

TOMAS CORTIZO ALVAREZ

EL PLANO PARCELARIO DE LEON

El parcelario es un elemento del paisaje urbano que ofrece grandes dificultades para su observación directa. Desde la calle vemos la sucesión de fachadas contemporáneas o de épocas distintas; sabemos dónde acaba una y comienza otra, pero desde este punto de observación sólo podemos columbrar lo que hay detrás de la línea de fachada. Vemos únicamente uno o dos lados de un plano que puede tener varios. ¿Dónde acaba la parcela, cuál es su forma y tamaño? Si los lindes de la parcela están materializados en una tapia, una sebo o los muros de un edificio, podemos aprehenderla directamente o a través de la fotografía aérea; pero si no es así, sólo la cartografía fiscal nos informa cabalmente acerca de este elemento del paisaje urbano en toda la ciudad.

En la ocupación definitiva del suelo urbano hay una cadena de elementos interrelacionados que comienza en el modo en que se incorpora el suelo a la ciudad y finaliza en el conjunto de edificios. La incorporación del suelo oficialmente planificada en el ensanche, espontánea cuando se construye sobre una trama viaria elemental preexistente o con una planificación privada en las parcelaciones se plasma en el paisaje urbano con estos elementos: la trama viaria, la manzana, la parcela y el edificio. A ellas se unen la estructura de la propiedad y las características socioeconómicas de los ocupantes. Todos ellos contribuyen a configurar el espacio urbano.

En este esquema ningún elemento está ni se concibe aislado de los demás. El tamaño y forma de la manzana es inseparable de la disposición de la trama viaria pues se definen mutuamente. La trama viaria es un espacio público que delimita espacios privados y alberga todos los elementos de la infraestructura sin los cuales sería imposible hablar de ciudad. A su vez, ambos dependen de la forma en que cada parte de la ciudad fue transformada en solares y aquí intervienen factores de índole cultural (urbanismo), histórica (la larga vida del Casco Antiguo) o socioeconómica (poder adquisitivo de los futuros ocupantes y estructura de la propiedad). Según los

barrios, el plano parcelario tendrá su forma definitiva a tenor de la importancia de uno o varios de esos factores.

Partiendo de la idea de manzana como «la primera entidad elemental de edificación»¹ podemos insertar el parcelario de los barrios planificados en el esquema general que hemos expuesto. La manzana tiene que articular los intereses de dos ámbitos diferentes, los aspectos colectivos, reflejados en la trama viaria y la infraestructura urbana que alberga y, con ellos, los histórico - culturales con a los privados que derivan de los intereses de los propietarios del suelo y de los usuarios finales del mismo. Por tanto, en los barrios que se han formado en el presente siglo la manzana debe cumplir algunas condiciones en lo que al parcelario se refiere. Ha de tener unas dimensiones que permitan su fraccionamiento en solares de un tamaño acorde con las posibilidades económicas de los futuros ocupantes; una forma y disposición que dedique la mayor superficie posible a solares en detrimento de los viales y se ajuste, por tanto, a la forma de la finca o fincas; a su vez, la forma de la manzana y del parcelario, dependerá de la tipología de los edificios y de las características de la promoción inmobiliaria requerirá una determinada forma de manzana y parcelario.

Según los barrios de la ciudad varían los elementos que imponen su impronta en el parcelario. Uno es de índole socioeconómica y se superpone a todos los demás. Es la capacidad económica del grupo social a quien se destina el suelo. Así, barrios obreros y burgueses se diferencian incluso en su parcelario. Otros son de carácter urbanístico. La planificación realizada a instancias del Ayuntamiento propuso en el ensanche un tipo de manzana y de parcelario integrado por parcelas relativamente grandes, de contorno regular y de tamaño homogéneo. No obstante, no logró imponerse por completo a los intereses privados preexistentes y quedan en el parcelario actual numerosas huellas del anterior. En cambio, en las parcelaciones ha sido la ini-

¹ Citado por A. Bonet en CASTRO, C. M.: *Memoria descriptiva del anteproyecto de ensanche de Madrid formado por el Inspector de Distrito del Cuerpo de Inge-*

nieros de Caminos, Canales y Puertos. Con estudio preliminar de A. Bonet. COAM, Madrid, 1978; LXV, 8 h., 188 pp., 3 láms. 1 pl. Cfro. p. XXXIII y nota nº 45.

ciativa privada quien ha decidido el tipo de parcelario, también regular y homogéneo, pero de pequeñas parcelas. Esta iniciativa correspondió a los propietarios del suelo y afectó exclusivamente a su finca (parcelaciones anteriores a 1950) o bien a las cooperativas promotoras de viviendas y se aplicó a una o varias fincas (parcelaciones de la segunda época). En el Casco Antiguo, por el contrario, sólo podemos describir el parcelario y aportar datos en pocas ocasiones, haciendo conjeturas verosímiles en las más sobre las razones de una determinada forma y organización del parcelario.

1. El Casco Antiguo: un parcelario abigarrado

Un rasgo caracteriza el parcelario del Casco Antiguo: su diversidad. Hay parcelas de todas las formas y tamaños que pueden aparecer en cualquier parte del barrio. Establecer una zonificación o una clasificación es una tarea tan ardua como buscar las causas de este parcelario que se pierden en el pasado en una multiplicidad de causas, unas recientes pero otras fijadas en el paisaje al mismo tiempo que se formaba la ciudad. No diremos que cada trozo del Casco Antiguo sino que cada parcela tiene su propia historia que en contadas ocasiones está relacionada con la de las demás.

Si la trama viaria es estable debido a su carácter de frontera entre lo público y lo privado, el parcelario no lo es menos como consecuencia de la individualidad de cada parcela. Sólo una catástrofe (incendio, guerra o seísmo) o una operación especulativa han sido capaces de provocar un cambio simultáneo en la trama viaria y en el parcelario de una ciudad. En ese caso la planificación los reorganizó con criterios globales, diferentes a los dictados por el azar ineludible de lo cotidiano. Nada de esto ocurrió en León; el parcelario actual del Casco Antiguo es el resultado de una larga y compleja evolución durante la cual la variada situación de partida se modificó por divisiones (partición de herencias, ventas), adiciones (compras) o actuaciones urbanísticas (alineaciones, construcción de la Plaza Mayor).

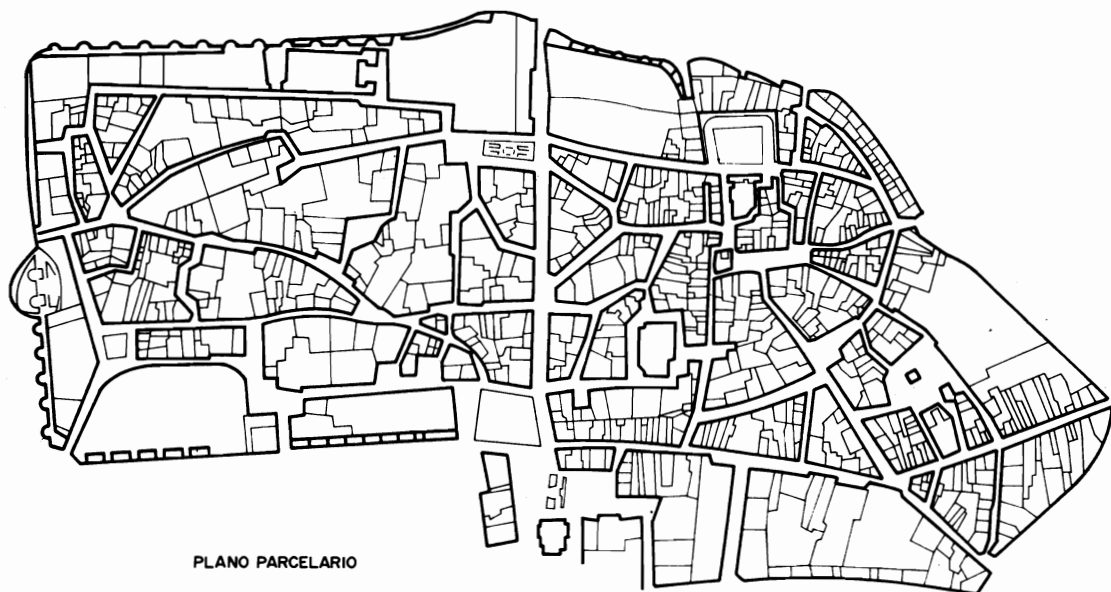
No obstante, a pesar del desorden y heterogeneidad del plano parcelario y diversidad de causas que lo explican se pueden establecer algunas líneas directrices para su análisis. Las parcelas se pueden clasificar en tres grandes grupos entre los que caben todas las situaciones intermedias: los longueros, las parcelas irregulares y las «irregulares organizadas». A la vez estos tipos se asocian espacialmente y en cierto modo se puede establecer una oposición entre el sur del Casco Antiguo y el resto o entre algunas calles y las demás.

Las parcelas en longueros no están ausentes del plano e incluso llegan a formar un conjunto de cierta extensión en la zona Sur del Casco Antiguo a lo largo de una calle, la vía de penetración del camino de Santiago, hoy dividida en varios tramos que, de Norte a Sur son la Rúa, Herreros y Puerta Moneda. Aquí las parcelas tienen una disposición que se acerca a la normal a la calle. Tienen una línea de fachada, de longitud variable, pero comprendida entre los 5 y 8 metros, no obstante, algunas parcelas pueden alcanzar el doble y su fondo puede llegar a tener 30 - 40 metros.

Este esquema simple se complica con la presencia de parcelas que, sin perder la forma de longuero, tienen una menor profundidad, entre los 15 y 20 metros que le imposibilita lindar con la parcela común del fondo o con la línea divisoria de las que dan a la calle opuesta. En la mayoría de los casos quedan envueltas por otra de mayor profundidad que adquiere la forma de escuadra o interrumpidas por otra que tiene su fachada en la calle adyacente.

¿Cuál es la razón de la presencia de este tipo de parcelario en esta zona de la ciudad? En un caso, la explicación plausible, teniendo en cuenta su localización en la ciudad, es la ocupación del suelo *ex novo* en un periodo de tiempo relativamente corto en Puerta Moneda. En el otro caso la presencia de un elemento físico, la muralla romana, que condiciona los límites opuestos a la calle en el caso de la Rúa, Conde Rebolledo y Azabachería.

Efectivamente, ambas calles están fuera del recinto amurallado romano, en el Burgo Nuevo for-



PLANO PARCELARIO

Fig. 1. El callejero irregular y el parcelario heterogéneo del Casco Antiguo.

mado en la Baja Edad Media, y su apertura se realizó en una zona sin construcciones y se ocupó en un plazo lo suficientemente corto y dinámico como para que las contradicciones que iban surgiendo a medida que se construía no tuvieron oportunidad de llegar hasta nosotros. Es decir, al parcelar este suelo se trataba de disponer del mayor número de solares con fachada a la calle y con la mayor regularidad en su planta que permitiera una ocupación racional del mismo; así la línea quebrada de los lados de la parcela, de existir en la finca, desaparecería desde el primer momento.

Emparentar en este caso un parcelario urbano muy apiñado con el rural anterior nos parece excesivamente aventurado, aun tratándose de una zona próxima a la ciudad y presumiblemente destinada a huertos. Creo que no es preciso recurrir a él para explicar la presencia de los longueros. La ocupación de un espacio vacío en un período relativamente corto y el deseo de conseguir el mayor número de solares a la calle pueden explicarlo².

En el caso de las calles de la Rúa, Conde Rebolledo y Azabachería, el papel protagonista de la división en longueros le corresponde a la muralla romana flanqueada por dos calles que discurren paralelas a la misma. El espacio comprendido entre ambas fue dividido en solares de forma alargada siguiendo el criterio de parcelar en el mayor número posible de solares. Los solares de una y otra calle se apoyan en su parte posterior en el lienzo de la muralla que hace de línea divisoria y, allí donde se conserva, de muro de carga.

Dos hechos desvirtúan el esquema en ambos casos: la trama viaria irregular y las divisiones posteriores. La trama viaria del Casco Antiguo es un «dédalo de callejuelas»³ que se fueron fijando en el paisaje urbano en la medida en que los edificios y la propiedad se fueron estabilizando. En ocasiones las calles se ajustaron a las antiguas parcelas irregulares (cortes, monasterios,...) en otras a la muralla romana o la bajomedieval que cercó el Burgo Nuevo nacido al sur del recinto amurallado, y en otras a la topografía, precisamente en esta ampliación de la Baja Edad Media.

El emplazamiento de la ciudad primitiva es una terraza que domina las vegas de los ríos Bernesga y Torío, aunque sin alcanzar la majestuosidad de

los espolones de otras ciudades castellanas (Toro o Benavente, por ejemplo). Esto permite que la ladera pueda ser recorrida por calles en cuesta, las que siguen las líneas de mayor pendiente (Cuestas Castañón y Carbajal, Misericordia) o siguiendo las curvas de nivel. Estas describen un arco que parte de la Rúa, al Oeste, y llega a la Plaza Mayor, al Este.

Esta trama viaria de la zona Sur, que sólo generalizando mucho podemos asimilar a un plano radioconcéntrico cuyas calles convergen hacia la plaza de San Martín siguiendo las líneas de mayor pendiente, es extraordinariamente irregular en su anchura y en su trayectoria; tanto la línea recta como las intersecciones en ángulo recto no existen. En estas condiciones las manzanas son de forma irregular, sin líneas maestras que las encuadren y, con ellas, el parcelario ha de ser forzosamente irregular.

En los extremos de las manzanas los longueros se hacen irregulares, más de lo que cabría esperar en una división que pretendiera sacar partido de las encrucijadas trazando solares de menor dimensión y aprovechando al máximo las posibilidades que aquéllas ofrecen. Esta irregularidad de la trama viaria y, por tanto, de las manzanas, se traslada hacia el centro de las mismas y el contacto de las parcelas opuestas no sigue un trazo regular y se solapan y juxtaponen sin orden. Sólo cuando aparece una limitación física, como la muralla, ese contacto tiene cierta regularidad.

La evolución de cada parcela también altera la disposición en longueros. Algunas han sido divididas en su parte más cercana a la calle formándose así una parcela nueva, más raramente con menor fondo, quedando inserta en la parcela de la que fue desagregada. En algún caso la división puede afectar a toda la parcela, resultando parcelas extraordinariamente alargadas: 4 x 41 metros en el caso del nº 7 de Puerta Moneda.

Los longueros no son exclusivos de la parte del Casco Antiguo situado al Sur de la muralla romana; aparecen también en otras partes de la ciudad: al Norte, cerca de Puerta Castillo; en las Calles Cardiles y Platerías; pero si ya es aventurado ofrecer las explicaciones que van dadas, darlas también para estos enclaves sería una aventura para la que

² La disposición en longueros se encuentra asociada a ciudades planificadas o a barrios formados a partir de una lotificación de terrenos. Del primer caso se pueden ver ejemplos en G. ALOMAR: *Mallorca. Urbanismo regional en la Edad Media. Las «ordinacions» de Jaime II (1300) en el reino de Mallorca*. Barcelona, 1976, 120 pp. Son ilustrativos los planos de Sa Pobra, Petra, Lluchmajor y Felanitx (pp. 64, 66, 68 y 70 respectivamente) si bien en el texto sólo se hace referencia a la superficie que debía tener el solar. Para el segundo véase E. FERNANDEZ DE DIEGO: *El barrio de San Andrés de la ciudad de Valladolid*. Valladolid, 1971, 144 pp. Cfro. pp. 15, 33 y ss. L. BENEVOLO proporciona ejemplos gráficos de longueros de las ciudades de Bolonia y Florencia. En el caso de Bolonia los longueros tienen la siguiente explicación. Las manzanas de la ciudad comprendidas entre la segunda y tercera murallas eran muy grandes. A su alrededor se alineaban casas con una anchura a menudo constante (de 3,8 a 6 metros) construidas en serie por iniciativa de los grandes propietarios (monasterios, cofradías, familias nobles) que las alquilaban a los obreros y a los artesanos. Cada casa tiene un huerto y el conjunto de huertos forma un espa-

cio verde en el interior de las manzanas, son las llamadas «casas alineadas». Tiene especial interés la fig. 205, referente a Florencia, en la que la planta de la manzana tiene 90 por 180 y la parcela de 6 a 8 por 25 a 30 m. Vid. *El arte y la ciudad medieval*. Barcelona, 1975.

³ Sobre el parcelario y la trama viaria de la ciudad medieval dice G. DUBY: «Le coeur des villes est parfois tortueux. C'est un dédale de ruelles. Ce désordre vient de l'empreinte féodale souvent fortement marquée sur le sol urbain. Les limites des fiefs et des censives, espace sur lequel un seigneur lève une redevance en argent, le cens, l'expliquent souvent». Vid. *La ville médiévale. Des Carolingiens à la Renaissance*. p. 220. ¿Son comparables estas delimitaciones feudales con las «cortes»? J. L. MARTIN GALINDO las define como «un conjunto de casas, huertas, ferreñales, hornos y bodegas rodeados por una enorme tapia. Edificios tan amplios y unidos por una tapia común indican un dueño cuyos dependientes o siervos tuvieran casas unidas a las del señor». Vid. *La ciudad de León en el siglo XVIII. Biografía de una ciudad*. León, 1959, 133 pp. Cfro. pp. 14 y ss.



Fig. 2. El parcelario en longueros de dos sectores del Casco Antiguo.

no contamos con medios, ni documentales ni bibliográficos⁴.

Las parcelas «irregulares organizadas» deberían localizarse en aquellas calles que en algún momento fueron alineadas. Durante la segunda mitad del pasado siglo y comienzos del presente se suceden los planos de alineación de calles en el Casco Antiguo⁵. Pero esto no se ha traducido en una reparcelación de las calles afectadas. El plano de alineación no obliga al derribo inmediato del caserío, lo cual posibilitaría la remodelación del parcelario, sino a seguir la nueva alineación cuando se procediese a la reconstrucción total o parcial de los edificios. Pero las actuaciones de los propietarios se desgranar lentamente y es imposible toda coordinación⁶.

Este tipo de parcelario es tanto una mera posibilidad como una realidad. Ha habido propuestas de alineación de calles que, sin embargo, han llegado hasta nosotros intactas. Ha podido más la inercia que la voluntad municipal de conseguir en el Casco Antiguo calles de trazado regular. Y con ellas un parcelario más adecuado a las nuevas necesidades edificatorias. No obstante en algunas ocasiones

el plano de alineación se llevó a la práctica, en la calle Ancha, por ejemplo. Su posición central le confiere el papel de eje canalizador del tráfico que entra o sale del Casco Antiguo. El centro de la ciudad, tradicionalmente en la plaza Mayor, desde mediados del siglo XIX se desplazó hacia la citada calle y luego, en un movimiento de aproximación hacia la estación del Norte, saldría del Casco Antiguo por ella para localizarse en el ensanche.

La importancia funcional y social de la calle, derivada de su situación en medio del Casco Antiguo, no pudo por menos que reflejarse en su morfología, tanto en el caserío como en la delineación de la calle. En 1897 la alineación estaba en marcha y con ella la remodelación del caserío y también la regularización del parcelario. La línea recta, al menos en el tramo que corresponde a cada manzana, está presente y el conjunto de la alineación también es rectilíneo, salvo en el tramo más próximo a San Marcelo donde se hace quebrada para respetar las fachadas de los palacios de Villasinta y de los Guzmanes. En correspondencia con la línea recta de las fachadas están los límites de las parcelas, que son

⁴ Para conocer la formación y evolución histórica del parcelario sería preciso contar con estudios tan detallados como el de A. REPRESA: «Evolución urbana de León en los siglos XI - XIII». *Archivos Leoneses*, nº 45-46 (1969), pp. 243-282. Pero deberían incluir el análisis de la transmisión de las casas. La documentación de los grandes propietarios (cofradías, cabildo, etc.) podría arrojar alguna luz sobre este aspecto de la ciudad. Para la actualidad, vid. S. TOME: «Memoria urbana y crisis de los barrios históricos en España a través del ejemplo de la ciudad de León» en *Tierras de León*, nº 47, 1982, pp.

⁵ Las calles y fechas en las que el Ayuntamiento aprobó plano de alineación son las siguientes: Rinconada de San Marcelo (1884), Cascalería (1887), Serranos y Cuatro Cantones (1892), Puerta Moneda y Hospicio (1893), Cid y Pozo (1895), plazas de San Isidoro y de San Marcelo y Arco de Animas (1896), Paso y Ancha (1897), Nueva y calle que «une Barillas con la plaza Mayor» (1922) y plaza de Carnicerías (1923).

⁶ Sobre los aspectos jurídicos de los planos de alineación véase M. BASSOLS: *Génesis y evolución del derecho urbanístico español (1812 - 1956)*. Madrid, 1973.

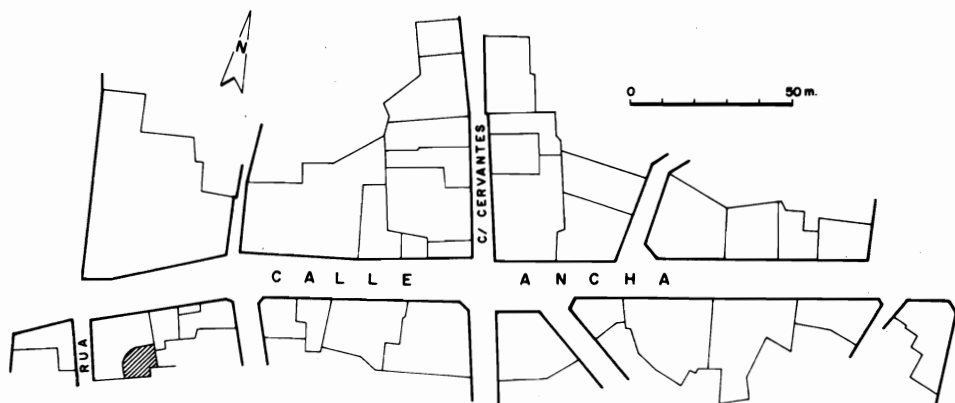


Fig. 3. El parcelario y trazado viario resultantes de la alineación de la Calle Ancha en el Casco Antiguo.

perpendiculares a la calle. Podemos decir que aquí se acaba la «regularidad» del parcelario. La forma poligonal de algunas esquinas de la manzana, motivada por la sustitución del ángulo por un chaflán, es otro elemento nuevo que denota una acción voluntaria. Fuera de estos tres elementos (el chaflán, ángulos rectos en el contacto de la parcela con la calle y la línea recta de ésta) ya no hay orden alguno. Las parcelas son irregulares en forma y tamaño y sus fondos son extraordinariamente quebrados. Su regularidad nace por contraste con las demás partes de la ciudad y no de su forma.

A pesar de los ejemplos descritos anteriormente la irregularidad es la nota dominante en el parcelario del Casco Antiguo: una trama viaria sinuosa que se ensancha y estrecha caprichosamente y cuyas calles se entrecruzan en ángulos variables, encierra manzanas de las formas más caprichosas que a su vez están divididas en parcelas de forma y tamaño diverso.

La trama viaria, el manzanero, el parcelario y la propiedad son una tetralogía inseparable con influencias mutuas entre las que no cabe señalar causa y consecuencia de forma estática. En un principio la propiedad ayudó a fijar el entramado de calles, callejas y pasadizos; las cortes formadas por la vivienda, el huerto y las dependencias auxiliares, los muchos monasterios, unos de corta vida y otros que la tuvieron más larga e incluso llegaron hasta nosotros, y las demás construcciones de toda índole fueron delimitando las manzanas y la trama viaria. Estas tuvieron que adaptarse a los irregulares límites exteriores de las propiedades.

La mayor acumulación de parcelas irregulares está en la zona Norte del Casco Antiguo, dentro del primer recinto amurallado, precisamente allí donde la ocupación fue más temprana y la diversidad de usos mayor. Por ello, el parcelario tuvo que adecuarse a las limitaciones impuestas por ellos cada vez que se hacían patentes, siendo imposible una evolución conjunta de varias parcelas contiguas. Esto sí sería posible en la zona Sur del Casco Antiguo ocupado en un período de tiempo relativamente corto.

Este parcelario irregular en su origen y con

parcelas de grandes dimensiones ha evolucionado en su larga historia hacia parcelas de menor tamaño por división de las grandes. Esta fragmentación no se traduce en una mayor regularidad del perímetro de las parcelas aunque sí en la superficie que pasa a formar una gama más restringida. Las parcelas de mayor tamaño son las que tienen un uso y propiedad religiosa, que en algunos casos ha derivado hacia la enseñanza. Son iglesias como San Isidro y la Catedral o colegios como el de las Teresianas y las Discípulas de Jesús en el lado Norte, y el Seminario - Palacio del Obispo, las Carbajalas y las Cocepcionistas, en el lado Sur.

Estos son los tres tipos básicos de parcelas en el Casco Antiguo. Una trama viaria caprichosa imprimió su impronta en el parcelario a través de la irregularidad de la manzana; elementos físicos como las murallas posibilitaron un parcelario en longueros más o menos regulares; el mismo efecto tuvo la rápida ocupación de un espacio vacío, el Burgo Nuevo bajomedieval. En cambio, la densificación de un espacio, el recinto amurallado romano, tuvo que adaptarse a las limitaciones impuestas por las primeras implantaciones y por una propiedad eclesiástica reacia al cambio.

Una vez que trama viaria y parcelario se fijan en el paisaje urbano, sus posibilidades de modificación son prácticamente nulas. Cada calle, cada parcela sigue su propio ritmo y sólo se altera el parcelario si hay una subdivisión por venta o herencia, o por la apertura o alineación de una calle. En ausencia de una destrucción catastrófica del caserío del Casco Antiguo, el parcelario medieval ha llegado prácticamente intacto hasta nosotros. La plaza Mayor (1677) «empresa sometida a la organización colectiva, realizada de una sola vez y en corto espacio de tiempo»⁷ es el único elemento que se libra del azar y la improvisación momentánea; su parcelario y caserío es el más regular de la ciudad antigua, con parcelas cuadradas al Norte y Sur y longueros al Este; al Oeste, la proximidad del ábside de la iglesia de San Martín sólo permitió la construcción de un edificio que servía de balcón para las autoridades en las fiestas y grandes acontecimientos.

⁷ Vid. A. BONET: *Urbanismo y arquitectura durante el Antiguo Régimen*. Barcelona, también M. BRAVO: *Rincones leoneses*. Oviedo, 1979, 157 pp.

2. El parcelario geométrico del ensanche

Podría esperarse en el ensanche la existencia de un plano parcelario, como un manzanero, perfectamente regular pues la función residencial es dominante y además se trata de la ocupación de un espacio prácticamente vacío y sometido a un plano que regula la trama viaria y el grado de ocupación en volumen y superficie de las parcelas. Sin embargo, la práctica de cada propietario y las circunstancias concretas de cada parcela, su forma heredada o futura condicionada por el uso tuvieron más fuerza que el plano geométrico y las normas elementales que regulan su ocupación⁸.

El plano parcelario del ensanche se adaptó a los límites, rurales o no, del anterior parcelario y trama viaria, a las apetencias de los propietarios ligadas a los usos del suelo, a las exigencias de algunos usos peculiares, a la estructura de la propiedad y a la fecha de ocupación. Estos elementos hicieron tabla rasa de las intenciones de los redactores del plano y aún de las de aquellos propietarios que parcelaron sus fincas haciendo caso omiso del proyecto global.

El parcelario actual se adapta a cada uno de estos condicionantes allí donde aparecen. No obstante, en líneas generales y en comparación con el puzle del Casco Antiguo, el parcelario del ensanche da la impresión de un trazado regular gracias a estos elementos: la geometría de la trama viaria, la

intersección en ángulo recto de dos lados de la parcela con la calle y la yuxtaposición sobre una línea recta de las parcelas que tienen su fachada en calles opuestas y a una forma poligonal que rara vez excede de los cuatro lados.

El proyecto de ensanche establecía manzanas cuadradas, de más de una hectárea de superficie, y triangulares de menor superficie en las intersecciones de las calles normales con las diagonales. Tendrían chaflanes de 6 m. en las esquinas para facilitar la visibilidad y la circulación en las encrucijadas y a la vez para proporcionar un marco adecuado para los edificios significativos. Las normas para la edificación en el ensanche proponían que un 25 - 30% de la superficie de la manzana quedase libre totalmente, esto equivale a un fondo edificable de 20 - 25 m., y todavía un 12% de la superficie total debería ser destinada a los patios interiores de los edificios. Los autores del proyecto seguían en esto el modelo de manzana cerrada de Castro, frente a la abierta de Cerdá, con patio - jardín interior⁹. No tenemos constancia de que los autores del plano propusieran un parcelario concreto. Sin embargo en planos posteriores aparece esbozada una división de las manzanas en solares que respeta el patio central y sigue el criterio de obtener solares de forma regular y superficie similar.

La manzana proyectada, con el parcelario que inducía, sólo podía ser ocupada por una clase social

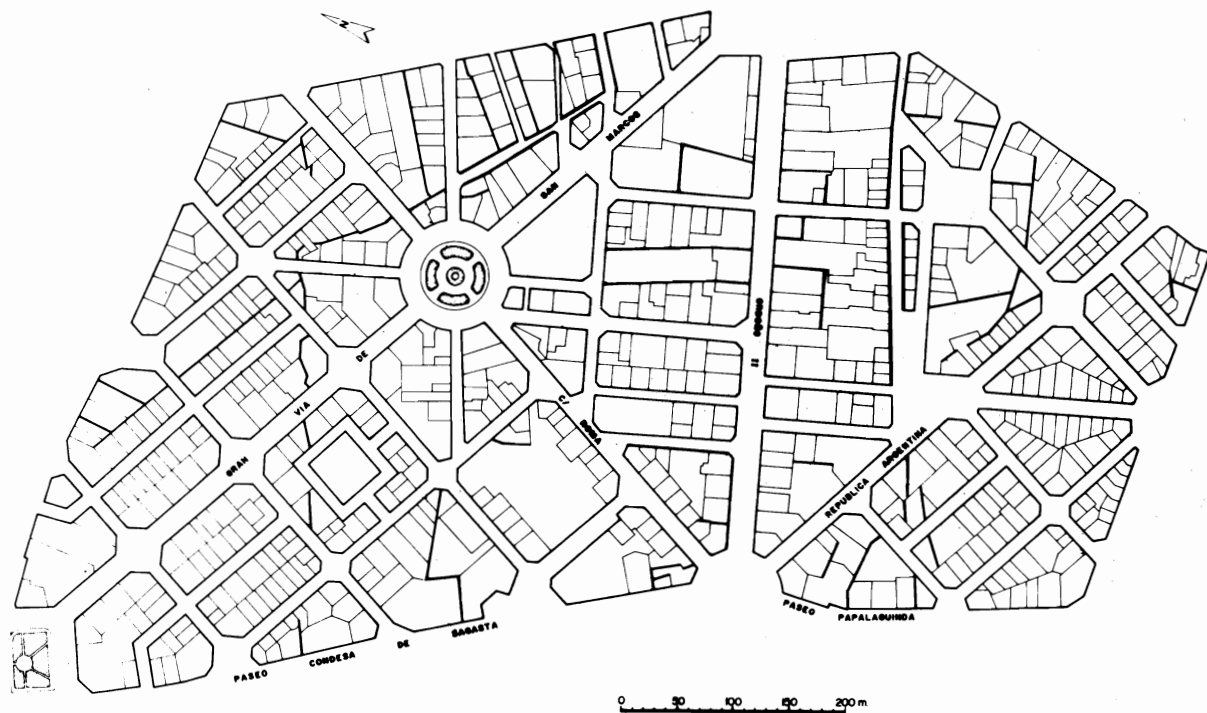


Fig. 4. El ensanche: un ejemplo de contradicción entre la planificación de la trama viaria y del parcelario y los intereses de cada propietario. En trazo grueso, las herencias del parcelario y servidumbres rurales.

⁸ Sobre el plano parcelario de un sector del ensanche véase R. MAS: «El plano parcelario del sector Nordeste del ensanche de Madrid». *Ciudad y Territorio*, nº 2, 1978, pp. 25-48. En T. CORTIZO: *León. Propiedad y producción de suelo*. Oviedo, 1984, 116 pp. se pueden ver gráficos de parcelaciones en el ensanche y del parcelario rústico.

⁹ Respecto al ensanche de Madrid véase el estudio preliminar de A. Bonet en C. M. de CASTRO: *Op. cit.*, p.

XXXVII. En 1864 Cánovas del Castillo lograba por R.D. dar satisfacción a los partidarios de la especulación al hacer que los espacios dedicados a jardines fuesen reducidos al 30% y en algunos casos al 20% y que los espacios libres de las manzanas que se destinaban a patios y jardines interiores se convirtiesen en calles particulares. Con ello se eliminaba el principio de dejar libre en las manzanas de casas de tres pisos el 50% del solar.

con alto poder adquisitivo que le permitía pagar el elevado precio del suelo. Pero esta clase no era numerosa, no lo es todavía hoy, de modo que el ensanche permanecería vacío durante varias décadas si no se modificaban las formas y las normas, primero la manzana y luego el parcelario.

La gran manzana, con patio interior y construcciones bajas en sus bordes, fue partida por la mitad. El patio de manzana se convirtió en calle y el número de parcelas se duplicó automáticamente sin reducir sensiblemente su superficie total. El despilfarro de suelo que se daría de seguir el plan de ensanche al pie de la letra fue contrarrestado desde el principio por la sensatez de los propietarios del suelo. Las manzanas se quedaron sin patio o éste quedó reducido a un tamaño simbólico, de manera que los edificios en algunas manzanas están adosadas por su parte posterior, como forzados siameses, hijos de la especulación y codicia de los propietarios. Con esta división, el número de parcelas edificables compensaría con creces la pérdida de superficie para viales y la oferta de suelo tendría una respuesta más amplia. Quien antes no podía acceder al ensanche, debido al elevado costo del suelo, después de la división sí puede instarse allí. Así encontraron en el mismo usos y grupos sociales con menor poder adquisitivo, incluso obreros. A medida que se degrada un espacio, éste es accesible para un abanico más amplio de usos y la calidad cede ante la cantidad.

El ensanche, obra burguesa por excelencia, no es de uso exclusivo para esta clase social. Y esto muy a su pesar, aunque tiene que hacerlo para conservar su propia existencia como clase. En el caso de León, el ensanche es un espacio contradictorio debido a los pocos efectivos de la burguesía: destinado a ella, debe ser compartido con el proletariado porque aquélla es incapaz de alimentar el dinamismo de su propia obra. Pero esta coexistencia tiene un límite espacial desde el principio y también un límite temporal. Fue creado por la burguesía para ella misma, pero tuvo que alquilarlo a grupos de menor poder adquisitivo y socialmente inferiores, quienes velaron y ampliaron las plusvalías que el dinamismo urbano creaba en su evolución, recogidas ahora por los herederos de aquella generación pionera¹⁰. Los frutos de la centralidad y la renta mensual obtenidos de los ocupantes temporales serán recogidos por los propietarios del suelo en la transformación de este espacio en el proceso de remodelación. Proceso en el que quien no ascendió en la escala social será desplazado del emplazamiento que ocupa, ya que se halla en una posición de equilibrio inestable, pues para él niveles de ingresos y valor del suelo no han ido parejos.

La modificación de la trama viaria y del manzanero tenía como finalidad el conseguir parcelas de menor tamaño, que resultasen accesibles al mayor número de posibles propietarios, por tanto vendibles en un período de tiempo relativamente corto, y que multiplicasen el número de operacio-

nes de venta, por tanto, los beneficios. El parcelario actual del ensanche, en mayor medida que la trama viaria, no responde a un plan previo, sino a condiciones de otro tipo como la estructura de la propiedad y los usos específicos de cada parcela. Incluso en aquellas fincas cuyos dueños hicieron un proyecto de parcelación no hay correspondencia entre el plano propuesto y el parcelario actual. Es el caso de tres parcelaciones situadas entre la presa de San Isidoro y el paseo de la Condesa de Sagasta.

Como condicionantes más importantes del parcelario actual del ensanche podemos señalar la estructura de la propiedad, los límites de las fincas rústicas, los usos del suelo no residenciales y las características socioeconómicas de los usuarios. Cuando a finales del siglo XIX se proyectó el ensanche al Oeste del Casco Antiguo la zona que ocupaba pertenecía a un número muy reducido de propietarios. Su número exacto no lo sabemos pero podemos afirmar que las casi dos docenas que conocemos poseían al menos las 4/5 partes de la superficie en fincas de tamaño comprendido entre los 5.000 y 50.000 m². Treinta años después el número de propietarios había aumentado hasta los 221 pero 33 de ellos (el 15%) todavía poseían 243.315 m² (el 67% de la superficie del ensanche censada en el Catastro de 1933).

Destacan cuatro propiedades que estaban entre la margen derecha de la presa de San Isidoro y el límite exterior del ensanche. Son las fincas de Emilio HURTADO con 26.857 m²; de Marcelina CARBALLO, con 31.214 m²; de Manuel CAMPO UGIDOS con 21.469 m² y de Catalina F. LLAMAZARES con 23.078 m². Entre los cuatro suman 102.618 m², una cuarta parte de la superficie edificable del ensanche. Esta concentración de la propiedad es importante porque ya habían pasado treinta años desde la aprobación del ensanche y el número de pequeños propietarios se había multiplicado. Pese al gran tamaño de las fincas, la suerte del parcelario no ha sido la misma para todas ellas y el esquema regular teórico se complicó por los usos del suelo, los límites de las propias fincas y su compaginación con la trama viaria.

Las dos fincas de mayor tamaño, la de Emilio HURTADO, al Norte y la de Marcelina CARBALLO (que en 1933 la vendió a GONZALEZ ROLDAN, S.A.) al Sur tienen un parcelario sencillo con predominio de los ángulos rectos y regular con parcelas de 10 a 12 m. de fachada, el doble en caso de que no se hayan subdividido, y de 20 a 24 metros de fondo. Cada finca engloba en su interior cuatro manzanas completas y buena parte de otra. Son de tamaño desigual pues están en el borde, pero hay dos manzanas grandes en cada finca que fueron divididas en dos, duplicándose así el número de solares, que aumentó todavía más en los casos en que su línea de fachada se redujo de los 20 - 24 m. a la mitad aproximadamente. Un ejemplo del parcelario de estas dos fincas lo ofrece una manzana próxima a San Marcos, la que está entre la Gran Vía y Ro-

¹⁰ Corpus BARGA comentó con extrañeza e ironía la intención, y voluntad, que tenía el administrador de la familia. Quería hacerle rico, y también a sus hermanos, dejándoles unos solares en el Tetuán de las Victorias. También veía como gran misterio la existencia, en las

proximidades de la Puerta del Sol, un solar perpetuo y le brindaba tal misterio a Pío Baroja para que lo incluyese en su novela madreña. Vid. *Los pasos contados*, I, p. 173, y II, p. 11.

LA ESTRUCTURA DE LOS SOLARES

	<i>SAN CLAUDIO</i>			<i>LOS MANANTIALES</i>			<i>LA MADERADA</i>		
	<u>Nº</u>	<u>m²</u>	<u>\bar{x}</u>	<u>Nº</u>	<u>m²</u>	<u>\bar{x}</u>	<u>Nº</u>	<u>m²</u>	<u>\bar{x}</u>
-100	-	-	-	-	-	-	1	90	90
100-150	1	138	138	1	135	135	-	-	-
150-200	-	-	-	4	695	174	2	388	194
200-300	6	1.490	248	20	5.540	277	3	820	273
300-400	29	10.688	368	23	7.419	323	6	2.057	343
400-500	7	3.328	475	1	484	484	33	13.310	403
-500	10	5.668	567	-	-	-	3	1.790	597
TOTAL	53	21.312	402	49	14.273	291	48	18.455	384
	<i>MERC. GANADOS</i>			<i>CTRA. ZAMORA</i>			<i>LA VEGA</i>		
-100	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100-150	-	-	-	-	-	-	-	-	-
150-200	1	183	183	-	-	-	-	-	-
200-300	16	3.805	238	-	-	-	-	-	-
300-400	15	5.072	338	35	12.392	354	78	25.256	323
400-500	2	940	470	4	1.763	441	3	1.335	445
-500	-	-	-	4	2.663	666	12	8.036	670
TOTAL	34	10.000	294	43	16.818	391	93	34.627	372
	<i>A. MANTECON</i>			<i>A. DE CELIS</i>			<i>HNOS. GIL</i>		
-100	5	393	79	4	264	66	-	-	-
100-150	8	1.017	127	8	951	119	10	1.214	121
150-200	10	1.640	164	8	1.330	166	1	156	-
200-300	-	-	-	1	212	212	-	-	-
300-400	-	-	-	-	-	-	-	-	-
400-500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	23	3.050	133	21	2.757	131	12	1.594	133
	<i>ESCUADERO-RAMOS</i>			<i>ENSANCHE</i>			<i>CASCO ANTIGUO</i>		
-100	-	-	-	-	-	-	175	-	-
100-150	12	1.687	141	38	4.517	119	-	-	-
150-200	58	9.628	166	-	-	-	272	-	-
200-300	1	213	213	40	9.858	246	-	-	-
300-400	-	-	-	78	27.522	353	-	-	-
400-500	-	-	-	81	35.663	440	88	-	-
500-750	-	-	-	110	62.603	569	-	-	-
750-1000	-	-	-	12	9.899	825	57	-	-
-1000	-	-	-	10	11.757	1.176	26	-	-
TOTAL	71	11.528	162	369	161.811	438	618	-	-

Fuente: Padrón de solares sin edificar, 1982; Catastro de urbana, 1933; y mediciones sobre los planos.

dríguez del Valle. Los solares que dan a la primera, el eje del ensanche, tienen una fachada de 20 m., mientras los que se abren sobre la segunda sólo miden la mitad. El fondo de ambos es el mismo. Pues sería primar demasiado los solares de una calle con detrimento de las de la otra. Incluso los solares de las esquinas están en consonancia con la importancia de las calles: de forma pentagonal, por el chaflán, en la calle principal, y simplemente rectangular en la secundaria.

En el lado Sur del ensanche, la finca de Marcelina CARBALLO, tiene un parcelario muy similar al de la de Emilio HURTADO: parcelas con una línea de fachada de 10 - 14 m. y un fondo variable en función de la forma de la manzana, en la manzana rectangular, derivada de la manzana - tipo, tienen 28 m. En esta finca predomina un tipo de solar pequeño para lo que cabría esperar en el ensanche, entre los 300 y los 400 m². Este tipo de parcelario también aparece en otras fincas de menor tamaño cuyos propietarios dividieron la manzana - tipo con una calle con el fin de aumentar el número de solares, hasta cuadruplicarlos en algún caso.

En cambio el parcelario de las otras dos grandes fincas sólo tiene el orden que resulta de la intersección de los lados del solar con la calle en ángulo recto. La pervivencia de los límites de la finca rústica, usos del suelo como las cocheras de la Empresa FERNANDEZ que ocupa casi toda una manzana y un chalet, recientemente derribado, con un gran jardín han desvirtuado el parcelario propuesto para la finca de los Herederos de Manuel CAMPO que preveía solares de 17 m. de fachada, fondo variable en las manzanas triangulares y un fondo de 24 m. en la

gran manzana que albergaba. En ésta se proyectaba un patio central de 60 m. de lado y dentro de él un cuadrado de 36 m. de lado dividido en solares. Fue en este patio y en parte del resto de la manzana donde se instaló la cochera y un gran edificio, nunca habitado, que tiene en su planta baja las salas de espera y despacho de billetes.

En la margen izquierda de la presa de San Isidoro, desde Padre Isla hasta Santa Nonia, el parcelario tiene un aspecto completamente diferente: las parcelas tienen un tamaño y forma variable y los fondos son irregulares. Como causa de este parcelario irregular se pueden señalar la temprana ocupación del suelo por ser la zona del ensanche más próxima a la población vieja que fue acompañada por una rápida subdivisión de las fincas rústicas. Ya debía estar muy fragmentada antes de trazar el ensanche en los primeros tramos de la calle Ordoño II, abierta en los años sesenta del pasado siglo, para comunicar la estación del ferrocarril con la ciudad de entonces.

Teóricamente ésta es la parte de mayor valor del ensanche y por ello debería haber aquí un parcelario regular; pero han prevalecido los límites variables de cada finca, fijados por usos no residenciales, sobre la distribución racional de los solares que posibilitasen la construcción de un conjunto arquitectónico homogéneo. Las parcelas de gran tamaño coexisten con otras realmente pequeñas y las de forma regular, rectangulares en su mayoría, están al lado de las irregulares. La antigua trama viaria y usos no residenciales del suelo se unen a la antigua estructura de la propiedad para explicar el parcelario. Los ejemplos más claros se dan en las manza-

EGIDO LAS CASAS

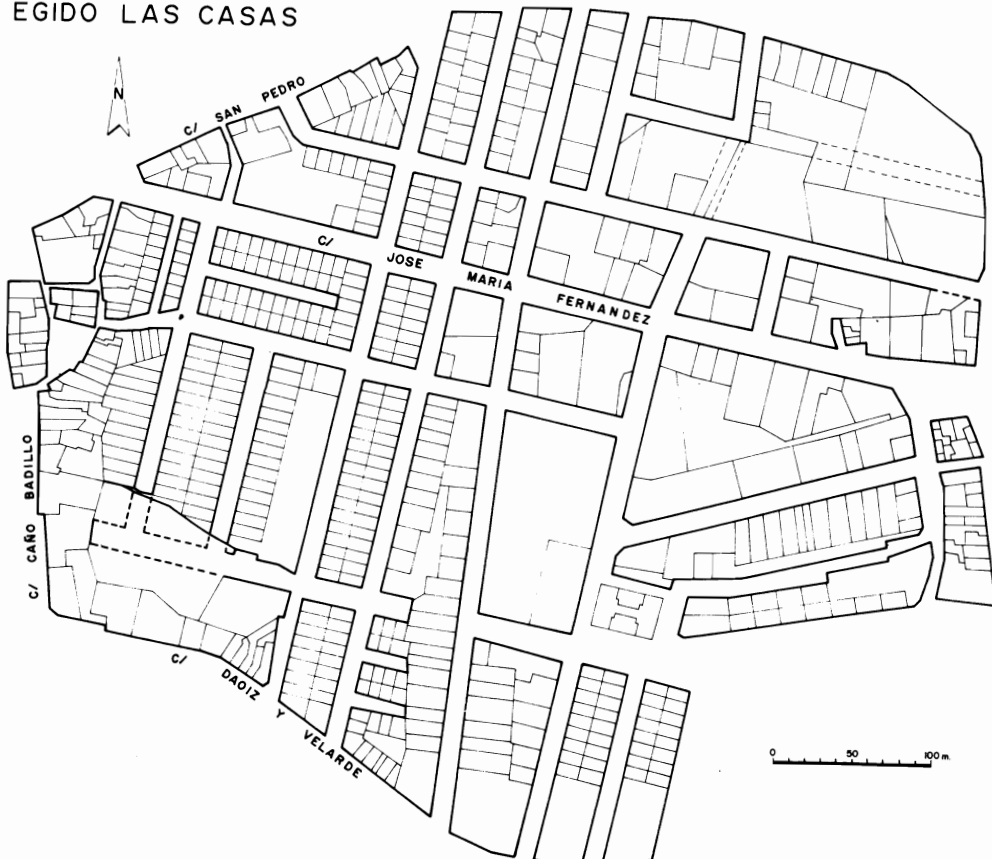


Fig. 5. El barrio de Egidio Las Casas: la regularidad del parcelario correspondiente a las cooperativas frente al irregular de los arrabales y de la iniciativa libre.

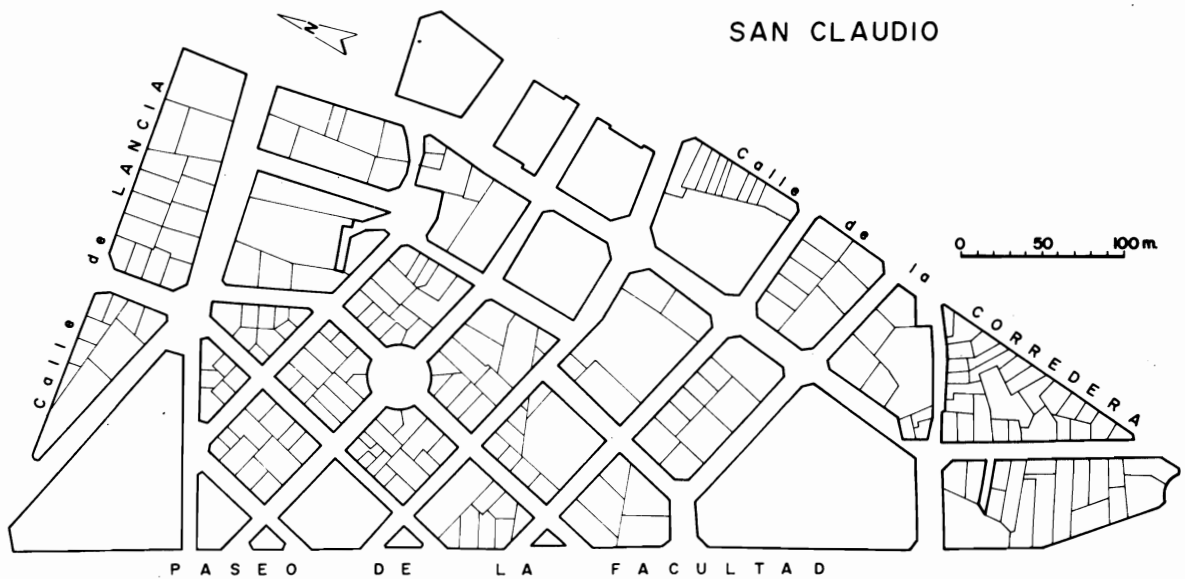


Fig. 6. El barrio de San Claudio, un trazado viario planificado y un parcelario propuesto por los propietarios del suelo.

nas más próximas a la plaza de Santo Domingo. En la primera del lado Norte, entre Ordoño II y la Gran Vía de San Marcos, el antiguo convento de las Agustinas fue derribado a mediados de los sesenta y en el solar de más de 300 m. de perímetro se levantó un edificio adosado a los límites y con patio interior abierto. La parcela ocupada por el convento sólo modificó su forma debido a la apertura de la Gran Vía y el cambio radical de uso realizado recientemente no le afectó lo más mínimo. Esta manzana, la más privilegiada del ensanche está dividida en ocho solares de forma y tamaños disparatados (hay uno de 10 por 6 m.) propios de una calle periférica con talleres, tendejones y alguna casa unifamiliar.

Estos ejemplos ponen de manifiesto la profunda transformación que se ha dado en el comportamiento de los propietarios y en las condiciones en que se construye la ciudad ante la enajenación del suelo: en la primera fase de su ocupación, grandes y pequeñas fincas se dividen según el uso a que estaban destinadas: las que iban a ser ocupadas por viviendas, en parcelas regulares cuyo tamaño varía de simple a doble de acuerdo con su posición de una

trama viaria jerarquizada, y con su forma irregular las destinadas a otros usos (almacenes, talleres, etc.). Podemos afirmar que, en líneas generales, forma y función iban parejos y no encontramos en el ensanche parcelas anormalmente grandes y excesivamente irregulares destinadas a viviendas pues el propietario vendió su finca parcelada. Por el contrario cuando en la actualidad se ocupan los solares de grandes dimensiones (Convento de las Agustinas, almacén de los Hijos de Blas ALONSO, Colegio de los Agustinos, Cine Mary, Garaje IBAN) no se han dividido y puesto a la venta los solares resultantes sino que un solo promotor ha realizado la construcción del edificio para vender luego las viviendas y los locales comerciales. El solar conserva así su forma y tamaño anterior aunque el uso se ha modificado. Tampoco en el caso de edificar sobre solares de reducidas dimensiones, incluso cuando están contiguos y la remodelación se ha realizado en un corto intervalo de tiempo, se ha dado su agrupación.

La obtención de beneficios en la construcción de la ciudad ha pasado de estar en la venta de suelo a estar en la construcción y venta de viviendas. El

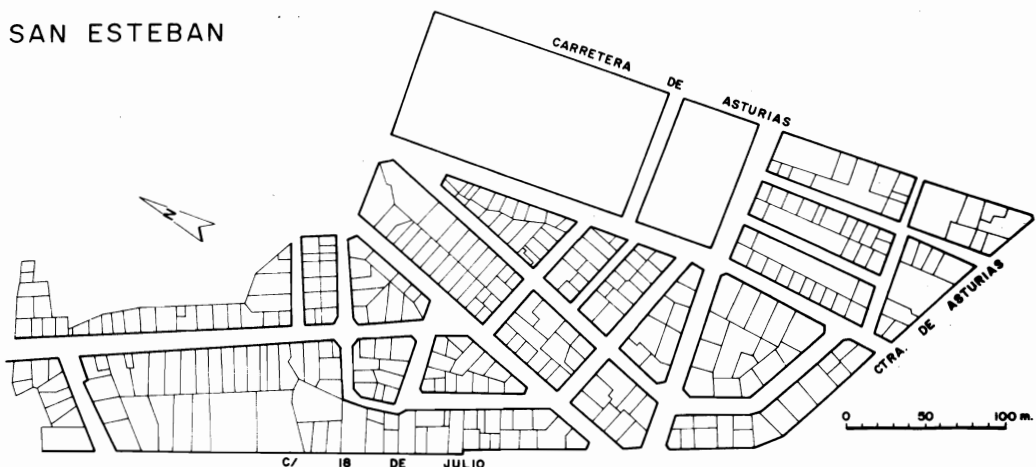


Fig. 7. Un trazado viario y un parcelario resultado de la yuxtaposición de varias parcelaciones.

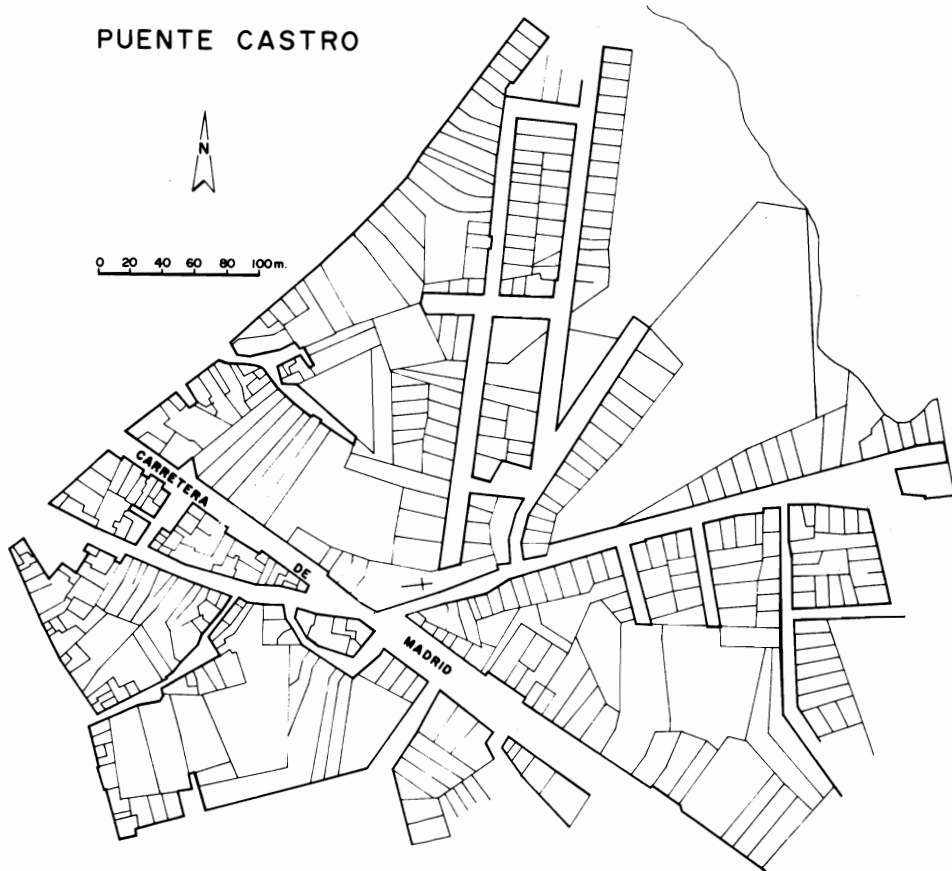


Fig. 8. Un parcelario con claros rasgos rurales en el arrabal de Puente Castro.

constructor y/o promotor ha sustituido al propietario de suelo en la apropiación de los beneficios y al mismo tiempo se han modificado las condiciones de actuación. Frente al propietario que parceló simultáneamente una finca de mayor o menor superficie (algunos solares o varias decenas de ellos), el promotor está condicionado por una situación ya consolidada. No dispone de una amplia oferta de suelo y su actuación se limita al solar/parcela que puede ocupar cuando un edificio aparece en el mercado para su derribo. Su actuación es discontinua en el tiempo y en el espacio. De ahí que el parcelario apenas se modifique. En el caso de las parcelas grandes porque puede construir muchas viviendas simultáneamente y en el caso de parcelas pequeñas porque rara vez ha habido acuerdo entre los propietarios para vender al mismo tiempo¹¹.

Las dos primeras manzanas del lado sur de Ordoño II repiten los hechos: un garaje, un cine y unos almacenes, todos ellos ya desaparecidos, estaban en otras tantas parcelas de grandes dimensiones cuya forma ya ha sido fijada por los nuevos usos. Estas dos manzanas están limitadas en el lado Sur por la calle Burgo Nuevo, no prevista en el plano de ensanche pero que había sido abierta anteriormente con un fin rural. En su acera derecha había a comienzos de siglo (aún se conservan algunas) una decena de casitas de una planta que ocupan parce-

las de unos 8 - 10 m. de fachada y 20 m. de fondo que contrastan con las colindantes. Todavía en el lado Norte hay dos manzanas ocupadas por una sola parcela: la del convento de los Agustinos con 300 m. de líneas de fachada, derribado y ya sustituido por un edificio de viviendas, oficinas y comercios; y otra por dos: la formada por el también desaparecido almacén de hierros de los Hijos de Blas ALONSO y un chalet y ocupada actualmente por un edificio de características similares a las del anterior.

En definitiva, éste es el único elemento que varía de una parcelación a otra pues los demás permanecen prácticamente constantes. La superficie de las parcelas depende más del tamaño de la finca que de la localización de la misma dentro de la ciudad. Aquéllas que han sido divididas en varias manzanas, como la de La Maderada al Norte, la de La Vega y los Manantiales al Oeste y San Claudio al Sur, tienen buen número de parcelas cuya superficie está entre los 300 y 500 m² (las del ensanche comprendidas en este intervalo suman un 43% de las parcelas del mismo). Además de estas parcelas de forma regular y superficie constante están otras cuya forma y tamaño está condicionada por los límites de la finca o, a veces también, por la trama viaria. Unas son mayores que la parcela - tipo, otras menores, pero en todos los casos son un reducido número en comparación con el total.

¹¹ Sobre las estrategias de los propietarios y la actitud de las autoridades ante el crecimiento y remodelación del caserío durante los últimos años véase S. TOME: «La

destrucción del ensanche leonés (1973 - 1983)». *Tierras de León*, nº 55, 1984, pp. 27-53.

3. Las parcelaciones: un parcelario homogéneo

La parcelación como forma de producción de suelo fue utilizada profusamente y de ello deriva una acusada uniformidad del parcelario fuera de los dos espacios ya analizados. Las parcelaciones ofrecen un amplio abanico de variaciones sobre un mismo modelo: manzanas cuadrangulares divididas posteriormente en parcelas de forma y tamaño regulares, su posterior subdivisión para adecuarlas a las necesidades concretas de los usuarios, la conservación de los límites de la finca rústica y una gama relativamente amplia de tamaños - tipo de parcela.

Cada una de estas grandes parcelaciones tienen una sola parcela - tipo, excepto la de Los Manantiales donde hay dos con 277 m² y 323 m² (41 y 47% de las parcelas respectivamente); en San Claudio, al lado del Ensanche, la parcela - tipo mide 368 m² (55% de las parcelas y 50% de la superficie). En La Maderada, a kilómetro y medio del centro de la ciudad, la parcela - tipo tiene nada menos que 403 m² y suponen un 69% de las parcelas y un 72% de la superficie; en la de Cesárea RODRIGUEZ, en la carretera de Zamora es de 354 m² y de 323 en la de La Vega. La línea de fachada de estas parcelas está comprendida entre los 10 y los 20 m. y el fondo puede llegar a tener 25 m. No obstante, hay un predominio de las parcelas rectangulares.

Los datos numéricos que hemos utilizado se refieren a una fecha muy temprana en la vida de las parcelaciones (1929 y 1933). Posteriormente, algunas parcelas fueron subdivididas pero otras se refundieron para formar solares con superficie suficiente para albergar talleres o almacenes. No obstante, la regularidad del dibujo se mantiene: las paralelas y los ángulos rectos tienen un predominio absoluto; aunque, lógicamente, la gama de tamaños se amplió.

Hay otra familia de parcelaciones, aquéllas que han sido realizadas en fincas de pequeña superficie, cuyas parcelas - tipo tienen un tamaño inferior. Son las del barrio de San Esteban y las del Valle de Fuentes, al Norte de la ciudad. En ellas la superficie - tipo está por debajo de los 200 metros cuadrados y va desde los 121 m² de la parcelación GIL de San Esteban hasta los 163 y 172 m² de las dos del Valle de Fuentes. Su línea de fachada está en torno a los 10 m. y el fondo entre los 15 y 20 metros.

El parcelario de los barrios de San Claudio, San Mamés y El Egido ofrece a grandes rasgos el mismo aspecto que el del Ensanche. Aunque en ellos la trama viaria no es tan regular y las manzanas tienen una forma más variada, predominando las de forma rectangular. Están divididas en parcelas también rectangulares con una relación entre el fondo y la fachada de 2,5 por lo que no pueden ser asimiladas a longueros. Lo más destacado en el parcelario de San Mamés y El Egido es la presencia de conjuntos de parcelas perfectamente regulares, de 8 m. de fachada por 20 m. de fondo en El Egido, que corresponden a cooperativas con decenas de casas idénticas. Son de dos o tres plantas, tienen jardín posterior, que, adosados los de una y otra calle, forman el patio de manzana. Incluso en algunas un jardincillo anterior las separa de la calle y alberga la escalera de acceso a la vivienda superior. En El Egido este parcelario regular contrasta vivamente

con el más irregular, ocupado con otro tipo de edificios de morfología variada y de construcción y venta escalonadas. También están presentes en él los límites de las antiguas fincas rústicas y un antiguo arrabal, el Egido Quintín, con sus parcelas de pequeño tamaño e irregulares, similares a las del Casco Antiguo, que aparecen en el borde Oeste del barrio, fuera del recinto amurallado.

Finalmente hay otros dos tipos de parcelario que consideramos interesantes. Son el del arrabal de Puente Castro y el del barrio de Nava, a lo largo de la calle Mariano Andrés en su último tramo.

El parcelario del arrabal de Puente Castro está compuesto por solares de todo tipo: irregulares como en el Casco Antiguo en la parte más antigua del barrio, la más próxima al puente; longueros, trasunto del parcelario rural, a lo largo de la carretera de Madrid y la calle más próxima al río Torío que tienen de 8 a 10 metros de fachada y hasta 70 metros de fondo; y también parcelas regulares, similares a las de las parcelaciones en la parte Norte del barrio. Los distintos tipos de parcelas reflejan las distintas etapas de formación del barrio y la mayor complejidad de los usos del suelo que hay aquí. A los residenciales, que ocupan las parcelas más pequeñas, y los artesanales, se unen las actividades agrarias que ocupan las parcelas de mayor tamaño y los longueros: la vivienda sobre la calle y en el interior el corral, las cuadras y los cobertizos para los aperos de labranza.

El otro conjunto de parcelas con rasgos propios es el correspondiente a los tramos finales de las carreteras que salen de la ciudad. Hemos tomado como ejemplo el de Nava. Aquí las calles se disponen en espina de pez y están muy próximas unas a otras y no hay calles paralelas a la principal; esto

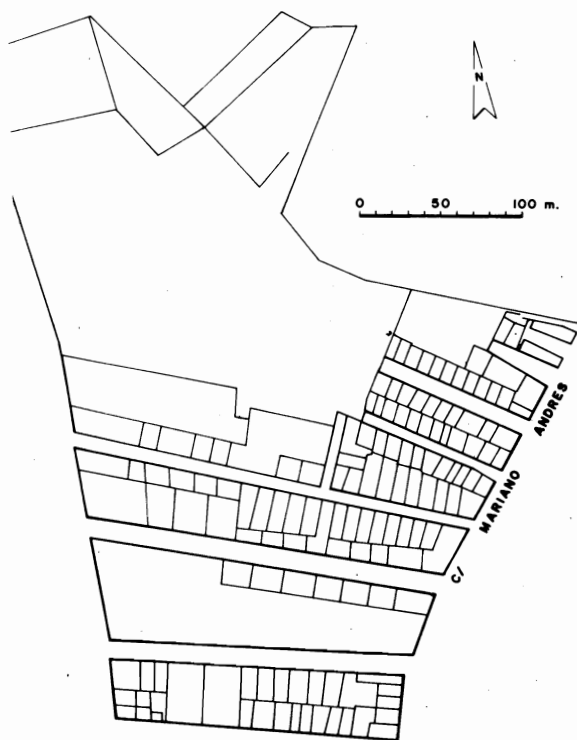


Fig. 9. El parcelario de la periferia urbana en Nava: el contraste entre las grandes parcelas no residenciales y las pequeñas ocupadas por casas terreras.

hace que las manzanas sean muy alargadas y estén abiertas al campo por el lado opuesto a la calle principal. Estas manzanas han sido divididas en solares cuadrangulares con una relación entre sus lados de 1 a 3. Son solares pequeños, de menos de 150 m²; e incluso de menos de 100 m² la mayoría; con 8 metros de línea de fachada y están ocupados por casitas de una planta de unos 50 m² de superficie edificada y el resto dedicado a un patio con cobertizos de uso variado.

En el borde de estos solares y formando una

banda de transición con el campo están las parcelas ocupadas por talleres, tejeras, también colegios en este caso, de gran tamaño y forma irregular que cierran las calles que salen de la principal o las prolongan con una trama de caminos y senderos rurales. En el caso de la carretera de Asturias, en Cantamitanos, en vez de una trama viaria en espina de pez hay un pequeño barrio con una calle paralela a la carretera pero el parcelario es similar en forma y tamaño, tanto en los solares de uso residencial como en los industriales.