Entre el fachadismo del Centro Histórico y la magia de Atapuerca”. En PUMARES, P.; SENSIO, M.A.; FDEZ GUTIÉRREZ, F. Almería: Universidad de Almería, p. 467-479.

BOHIGAS, O. (2004). *Contra la incontinencia urbana. Reconsideración moral de la Arquitectura y la Ciudad.* Barcelona: Electa, 224 p.

BOYER, J.C. (2003). *Les villes europeénnes.* Paris: Hachette, 254 p.

CAPELSÁEZ, H. (1977). *Capitalismo y morfología urbana en España.* Barcelona: Libros del Cordel, 143 p.

CAPEL SÁEZ, H. (2002). *La morfología de las ciudades. I. Sociedad, cultura y paisaje urbano.* Barcelona: Ediciones del Serbal, 550 p.

CAPEL SÁEZ, H. (2006). *La morfología de las ciudades. II. Aedes Facere: técnica, cultura y clase social en la construcción de edificios.* Barcelona: Ediciones del Serbal, 656 p.

CARRERAS VERDAGUER, C. (1989). “Per una nova Geografía Comercial Urbana”, *Revista Catalana de Geografía*, 10, p. 5-21.

CORTIZO ÁLVAREZ, T. (1984). *León, propiedad y producción de suelo.* Oviedo: Universidad de Oviedo, 113 p.

COUDROY DE LILLE, L. (1999). “A propósito de los Ensanches menores en España”. En: LÓPEZ TRIGAL. (ed.). *Los Ensanches en el urbanismo español. El caso de León.* Madrid: Biblioteca Nueva, p. 61-83.

CUESTA VALIÑO, p. (2004). “La franquicia: una fórmula comercial con éxito en pleno crecimiento”, *Distribución y Consumo*, 78, p. 5-14.

CUETO, I. (2017). “Los veinte planes que cambiarán el centro de Vitoria”. *El Correo* (9-06-2017) https://www.elcorreo.com

DÁVILA LINARES, J.M. (1990). *Planeamiento y ordenación urbanística de la ciudad de Alcoi (Estudio de Geografía Urbana,),* Tesis Doctoral, Universidad de Alicante https://www.rua.es

DESSE, R.P. (2001). *Le nouveau commerce urbain.* Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 198 p.

DÍAZ PARRA, I. (2011). “Desplazamiento, acoso inmobiliario y espacio gentrificable en el casco de Sevilla”, *Encrucijadas, Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 2, p. 48-60.

DÍAZ PARRA, I. (2015). “Viaje sólo de ida. Gentrificación e intervención urbanística en Sevilla”, *Eure*, 122, p.145- 166.

DOMÉNECH ROMÁ, J. (2016). *Urbanismo y vivienda obrera en Alcoy: siglos XIX y XX.* Alicante: Publicacions de la Universitat d´Alacant, 324 p.

DOCAL ORTEGA, C. (1998). “La arquitectura de Navarra durante los años 40 y 50”.en *De Roma a Nueva York: itinerarios de la nueva arquitectura española 1950-65.*Pamplona: Universidad de Navarra, p. 191-199 https://wwwdadun.unav.edu

EFE (2017). “Tarragona empieza a edificar pisos protegidos en el antiguo cuartel de la Guardia Civil” (30-11-2017), *La Vanguardia* https://www.lavanguardia.com/

ESCUDERO, J. (2017). “¿Cuál es la edad más habitual de tus vecinos?. Descúbrelo barrio a barrio en este mapa”, *El Confidencial* (02-09-2017) https://www.elconfidencial.com/

ESCUDERO GÓMEZ, L.A. (2008): *Los centros comerciales, espacios postmodernos de ocioy consumo*. Cuenca: Universidad de Castilla La Mancha, 249 p.

FERNÁNDEZ CUESTA, G.; QUIRÓS LINARES, F. (2010). *Atlas temático de España, tomo 1: La ciudad preindustrial, la ciudad burguesa, el crecimiento espacial.* Oviedo: Nobel, 408 p.

FERNÁNDEZ GARCÍA, A. (2003): “Hipermercados y centros comerciales en Asturias”, *Ería,* 62, p.341-349.

FERRANDO LAGUNA, D. (2017).*El patrimonio arquitectónico de la sociedad industrial de Alcoy a principios del siglo XX*. Trabajo Fin de Grado, 132 p. https://rua.ua.es/

FLORES GISPERT, J.C. (2017). “Nueva oleada de apertura de bares en la zona del Ensanche y Puerto Chico”, *El Diario Montañés* (5-05-2017), https://www.eldiariomontanes.es

FRAGUELL, R. M.; VICENTE, J.(1993). *L´Eixample de Girona: l´urbanisme de la segona meitat del secle XIX.* Girona: Universitat de Girona, 11p https://dugi-doc.ugd.edu

GALARRAGA ALDANONDO, I.; AZPIRI ALBÍSTEGUI, A.; LÓPEZ DE ABERASTURI, A.; UNZURRUNZAGA GOIKOETXEA, X.; ALCORTA AZCUE, J. M. (2002). *Ensanches urbanos en las ciudades vascas*. Vitoria: Gobierno Vasco, 312 p.

GAMIR, A.; MÉNDEZ, R. (2000). “La expansión de las franquicias en España”, *Estudios Geográficos*, 238, p. 49-72.

GARCÍA GARCÍA, A. (2006) *Vitalidad y crisis de los espacios públicos de Sevilla*. Sevilla: Diputación Provincial, 220 p.

GAVIRA, C. (1999). “El Ensanche como instrumento teórico y político de los ingenieros progresistas”. En: LÓPEZ TRIGAL, L. (ed.). *Los Ensanches en el urbanismo español. El caso de León.* Madrid: Biblioteca Nueva, p. 39-61.

GIL DE ARRIBA, C. (2009). “La percepción social del proceso histórico de incorporación de Santander al turismo de masas: paisaje, intereses inmobiliarios y transformaciones urbanas entre los años 60, 70 y 80”.En MAZÓN, T.; HUETE, R. y MANTECÓN, A. (eds.). *Turismo,*

urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial. Barcelona: Icaria, p. 335-350. https://www.rua.ua.es

GONZÁLEZ PRESENCIO, M. (2015). "Arquitectura contemporánea en Navarra. Hitos e Influencias", *Príncipe de Viana*, 20, p. 229-263.

GOZÁLVEZ PÉREZ, V. (1976). *La ciudad de Elche.* Valencia: Universidad de Valencia, 292 p.

GRIFFISH, F. (1991). "Méthodes de diagnostics de l´equipement comercial des centres urbains a partir des villes du département de l´Essonne". En PALLIER, G.; METTON, A. *Le commerce des centres villes*. Limoges. Presses Universitaires, p. 22-38.

GRUPO DAYLE (Development and Investiment) y AYUNTAMIENTO DE ALCOI (2017): *Proyecto de Urbanización de la calle Na Saurina D´Entença*, 50 p. https://www.alcoi.org/

HARVEY, D. (2017)."El capitalismo encoge cuando muchos ámbitos de la vida ya no se encuentran supeditados a la lógica de la mercancía". *Saltamos.Net* (5-10-2017) http://www.saltamos.net

JESÚS VILLA, J. (2012). "El modelo Oviedo: urbanismo como estrategia de marketing y desaparición de los centros históricos", *Urbs*, vol. 2, 1, p. 143-151.

LEVY, J.P. (1987). *Centres Villes en Mutation*. Paris, Éditions du CNRS, 257 p.

LÓPEZ DE LUCIO, R. (1994). "Ocho siglos de desarrollo urbano ordenado". En *Vitoria-Gasteiz, el proyecto de una capital para el País Vasco*. Vitoria: Georplan, Caja Vital Kutxa, Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, p. 31-48 https://www.oa.upm.es

LÓPEZ MARTÍNEZ, J.F. (2011). "La Ciudad Jardín de Cartagena. Protección, valoración y recuperación en el contexto de la legislación de patrimonio y el planeamiento municipal". *XXI Jornadas de Patrimonio Cultural de la Región de Murcia,* p. 333-338.

LÓPEZ TRIGAL, L. (ed.) (1999). *Los ensanches en el urbanismo español. El caso de León*. Madrid: Biblioteca Nueva, 1999. 205 p.

MARTÍNEZ SARANDESES, J.; HERRERO MOLINA, M.A.; MEDINA MURO, M. (1990). *Espacios Públicos Urbanos. Trazado, urbanización y mantenimiento.* Madrid: MOPU, 193 p.

MAS IBÁÑEZ, S.; SABATÉ BEL, J. (2013). "Gestión del patrimonio industrial en la renovación de la ciudad: la experiencia de Terrassa 1959-2011", *Architecture, City and Environmen*t, 21, p. 11-36.

MENDIZÁBAL ETXEBERRÍA, A. (1992). "Goikoa y la realización del Ensanche de San Sebastián". En *XI Congreso de Estudios Vascos*, 9 p. http://www. euskomedia.org

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE (2007). *Libro Verde de Medio Ambiente Urbano, Tomo 1, Documento de Trabajo,* 179 p. http://www.habitat.aq.upm.es/

MUÑOZ, F. (2008). Urbanalización. Paisajes comunes, lugares globales. México: Gustavo Gili, 216 p.

PAQUOT, Th. (2009). *L´Espace Public.* Paris: La Découverte, 125 p.

PARRA, J.M. (2009). "La Casa de Amárica". *Recordando Vitoria-Gasteiz* (22-05-2009) https://www.recordandovitoria.wordpress.com/

PÉREZ ROZAS, F.J. (1986). *Cartagena 1874-1936. Transformación urbana y arquitectura.* Murcia: Editora Regional, 189 p.

PINOL, J.L. (2001). *Historia de la Europa Urbana, IV. La ciudad contemporánea hasta la 2ª Guerra Mundial.* Valencia: UPV, 347 p.

PONCE HERRERO, G.; DÁVILA LINARES, J. M. (1998). "Medidas higienistas y planes de reforma urbana en el tránsito de los siglos XIX al XX en las principales ciudades de la provincia de Alicante", *Investigaciones Geográficas*, 20, p.141-162.

POZUETA ECHÁVARRI, J. (1999). "Los Ensanches de Santander y el Ensanche de Cerdá", *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, 119-120, p. 373-381.

PRECEDO LEDO, A. (1976). *La red urbana de Navarra.* Pamplona: Caja de Ahorros, 282 p.

QUART, A. (2003). *Branded. The buying and selling of teenagers.* Cambridge Massachussets: Perseus Books, 239 p.

QUIROS LINARES, F.; TOMÉ, S. (2001). "Las ciudades". En GIL OLCINA, A.; GÓMEZ MENDOZA, J. *Geografía de España.* Barcelona: Ariel, p. 251-274.

REDACCIÓN (2017). "La antigua Casa del pueblo corre peligro de derrumbe" (14-08-2017), *La Contra de Jaén* https://lacontradejaen.com

RIBAS I PIERA, M. (1999). "Teoría del Ensanche y paisaje urbano". En: LÓPEZ TRIGAL, L. (ed.). *Los Ensanches en el urbanismo español. El caso de León.* Madrid: Biblioteca Nueva, p. 15-39.

ROSSELLÓ I VERGER, V. (1985). *Cincuenta y cinco ciudades valencianas*. Valencia: Universidad de Valencia, 288 p.

SALVO, M.; BERGASA, J. (2016). "Una promotora alavesa plantea ciento dos viviendas en la manzana de Leyre", *Noticias de Navarra* (13-02-2016) https://www.noticiasdenavarra.com

SAURÍ I PUJOL, D. (2017). DEPARTAMENT DE GEOGRAFÍA, UNIVERSITAT AUTÓNOMA DE BARCELONA (2016). *Terrassa 2050. Máster en Estudis Territorials i de la Població, Departament de Geografía, Universitat Autónoma de Barcelona, Programa Troncal 2016-2017.* 278 p. https://www.geografia.uab.cat/

SICA, P. (1981). *Historia del Urbanismo. El siglo XIX, I.* Madrid: IEAL, 622 p.

SIMAFRRO RUIZ, E. (2014). “Adaptación de sucursales del Banco de España a fines museísticos”, *e-rph,* 14, P. 78-101.

SOLER TORTOSA, G. (2015). “Evolución urbana y arquitectura funcional: Cartagena en la segunda mitad del siglo XX”. *P+C, Proyecto y Ciudad*, 06, pp. 129-140 http://www.repositorio.upct.es/

SORANDO, D.; ARDURA, A. (2018). “Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas”, *Papers,* 60, p. 35-47.

SOUMAGNE, J. 2016). “Action publique es aménagement comercial et urbain”. *Bulletin de la Société Géographique de Liège,* 66, p. 101-106.

TERÁN TROYANO, F. (1999). *Historia del urbanismo en España, tomo III, siglos XIX y XX.* Madrid: Cátedra, 397 p.

VERDAGUER VIANA-CÁRDENAS, C. (2006). *Geo Vitoria Gasteiz. Informe Diagnóstico sobre el estado de la sostenibilidad y el medio ambiente en el municipio de Vitoria Gasteiz. Informe sectorial. Medio urbano. 1ª parte. Evolución histórica de la Urbanización.* Vitoria: GEA, 162 p. https://www.gea21.com/

ZOIDO NARANJO, F. (2012). “Paisaje Urbano. Aportaciones para la definición de un marco teórico, conceptual y metodológico”. En DELGADO, C.; JUARISTI, J.; TOMÉ, S. (eds.). *Ciudades y Paisajes en el siglo XX*, Santander: Studio, p. 13-93.

Recursos Electrónicos

Airbnb.es/ Web oficial https://www.airbnb.es/

Institut d´Estadística de Catalunya https://www.idescat.cat.cat

Instituto Nacional de Estadística https://www.ine.es/

Instituto Vasco de Estadística https://www.euskadi.eus/

Google Maps, Google Street Views

https://www.departiculares.com/

https://www.habitaclia.com/

https://www.idealista.com

Instituto Cántabro de Estadística https://www.icane.es

Páginas web y blogs de los Ayuntamientos considerados.