

METAMORFOSIS DEL PAISAJE URBANO E INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LEÓN

HENAR DÍEZ ROBLA
Universidad de Oviedo

La conservación del paisaje urbano: una necesidad más allá de la estética.

La ciudad cobra un nuevo sentido y conquista su verdadera dimensión cuando su significado trasciende de la mera sustentabilidad física de sistemas de objetos y acciones, rompe con el estatismo que le otorga la mirada exclusiva del presente y se revela en proyección tangible de prácticas y formas de relación social diacrónicas en el tiempo y dispensarias de especificidades. Como estigma sensible que es de idearios y motivaciones pertrechadas por agentes e instituciones situadas a distintas escalas, perpetúa la historia, dimana tradición cultural y posibilita la reconstrucción mental del pasado a través la interpretación de sus formas y estructuras heredadas.

Desde siempre, entre urbanismo y sociedad, entre ciudad y habitante, se han tendido vínculos que rebasan la mera coexistencia en lo cotidiano para llegar a considerarlos elementos indisociables; relación de causalidad recíproca que induce variaciones análogas ante la detección de cambio. Entonces, más allá de esta dependencia de factores, y en intersección tangencial con lo emocional del individuo, germina el sentido de identificación con el medio percibido, de pertenencia a un espacio concreto; esencia de inmediatez que convierte el “lugar” en bastión de la conciencia ciudadana.

Erígida repetidamente sobre sí misma, la ciudad antigua, además de ensamble un tanto anárquico en disposición de elementos yuxtapuestos portadores de diversidad cultural en un periodo que se dilata en el tiempo varios siglos, fue escenario paradigmático de universalidad de vida urbana. Porque la coincidencia de clases y funciones en el mismo espacio en un momento en que el valor del suelo aún no inspiraba la asignación clasista del uso del territorio, permitía cierta promiscuidad social, reforzaba los vínculos comunitarios, fomentaba la participación y ensalzaba las aspiraciones colectivas en pro de libertades. Y es aquí, en el corazón de la ciudad actual, donde la fuerza del lugar se intensifica.

Sin embargo, en nuestro actual sistema productivo y de valores, en el que la mercantilización del suelo proyecta privilegios monopolistas sobre los grupos sociales encumbrados en la cúspide del entramado social, mantiene una existencia difícil. Es así porque el capitalismo inmobiliario que opera en nuestras ciudades considera el centro histórico como un sector urbano más susceptible de plusvalía y esta concepción del urbanismo entra en franco conflicto con cualquier intento de preservación. El resultado no puede ser más desalentador: destrucción morfológica de la ciudad consolidada, segregación social, formación de guetos marginales e imposición brutal de modos y formas de vida.

La viabilidad de beneficio conmina lo preexistente allí donde concurre avaricia de suelo urbano y carestía de solares. En esta tesitura la única alternativa posible a la construcción de nueva planta es la sustitución del caserío tradicional por tipologías de hormigón que se adjetivan lesivas para el equilibrio en lo estético, desorientan el orden visual del conjunto y agreden el espacio en cuanto fuente de especificidad. De esta manera, al encuentro del transeúnte habitual –célula de la vida urbana- irrumpen elementos discordantes proyectados de acuerdo a unos intereses que poco tienen que ver con los suyos. Y el habitante de la ciudad, protagonista en su devenir y partícipe teórico en su construcción, deja de serlo para convertirse en agente pasivo. Desde este momento nuestra conciencia de la realidad urbana se atrofia hasta desaparecer y nuestra relación con la urbe no va más allá del simple derecho al tránsito; abulia generalizada, letargia permanente y confabulación involuntaria e inconsciente con quien admite como lógica e imprescindible al desarrollo la muerte del pasado colectivo.

Por el contrario, la aceptación exclusiva de criterios de rentabilidad en la gestión de la ciudad exime de la descomposición y de la degradación al monumento y a lo suntuario distintivo de clase en una valoración de lo heredado que impele y denuesta lo popular y las estructuras o elementos considerados “menores”. La ocasión de beneficio encuentra su oportunidad cuando la concepción burguesa de cultura, que es la que se impone ahora mismo, se vale de lo solemne y de lo ostentoso para convertir sólo algunas zonas en producto turístico de alta calidad. Y son esos espacios - consumo de masas y posible negocio- en contraposición al resto, los que pasan a ocupar un lugar prominente en las políticas urbanísticas de conservación y rehabilitación del centro histórico.

Ante esta situación que presagia efectos sociales irreversibles, abandonar las pautas de intervención en la ciudad antigua a la intemperie del mercado, supondría caer en una complicidad disfrazada de optimismo. Rendirse ante la evidencia que muestra la existencia de intereses que saquean la historia a cambio de beneficio supone, en cambio, aceptar nuestra parte de compromiso. Es por ello que, con el convencimiento absoluto de que también a la Geografía atañe la búsqueda de alternativas de cambio para una sociedad en crisis, debemos evitar la reflexión ensimismada y centrarnos en prestar pautas que contribuyan a una explicación de la realidad limpia de sesgos y libre de encubrimientos.

El análisis del paisaje urbano se brinda útil a unas pretensiones como las mencionadas, que bien pudieran ser tildadas de oníricas –con excesiva frecuencia lo son– por quien elude responsabilidades. Porque su estudio riguroso, además de redimensionar el valor histórico de la ciudad, desenmascara las estrategias de los responsables del fenómeno urbano y descifra lo resistente al cambio como herramienta de determinación de principios de gestión urbanística. Metodológicamente, es el plano en su desagregado de parcelas, manzanas y trazado viario, de forma conjunta con la tipología edificatoria, el que matiza las características del paisaje urbano. Y son estos elementos, en combinaciones múltiples de forma, tamaño y tipos, en procesos involutivos permanentes y constantes, los que deslindan el plano en unidades homogéneas que agilizan el análisis de las modificaciones acaecidas. En conjunto forman la imagen percibida por el individuo y singularizan sectores específicos de la ciudad.

El Centro Histórico de León: características generales y estructura parcelaria.

Distinguido del resto por las características de irregularidad de un tejido preindustrial que se formó de forma espontánea, el Centro Histórico de León pasó a ocupar una posición un tanto excéntrica dentro del conjunto de la estructura urbana cuando los principales impulsos de crecimiento de la ciudad se canalizaron en dirección Oeste atraídos por la llegada del ferrocarril. En contraposición al resto, su aspecto compacto proporcionado por un trazado viario que se dispone a capricho y por un parcelario abigarrado en función de forma y tamaño, contrasta en cierta medida con la racionalidad, sobriedad y una apariencia más laxa intrínseca a la regularidad que manifiesta todo espacio de ordenación voluntaria.

En forma se asemeja a una figura rectangular, si bien ésta dilatada y distorsionada en su parte sur por el ensamble al recinto romano, y a modo de apéndice, del *Burgo Nuevo* medieval en el siglo XIV. En extensión incluye el recinto intramuros circunscrito por la muralla romana y cerca medieval respectivas, así como los arrabales adheridos al lado este del lienzo defensivo en origen de carácter eminentemente rural. Todo, vitalidad económica y embellecimiento urbano gravita en torno a una calle –la Calle Ancha–, cordón umbilical del Casco Antiguo del Ensanche, que secciona a su vez el recinto histórico en dos partes, semejantes en superficie, pero antagónicas en organización y características del parcelario.

En el sector Norte, o Barrio de Santa Marina, es el perímetro murado el que ejerce de elemento con poder estructurante de unas manzanas, por lo general menos fragmentadas, que se disponen siguiendo un relativo paralelismo con la muralla y de un esquema viario que, en sus vías principales, se extiende en dirección perpendicular, u oblicua en todo caso a la Calle Ancha. En antítesis morfológica, el sector Sur, denominado Barrio de San Martín, articula las manzanas en torno a pequeñas plazas o

elementos de una centralidad urbana actualmente extinguida; apiñan en su interior una amalgama caótica de parcelas, que en algunos casos llevan al extremo la exigüidad de su superficie. A extramuros, las manzanas constituyentes de los arrabales de San Lorenzo, San Pedro y Santa Ana se someten en forma a los efectos de linealidad que ejercen los viales de Carreras, los Cubos, Murias de Paredes o Caño Badillo, y paralelas a éstos se disponen de forma alargada.

Partiendo de este diagnóstico general iniciamos el estudio del paisaje del Centro Histórico intentando definir en el plano unidades diferenciadas en base a su estructura parcelaria y al tipo de edificación. Al margen de los procesos de sustitución más recientes, dado que éstos no son portadores de entidad urbana en la mayoría de los casos, e identificando elementos y atributos permanentes, es posible establecer una relación esquemática entre tipo de parcela y tipología edificatoria en aras de definir áreas relativamente homogéneas en características.

Parcelas “regulares”: Hablar de regularidad parcelaria en el centro histórico, donde no ha habido planificación, sino una ocupación indeliberada de suelo urbano, podría resultar arriesgado, cuando menos arbitrario en rigor o tendencioso, y dar lugar a equívocos. No lo es tanto, sin embargo, si con un primer vistazo al plano, podemos discernir con nitidez una calle de anchura superior a lo normal, cuyas líneas, en extraordinaria rectitud, escapan a la sinuosidad característica de la trama viaria; unas manzanas cuyo borde perimetral apenas registra quebrantos en su trazo en comparación con el resto; y unas parcelas que, salvo excepciones contadas, se organizan uniformemente en proporcionadas dimensiones y forma.

Es el caso de la Calle Ancha, arteria principal del casco, intervenida según los cánones de un plan de alineación aprobado en 1899 que buscaba soluciones técnicas a las deficientes condiciones sanitarias que padecía la ciudad; y como trasfondo el interés particular de una burguesía incipiente que ansiaba un nuevo espacio en la ciudad a la altura de su estatus y al servicio de sus necesidades. La operación, que llevó implícita una renovación de gran parte del caserío en las parcelas colindantes a la vía, nos dejó como muestra, una variedad muy sugestiva de las corrientes arquitectónicas finiseculares adscritas a los movimientos modernistas e historicistas fundamentalmente.

Parcelas irregulares de tamaño medio o grande: si prescindimos del entorno de Puerta Castillo y de la Plaza del Vizconde y si nos abstenemos de considerar contados casos dispersos de parcelas de dimensiones más reducidas, podemos elevar al rango de generalidad la presencia de parámetros morfométricos del plano en el barrio de Santa Marina que tienen que ver con la holgura en la fragmentación parcelaria de unas manzanas coincidentes por la amplitud de sus proporciones. Este rasgo distintivo del sector es producto de una solidez relativa frente a la mutabilidad que induce el paso del tiempo, de aquellas estructuras ligadas a propiedades clericales y a construcciones palaciegas y nobiliarias que se permitían, en un alarde de poder económico y

control social, la ocupación de grandes espacios en un momento en que la presión sobre el suelo en la ciudad no era excesiva.

De lo que fue el estamento nobiliario aún hoy se mantienen en pie algunas casas solariegas y algunas casas-palacio. Aparte de los testimonios de arquitectura monumental que conocemos, en la actualidad la presencia de la clase eclesiástica se prolonga en forma de centros educativos privados, asociados a congregaciones religiosas, que por naturaleza exige del solar extensión de dimensiones y que, construidos en su mayor parte en décadas precedentes, suelen ser piezas discordantes muy dañinas para el equilibrio estético urbano. Fuera del barrio de Santa Marina, sobre las parcelas más grandes de la mitad Sur del casco, también encontramos casos de este tipo de ocupación nobiliaria, con el Palacio de los Condes de Luna y el de D. Gutierre, y religiosa con los conventos de las Carbajalas y las Concepcionistas.

Parcelas irregulares de pequeño tamaño: la presencia aminorada de clero y nobleza a lo estrictamente señalado y la atribución desde su origen de funciones comerciales y mercantiles confieren al barrio de San Martín una personalidad más popular que obra en efecto de disección extrema de la trama urbana. Su fisonomía, labrada a partir de un viario que se desarrolla en tortuosidad creciente con dirección a la plaza homónima del área, es portadora de extraordinaria singularidad y prodigio para deleite de quienes ven en lo recóndito fraguado en función del pueblo el verdadero sentido de la existencia humana. Así, a densificación del trazado de calles, descenso en tamaño de manzanas y mayor complejidad de perfiles. Las parcelas se deshacen en formas obstinadas, con quiebros antojadizos de la línea recta y rozando lo minúsculo en tamaño. Todas estas características se hacen extensibles también a arrabales y al entorno de Puerta Castillo.

Son distintivas de algunos sectores un tipo de parcela que, por su forma característica de desmedida proporción entre frente de fachada y penetración de fondo, imprimen singularidad a la configuración del paisaje urbano y adquieren entidad suficiente como para ser consideradas aparte. Son los denominados longueros cuya complejión alargada, aunque de proporción variable, suele responder a la intención de construir el mayor número posible de solares con fachada a la calle. Se localizan preferentemente en el eje Puerta Moneda, Herreros y La Rúa; también en determinados tramos de la Calle Serranos, y en las calles Pozo, Platerías, Azabacherías y la propia Plaza del Conde Luna.

Asiento a finales del pasado siglo de las clases menos acomodadas, nos llegan hasta hoy ejemplos excepcionales de arquitectura popular, exenta de los valores artísticos representativos burgueses, pero cargada de vestigios que rebosan vida urbana de otros tiempos. Buscando economizar gastos, sus materiales deleznable, su simplicidad constructiva y su austeridad de ornamentos, no redundan en detrimento de su atractivo; más aún puede incluso eclipsar lo ostentoso si la mirada del transeúnte sabe recatarse en los contenidos por encima de la apariencia.

Cambios recientes en el parcelario y procesos de sustitución de tipologías

Para iniciar el estudio de los procesos de transformación del tejido y del paisaje urbano en el Centro Histórico de León vamos a inquirir en los cambios acaecidos en un periodo relativamente reciente y muy interesante por cuanto tiene de coyuntura a priori favorable para la conservación del conjunto edificado. Partimos de un análisis comparativo de planos catastrales del año 1972 y del actual del 2002; temporalidad suficiente como para poder atisbar algunas conclusiones o valoraciones de la política urbana.

A mitad de los años setenta termina una etapa en la que el Centro Histórico de nuestra ciudad también fue víctima de inversiones especulativas y participe de procesos de abandono que condenaron su riquísimo patrimonio a la degradación y a la destrucción, al tiempo que se desperdiciaba cualquier posibilidad de ser conservado: se repiten situaciones de ruina, se suceden renovaciones poco acertadas, y se destroza la trama del casco seccionando el tejido urbano con la apertura de nuevas calles o alterando disposiciones parcelarias heredadas. A pesar de que al inicio de los años ochenta emerge como respuesta reaccionaria una nueva e incipiente actitud de las políticas municipales de planeamiento urbanístico y un interés al alza por la recuperación y protección del patrimonio que coloca a la ciudad histórica en un lugar prominente en la reflexión urbanística, hubo que esperar hasta el inicio de la década de los noventa para que entrara en vigencia el actual Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León. Entretanto, la aplicación normativa del Plan General considerada en un principio como medida provisional y transitoria, y las determinaciones de la Declaración de Conjunto Histórico Artístico en 1962 configuran un marco de control que se estima demasiado laxo, impreciso y en cualquier caso insuficiente para controlar los procesos urbanísticos en un periodo en el que la frenética actividad en la construcción de viviendas convierte al casco en vulnerable y en bocado suculento para un mercado inmobiliario ansioso de beneficios. Las transformaciones que sintetizamos a continuación son un ejemplo de ello.

En un esquema de cambio interno sobre las ciudades, los elementos constituyentes del paisaje urbano se modifican con distinta celeridad. Tanto es así que en un intervalo de tres décadas son poco frecuentes las alteraciones en la trama viaria; si bien lo son, en mayor medida, las del parcelario y muy especialmente la sustitución selectiva de edificios. De hecho, es ésta última práctica la que imprime un impacto más fuerte en el paisaje dado que generalmente la nueva construcción introduce formas y materiales discordantes, extraños al entorno y suelen ser elementos de densificación del espacio urbano, bien reduciendo o anegando por completo espacios libres interiores o bien incrementando su volumen en altura con respecto al tipo preexistente.

Si operamos de forma combinada con estos parámetros, podremos disfrutar de análisis evolutivos con un nivel de precisión realmente interesante. Concretando el grado de modificación al nivel de manzana, vale la pena someter los cambios, tanto

del parcelario como de las tipologías, a una clasificación jerárquica a partir de valores aproximativos dependiendo de la intensidad de los mismos. Esto es: *poco modificadas, modificadas, y muy modificadas*. Aunque los cambios en el parcelario van indefectiblemente asociados a nuevas promociones residenciales, en múltiples ocasiones la sustitución de tipologías no lleva implícita rupturas ni variaciones significativas en la estructura de la manzana en cuestión. Para ser exactos, los derribos y las construcciones de nueva planta son procedimientos comunes en el destrozamiento sistemático y deliberado de un casco antiguo que, excepción hecha del área central, se ve afectado en toda su extensión por un salpicado de edificios de muy dudoso estilo que detractan la herencia histórica y pregonan en nombre del bienestar la necesidad del reemplazo por nuevas formas.

Al margen de un comentario más minucioso de actuaciones individuales hemos seleccionado a modo de ejemplos dos de los despropósitos más significativos, de manzanas o zonas *muy modificadas* en las que existe una correspondencia clara entre derribos, construcciones de nueva planta, y alteración de la vieja trama parcelaria. Aunque los procesos de sustitución se producen de forma generalizada y diseminados espacialmente, son las áreas de borde del centro histórico las que han sido más afectadas por los cambios, de la misma forma que han sido objeto de sustituciones masivas sectores concretos en el interior del casco; destacan por ejemplo los ejes que marcan las Calles Santa Cruz y Mulhacín y el entorno de Puerta Castillo. Buscando siempre diversidad del ambiente y variedad en los efectos visuales que producen los cambios, localizamos transgresiones importantes en el arrabal de San Pedro (Plaza de San Salvador del Nido), y en el Barrio de Santa Marina (Plaza Torres de Omaña).

Nos situamos en el centro de la Plaza de San Salvador del Nido, al Este del primitivo recinto amurallado, y miramos alrededor, nos convertimos en espectador de excepción de un panorama apocalíptico, del desmantelamiento falto de escrúpulos de un tejido edificado que con anterioridad representaba una de las mejores muestras de arquitectura popular. A diferencia de otros sectores donde elementos extraños se alzan en convivencia imposible con los preexistentes, aquí sólo un par de ejemplos camuflados nos servirán para recordarte que estás en una ciudad con muchos siglos de historia. Abandonando cualquier estrategia de preservación, cuando menos de mantenimiento de fachadas, los procesos de fusión de solares arrasan el esquema de sucesión en cadena de longueros para crear unidades residenciales de mayor tamaño en una amalgama de las expresiones más grotescas de arquitectura civil actual. Desde la Plaza, caminando hacia cualquier dirección, encontraremos los mismos patrones de construcción: desde la típica casa con miradores de aluminio a cuya tipología se asigna el término *Centro Histórico* –trasunto de otras ciudades- hasta los estilos de imitación de casas de balcones o el simple armazón de cemento armado de baja altura.

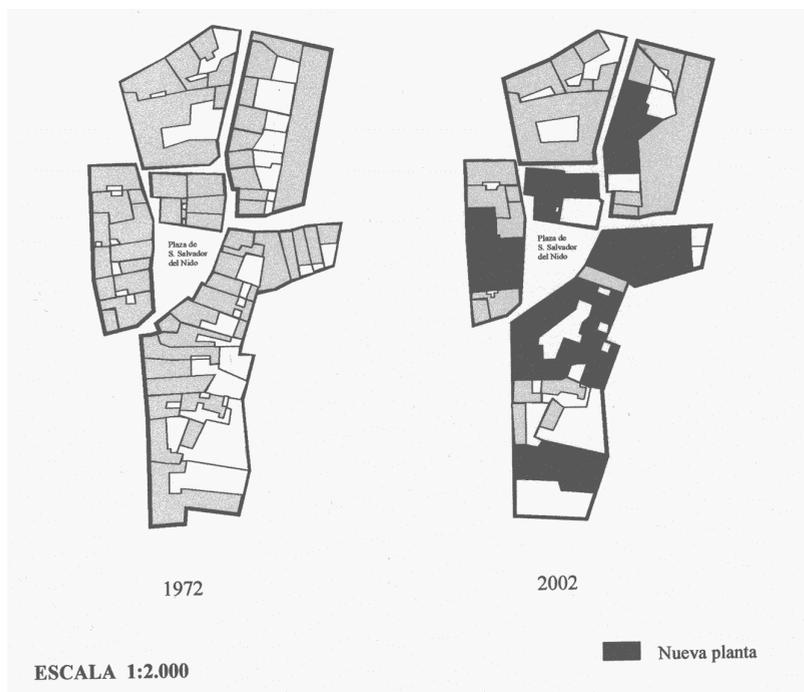


Figura 1. Modificación del parcelario y procesos de sustitución en el entorno de la Plaza San Salvador del Nido. (Fuentes: Cartografía catastral. Años 1972 y actual)

Diferente tipo de contrastes los encontramos en la Plaza Torres de Omaña, residencia de la clase nobiliaria de Renacimiento, antesala, si caminas en dirección sur, del “embellecido” entorno de la calle Ancha y sin embargo, escenario paradigmático de pérdida de identidad urbana. En este caso, aunque las construcciones de nueva planta son menos numerosas y la ruptura del parcelario preexistente es más débil, el impacto es realmente importante. Porque en una orquestación del paisaje que debería estar presidida por las construcciones nobiliarias de los siglos XVI-XVIII, el entorno se somete sin condición a bloques fuera de escala con alturas de tres o cuatro plantas y estructura de hormigón levantados en los años finales de la dictadura franquista. Los años ochenta, prolijos en desatinos refrendados por el poder municipal, nos dejó en el punto de mayor fragilidad perceptiva del conjunto, una de las actuaciones más desafortunadas. Los procesos de sustitución ejecutados en la última década en calles adyacentes y próximas a la Plaza introducen como tipo predominante las réplicas actuales de casas con balcones.



Figura 2. Modificación del parcelario y procesos de sustitución en el entorno de la Plaza Torres de Omaña. (Fuentes: Cartografía catastral. Años 1972 y actual)

El Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León: criterios de aplicación y resultados.

Al inicio de la década de los noventa, a esta situación en la que los procesos de renovación puntual siguen siendo los dominantes, en la que rehabilitación encuentra dificultades para convertirse en una fórmula normal de actuación y sigue teniendo carácter excepcional, debemos añadir el nivel de deterioro generalizado del parque residencial del casco antiguo y la precariedad de las condiciones de habitabilidad de las viviendas asociadas al nivel de conservación.

En 1993 se aprueba definitivamente el Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, para un área total de unas 70 hectáreas. Genéricamente y por encima de valoraciones y objetivos sectoriales, el criterio que vertebra la filosofía del Plan Especial está bien definido: lo suyo es mantener aquello que pueda considerarse como válido, fomentando la rehabilitación de los elementos más degradados y regulando sus usos, impulsando la recuperación del parque de viviendas e incentivando la rehabilitación y mejora de los barrios más degradados. Con dosis más altas de voluntarismo en las determinaciones que de eficacia en los resultados, el Plan Especial dispone una serie de propuestas dirigidas a constituir un elemento de intervención en el área histórica de la ciudad. En una valoración muy somera de los resultados del Plan Especial, centraremos la atención en aquellos que inciden en el

mantenimiento y conservación de los edificios. Dejamos para tratar aparte aquellos programas específicos que, incluidas dentro del conjunto de medidas activas del Plan Especial, tienen por objeto de introducir mejoras sustanciales en el paisaje y el medio ambiente urbano. Éstas actuaciones han obtenido en algunos casos resultados francamente meritorios, especialmente las relacionadas con la recuperación de espacios estanciales para el peatón, la regulación del tráfico rodado en determinadas zonas y los proyectos llevados a cabo en materia de adecuación de fachadas o de rehabilitación de manzanas en el marco del Plan Piloto Urbano.

Tanto la fijación de niveles de protección para cada una de las unidades edificatorias que integran el área como la elaboración del Catálogo de Edificios y Elementos Arquitectónicos se incluyen dentro de las denominadas *medidas pasivas* y son garantías teóricas del mantenimiento y de la conservación en buen estado del tejido del casco. Los niveles de protección, asignados en función del valor arquitectónico del edificio y de su emplazamiento, jerarquizan las restricciones al tipo de obras permitidas para cada unidad. La asignación de los niveles de protección 1, 2 y 3 según sea arquitectura monumental, histórica o singular o arquitectura culta de primer orden respectivamente, comporta la inclusión en el catálogo de edificios protegidos. Para un total de 148 edificios y 17 elementos arquitectónicos se le aplica un grado de protección que sólo admite obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración parcial en algunos casos. Para estas unidades, exentas de la posibilidad de derribo en todo caso y en las que sí se logra imponer el tipo de obra permitido, el mayor problema lo constituye su estado de conservación. En un repaso rápido, detectamos la presencia de niveles de deterioro importantes para los niveles de protección 2 y 3 fundamentalmente.

	<i>Estado de Conservación MALO</i>	<i>Estado de Conservación REGULAR</i>
Nivel de Protección	0	2
Nivel de Protección	10	15
Nivel de Protección	7	20

Tabla : Número de edificios incluidos en el Catálogo de Protección según su estado de conservación. (Fuente: Plan Especial de Orden., Mejora y Protec. de la Ciudad Antigua de León)

Las restricciones impuestas para los edificios catalogados con los niveles de protección 4A y 4B, correspondientes de forma mayoritaria con las muestras de arquitectura civil popular, no los eximen de su desaparición en más casos de los deseables. Utilizando como fuente los Libros de Comisiones del Ayuntamiento de León contabilizamos casi 60 inmuebles que han sido objeto de operaciones de derribo en un periodo de siete años, desde la entrada en vigor del Plan Especial, hasta el inicio del año 2000; y un número similar de licencias de obra para el espacio edificado. Contrastando estos datos con los obtenidos del vaciado de las fichas de expedientes de ruina para

las mismas fechas, encontramos un grado de correlación bastante importante; es decir, gran parte de los edificios que en las fichas se señalaban en mal estado y en estado de ruina fueron demolidos con posterioridad alegando la imposibilidad de ser conservados. En todo caso, el mecanismo de declaración de ruina se convierte en forma de intervención común y en “baza legal” que auspicia los procesos de sustitución masiva del centro histórico y los fenómenos intensivos de transformación urbana.

Haciendo balance rápido del estado de conservación de los edificios, contabilizamos de forma aproximada en todo el casco unos 115 edificios en estado de conservación malo o muy malo y unos 245 en estado de conservación regular. Tales cifras hacen previsibles sustituciones continuadas tras la declaración de ruina y cambios significativos por nuevas formas. El hecho de que las áreas más degradadas se localicen en el barrio de San Martín, responde al mayor volumen del caserío y a la mayor delezabilidad de los materiales constructivos. Por el mal estado del tejido edificado destacan el entorno de la Calle Tarifa y Misericordia; Puerta Moneda y Herreros; inmediaciones del Palacio del Conde Luna y La Rúa en su tramo septentrional; y el sector de Puerta Castillo y Calle de Santa Marina.

Bibliografía

ESTÉVEZ, X. (2000): “Planeamiento y gestión en las ciudades históricas”, en López Trigal, L. (Dir.): *Ciudades y Villas camineras Jacobeas. III Jornadas de Estudio y Debate Urbanos*. León, Universidad de León, pp. 105-111.

LEFEBVRE, H. (1982): *El derecho a la ciudad*. Barcelona, Editorial Península.

REGUERA RODRÍGUEZ, A.T. (1996): *La ciudad de León. Espacios y tiempos*. León. Universidad de León.

TOMÉ FERNÁNDEZ, S. (2001): *Oviedo. Paisajes urbanos en desaparición*. Oviedo. Universidad de Oviedo.

VILAGRASA IBARZ, J. (1992): “El estudio de la morfología urbana: una aproximación”, *Geocrítica*, 92.

WHITEHAND, J.W.R.; SLATER, T.R.; LARKHAM, P.J. (1992): *Morfología y paisaje urbanos: la perspectiva geográfica británica. Espai/Temps*, Quaderns del Departament de Geografia i Historia de l'Estudi General de Lleida, nº14.