

BARTOLOMÉ VALLE BUENESTADO
COORDINADOR

LOS BARRIOS EN LA HISTORIA DE CÓRDOBA (3)



**ASUMIR EL PASADO,
PENSAR EL FUTURO,
CONSTRUIR LA CIUDAD
DE MAÑANA**

REAL ACADEMIA
DE CIENCIAS, BELLAS LETRAS Y NOBLES ARTES DE
CÓRDOBA

BARTOLOMÉ VALLE BUENESTADO

Coordinador

**LOS BARRIOS DE CÓRDOBA
EN LA HISTORIA DE LA CIUDAD**

**ASUMIR EL PASADO, PENSAR
EL FUTURO, CONSTRUIR LA
CIUDAD DE MAÑANA**

**REAL ACADEMIA
DE CIENCIAS, BELLAS LETRAS Y NOBLES ARTES DE
CÓRDOBA**

2020

LOS BARRIOS DE CÓRDOBA EN LA HISTORIA DE LA CIUDAD
Coordinador general: José Manuel Escobar Camacho

ASUMIR EL PASADO, PENSAR EL FUTURO,
CONSTRUIR LA CIUDAD DE MAÑANA
Coordinador: Bartolomé Valle Buenestado

(Colección *T. Ramírez de Arellano IX*)

© Portada: Glorieta de la intersección Chinales-Carlos III con carretera de Almadén

© De esta edición: Real Academia de Ciencias, Bellas Letras y Nobles Artes de Córdoba

ISBN: 978-84-123535-0-1

Impreso en Litopress. Edicioneslitopress.com. Córdoba

Reservados todos los derechos. Ni la totalidad ni parte de este libro puede reproducirse o transmitirse por ningún procedimiento electrónico o mecánico, incluyendo fotocopias, grabación magnética o cualquier almacenamiento de información y sistema de recuperación, sin permiso escrito del Servicio de Publicaciones de la Real Academia de Córdoba.

**CÓRDOBA Y SUS BARRIOS HACIA EL FUTURO:
EL ACTUAL PLANEAMIENTO URBANO**

LUIS VALDELOMAR ESCRIBANO
Arquitecto

INTRODUCCIÓN

En 1958 se aprueba el “Plan General de Ordenación de la ciudad de Córdoba”, redactado por el arquitecto municipal José Rebollo. A comienzos de los 80, ya en la etapa democrática Córdoba revisa su ordenación urbanística general por razones de próxima obsolescencia y políticas, aprobándose el 1 de agosto de 1986 la primera Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, dirigida por los arquitectos Juan Cuenca, Guillermo Díaz y Pedro Bermúdez. La vigencia del Plan del 86 se prolongará hasta fines de 2001, al aprobarse el 21 de diciembre de ese año la segunda revisión del PGOU, aún hoy vigente. La redacción del Plan de 2001, iniciada en 1996 producto de la favorable evolución de las principales propuestas del plan anterior, corrió a cargo de un equipo pluridisciplinar dirigido por el arquitecto José Seguí.

En este texto realizaremos una exposición sucinta de los principales hitos del proceso de transformación urbanística que experimenta Córdoba desde 1958, año en el que se aprueba el primer planeamiento que establece una ordenación urbanística del municipio en su conjunto, hasta nuestros días.

Nos centraremos en el crecimiento residencial programado del núcleo principal, pues a este ámbito pertenece la extensión ejecutada en el contexto de un urbanismo canónico, concerniendo -por compleja y extensa- al ámbito de estudios y trabajos más sistemáticos y específicos, tal vez académicos, documentar con detalle y en todas sus facetas la cultura urbanística reciente del municipio de Córdoba.

EL PLAN GENERAL DE 1958

El Plan del 58 se redacta según lo previsto en la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana, que en su expo-

sición de motivos reconoce la necesidad de planificar las ciudades con anterioridad a su crecimiento. Debe tenerse en cuenta el contexto socio económico nacional de las décadas de los 50 y 60, caracterizadas por un importante crecimiento económico y demográfico, producto del ciclo político aperturista que siguió desde 1951 a la autarquía de los 40.

La población de Córdoba crece entre 1950 y 1960 de 165.000 a más de 198.000 habitantes, lo que supone más de un veinte por ciento. Para comprender la necesidad y la lógica del proceso evolutivo urbano que describiremos, debemos saber que la población de Córdoba incluso llega casi a duplicarse desde 1950 a 2010 (crece de 165.000 a más de 328.000 habitantes), progresión que se produce de forma más acentuada y constante durante las cuatro primeras décadas (entre 1950 y 1990 sube de 165.000 a 310.000 habitantes), ralentizándose entre 1990 y 2010, año en el que se superan los 328.000 habitantes. A partir de 2010 se invierte la tendencia, manteniéndose hasta 2019 un leve decrecimiento poblacional interanual, cifrándose la población actual en algo más de 325.000 habitantes.

Por tanto, el Plan del 58 se desarrolla en una etapa de gran crecimiento demográfico que exigirá la adecuada respuesta urbanística. Según rememora el propio Rebollo¹, “para darnos cuenta de lo que nos esperaba al alcalde, al Ayuntamiento y a todos los que trabajábamos en su desarrollo, debo señalar que Córdoba pasó de 150.000 habitantes en 1955 a 300.000 cuando me jubilé en 1984”.

Para hacernos una idea del contexto geográfico, nos remitimos al magnífico análisis que, de la situación de partida, nos ofrece Torres Márquez² en su trabajo “La transformación de los ruedos huertanos de la ciudad de Córdoba (...)”, cuyos enunciados subyacen a lo largo de este texto, del que transcribimos las siguientes reflexiones:

¹ Peña Amaro, A., Díaz López, J., Daroca Bruño, F. (1999): JOSÉ REBOLLO DICENTA. *Catálogo de obras y proyectos* (1999), publicado por la Demarcación en Córdoba del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental.

² TORRES MÁRQUEZ, M. (2006): “La transformación de los ruedos huertanos de la ciudad de Córdoba (España). su inclusión en las zonas regables del Guadalquivir y desaparición en la segunda mitad del siglo XX”, reproducido en el Boletín de la A.G.E. Nº 42 -2006.

Una vez finalizada la Guerra Civil y transcurridos los difíciles años que la sucedieron, no cabe duda de que la situación sociodemográfica, económica y geográfica favoreció la propagación de los usos no agrícolas en el cinturón periurbano de la ciudad, prolongándose dicho fenómeno durante los años cincuenta y sesenta, y dilatándose en el tiempo hasta el momento actual.

El crecimiento demográfico de la ciudad o las condiciones laborales de la población convertirán a Córdoba en un foco de absorción poblacional con pocas posibilidades de asimilar tal crecimiento, tanto por falta de viviendas como por la carencia de un mercado laboral dinámico y flexible. El escaso número de viviendas y la debilidad económica de la crecida población no tardarán en propiciar un alza espectacular de la vivienda marginal, precaria e insalubre, así como la proliferación de los chozos y chabolas en las márgenes del casco urbano, junto a los caminos que partían de él o en las márgenes de los arroyos que bajaban de la Sierra y desembocaban en el Guadalquivir.

La referida carencia de viviendas no tardaría en provocar la movilización de la municipalidad, el Instituto Nacional de la Vivienda (INV) o ciertas sociedades benéficas de origen seglar o eclesial. Sus iniciativas, unidas al desarrollo de la Ley del suelo de 1956 y al primer PGOU de la ciudad de 1958, propiciarán la consabida expansión, eminentemente residencial, el aumento del número de viviendas y, al mismo tiempo, una importante oferta laboral vinculada al importante sector de la construcción.

A todo ello hemos de sumar las propias características del medio que sirvió de soporte al desarrollo periurbano de la ciudad, un ruedo tradicionalmente agrícola con peculiaridades físicas y humanas que favorecieron su cambio de aprovechamiento. La idónea topografía del ruedo, la disponibilidad de aguas subterráneas o la presencia de un parcelario atomizado de huertas y pequeñas hazas, con predominio de la explotación indirecta y propietarios rentistas, convirtieron al perímetro agrícola de la ciudad en un magnífico ámbito de centrifugación urbana que, a su vez, propició un profundo cambio en sus usos y en su paisaje tradicional.

Ciertamente, rodeando a su recinto antes amurallado, desde principios del siglo XX y hasta la década de los 50 Córdoba cuenta con un cinturón verde relativamente intacto formado por una franja de huertas destinadas a policultivos de frutales, hortalizas y flores que se comercializaban en el mercado local. Existían también explotaciones ganaderas y granjas en el ruedo huertano, que se extendía sobre terrenos de suave topografía. Se trataba de un tejido mixto, agrario-urbano, en el que la transición entre los medios urbano y rural era gradual: se entreveraban áreas netamente rurales con viviendas y chozos dispersos, asentamientos periféricos formados por agrupaciones de casas baratas, algunos planificados, y conjuntos singulares de edificaciones (cuarteles, edificios religiosos, cementerios, industrias...).

Nos cuenta Torres Márquez que un estudio realizado para el Guadalquivir en 1932 dividía el ruedo huertano de Córdoba en cuatro sectores, dos situados al este de la ciudad y los otros dos a poniente del casco urbano. En el ruedo oriental predominaban las parcelas de cultivo inferiores a 10 hectáreas, si bien existían latifundios, como el Cortijo del Arenal, con más de 200 hectáreas. El ruedo occidental se caracterizaba por la existencia de un buen número de pequeñas propiedades, a las que se unían parcelas de más de 10 hectáreas y menos de 50, como El Tablero, la Huerta Figueroa, la Huerta de Santa Teresa o el Cortijo de Lubián. También existían propiedades de más de 100 hectáreas, como la Alameda del Obispo, o las tierras ocupadas por las instalaciones industriales de Electromecánicas. El proyecto de regadío del Guadalquivir incluye las tierras del ruedo de huertas de Córdoba dentro de sus límites.

Contamos con la elocuente ortofotografía del Vuelo Americano de 1956 (de obligada consulta), realizada con fines militares durante la Guerra Fría, que nos recuerda cómo era la ciudad de Córdoba justo antes de la irrupción de la etapa desarrollista (1959-1975) y de la entrada en escena del planeamiento general. Vemos que en 1956 la ciudad venía constituida por un sistema polinuclear de asentamientos; uno principal, formado por la envolvente de la ciudad histórica y sus ensanches; otros secundarios, diseminados en el ruedo urbano junto a principales vías de acceso a la ciudad, algunos de vivienda marginal. Vemos en la foto, con particular nitidez en la zona sur del ruedo oriental, que las huertas conformaban un parcelario menudo, irregular y laberíntico de campos confinados, muchos de ellos, por su posición

aneja a caminos, idóneos para su colonización no planificada con usos urbanísticos.



Ortofotografía de la USAF de 1956

Una visión más cercana de la fotografía del 56 nos permite identificar los primeros ensanches: Tejares y Cercadillas (Córdoba demuele sus murallas y puertas durante los siglos XVIII y XIX, ejecutándose rondas y avenidas periféricas que permiten las primeras incursiones urbanas extramuros. En 1859 había llegado el ferrocarril y se había construido la estación, nueva puerta principal de la ciudad, desplazándose su centro hacia el norte); los cementerios de San Rafael (al que vemos adosado el barrio de Cañero) y de la Salud; los primeros asentamientos que, con el transcurso del tiempo, darán lugar a barrios como Colonia de la Paz, Olivos Borrachos, Sagrada Familia, Huerta de la Reina, parte de Valdeolleros, Zumbacón o Viñuela-Rescatado; los

cuarteles de Cercadillas y de Lepanto; la Facultad de Veterinaria; el Hospital Militar; la Electromecánicas. Más difusas quedan retratados, por escasa consolidación, grandes barrios como Ciudad Jardín (su ejecución se desarrolla entre 1935-73) o el Brillante, del que vemos sus primeras retículas y ejemplos de villas aisladas anejos a la carretera de Villaviciosa, a ambos lados de las misma. Relativamente alejados de este modelo inicial de ciudad compacta, destacan, por su escala y contundencia formal, los barrios de Fray Albino y Cañero, actuaciones planificadas y ejecutadas de forma conjunta e integral (urbanización y edificaciones) a fines de los 40 y principios de los 50 a iniciativa del Patronato Benéfico de la Sagrada familia para proporcionar viviendas sociales a familias que vivían en situación precaria.

Reseña especial merece el barrio de Cañero (1.856 viviendas, 72 locales comerciales, dos grupos escolares, una iglesia y un cine-teatro contruidos sobre 8 huertas que ocupaban 33 hectáreas de superficie), proyectado íntegramente por el arquitecto diocesano Carlos Sáenz de Santamaría y ejecutado entre 1951 y 1956 con el objetivo de dar respuesta habitacional al crecimiento demográfico natural y al proceso de inmigración campo-ciudad que se venía produciendo. La acertada ordenación formal y funcional de su entramado urbanístico, la racionalidad y centralidad de sus espacios y edificaciones de uso público (sin entrar a valorar la proporción de los espacios libres y equipamientos, pues las necesidades sociales de la época, la regulación legal y las condiciones de contexto físico eran otras) o su cuidada arquitectura (hoy parcialmente conservada pese a las naturales transformaciones que ha sufrido el caserío a lo largo del tiempo), son factores que han conferido a este barrio un marcado carácter propio y un atractivo del que carecen otros fragmentos urbanos también de ejecución conjunta de esa etapa y más recientes.

El Plan del 1958 establece las estrategias de crecimiento urbano necesarias para canalizar las demandas de la nueva realidad iniciada a fines de los 50. Asignando al recinto histórico el papel de centro funcional y geográfico de la ciudad futura y apostando por un modelo de ciudad compacta, el Plan define una expansión periférica residencial generosa en mancha de aceite que se extenderá, por lógica topográfica y urbanística, sobre el ruedo huertano, escogiéndose el canal del Guadal mellato como límite norte de la ciudad densa y del resto de usos

sur, coincidente con el que denominaremos Puente de Loyola, trazado en prolongación de una vía básica (la calle Motril) que limitaba la extensión de los barrios de Poniente y Sector Sur.

Se trata de un plan de manchas y esquemas estructurantes de ordenación que será desarrollado a través de actuaciones posteriormente delimitadas que recibirán ordenación pormenorizada de planes parciales de ordenación, naciendo con la ejecución de las propuestas nuevos grandes barrios en la periferia contigua a la envolvente urbana. Este proceso de expansión urbana servirá además para resolver la integración en la ciudad de numerosos asentamientos secundarios y conjuntos edificados relevantes preexistentes en el ruedo, que hallarán reconocimiento en la ordenación urbanística mediante la técnica de la calificación.

Muestras principales del proceso de crecimiento vivido en los 60 y 70 son, entre otros, los barrios de Parque Cruz Conde, Sector Sur, Fuensanta-Santuario, Huerta de la Marquesa-Poligonete, Parque Figueroa (si bien éste se extiende sobre suelos de reserva ferroviaria según el Plan) o Fátima y Levante, que deben su origen a la ejecución de la ordenación que nos ofrece el Plan Parcial de Ordenación del Polígono de Levante (Rebollo, 1962), que basa su ordenación en los siguientes tres argumentos: crear nuevo suelo urbano necesario para el crecimiento de la ciudad, conservar lo ya construido siempre que dispusiera de la calidad mínima exigida (Levante absorbe, integra y reconoce las tramas y edificaciones residenciales preexistentes en la zona), y adoptar como eje de comunicación y delimitación la apertura de la Avenida de Carlos III.

Todos los desarrollos del Plan del 58 dan protagonismo -para nuevas implantaciones- a las tipologías de bloque o edificación abierta tomadas del Movimiento Moderno, frente a anteriores propuestas de crecimiento en ciudad jardín. En 1933 se celebra el IV CIAM, que dará lugar a la Carta de Atenas, publicada en 1942 por Le Corbusier, en la que se recogen los ideales del Movimiento Moderno, de cuya llegada tardía a España surgirán planteamientos urbanísticos, también en Córdoba, más “humanistas e higienizantes”. Le Corbusier proponía un seductor modelo de ordenación basado en la implantación respetuosa, sobre un “manto verde”, de bloques aislados de viviendas elevados sobre *pilotis*, conectados entre sí por viales también elevados para no interrumpir la continuidad del manto.



USAF 56



Años 70



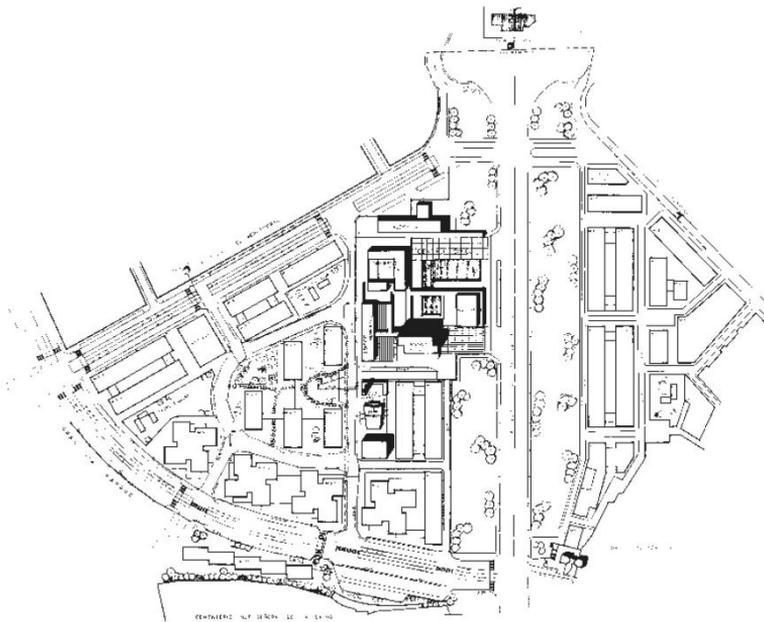
Plan Parcial de Ordenación del Polígono de Levante

Pero la Ley del suelo de 1956 incorpora un cambio relevante en relación con la gestión urbanística de los procesos de transformación de las ciudades, que se aplicará al crecimiento urbano en una primera etapa de la nueva cultura urbanística que vivimos desde los 60: como regla general corresponderá a los propietarios el deber de costear las obras de urbanización a cambio de las plusvalías producto de las actuaciones. Por tanto, en el diseño de toda actuación urbanística que deba ser impulsada, financiada y ejecutada por los particulares, por así haberlo establecido el Plan, se ha de garantizar el justo equilibrio entre las rentabilidades sociales y ambientales que legitiman la propuesta de ordenación, y las lucrativas que viabilizan su ejecución, tanto la urbanización del suelo como la edificación de los solares, puesto que los particulares habrán de ejecutar dicha urbanización a cambio de un nivel razonable de plusvalías.

Por lo que hacer ciudad, cuando corresponde a los particulares costear la urbanización, y así lo contempla la Ley del 56 como opción primera, ha de ser económicamente viable, debiendo generarse en el proceso suficientes rentabilidades productivas. Esta circunstancia comportó en el urbanismo local la revisión del concepto *lecorbusierano*, que se adapta por razones de viabilidad económica, ejecutándose en nuestra ciudad numerosas actuaciones edificatorias de diferente escala de conformidad con las siguientes determinaciones de la ordenanza de bloque abierto: las edificaciones han de implantarse separadas, entre sí y de los linderos privados, debiendo quedar libre el sesenta por ciento de la superficie privada de la parcela, no pudiendo estar limitado el uso y disfrute público de dicho espacio no edificado, correspondiendo a los propietarios mantenerlo en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Como ejemplos destacados de la aplicación con acierto de modelos de ordenación en bloque abierto citaremos los siguientes: en el caso de grandes conjuntos destaca el Parque Figueroa, actuación autónoma promovida por la Caja Provincial de Ahorros a través de la Constructora Benéfica de Viviendas, obra de los arquitectos De La Hoz, Olivares y Chastang. Se desarrolla sobre las 18 hectáreas de terrenos alejados de la ciudad (la Huerta Figueroa) en los que se edificaron 2.160 viviendas en bloque en H distribuidas en torno a un ágora de usos múltiples. Otro ejemplo sería la ordenación del entorno de la Avenida del Conde de Vallellano, plan urbanístico de 1965 de Rebollo Dicenta,

con su imponente eje viario flanqueado por generosas zonas verdes, su Centro Cívico representativo formado por nuevos equipamientos (Gobierno Civil, Juzgados, Delegaciones Ministeriales, etc.) y sus nuevos barrios residenciales, parcialmente ordenados y edificados con modelos y tipologías de bloque abierto.



Ordenación del entorno Avenida Conde de Vallellano

Como proyecto sobresaliente por la singularidad y acierto de su arquitectura añadiremos el conjunto de cuatro bloques abiertos de viviendas sociales en forma de Y “El Caracol”. Situado en la avenida de Cádiz, promovido por el Sindicato Vertical en 1958 y obra del arquitecto Víctor Escribano Ucelay, recibe el nombre de la escalera central de planta circular de cada bloque, comunicada en cada nivel, a través de puentes pasarelas, con los volúmenes que albergan las viviendas. La contemplación del espacio central común de este proyecto, poco conocido, causa sorpresa al visitante.

Desde hace décadas las propuestas de ordenación en Edificación Abierta vienen siendo descartadas para nuevas implantaciones por funcionamiento deficiente, limitándose la aplicación de la ordenanza

diseñada en su momento al reconocimiento de preexistencias edificadas en desarrollo del Plan del 58, hoy todas en suelo urbano consolidado, algunas en proceso de mutación tipológica. Como ejemplo, ya en los 80 y en sustitución de asentamientos existentes de casas prefabricadas y con ordenaciones en Manzana Cerrada singulares por la apertura al viario circundante de sus patios interiores para un mayor control social de los espacios, se ejecutan en desarrollo del Plan de las 58 barriadas sociales como las Moreras o las Palmeras, dando respuesta a un problema habitacional de las clases más desfavorecidas.

En el capítulo de lo que podríamos denominar Proyectos de Ciudad, el Plan del 58 ya contemplaba en su planimetría la integración en la malla urbana de los terrenos históricamente ocupados por el ferrocarril, planteando el desplazamiento hacia el norte de su trazado (el Plan plantea el traslado de la estación al extremo norte de una prolongación proyectada de Gran Vía Parque), buscando la cohesión social de los barrios del norte del haz ferroviario, históricamente desplazados y aislados. Con una solución técnica distinta e impulsada por los plazos perentorios de las obras del AVE para la Exposición Universal de Sevilla de 1992, esta principal transformación urbanística ya pensada en 1958 no llegará a culminarse hasta diciembre de 2001 en desarrollo de una innovación del Plan General de 1986, comprobándose la complejidad y los largos tiempos inherentes al proceso de construcción de la ciudad.

El crecimiento urbano previsto por el Plan del 58 se ejecuta de los 60 a los 80 en su práctica totalidad, dando respuesta con éxito a las urgentes necesidades de vivienda de una población cordobesa que crecerá en más de 100.000 habitantes (de 198.000 a más de 300.000), por crecimiento vegetativo y migraciones campo-ciudad, durante sus 28 años de vigencia. Comprobamos que, aplicando una ratio teórica de 4 habitantes por vivienda, en desarrollo del Plan debieron edificarse al menos 25.000 viviendas.

Este proceso de expansión urbana supondrá la desaparición del histórico ruedo irrigado de la ciudad, con especial afección a los ruidos este y oeste por sus favorables condiciones geográficas, históricas y socioeconómicas, con la consiguiente transformación paisajística irreversible del entorno periurbano. Quedarán como recuerdo en la

toponimia urbana los nombres de algunas de las antiguas huertas sobre las que se produjeron crecimientos residenciales.

Pese al marco normativo-legal de la época, constituido por la Ley del 56 y el Plan del 58, la colonización urbana del ruedo se producirá de forma relativamente descompensada, desordenada y caótica, coexistiendo durante el proceso de expansión, muy dilatado en el tiempo, los asentamientos aislados de casas baratas preexistentes, los conjuntos edificados relevantes, solares edificados, en proceso de construcción y por edificar, y antiguas huertas que, ante el nuevo escenario especulativo propio del periodo desarrollista, no tardarían en abandonarse a su suerte a la espera de un destino más lucrativo, convirtiéndose en eriales que afearán temporalmente la nueva ciudad que surgía extramuros.

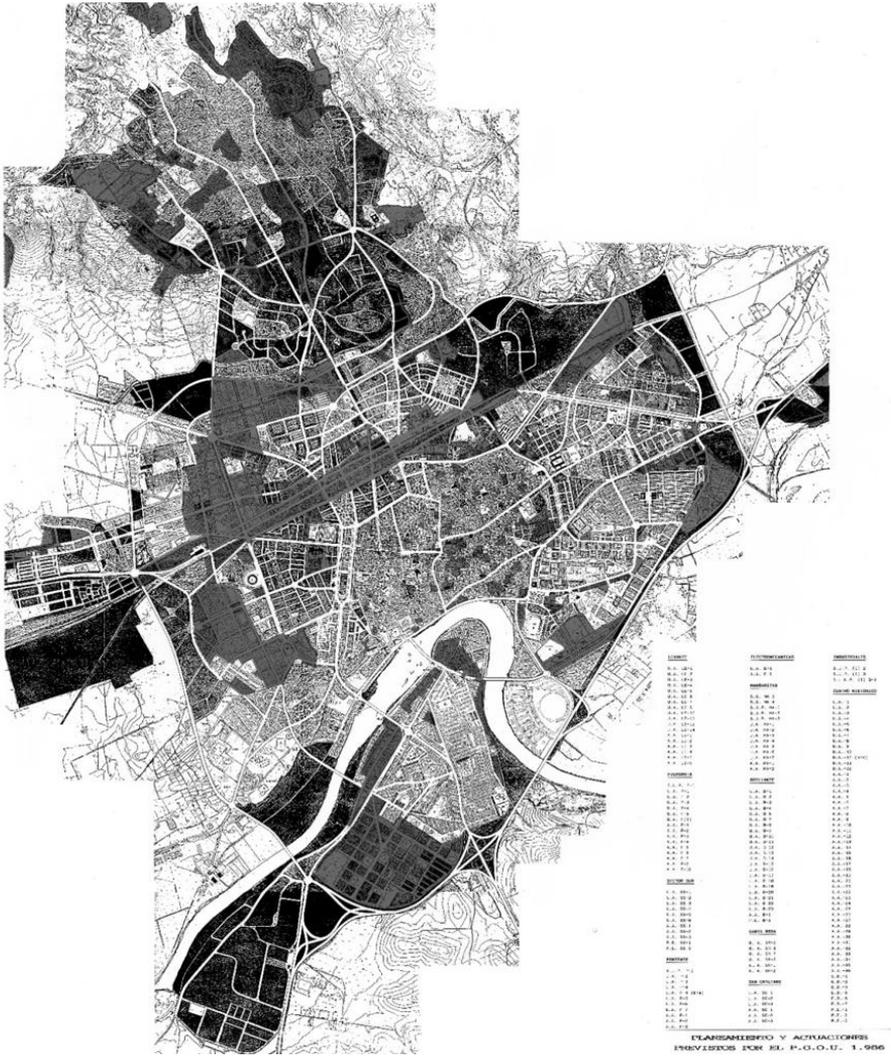
Como consecuencia, de los 60 a los 80 la envolvente urbana verá acentuada su geometría irregular. Córdoba mantendrá, con excepciones (Parque Figueroa, que nace aislado y desconectado), su carácter de ciudad compacta, pero, en su proceso de expansión periférica resultarán entrantes y salientes en sus bordes sentándose las bases del discurso justificativo de las políticas de crecimiento urbano del Plan General de 1986.

EL PLAN GENERAL DE 1986

El 3 de abril de 1979 se celebran las primeras elecciones municipales de la etapa democrática, iniciándose a principios de los 80 la Revisión del Plan por razones de cercana obsolescencia y políticas: los Ayuntamientos democráticos querían contar con ordenación urbanística general adaptada a los nuevos tiempos. El 1 de agosto de 1986 se aprueba la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, cuyas determinaciones de mantienen vigentes durante más de 15 años, hasta la entrada en vigor de la Revisión de 2001 del Plan.

La población de Córdoba mantiene durante los años 80 un ritmo razonable de crecimiento, creciendo desde los más de 284.000 habitantes contabilizados en 1981 hasta más de 310.000 en 1991, ralentizándose el crecimiento durante los años 90, registrándose 314.000 habitantes en 2001.

El Plan del 86, apostando con firmeza por la ciudad compacta, mantiene la política de crecimiento residencial característica de la etapa anterior, delimitando y definiendo una serie de actuaciones de extensión urbana a lo largo del borde de la envolvente de ciudad heredada, para la articulación de tramas, el relleno de vacíos y el cierre de discontinuidades, optando por la asignación de usos e intensidades coherentes con los dominantes de las preexistencias contiguas.



Plan General de 1986

Al igual que el Plan anterior, el Plan del 86 escoge el canal del Guadalquivir como límite norte de la ciudad más densa, complementando las tramas residenciales de baja densidad del Brillante con nuevos crecimientos de borde para su regularización geométrica. Se trata de un Plan de propuestas muy definidas. Las diferentes actuaciones previstas, de crecimiento en suelo urbanizable o urbano o de consolidación en suelo urbano, se encuentran delimitadas y cuentan con ordenación detallada prediseñada con un nivel de rigidez que excede de las exigencias legales, restando escaso margen de maniobra al posterior planeamiento de desarrollo. Por ello, las ordenaciones que vemos en el plano de ordenación de 1986 prácticamente coinciden con la realidad ejecutada.

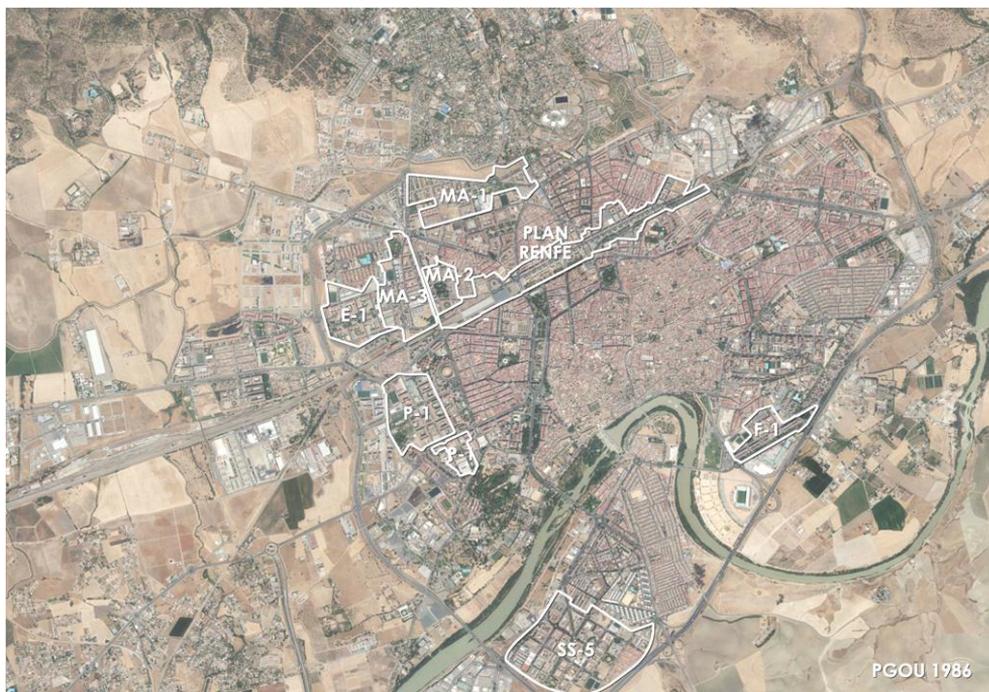
El Plan del 86 establece nuevas estrategias de movilidad rodada acordes a la realidad del momento, diseñando un anillo viario de ciudad que llegará a ejecutarse parcialmente en su periodo de vigencia al integrar la nueva circunvalación proyectos estatales como la variante de la A-4 (o ronda sureste, ejecutada en 1986) o la ronda de Levante (2004, que une la N-432 con la A-4). Proyecta el arco viario sur, cuya ejecución en 1992 supondrá la construcción del Puente del Arrenal.

Quedarán relativamente alejados de esta ronda urbana los nuevos barrios de poniente (MA-1, MA-3 y P-1) al bordear su trazado el Parque Figuerola, generándose una serie de vacíos inter-ronda en posición idónea para soportar nuevos crecimientos urbanos en el futuro. Los veremos, tras la puesta en servicio -a comienzos del siglo XXI- de la Ronda Oeste de la ciudad, en desarrollo de las previsiones del propio Plan del 86 (E-1) y del Plan de 2001.

Con la ejecución de grandes actuaciones de extensión en suelo urbanizable surgirán principales vías urbanas, como las avenidas de Arroyo del Moro (MA-2 y MA-3) y Arruzafilla (MA-1) o la calle Escritor Conde Zamora (P-1).

Entre el canal y el río, en el irregular territorio rururbano resultante del proceso de expansión periférica anterior y ocupando vacíos óptimos para el crecimiento, se ejecutarán siete grandes actuaciones de extensión residencial en suelo urbanizable: en la franja de poniente, en un primer salto urbano, las actuaciones MA-1 (2.700 viviendas) y P-1 (2.566 viviendas), seguidas de los planes parciales MA-2 (650 viviendas) y MA-3 (1.600 viviendas). Finalmente, ya durante la vigencia del

PGOU de 2001, se ejecutará la actuación E-1 (1.500 viviendas), destinada a la construcción de viviendas protegidas; aislado al sureste de la ciudad, la actuación F-1 (995 viviendas); en la zona central de la ciudad, cruzándola de este a oeste, el Plan RENFE (2.760 viviendas).



A las anteriores actuaciones residenciales hemos de sumar, por gran extensión, al sur del río, la actuación pública en suelo urbano PE SS-5 (1.800 viviendas), crecimiento natural del Sector Sur. La actuación SS-5, en suelo urbano y desarrollada mediante planeamiento especial, supondrá el crecimiento hacia el suroeste de las actuaciones públicas que dieron lugar al barrio del Sector Sur, extendiéndose sobre terrenos delimitados por éste, el trazado de la ronda urbana y la avenida de Cádiz.

El esquema ordenador de la SS-5, ya preestablecido desde el propio Plan General, consiste en una cuadrícula regular de calles formando manzanas cuadradas recortada en sus bordes por la forma de la envolvente de la actuación y anclada al barrio del Sector Sur. El damero se divide en dos partes triangulares semejantes por el trazado diagonal de

la calle Libertador Sucre, usada como eje de simetría, trazada a su vez en simetría del eje formado por las calles Algeciras y Puente Genil, tomando como nuevo eje de simetría el primer tramo de la calle Motril.

Producto de la ordenación descrita, las diferentes manzanas generadas, ya sean edificables residenciales o dotacionales, o no edificables destinadas a parques y jardines públicos, poseen análoga forma geométrica, cuadrada o triangular, según su posición relativa en la actuación. No existe tratamiento formal diferenciado en función de usos urbanísticos del que pudieran derivar rasgos identitarios propios del nuevo barrio o un adecuado nivel de legibilidad de la trama ejecutada.



[1] Colonia Obrera (fines 40) [2] Bloque Abierto (años 60)
[3] Manzana Cerrada (años 90)

Sin negar éxito que la actuación representó en relación con la correcta solución del objetivo perseguido (satisfacer necesidades urgentes de vivienda asequible), nos encontramos ante un ejemplo de ordenación descontextualizada y de difícil lectura por el visitante de los que abundan en el urbanismo de los 80 y 90, caracterizado por la decidida apuesta en el crecimiento por las tipologías de Manzana Cerrada como consecuencia de las disfunciones que ya venía presentando la ordenación en edificación abierta, particularmente en el barrio del Sector Sur, en relación con la construcción y disfrute del espacio de uso público. No podemos obviar el acierto de la ordenación en lo relativo al trazado escogido para la calle Libertador Sucre, que refuerza el nodo ya formado en el encuentro de la avenida de Cádiz, la calle Motril y la calle Algeciras, confirmando y fortaleciendo el papel del Puente de Loyola (previsto desde el Plan del 58) de elemento necesario para la cohesión económica y social de los barrios del sur, Sector Sur y SS-5 (Guadalquivir), acercándolos a la orilla opuesta, cuajada de equipamientos y espacios libres públicos.

Las actuaciones MA-1, MA-2, MA-3, P-1 y F-1 responden a estrategias de relleno de vacíos periurbanos, completando y complementando mallas urbanas, encajando en la envolvente urbana heredada como piezas de un *puzzle*. El Plan del 86, con buen criterio, diseña actuaciones de crecimiento de escala (ninguna supera las 50 hectáreas) y condiciones idóneas para su ejecución jurídica a través del sistema de compensación, no incluyendo en sectores preexistencias integrables. Nos referimos a los asentamientos residenciales dispersos que, anejos a las principales vías de acceso a la ciudad, salpican el ruedo huertano, los cuales se clasifican como suelo urbano y reciben el siguiente tratamiento diferenciado: en el caso de asentamientos cuya morfología básica merece conservación el Plan asigna ordenanzas de reconocimiento, previendo la complementación y regularización de bordes de determinados asentamientos a través actuaciones de nueva urbanización con usos y tipologías semejantes. Para asentamientos de infravivienda, el Plan plantea su sustitución por actuaciones de nueva urbanización con usos y tipologías coherentes con el contexto urbano de referencia.

Todas las actuaciones en suelo urbanizable confían su ordenación interior a cuadrículas racionales, en parte irregulares por necesidades de adaptación a las geometrías de borde y de anclaje a las retículas del

contexto urbano contiguo, pudiendo afirmarse que la ordenación interior de estos desarrollos viene condicionada por la morfología de la ciudad heredada. Esta circunstancia conferirá a los tejidos cierto nivel de singularidad e identidad propia. Es común en las ordenaciones la presencia de grandes bulevares de centralidad urbana, ejes de concentración de parques y equipamientos públicos en posición funcional y accesible (destacan los ejes de centralidades de las actuaciones MA-1, MA-3/E-1 y P-1), generándose barrios legibles que irán madurando y adquiriendo carácter propio.

De entre las actuaciones de extensión del Plan del 86 destaca el Plan Parcial Renfe por su gran calado y principal papel protagónico en el reciente proceso de construcción de Córdoba, resolviendo el problema urbano que, desde 1859, representaba la barrera ferroviaria. Desarrollado y gestionado por la sociedad Telfeco sobre los suelos liberados del ferrocarril debido a la remodelación arterial ferroviaria en Córdoba (1990-2001), que supuso el soterramiento de las vías desde los Santos Pintados hasta la nueva estación de Cercadillas, el objetivo del Plan RENFE será la recuperación para la ciudad de los terrenos, permeabilizando e integrando tramas de barrios, aunque físicamente cercanos, separados *de facto* desde su origen.

El Plan RENFE supondrá la creación de dos grandes vías estructurantes que vertebrarán la ciudad de este a oeste (los viales Norte y Sur) y, sobre todo, de un gran espacio libre lineal dispuesto sobre el trazado soterrado del ferrocarril y conectado con el eje verde formado por los jardines de la Victoria y de la Agricultura que se convertirá en principal elemento de esparcimiento colectivo de la población cordobesa. Se aprovechó el soterramiento para la disposición de un aparcamiento lineal en subsuelo que servirá para paliar las carencias de aparcamiento en superficie que presentaba la zona norte del centro urbano. Se configuró una nueva fachada sur de los barrios del norte del ferrocarril mediante la disposición de nuevas manzanas residenciales, convocándose concursos públicos para garantizar la mejor factura de los proyectos.

Además de estrategias de expansión periférica, el Plan del 86 fomenta la optimización de la ciudad existente definiendo una importante relación de actuaciones de consolidación urbana principalmente para resolver problemas de discontinuidades en la trama procedentes

de la ausencia histórica de integración urbanística de los fragmentos, o de la presencia de vacíos urbanos como consecuencia de la migración de antiguas instalaciones fabriles a posiciones geográficas más funcionales. Destaca la actuación del Chimeneón, ejecutada sobre suelos antes ocupados por una fábrica de aceite localizada extramuros, de la cual se mantendrá como vestigio el elemento que da nombre al barrio, hoy hito referencial del paisaje urbano. Numerosas actuaciones de consolidación verán culminado su proceso de integración en el tejido urbano durante el periodo de vigencia del Plan del 86. Otras no llegarán a ejecutarse por falta de viabilidad económica.

Con 158,5 hectáreas urbanizadas y más de 9.000 viviendas construidas entre las actuaciones MA-1, MA-2, MA-3, E-1 y P-1, el grueso de los crecimientos urbanizables residenciales se concentra al oeste, sobre colindancias urbanas del denominado “abanico de poniente”. Tan solo se plantea al este, como crecimiento hacia el sur del barrio de la Fuensanta, el Plan Parcial F-1. La ejecución de la ronda sureste de la ciudad cercenó la posibilidad de crecimiento hacia el este del Polígono de Levante, quedando los suelos del Arenal de la Fuensanta alejados de la ciudad por un viario estructurante poco franqueable. La puesta en servicio de la ronda sureste supondrá además la mejora de las condiciones estratégicas para la implantación de usos urbanísticos productivos sobre terrenos del Arenal, coadyuvando al proceso la atomización parcelaria presente en la zona.



Huertas en el Arenal de la Fuensanta



Ronda sureste y
asentamiento industrial

Desgraciada e ineludiblemente, la colonización irregular de antiguas huertas con usos industriales tendrá lugar durante el periodo de vigencia del Plan del 86. Más adelante, el Plan de 2001 tratará de corregir el problema delimitando y definiendo una actuación industrial de regularización, ya iniciada pero no culminada.

En desarrollo del Plan del 86 se urbanizarán en el núcleo principal grandes actuaciones de extensión con una capacidad de partida de más de 14.500 viviendas, todas hoy construidas. A esta cantidad deberá añadirse la capacidad no desdeñable resultante de los procesos de consolidación y crecimiento del núcleo principal mediante actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

Como novedad frente a los crecimientos del Plan del 58, los espacios libres y equipamientos públicos de todos los crecimientos residenciales anteriores se dimensionan en función del número de viviendas, en cumplimiento de las prescripciones del Reglamento de Planeamiento de 1978, respetando las densidades escogida el máximo legal no excepcional de 75 viviendas/hectárea (la densidad más alta es 69,9 viviendas/ha. en el P-1), surgiendo nuevos barrios que ofrecerán un adecuado nivel de calidad de vida a la población residente.

EL PLAN GENERAL DE 2001

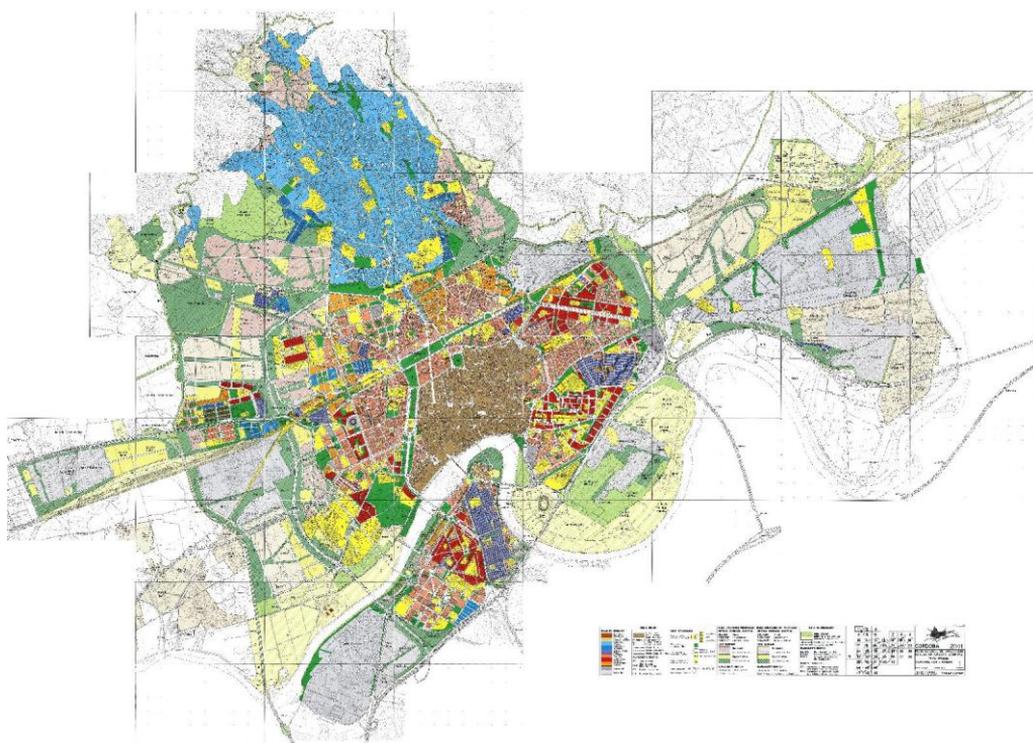
A mediados de los 90 el crecimiento residencial del Plan de 1986 presentaba un alto nivel de desarrollo y ejecución. En la cultura urbanística nacional del momento (y también del actual) la falta de suelo urbanizable era uno de los principales indicadores de la necesidad de revisar un Plan General. Las grandes actuaciones del 86 contaban con planeamiento aprobado, encontrándose urbanizadas algunas (como vemos en la ortofotografía de 1996): en la franja de poniente, los sectores P-1, MA-3 y MA-1 están urbanizados, apreciándose una intensa dinámica edificatoria en los dos primeros, más discreta en el tercero. Identificamos, ya construidas, las grandes superficies comerciales (Zococórdoba y Centro comercial La Sierra) que abanderan y dinamizarán el proceso edificatorio de los crecimientos P-1 y MA-1. No se había iniciado la urbanización de los sectores MA-3 y E-1, permaneciendo aislado el modélico Parque Figueroa. En la zona este vemos ya urbanizado el sector F-1, junto a Mercacórdoba y al motor comercial

de la zona, en centro comercial El Arcángel, ambos en funcionamiento en 1996. Si bien las obras de soterramiento del trazado ferroviario se encuentran culminadas en 1996, no se han iniciado aún las obras de urbanización del Plan Parcial RENFE. Como veremos, la urbanización de grandes desarrollos como RENFE o el E-1 se solapará con el proceso de ejecución de los primeros crecimientos del Plan 2001.

Como consecuencia de la evolución del crecimiento planificado, en 1996 la envolvente urbana ya había alcanzado por el este la geometría prevista en el 86, mientras que en la zona de poniente el borde de la ciudad proseguía redefiniéndose con la ejecución del crecimiento proyectado, generándose en la zona una geometría de borde irregular cambiante y una suerte de vacíos idóneos para soportar un nuevo proceso expansivo, demandado pese a la ralentización del crecimiento demográfico local: la población de Córdoba alcanza en 1991 los 310.500 habitantes y 314.000 en 2001, situándose en 325.700 habitantes a comienzos de 2020.

En este contexto, en 1996 el ayuntamiento de Córdoba, a través de su Gerencia Municipal de Urbanismo, decide revisar el Plan, adjudicándose los trabajos -previo concurso público- al arquitecto José Seguí, director de un equipo multidisciplinar al que pertenecí durante todo el proceso. La redacción comienza en agosto de ese año, finalizando con la aprobación del documento, por unanimidad de todas las fuerzas políticas de la Corporación Municipal, el 21 de diciembre de 2001. El Plan de 2001 continúa hoy vigente. Desde 2001 hasta la fecha he tenido la suerte de participar, desde distintos ámbitos de responsabilidad en la Gerencia Municipal de Urbanismo, en el reciente proceso de construcción y desarrollo urbanístico de Córdoba.

El Plan de 2001 programa un crecimiento de ciudad generoso formado por una serie de actuaciones de extensión residencial localizadas, la mayoría, en la franja de poniente, cinco en los bordes del barrio del Brillante y las restantes en los bordes fluvial y externo del Distrito Sur. Prorrogando las políticas de cierre de discontinuidades y regularización formal del núcleo de la etapa urbanística anterior, el Plan opta por la asignación de usos e intensidades contextualizados en el caso de crecimientos en continuidad con la ciudad existente, planteando modelos de ordenación más flexibles y de menor intensidad edificatoria para las urbanizaciones limítrofes con el territorio rural protegido.



Plan General de 2001

Al igual que los planes anteriores, el Plan de 2001 fija el canal del Guadalmeñato como límite norte de los tejidos residenciales de intensidad más alta, completando y cerrando la malla urbana del Brillante con una serie final de crecimientos de borde con tramas semejantes, unas para la regularización de la envolvente urbana (N-2 y N-5), otras para el enlace e integración de los tejidos sueltos del norte de la ciudad (N-3 y N-4), condicionando la ordenación pormenorizada de todas las actuaciones al respecto de los valores naturales del lugar.

A diferencia del Plan del 86, que planteaba la ordenación de las grandes actuaciones de crecimiento mediante cuadrículas convencionales, aunque adaptadas a las tramas aledañas, fiando la edificación a tipologías de manzana cerrada, el Plan de 2001 opta por ordenaciones singulares, pensadas para el sitio, y por la variedad tipológica de las edificaciones para satisfacción de la demanda real; apuesta por la diversidad morfológica, imponiendo, a través de las pre-ordenaciones,

modelos de ordenación y morfo-tipológicos consecuentes con el medio urbano y territorial circundante. Si bien es cierto que actuaciones inter-ronda como el O-4 o el O-7 verán principalmente condicionado el éxito de su ordenación al idóneo mallado con la ciudad colindante (MA-1/Figueroa y P-1), la buena factura de la Ciudad Jardín de Poniente (O-1, O-2 y O-3) dependerá de la calidad y legibilidad de las condiciones y elementos de relación campo-ciudad que su tejido ofrezca. Estas extensiones más septentrionales del abanico de poniente, proyectadas sobre la franja periurbana externa a la ronda oeste y contactadas con suelos de la Sierra de Córdoba a través del bosque del Patriarca, reciben del Plan una ordenación tentativa previa más libre, constituida por una trama esquemática que, como aspecto vinculante, respeta e integra las trazas de los principales elementos lineales del lugar, tanto internos como externos (caminos y cauces de arroyos), desarrollándose tramas híbridas, funcionales pero irregulares, que conferirán singularidad a la nueva Ciudad Jardín de Poniente (ejemplo ejecutado es el O-1).



A las condiciones de funcionalidad y maclado rectoras de las ordenaciones más convencionales de los vacíos inter-ronda, se añadirá, en el caso de las actuaciones O-1, O-2 y O-3, una nueva condición: garantizar, a través de su tejido (como recogen las fichas de planeamiento de las actuaciones), la conectividad campo-ciudad por medio de espacios libres peatonales disociados de la red viaria rodada.

En el caso del Distrito Sur, los crecimientos residenciales previstos, constituidos principalmente por las actuaciones del Cordel de Écija (probablemente uno de los proyectos de ciudad más interesantes por ejecutar) y el Plan Parcial S-2, tras un largo periplo de concurso públicos, planteamientos formales, propuestas de ordenación y trámites urbanísticos que merecerían estudio separado, no llegarán a ejecutarse por falta de impulso y, seguramente, de viabilidad económica en su configuración actual como actuaciones privadas.

En la franja oeste, con la ejecución de las previsiones de crecimiento de los planes del 86 (E-1 y MA-3) y de 2001 (O-4 y ronda oeste), el Parque Figueroa pasará de ocupar una posición aislada y desconectada a convertirse en barrio central de un nuevo entramado urbano que disfruta de las mejores condiciones de vertebración territorial de la ciudad. Nos encontramos ante un caso que demuestra el éxito de estrategia del Plan de 2001 de rellenos de vacíos perimetrales de la envolvente urbana.

Como novedad del Plan de 2001, en la ordenación de todas las actuaciones de crecimiento residencial se contempla que el veinticinco por ciento, al menos, de todas las viviendas que se oferten será en la modalidad de viviendas protegidas. Esta determinación hallará confirmación legal con posterioridad en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en vigor desde enero de 2003, adelantándose el Plan General de Ordenación Urbanística de 2001 en este aspecto de relevante interés público. En las actuaciones de “Huerta de Santa Isabel”, O-3 (ya urbanizado y en proceso de edificación) y O-4, el Plan opta por densidades de 75 viviendas por hectárea, intensidad aceptable dada la colindancia de estas actuaciones con los barrios densos Miralbaida y Palmeras, elevando la obligación de destinar a viviendas protegidas hasta el cincuenta por ciento del total en coherencia con las socio-economías del contexto meridional.



El Plan de 2001 perfecciona el trazado del anillo viario de la ciudad, acompañándolo de un anillo verde urbano y armonizándolo con la realidad ejecutada (rondas de levante y sureste) y proyectada, mediante la incorporación del trazado exacto del proyecto de ronda oeste redactado por la administración autonómica, resolviendo en su modelo de gestión urbanística la obtención de los suelos necesarios para la ejecución del cinturón verde y de esta infraestructura viaria estructurante, de importante protagonismo en el proceso expansivo de poniente.

La puesta en servicio en 2010 de la ronda oeste supondrá para la franja de poniente un mayor atractivo como entorno residencial de calidad de la ciudad. Vivir en el nuevo poniente es vivir cerca de la ciudad y del territorio, en barrios que cuentan con los mejores estándares de dotaciones públicas, reforzados por la presencia en la zona de grandes parques del anillo verde, como el Parque del Canal o el conocido como Parque del Flamenco, al este del barrio de San Rafael de la Albaida. Nuevos barrios que cuentan además con unas óptimas condiciones de relación con el entorno natural periurbano de Córdoba, lide-

rado por la presencia del Parque El Patriarca. Existe en la zona, al igual que en algunos grandes crecimientos del Plan del 86, un importante elemento dinamizador de la venta de viviendas (nos remitimos al contenido de campañas comerciales), el Corte Inglés Ronda de Córdoba. Edificado en simultaneidad con la urbanización del O-5 y abierto desde el año 2012, marca el epicentro del proceso edificatorio de las actuaciones O-3 y O-5. Queremos vivir más y mejor, y este último deseo colectivo es seguramente el secreto del éxito del nuevo poniente como lugar prioritario de residencia.

No podemos olvidar el crecimiento previsto por el Plan de 2001 al este de la ciudad también con modelos de ordenación en ciudad jardín. Hablamos de la Ciudad Jardín de Levante, delimitada y predefinida por el Plan al este de la ronda de levante para compensar los crecimientos del borde opuesto, equilibrando geográficamente la expansión urbana. El Plan clasifica inicialmente los suelos como urbanizable no sectorizado, si bien una innovación planteada en la primera etapa alcista (2003), de contenido cautivador, altera sustancialmente la propuesta de ordenación sobrecargando las obligaciones de la propiedad, haciendo inviable la ejecución de la actuación por ausencia de sostenibilidad económica. En este punto hemos de advertir las siguientes certezas: los recursos públicos son muy limitados, cada vez más; hacer ciudad es un proceso extremadamente complejo y costoso; como norma general la ejecución del crecimiento ha de autofinanciarse con el beneficio generado (la iniciativa pública debería restringirse al desarrollo de promociones o proyectos de interés social difícilmente abordables por la iniciativa privada), debiendo, en el diseño de las actuaciones, asegurar el planificador el justo equilibrio entre las rentabilidades ambientales y sociales (que son las que legitiman la propuesta) y las lucrativas (las que aseguran su viabilidad económica y garantizan la ejecución de la propuesta). Estos razonamientos podrían igualmente aplicarse a las actuaciones del Cordel de Écija, objeto de otro muy interesante planteamiento académico de ese mismo periodo, basado en los postulados más puros del Movimiento Moderno.

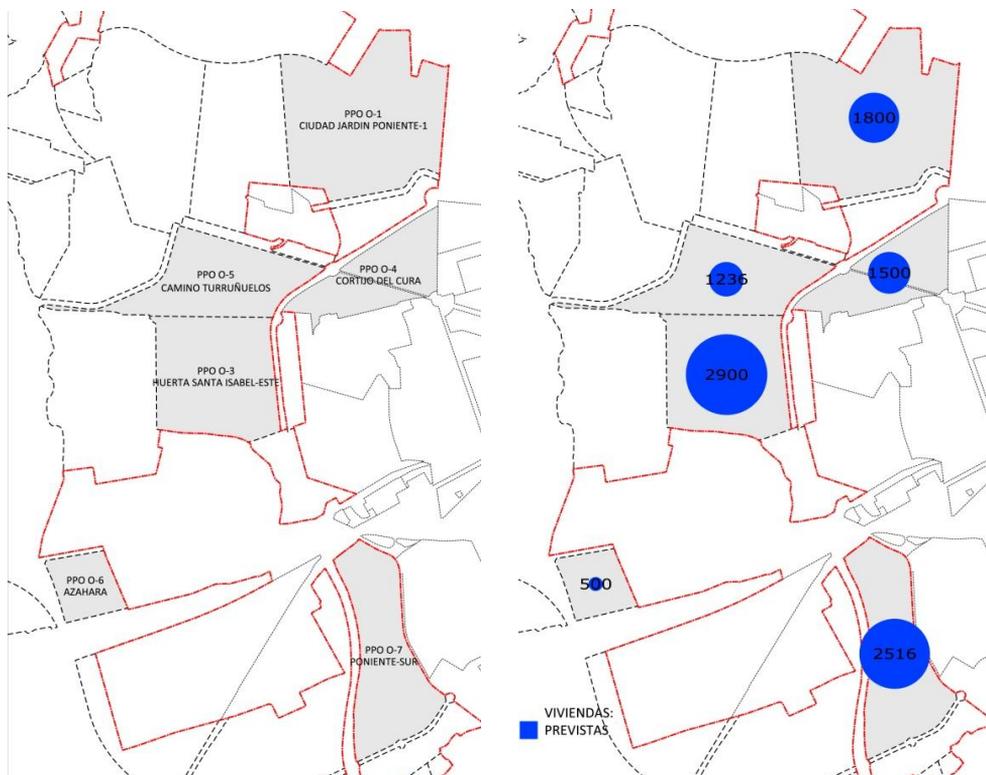
Volviendo al urbanismo real, en esta nueva etapa del crecimiento urbano en la que aún estamos inmersos, el abanico de poniente - entendido como actuación de ordenación conjunta- es el principal protagonista del proceso de expansión urbana. Desde 2002 a 2008, aprovechando la etapa económica alcista, se ejecutaron diferentes propues-

tas de extensión residencial del núcleo, principalmente en la franja oeste, simultaneándose los procesos de urbanización y edificación de las grandes actuaciones, previa presentación de avales, gracias al favorable escenario financiero. En 2008, con la llegada brusca de la crisis económica global, se frenará el proceso edificatorio, pero la urbanización de las grandes actuaciones de la corona del núcleo se encontraba próxima a su fin, garantizando la existencia de avales la terminación de las obras proyectadas. El proceso edificatorio se reanudará en 2014, manteniéndose a un ritmo razonable hasta la fecha, habiéndose incrementado las autorizaciones de viviendas muy sustancialmente durante el segundo semestre de 2019.

Entre los puentes de Andalucía y de San Rafael el Plan de 2001 insiste en la necesidad del Puente de Loyola (parte de los suelos necesarios para su ejecución ya se encuentra obtenida, cruzando la Universidad Loyola) y plantea, más al sur, un nuevo puente en prolongación de la calle Libertador Hidalgo y Costilla, eje principal del barrio del Guadalquivir, para mejor anclaje de los barrios del Distrito Sur y de las futuras actuaciones del Cordel de Écija con los barrios de la margen contraria. Al oeste de la ciudad, el Plan incorpora el trazado proyectado por la administración estatal para la nueva Variante Oeste de Córdoba (CO-32), que conectará la E-5 con la A-431 (carretera de Palma del Río), cuyo primer tramo, desde la E-5 hasta la N-437 (carretera del Aeropuerto) se encuentra ejecutado.

En la última década no se ha generado nuevo suelo urbanizado procedente de actuaciones de crecimiento de ciudad, pudiendo afirmarse que, conforme a la tendencia actual, Córdoba cuenta con suelo urbanizado residencial suficiente para atender la demanda de nuevas viviendas en el medio plazo. Durante el periodo de vigencia del Plan de 2001 se han ejecutado en el núcleo principal siete grandes actuaciones de crecimiento urbanizable residencial: al oeste, las actuaciones inter-ronda O-4 (1.500 viviendas) y O-7 (2.516 viviendas), las actuaciones exteriores a la ronda O-1 (1.800 viviendas), O-5 (1.236 viviendas) y O-3 “Huerta de Santa Isabel” (2.900 viviendas) y, junto al Parque Azahara, la actuación O-6 (500 viviendas); al este, junto al barrio del Naranjo, la actuación N-1 (997 viviendas). Merece cita, aunque de menor escala, la actuación en suelo urbanizable SRA-N (153 viviendas), que sella el barrio de San Rafael de la Albaida por el norte, también urbanizada. Por tanto, en desarrollo del Plan de 2001 se han ur-

banizado en el núcleo principal hasta el momento actuaciones de extensión con capacidad para más de 11.600 viviendas, de ellas 10.605 en la zona de poniente, muchas hoy construidas o autorizadas.



A la cifra calculada, al igual que en el caso del Plan del 86, debemos añadir la capacidad resultante de los procesos de consolidación urbanística de fragmentos del núcleo principal mediante la ejecución de las actuaciones en suelo urbano que el Plan de 2001 contempla. Operaciones vertebradoras a la culminación del proceso de construcción del suelo urbano heredado. Se trata de una serie de actuaciones de transformación, en su mayor parte ya contempladas del Plan anterior, pero con determinaciones reconfiguradas para permitir la viabilidad de su ejecución.

De entre ellas destaca, por escala, la actuación residencial PERI B-1, que persigue el mallado urbano e integración en la ciudad de una

franja de rururbano con preexistencias edificadas localizada en la zona central del barrio del Brillante. Por singularidad, el PERI LE-19, correspondiente a los suelos liberados de la antigua Prisión Provincial de Fátima, cuya integración urbana como actuación residencial con elevado nivel dotacional (las edificaciones, residenciales y dotacionales, se implantan, separadas, sobre un gran ágora verde) se encuentra en proceso avanzado. Por elevado interés público, debemos referirnos al PERI F-6 “Solares de San Rafael”, localizado entre el cementerio homónimo y el barrio de Cañero y delimitado para resolver un problema de asentamiento suburbial, como otros que aún subsisten en la ciudad. Y también, como no, a las actuaciones residenciales del Cordel de Écija, delimitadas con el objetivo de culminar el proceso de integración urbana del río Guadalquivir, erradicando las edificaciones y usos residuales presentes en la zona. La ejecución de este tipo de actuaciones de neto interés público ha de considerarse prioritaria en el proceso de construcción de la ciudad, debiendo valorarse la opción legal de encomendar su gestión a la administración pública, al estar todas afectada por una traba común: la ausencia de viabilidad económica.

REFLEXIONES

La ejecución de las previsiones de crecimiento de los planes de 1986 y de 2001 ha supuesto la adición de a la geografía urbana de Córdoba de nuevos barrios que presentan diferente grado de diversidad funcional y madurez en función de su antigüedad. Aunque los más recientes siguen inmersos en el proceso de construcción de ciudad, no se detectan en el conjunto problemas de escala que merezcan actuación urbanística alguna sobre la urbanización ejecutada, salvo puntuales obras de reparación propias del normal mantenimiento del espacio público.

La realidad de los barrios producto del Plan del 58 es bien distinta. La imposición *sine die* a los propietarios de viviendas en bloque abierto de la obligación suplementaria de conservar los espacios libres privados de uso público se basa en la intención de generar un “manto verde” continuo en los nuevos barrios, confiándose su cumplimiento a valores como la solidaridad, la generosidad, el respeto colectivo y la responsabilidad social, si bien su observancia plena sólo podrá obvia-

mente producirse si las condiciones socio-económicas de la propiedad lo permiten por razones, como siempre, de viabilidad económica.

Pero en la práctica suele tratarse de espacios residuales de actuaciones de viviendas sociales sitas en barrios maduros; de espacios privados con urbanización comúnmente obsoleta o deficiente la cual, además de conservar, habría que rehacer. En numerosos ámbitos y espacios de uso público de los barrios del 58 es necesario acometer actuaciones de renovación de la urbanización por degradación del entorno urbanizado en su momento. Y renovar la urbanización es un proceso costoso de muy difícil o imposible asunción por propietarios de viviendas sociales, sobre todo si los bloques abiertos se localizan en barrios desfavorecidos.

En la práctica, abundan los ejemplos de incumplimiento de la norma por deficiente o nula conservación de los espacios libres por parte de la propiedad. Algunos conjuntos de bloque abierto han optado por soluciones no autorizables de vallado que cierran los espacios para su exclusivo uso privado, comprobándose en estos casos su adecuado mantenimiento por la comunidad propietaria. Existen ejemplos en los que los espacios libres se destinan a usos impropios del concepto inicial, como el estacionamiento de vehículos, si bien ha de tenerse en cuenta que, desde los años 70 la ratio de vehículos por habitante se ha elevado notablemente, no contando por lo general los bloques iniciales con plazas de garaje en subsuelo, considerándose hoy aceptables soluciones de aparcamiento en superficie orientadas a proporcionar calidad de vida a los residentes. Podemos identificar casos de sobreocupación por encima del porcentaje permitido, con la consiguiente merma de la amplitud del espacio de uso público. En definitiva, la realidad evolutiva de las actuaciones de bloque abierto revela que la continuidad buscada se ve frecuentemente interrumpida por situaciones de “incumplimiento”.

También son comunes los ejemplos de mutaciones no controladas del proyecto ejecutado en origen hacia tipologías más convencionales de Manzana Cerrada (algunas incluso reconocidas en el planeamiento general vigente), por ser éstas más adecuadas para la mezcla de usos en un mismo edificio, por tanto, para la generación de un contexto urbano más diverso, habitable y vivido, ganando la ciudad en condiciones de resiliencia. Merece reflexión el hecho de que en actuaciones

de pequeña escala la forma del espacio no edificado de uso público suele ser consecuencia de la arquitectura proyectada, generándose espacios irregulares de baja calidad urbanística y escaso interés para el uso público, de los que abundan ejemplos en los barrios de referencia.

Como conclusión, aunque podemos afirmar que el modelo de ordenación en bloque abierto desempeñó un papel principal en el proceso de construcción de la ciudad durante tres décadas dando solución a las necesidades habitacionales de miles de familias (con propuestas, aunque inspiradas en los planteamientos de *Le Corbusier*, alejadas de su mensaje esencial), esta ordenanza muestra desde hace décadas signos inequívocos de obsolescencia que aconsejan su rediseño para solucionar los anacronismos e incoherencias que comportaría su aplicación estricta, sobre todo en determinados barrios.

Es cierto que la ordenación urbanística vigente plantea soluciones convenidas para el mantenimiento público de los espacios no edificados, pero consideramos debieran valorarse puntualmente -previo estudio técnico- soluciones de privatización efectiva mediante vallado de los espacios no edificados en atención a circunstancias objetivas y específicas (localización, circunstancias jurídicas y socio-económicas de la propiedad del suelo, condiciones de interrelación, estado físico...). Para la adecuada puesta en valor de los espacios no edificados cuyo destino a uso y disfrute público se confirme, deberían redactarse los correspondientes proyectos municipales de conjunto, para garantizar, partiendo de estudios de los espacios por barrios, el cumplimiento con excelencia del fin pretendido, debiendo siempre quedar garantizada la sostenibilidad económica de la renovación y conservación de la urbanización de los espacios, al menos de la parte que asumiera el Ayuntamiento.

En cualquier caso, la realidad a la que debe dar respuesta el urbanismo ha venido cambiando sustancialmente desde principios del siglo XXI, con especial incidencia de la crisis económica 2008-2014, siendo necesario optar por territorios y ciudades más resilientes a través de fórmulas de planificación más flexibles y adaptables para estímulo del desarrollo y fomento de la recuperación económica.

Afortunadamente, la ordenación urbanística del municipio de Córdoba viene dirigida desde comienzos de 2002 de forma satisfactoria por un Plan General adaptado, operativo y flexible que aún no

muestra signos de agotamiento. El Plan General de 2001 se encuentra preparado, a través de sus estrategias y actuaciones, para satisfacer las necesidades habitacionales de una sociedad cambiante, para canalizar las oportunidades de inversión actuales y futuras, y es capaz de dar respuesta a los conflictos, desafíos y retos del nuevo paradigma urbano.

Porque Córdoba cuenta con abundancia de suelo finalista residencial para satisfacer las necesidades locales de vivienda en el medio plazo, con una densa red de dotaciones públicas, territorialmente equilibrada y ampliable, que garantizará el óptimo nivel de calidad de vida en los nuevos barrios, y con suficiencia de suelo urbanizable para soportar, si fuera necesario, el crecimiento complementario a las consolidaciones de suelo urbano que deberán abordarse para completar la ciudad. Sin olvidar una gran fortaleza con la que Córdoba cuenta: el alto nivel de verde urbano, con principal papel protagónico de los grandes parques del Anillo Verde, entre ellos el Parque del Patriarca con sus más de 60 hectáreas de bosque mediterráneo.

Por todo ello, podemos afirmar que, en lo que respecta a la actividad urbanística, Córdoba cuenta con aptitudes objetivas para afrontar con garantías de éxito la etapa que comienza.

Sintetizando la historia urbana de Córdoba en un escueto enunciado, podríamos decir que se reduce a dos etapas: hasta mediados del siglo XX y desde entonces hasta la actualidad.

En la primera se fue configurando uno de los cascos urbanos más significativos y espectaculares del mundo a partir del diálogo de las sucesivas poblaciones con el territorio, ofreciendo la posibilidad de una lectura culta del urbanismo pasado y una percepción comprometida con su futuro.

La segunda etapa abarca cronológica y urbanísticamente sólo la vida y obra de poco más de dos generaciones de habitantes; durante ella se ha configurado una corona circular en torno a su casco histórico de extensión muy superior a la inscrita en el recinto amurallado, que envuelve a la ciudad antigua, al tiempo y a la historia.

Bien entrado el siglo XX la ciudad de Córdoba comenzó a desparramarse hacia el exterior por los portillos de sus recién demolidas murallas. La ciudad nueva se proyectó sobre su ruedo con decidido impulso en los años cincuenta, ocupando los espacios rurales adyacentes, en los que se gestaron y construyeron barrios, polígonos y áreas residenciales de modo, por lo general, inconexo, yuxtapuesto y poco integrado. El planeamiento posterior hubo de recomponer la ciudad heredada y orientar la expansión urbana conforme a los objetivos trazados en los Planes de 1986 y 2001. El resultado ha sido una ciudad nueva, de enorme extensión, con evidentes logros y manifiestos problemas que, pese a todo, es tributaria de su casco histórico.

Este libro recoge trabajos sobre el urbanismo contemporáneo de Córdoba, siendo sus referentes el asumir el pasado urbano, pensar el presente y ayudar a construir el futuro de la ciudad como proyecto colectivo, voluntario e inteligente.

Bartolomé Valle Buenestado

