

42. El arrabal del Alcázar viejo de Córdoba: regeneración urbana, patrimonial y sostenible del casco histórico

Cabello Montoro, Rafael^(1,*)

(*) Universidad de Sevilla, rafael.cabello@coacordoba.net, 652 49 05 95

(1) Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio

Resumen La sostenibilidad comienza desde el planeamiento, la regeneración urbana de nuestros viejos cascos históricos requiere encontrar un equilibrio funcional entre los usos residencial y turístico, especialmente con el resto de la ciudad. Para construir sosteniblemente, tanto equipamientos como edificios residenciales, con el fin de repoblar los centros de nuestras grandes urbes se necesitan ordenanzas que no impongan imágenes idílicas que creen una realidad que nunca existió, pero que haga la ciudad atractiva para el turista. Repoblación, turismo e identidad patrimonial deben ir de la mano gracias al planeamiento.

Esta tesis se ubica en el arrabal de El Alcázar Viejo de Córdoba, cuyo caserío tradicional, en buena parte conservado, de antiguas casas de patio de vecinos, son hoy viviendas unifamiliares revalorizadas por la reciente declaración de los Patios como Patrimonio Inmaterial de la Humanidad, que ha disparado el efecto turismo hasta el punto de poner en peligro el uso residencial.

El vigente Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Córdoba establece una única ordenanza de casa patio tradicional para todo su ámbito, que rompe la identidad popular del arrabal El Alcázar Viejo y no facilita el repoblamiento ni la construcción sostenible, puesto que pretende implantar una imagen histórica no adaptada a las necesidades de la sociedad del siglo XXI. Así, se pretende proponer mejoras para alcanzar una regeneración sostenible y eco-eficiente en el arrabal, en especial en el ámbito del planeamiento urbanístico, que favorezca su repoblación con equilibrio al desarrollo del uso turístico y sin perder su identidad patrimonial.

Palabras clave Patio, Popular, Sostenible, Eco-eficiente, Turismo.

1 Introducción

La ciudad es un paisaje cultural en expansión (carácter territorial) y una realidad dinámica (carácter socio-económico). El tratamiento de las diferentes escalas urbanas conlleva serios problemas de reorganización, sobre todo con elementos de envergadura tales como los centros históricos, contenedores de la identidad patrimonial gestada a lo largo de los siglos. Asimismo, además de una fuerte rigidez propia de su estructura física, en los últimos años este factor se ha visto reforzado por una férrea normativa proteccionista, la cual ha congelado una imagen urbana actual de una parte de la ciudad históricamente mudable de acuerdo a las distintas culturas que la han habitado en cada momento. Su mutabilidad siempre ha sido su signo más característico. Esta ruptura con la nueva periferia desliga el centro histórico de la sociedad y sus necesidades, y provoca efectos negativos como: la terciarización excesiva, el despoblamiento y la pérdida de identidad, la tematización turística o la obsolescencia del espacio físico.

Los planes de centros históricos se inscriben en la nueva cultura de la rehabilitación urbana que se desarrolla en Europa a partir de los años 60 del siglo XX; lo cual supuso una nueva postura urbanística, consistente en una reflexión a favor de la puesta en valor y la recuperación de la ciudad heredada (tanto los monumentos como los tejidos urbanos sin arquitectura de gran importancia individual, pero muy relevantes en su conjunto). De esta manera se pasó de una etapa, en la que se imponían sobre la ciudad existente los patrones de 'nueva ciudad' recogidos por el Movimiento Moderno, a otra en la que prevalece la salvaguarda y la conservación de los tejidos urbanos.

Si bien a esta tendencia se le debe la preservación de gran parte de los cascos antiguos de las viejas capitales europeas, hoy, cuarenta años después, tras el afianzamiento de esta postura en las políticas urbanísticas, en algunos casos llevada al extremo de un proteccionismo sin capacidad de rehabilitación formal y funcional, son numerosos los urbanistas que ven en ella la causa de graves problemas actuales de degradación física, obsolescencia, tematización y despoblamiento de los centros antiguos; de manera que se coincide en que la respuesta se debe abordar desde el punto de vista de la rehabilitación y recualificación morfológico-funcional respecto de las partes interiores destacadas del casco histórico como su papel con la periferia. Se podría decir por tanto: ¿nos encontramos en el nacimiento de una nueva posición urbanística? Para Falini (1985) la idea de centro histórico unitario y homogéneo entra en crisis frente a la unidad del proceso de regeneración sostenible que permita recuperar el patrimonio habitativo, es decir, conservar la ciudad histórica como cuadro de vida.

Hoy, Europa vive un cambio de ciclo, en el que la regeneración urbana, entendida como equilibrio entre los ejes sociedad-territorio y turismo-patrimonio, adquiere un papel fundamental en la integración sostenible de los centros históricos con el resto de la ciudad. El reto en la actuación de un centro histórico radica en determinar instrumentos capaces de proteger y reconstituir la relación entre una

población, con exigencias sociales y económicas cambiantes, y su escenario físico. Para Busquets (2000) el planeamiento del siglo XXI debe garantizar que los centros históricos continúen siendo una ciudad viva.

2 El casco histórico de Córdoba

Córdoba es considerada una de las grandes ciudades del mundo medieval, tras Roma y Constantinopla (así lo relatan sus conquistadores tras la gesta de su asalto y toma); sin embargo, una vez conquistada entra en decadencia, porque por primera vez en siglos deja de ser el centro de gobierno y pasa a ser una ciudad más dentro del Reino Cristiano de Castilla. Así quedan sepultados todos sus barrios y arrabales de extramuros; sólo sobreviven la ciudad fundacional romana amurallada, que los árabes llamaron Medina y los cristianos Villa, y un arrabal árabe contiguo al este, también amurallado, que se llama Axerquía. Una vez conquistada la ciudad, los cristianos fortalecen su posición en el flanco suroccidental, ampliando el alcázar musulmán, y dando lugar al último arrabal histórico, de trazado cristiano, que ha llegado hasta nuestros días: hoy conocido como barrio del Alcázar viejo.

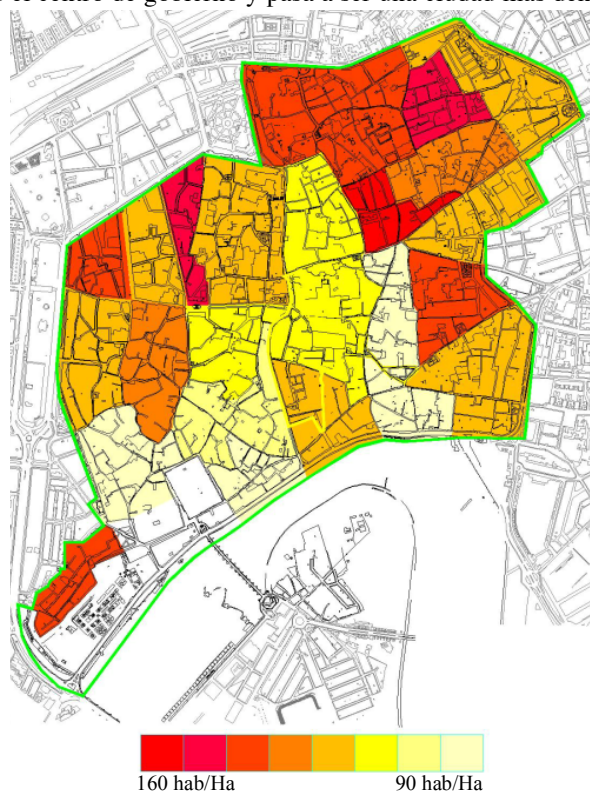


Fig. 1 Despoblamiento del casco histórico

A comienzos del siglo XX ya existen asentamientos extramuros que se consolidan a lo largo del mismo, de manera que su interconexión entre ellos mismos y con el casco histórico se desarrolla a través de los distintos planes generales que se aprueban después de la guerra civil, de hecho, aún hoy existen zonas por suturar y áreas de oportunidad por reformar.

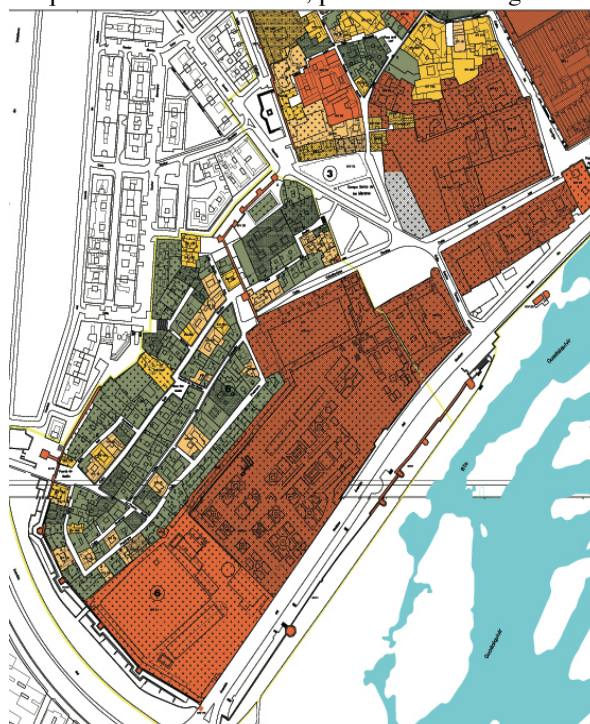
El casco histórico de Córdoba contiene la identidad patrimonial de su población; en él se encuentran los principales monumentos civiles y religiosos, así como también el caserío más popular y tradicional, de manera que la heterogeneidad es su principal característica. Pero sin duda su principal valor sigue siendo el conservar su principal uso: el residencial (50.000 habitantes, el 15% del total); a pesar de lo cual, como se muestra en el siguiente gráfico, existe una fuga de población desde el centro hacia la periferia. Estos problemas surgen desde finales del siglo XX. Castilla del Pino (1973) recomienda que se apesure a ver Córdoba.

3 El Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Córdoba (PEPCH-2003)

El 8 de mayo de 2003 se aprueba definitivamente el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba, el PEPCH, en el cual, Daroca Bruño (2003) reconoce las dificultades del objetivo del PGOU de 1986 de hacer coincidir Centro Urbano y Casco Histórico. No obstante, según su autor, sigue la filosofía de intentar evitar el proceso forzado de descentramiento y despoblamiento del casco, valorando su posición central en la ciudad, su significación histórica y la importancia de sus equipamientos y su sistema de bordes al que le otorga la capacidad de convertirse en el nuevo centro anular de la ciudad, equilibrando y articulando las relaciones entre casco y periferia.

Como su propio nombre indica, el PEPCH se trata de un Documento de Planeamiento más proteccionista que de Reforma Interior, pues en él “se asignan ordenanzas de edificación en un gradiente que abarca desde la máxima protección a la mayor posibilidad de renovación: a) Monumentos edificios y conjuntos catalogados; b) Zona de protección tipológica y c) Zona Renovada”. Así, el Casco Tradicional en su conjunto se encuentra sometido a una fuerte disciplina urbanística.

Fig. 2 Incidencia del Plan Especial del CH en el arrabal del Alcazar Viejo



locales ven en los patios un efecto diferenciador, respecto de otras ciudades, capaz de conseguir un efecto mapa.

Así durante la segunda mitad del siglo XX, los distintos Ayuntamientos siguen una política de revitalización, subvenciones y ayudas para que la fiesta de los patios sea más fácil de materializar por los particulares, pues la mayoría de ellos ya no pertenecen a una comunidad de vecinos sino a una única familia que normalmente es clase media-baja y con recursos limitados para participar en el concurso.

En el siglo XXI, todos estos esfuerzos se ven premiados con un fuerte resurgimiento de la fiesta de los Patios, que recibe un nuevo impulso de carácter internacional: el 6 de diciembre de 2012 son declarados Patrimonio Inmaterial de la Humanidad por la UNESCO; lo cual ha supuesto en el 2013 un boom para que los patios no sean solamente visitados en mayo (el mes de la Fiesta), sino que hay patios –con menos intensidad- durante todo el año. Asimismo el turismo ha aumentado de manera considerable en la ciudad, lo que ha implicado un gran empuje para tabernas y restaurantes, cuyo número ha aumentado, así como otros negocios de carácter turístico. A la derecha, se muestra un plano de rutas turísticas que divide los patios del casco histórico por motivos de proximidad.

5 El arrabal del Alcázar Viejo

Se trata de un nuevo e histórico arrabal cristiano que se conformó una vez reconquistada *Qurtuba*: el Alcázar Viejo. Los cristianos plasmaron los nuevos ideales de higiene y salubridad urbanística de la Baja Edad Media mediante un trazado planificado más regular y de mayor anchura que las tortuosas y estrechas calles de la Medina musulmana.

A pesar de su juventud con respecto al resto de la ciudad, el arrabal ha tenido un papel relevante reconocido históricamente. Así, en una guerra civil en el año 1367, Solano Márquez (1986) afirma que el Rey de Castilla Pedro I el Cruel se marcha de Córdoba derrotado al no poder entrar en Córdoba por el valor que demostraron las mujeres al defender el Alcázar Viejo mientras los hombres luchaban en el Campo de la Verdad (campo exterior próximo a la Puerta del Puente Romano).



Fig. 4 Caserío del arrabal durante el siglo XIX

Pocas reformas significativas se producen en el arrabal durante la Edad Moderna, salvo que al perder el carácter militar se asienta el uso residencial, excepto el Alcázar de los Reyes Cristianos que conserva el uso militar y de mazmorra hasta la posguerra civil española del siglo XX. Por otro lado se consolida el trazado urbano cristiano, alejándose del tradicional musulmán como dice Nieto Cumplido & Luca de Tena (1980): sobre las tres calles principales originales, con una plaza en el centro del arrabal, donde se ubica la Iglesia o Antiguo Convento de los Basilius, aunque el centro religioso sigue siendo la Catedral-Mezquita.

5.1 El caserío rural del siglo XIX

Mientras el norte de Córdoba (casco histórico actual) se transformó en una gran imagen de la ciudad moderna e industrial, la clase obrera y popular, que procedía en gran mayoría del mundo rural, se sitúa al sur y al este. De esta manera el arrabal del Alcázar Viejo se reconstruye con escasa planificación, mediante casas tradicionales (ver figura 4), alineadas a vial, de una planta y una crujía, de muros de carga con un patio interior al fondo, como resto de solar, heredadas de los tres tipos de casas bajomedievales que Pino García (1999) establece: casas corrales, ca-



sas puertas y casas palacios.

Fig. 5 Transformación del caserío a principios del s. XX

5.2 El caserío rural del siglo XX

El Alcázar viejo se urbaniza y crece en altura y en ocupación del solar. Las fachadas se hacen más higiénicas y salubres, con una regulación de huecos más ordenada y proporcional (Ver figura 5). Interiormente a la parcela, se edifica una nueva crujía adosada a las medianeras, de manera que el patio se reduce y se convierte en el elemento central y funcional de la vivienda. Estas transformaciones, no obstante, siguen la tesis de Sierra (1980): una arquitectura pobre, regional y sin tiempo, formalizándose un espacio urbano con notable semejanza a aquellos que puedan encontrarse en Andalucía.

Sin embargo, los residentes de estos edificios siguen siendo la clase obrera, convirtiéndolos en viviendas colectivas, pequeños *familisterios* sin planificación, en los que 10 o 15 familias se repartían en habitaciones de 20-30m² de manera que compartían servicios comunes en torno al patio: cocinas, lavaderos, aseos, incluso suministro de agua a través de un pozo.

5.3 El boom urbanístico de los últimos años del siglo XX

En los años 70-80, el arrabal crece en altura, de dos plantas a tres plantas, gracias a la normativa municipal, que permite edificios como el que se muestra en la figura 6. Además la escasa protección de las casas-patio particulares favorece que las nuevas promociones se desarrollen durante esta década y parte de la siguiente. De esta manera, los residentes del viejo arrabal no tenían por qué emigrar a otros barrios periféricos, pues el número de viviendas aumentaba dentro del viejo arrabal. No obstante, la población de residentes decrece aproximadamente dos tercios, pues, las antiguas casas patios estaban demasiado abarrotadas de familias, y no había viviendas nuevas para tantas. Por otro lado, el poder adquisitivo de los residentes aumenta y se pueden permitir vivir en mejores viviendas, aunque para ello



tuvieran que mudarse de vecindario.

Fig. 6 Promoción inmobiliaria a finales del s. XX

Así, se demuelen muchas casas-patio, aunque algunas se conservan, bien porque en ellas aún viven familias cuyas generaciones han vivido siempre allí, bien porque iniciativas populares consiguen salvarlas, como es el caso de la Casa Patio nº 50 de la calle San Basilio, que fue conservada gracias a la intervención de la Asociación de Amigos de los Patios.

Gracias a la UNESCO, en 1994 concretamente, que declaró la Villa Sur y el arrabal de El Alcázar Viejo como Patrimonio Universal de la Humanidad, se consiguió frenar el voraz mercado inmobiliario. A pesar de ello, las herramientas urbanísticas de protección de hoy no se materializaron hasta comienzos del siglo XXI.

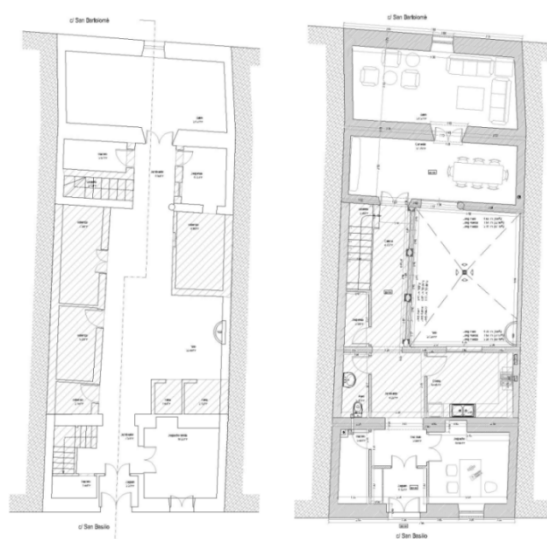


Fig. 7 Aplicación de la ordenanza en la casa patio del Alcázar Viejo

5.4 La imposición de un modelo idílico en el siglo XXI

El fuerte proteccionismo urbanístico que es de aplicación en el viejo arrabal proviene del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Córdoba, aprobado definitivamente el 8 de mayo de 2003

En la figura 7 se muestra cómo la ordenanza de protección tipológica no se puede aplicar con total rigurosidad en la casa nº 42 de la calle San Basilio, en especial por la ausencia notable de las galerías perimetrales. La ordenanza predominante no se considera la más adecuada –teniendo en cuenta dimensiones, formas y superficies de la parcela característica del arrabal- para vivienda; además, la tipología a implantar no se corresponde con la tradicional del Alcázar viejo; por lo que el PEPCH ni ayuda a solucionar el problema de la despoblación ni mantiene la esencia del antiguo arrabal en las nuevas construcciones, lo cual lleva a largo plazo a una situación de escasa sostenibilidad constructiva, ambiental y eficiente.

El gran patio con galería es más propio de una casa solariega o nobiliaria que de una casa patio cordobesa de vecinos de clases populares. Por lo tanto, el modelo que el PEPCH pretende implantar en el viejo arrabal no parece el más acorde con su identidad.

Para Barrionuevo (2005) es de sumo interés el estudio de la evolución del patio como principio del crecimiento y construcción de la ciudad. En la figura 9 se muestran dos antiguas casas patios que han llegado hasta la actualidad y que aún están habitadas por 2-3 familias. Se tratan de las casas números 7 y 9 de la calle Martín de Roa; curiosamente, los dos patios se encuentran unidos por el mismo zaguán, de manera que sólo hay una única entrada desde la calle por el número 7.

El arrabal, hoy barrio del Alcázar viejo, todavía es una pieza urbana viva y habitada, no se trata de un museo muerto ni de un parque temático. En esa fusión de urbanismo y sociología radica su riqueza, de manera que su despoblamiento total provocaría su decadencia.



Fig. 8 Casa patio del Alcázar Viejo de primeros de s. XX que aún existe

6 Conclusiones

Uno de los objetivos del PEPCH de Córdoba es recuperar la población del casco histórico. Sin embargo, éste no se ha cumplido, de hecho el distrito histórico se está vaciando desde el centro hacia sus bordes, tal y como muestra la figura 1 de la página 3 (datos del censo municipal de 2011, 8 años después de la aprobación del Plan Especial, hoy los datos censales demuestran decrecimiento de la población

global de la ciudad). Por tanto, se podría decir que un exceso de proteccionismo y de rígida normativa edificatoria afecta a la vida de las personas y a la rehabilitación física del casco histórico.

Es cierto que a finales del siglo XX hubo abusos y se implantaron tipologías poco concordantes con su pasado. No obstante, también hubo generaciones de familias que a medida que mejoraban su nivel de renta reformaban sus viviendas de acuerdo a sus necesidades higiénicas, lumínicas, tecnológicas y energéticas. Como se muestran en las figuras 4 y 5, las viviendas crecían en altura, se mejoraban las ventanas y puertas. Al turista se le vende que muchas casas del arrabal del Alcázar Viejo tienen 200-300 años, pero en realidad la mayoría no son centenarias. Si el caserío del arrabal evolucionó de manera sostenible durante los dos primeros tercios del siglo XX, ¿por qué el planeamiento del siglo XXI congela una imagen heredada e idealizada aunque no tenga mucho valor singular?

Esta investigación no pretende invalidar una ordenanza para implantar otra, sino establecer criterios de actuación que, desde el planeamiento y sin perder valores ambientales y patrimoniales, permitan rehabilitar sosteniblemente el caserío residencial. El primer criterio a tener en cuenta es que el casco histórico es un conjunto heterogéneo vivo; esta diversidad edificatoria implica un conjunto de residentes también heterogéneo pero con una fuerte identidad territorial. Sin embargo, todo guarda un equilibrio con otros tipos de usos que la ciudad histórica también puede albergar, en especial el comercial, el terciario, el educativo y el turístico. Para Ximeno (2007) la homogeneización funcional y estética promueve la desvinculación de la persona con el territorio.

Las nuevas leyes de alojamientos turísticos agilizan los trámites y las licencias para esta actividad, incluso la ordenanza de protección tipológica parece favorecer la creación de este tipo de viviendas frente a las tradicionales. Hoy, promotores privados compran casas en el casco histórico con el fin de convertirlas en apartamentos turísticos alrededor de un patio idílico. Mientras el número de residentes del centro histórico decrece, el de habitantes temporales o turistas aumenta sin que se haya encontrado aún el punto de equilibrio. Tampoco se ha previsto este hecho desde el planeamiento ni hay un programa o normativa que lo controle.

Puede que algunos políticos pretendan convertir el centro histórico en el mayor parque temático del mundo, pero ¿cómo se mantiene sosteniblemente un parque edificatorio cuya superficie es cuatro veces mayor que Disneyland Park París? Para Cervellati (2007) sin un proyecto respetuoso con la historia y el trabajo, con la naturaleza y el arte, no se construye el presente; y no digamos el futuro. Si él denomina la periferia de las ciudades actuales “Chalépolis”, en un futuro próximo se podría llamar al casco histórico de Córdoba “Patiópolis”. No solo hay que proteger desde el planeamiento el espacio físico si no a las personas que los habitan, de donde nace la verdadera identidad, el mantenimiento y la rehabilitación sostenible.

7 Citas y Referencias

- Falini, P., (1985) Las nuevas formas del proyecto de lo existente en Italia (Capítulo 2) Evaluación de las necesidades de rehabilitación, M.O.P.U.: Sevilla.
- Busquets, J. (2000) Toledo y su futuro, Ayuntamiento de Toledo y Caja de Castilla La Mancha: Toledo.
- Solano Márquez, F. (2014) Córdoba es patio, Ediciones Buendía: Córdoba.
- Barrionuevo, A. (2005), Sevilla, las formas de crecimiento y construcción de la ciudad, Universidad de Sevilla, Secretariado de publicaciones: Sevilla, 2^a Edición.
- Castilla del Pino, C., (1973) Apresúrese a ver Córdoba. Triunfo, 538 año XXVII: 20-23.
- Nieto Cumplido, M. & Luca de Tena, C. (1980) El Alcázar viejo, una repoblación cordobesa del siglo XIV, Axerquía Revista de estudios cordobeses.
- Daroca Bruño, F. PEPCH, www.gmucordoba.es
- Daroca Bruño, F., Entrevista personal el 15 de septiembre de 2015, Arquitecto y Profesor del Departamento de Proyectos de la ETSA de la Universidad de Sevilla, Andalucía, España.
- Solano Márquez, F. (1986) Plazas Cordobesas de la A-Z. n° 29. La Corredera, una novela inédita, Diario de Córdoba, Córdoba.
- Pino García, J. L. (1999) La casa cordobesa a fines de la Edad Media, Córdoba en la Historia: La construcción de la urbe, Actas del Congreso, 20-23 de mayo, 1997, Córdoba, pp. 249-262.
- Cervellati, P. L. (2007) La ciudad de baja densidad, Diputación de Barcelona, De la ciudad-jardín a "chalépolis", pp. 185-200.
- Ximeno, F. (2007) La ciudad de baja densidad, Diputación de Barcelona, Espacios libres y centros urbanos para contener la baja densidad, pp. 427-452.
- Sierra, J. R. (1980) Introducción al análisis formal de la arquitectura doméstica popular en Sevilla. Universidad de Sevilla. (tesis doctoral)

Figuras

- Figura 1, Cabello, R. (2011) La huella de la Corredera. (tesis doctoral)
- Figura 2, Daroca, F. (2003) Plano de Edificación del PEPCH de Córdoba.
- Figura 3, Ayuntamiento de Córdoba, (2016). Plano del Festival y Concurso de los Patios Cordobeses, del 2 al 15 de mayo de 2016.
- Figura 4, Planos de Proyectos de Edificación del Archivo Histórico Municipal de Córdoba (1880-1900).
- Figura 5, Planos de Proyectos de Edificación del Archivo Histórico Municipal de Córdoba (1920-1950).
- Figura 6, Planos de Proyecto Básico de Edificio plurifamiliar de viviendas en la calle San Basilio n° 47, Archivo Histórico Municipal de Córdoba (1984).
- Figura 7, Crespo, J. E. (2010) Planos de Proyecto Básico de Rehabilitación de vivienda unifamiliar entremedianeras en la calle San Basilio n° 42.
- Figura 8, Grupo de Investigación UPM Nuevas Técnicas, Arquitectura, Ciudad. 2009-2010 (2010) Estudio sobre las viviendas patio colectivas de Córdoba. VIMCORSÁ.

Agradecimientos

Tutor y Director de Tesis doctoral Victoriano Sainz Gutiérrez

Colaboradora Isabel Parras Pancorbo