

LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA EN EL CASCO HISTÓRICO DE CÓRDOBA: LA MANZANA DE ORIVE

*FRANCISCO R. GARCÍA VERDUGO
MIGUEL ÁNGEL TROITIÑO VINUESA*

La intervención en la ciudad heredada continua siendo uno de los retos con los que se encuentra enfrentado el urbanismo de finales del siglo XX. El ciclo de la recuperación tiene muchas dificultades para consolidarse y en las actuaciones se han primado, quizás en exceso, las dimensiones físicas y se han descuidado las funcionales y las sociales (TROITIÑO, 1992). En esta comunicación se plantea el problema de la intervención en un espacio singular, la Manzana de Orive, dentro de un casco antiguo excepcional, el de Córdoba, en un momento que se busca perfilar una estrategia de actuación de carácter más global.

El casco antiguo de Córdoba con sus 220 Has., uno de los conjuntos históricos mayores de España, por la significación que esta ciudad ha tenido en diversas etapas históricas (capital de la Bética romana y del califato musulmán, pilar fundamental de la reconquista cristiana), constituye un verdadero prototipo de la superposición de culturas y su carácter multifuncional configura una realidad urbana de especial interés. En las décadas de los sesenta y setenta conoce acusados procesos de degradación y abandono y en 1986 ya sólo albergaba el 12% de la población de la ciudad. La tónica demográfica regresiva empezará a modificarse en la última década en relación con intervenciones de renovación y, en menor medida, de rehabilitación.

En Córdoba, ciudad enfrentada a importantes retos urbanísticos (reequilibrar el espacio urbano, controlar el crecimiento, integrar el ferrocarril, recuperar las fachadas al río),

cobra especial significación la intervención y la recuperación de su casco histórico, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1994.

La Manzana de Orive, por su centralidad, monumentalidad, extensión y características urbanística, es un espacio singular que ha de tener un papel relevante en el conjunto de las acciones que, desde el marco del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (en fase de redacción), se han de acometer. Ante las diversas alternativas existentes, parece adecuado debatir el problema y situarlo en el contexto adecuado.

INDICADORES BÁSICOS DE LA MANZANA DE ORIVE

Esta manzana ocupa una situación estratégica, a levante de la línea divisoria de las dos grandes unidades que componen el casco histórico (la Villa, antigua ciudad romana y medina musulmana, y la Ajarquía, ensanche califal), con sus 43.746 m² constituye la manzana de mayor extensión del mismo (fig. 1).

Se haya compuesta de 68 parcelas (fig. 2), sobre las que se levantan 64 edificios, 17 de ellos posteriores a 1965 y dos declarados en ruina. El parque residencial es de 184 viviendas, de ellas están ocupadas 154 con una población 494 personas. Los inmuebles de mayor superficie están vacíos o tienen una utilización muy escasa. Otros usos existentes son 13 pequeños comercios no especializados, cinco talleres de artesanía, un pequeño hotel, dos bares y un tablao flamenco.

Además de por su posición central y tamaño resulta especialmente llamativa por la presencia de un importante espacio libre en su interior, y por la existencia de no pocas piezas monumentales tales como la iglesia y convento de San Pablo, la inconclusa sala capitular, la antigua sede de la Diputación Provincial, el cine de verano del Coliseo de San Andrés, diferentes casas señoriales, y el palacio de los Orive, una de las piezas más importante en la configuración de la manzana. Se trata de un edificio construido en el siglo XVI, con una de las más bellas fachadas renacentistas de la ciudad, cuyo propietario adquiere en la desamortización la huerta del convento de San Pablo.

Hasta mediados del pasado siglo la centralidad de este espacio no sólo tuvo un carácter geográfico sino también funcional. Aún hoy, en su entorno inmediato encontramos el edificio del ayuntamiento y el templo romano; la plaza de la Corredera a pocos metros al sur; la calle de San Pablo, principal acceso al centro desde levante, entre otros elementos relevantes en la estructura urbanística del casco histórico.

Esta manzana es una síntesis de la problemática del casco histórico y más específicamente en todo lo relacionado con la recuperación funcional de los edificios singulares. Se plantea, en suma, un problema de recuperación integrada y de dinamización funcional.

LA CONFORMACIÓN Y LA TRANSFORMACIÓN DE LA MANZANA DE ORIVE

Sobre el espacio heredado de la ciudad califal, a extramuros de la Villa por el este, en el espacio sin edificar que mediaba entre ésta y la Ajarquía, a partir de la toma de la

ciudad por los cristianos, se va a generar un nuevo espacio urbano, allí donde pudo estar el anfiteatro romano y luego un palacio almohade (JAÉN MORENTE, 1976).

El hecho determinante en la conformación de la manzana de Orive es la ubicación en la misma del convento de San Pablo, fundado poco después de la toma de la ciudad en 1236 por los dominicos en un terreno, en su mayor parte sin edificar, que les dona Fernando III, existente entre la Villa y la Ajarquía. Según la opinión más generalizada el convento ocupaba todo el espacio de la manzana, tal vez con la excepción de su extremo oriental. Desde finales del siglo XIV, ante los agobios económicos que tiene la congregación para poder proseguir con las obras del convento, se comienzan a construir casas en el perímetro de la manzana destinadas a la venta o alquiler (ESCOBAR CAMACHO, 1989, 226).

Desde su fundación este convento fue el más importante de Córdoba, tanto por sus rentas, como por el número de miembros de su comunidad y por la influencia que ejercían en la ciudad. Dicha relevancia queda de manifiesto con ocasión de la Desamortización, entre 1836 y 1845 se venden 81 fincas urbanas de esta congregación (ANGUITA GONZÁLEZ, 1984, 69), de ellas unas treinta se localizaban en la manzana de San Pablo. Del edificio del convento parte quedó en manos del obispado, otra sería destinada a sede del gobierno civil y de la diputación provincial y, por último, otra parte fue entregada al ayuntamiento.

Dadas su centralidad y extensión, así como la necesidad de una reordenación física para adecuarla al cambio funcional, la idea de intervenir sobre esta manzana es recurrente. Ya desde mediados del pasado siglo surgen diversas propuestas, tales como la de crear una gran plaza en la parte occidental a la que tuviesen fachada las casas consistoriales, la diputación, el gobierno civil y la propia iglesia del extinguido convento, contemplándose también la posibilidad de edificar varias casas para cerrar la plaza y con su venta financiar la operación.

Pocos años más tarde, en 1882, se presentará el proyecto para abrir dos calles perpendiculares y edificar en los solares resultantes. En 1936, en el marco del Proyecto de Extensión, Saneamiento y Mejora Interior de Córdoba de los arquitectos F. Azorín y J. M. de Murga se retoma la ampliación de la calle de San Pablo, proponiéndose la apertura de una travesía mediante la prolongación de la calle Huerto de San Pablo. Éste fue el destino habitual de los espacios libres de los huertos de otros conventos asimismo desamortizados. La densificación, el crecimiento en altura y la compartimentación de las viviendas permitieron que el casco histórico acogiera, en su mayor parte, el notable incremento de la población cordobesa que pasó de los 42.909 habitantes de 1857 a los 103.106 de 1930. El por qué se mantiene sin edificar la antigua huerta del Convento de San Pablo a lo largo del presente siglo bien pudiera deberse al deseo de su propietario de mantenerlo para su disfrute, o bien, según algunos urbanistas han opinado, por la debilidad de la estructura económica cordobesa (PGOU de Córdoba, 1986, 22).

La llegada del ferrocarril (1859) y la instalación de la estación al N.O. impulsan la apertura amplias y rectas vías en la trama urbana de la parte norte de la Villa (MARTÍN LÓPEZ, 1990). Se crean nuevos espacios y un nuevo centro urbano donde se levantan



Figura 1
Localización de la manzana de Orive en el Casco Histórico

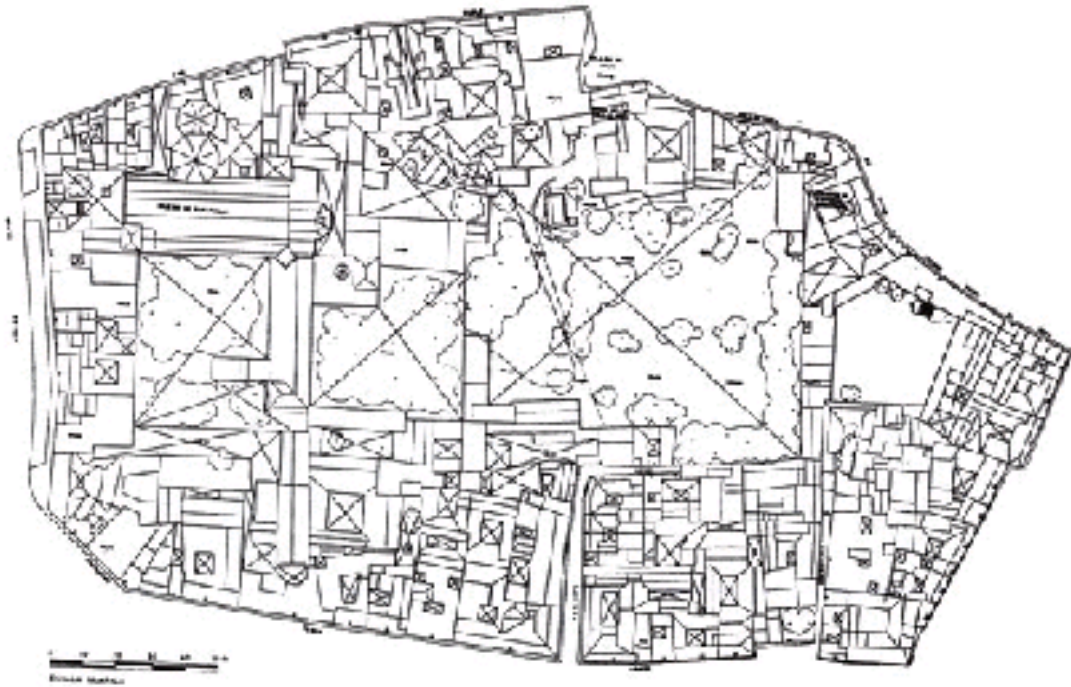


Figura 2
Plano parcelario de la manzana de Orive (1977)

modernos edificios en los que se instalan oficinas, comercios, sedes administrativas y equipamientos. El antiguo centro funcional de las inmediaciones de la manzana de Orive verá como las actividades centrales emigran en aquella dirección. Tan sólo permanecen el ayuntamiento y ciertos comercios de nivel local y algunas actividades artesanales.

Esta nueva diferenciación espacial y funcional dentro del casco antiguo quedará plasmada en la normativa urbanística y desde 1912 el ayuntamiento establece la diferenciación entre la parte moderna de la ciudad, aquella que había sido objeto de las principales operaciones urbanísticas y constituía el moderno centro comercial, y la ciudad tradicional que se pretende sea intangible, considerándose que cualquier tipo de intervención podría menoscabar su carácter típicamente cordobés. Esta zona será declarada histórico-artística por la Ley de Patrimonio de 1933.

LA REALIDAD DE LA MANZANA DE ORIVE Y EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La idea de intervenir sobre la manzana de Orive continuará viva en el ambiente de la ciudad, en la década de los cincuenta los técnicos municipales ya perfilan un avance de lo que de la misma se deseaba (fig. 3). El Plan General de Ordenación Urbana de 1961 contempla esta intervención, formando parte de una más amplia, como la más importante a llevar a cabo en el casco histórico. Se trata de crear un eje este-oeste que facilitase la circulación, en el espacio objeto de este análisis se decide abrir una nueva vía aprovechando la presencia de jardines, huertos y patios.

Este proyecto, considerado como la reforma interior mínima imprescindible, se concreta en el Plan Parcial de Reforma Interior de la zona comprendida entre las calles Calvo Sotelo, San Pablo, San Andrés, General Varela, Realejo, Gutiérrez de los Ríos y Pedro López, presentado en febrero de 1964 y aprobado provisionalmente cuatro años después. Partiendo de una valoración exterior de la manzana y negativa de espacio libre interior, la solución propuesta es justificada: por la dificultad de ensanchar la calle de San Pablo debido a la carestía de las expropiaciones y a que con ello perdería el carácter y ambiente tradicional de la zona histórico-artística que se quiere salvaguardar; por la posibilidad de revalorizar los edificios monumentales existentes en la manzana y en sus inmediaciones; y, por último, para “*dar unidad a todo el conjunto para que constituya realmente el centro urbano de la zona histórico-artística*”. Este plan parcial no llegó a desarrollarse más allá de la inicial expropiación de dos casas.

El carácter pasivo de la protección que se contempla, unido a los cambios socioeconómicos, funcionales y de la propia estructura urbanística de la ciudad, darán paso a un ciclo de degradación. En 1974 se encontraban vacíos el 35% de los edificios y entre 1960 y 1981 se producen 445 declaraciones de ruina, que se acompaña de un fuerte despoblamiento, la población se reduce de 70.781 habitantes en 1960 a 36.430 en 1991.

Por otra parte, los resultados de la renovación, entre 1965 y 1986 se concedieron 1.030 licencias de demolición de edificios para su posterior construcción, son poco satisfactorios

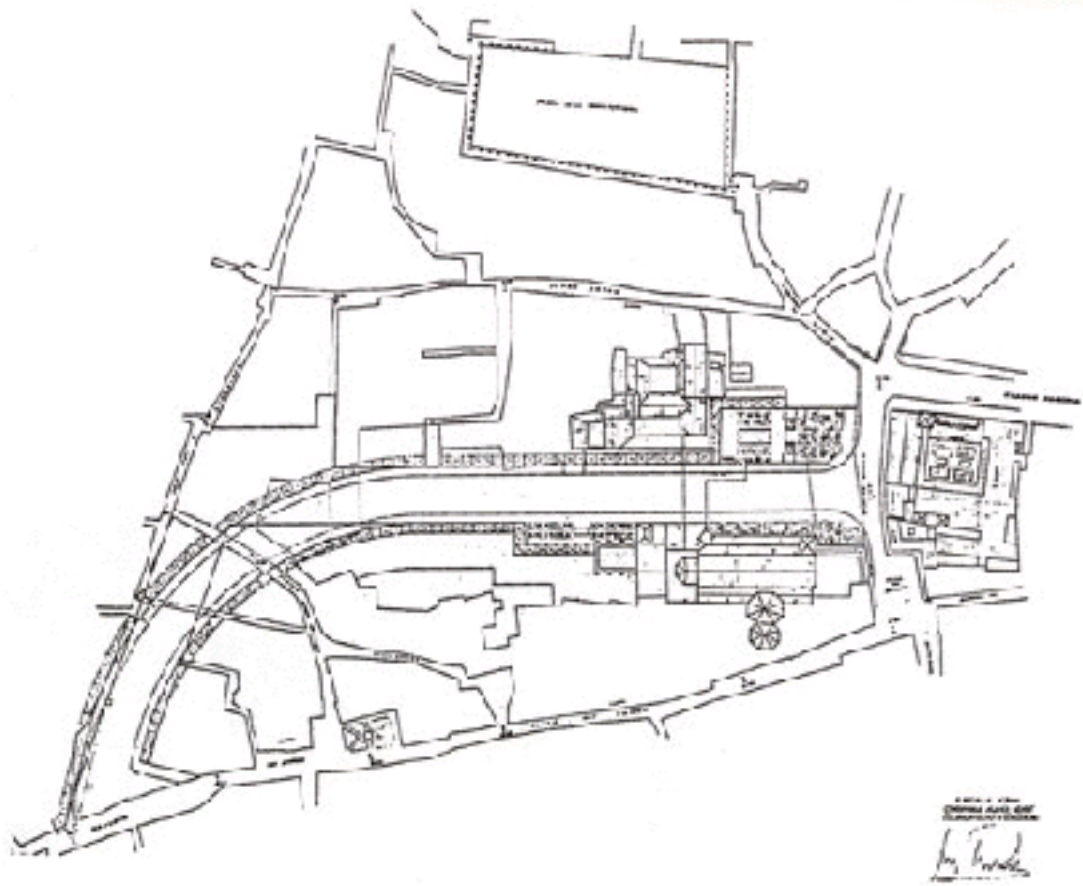


Figura 3
Proyecto Parcial de Reforma Interior (1955)

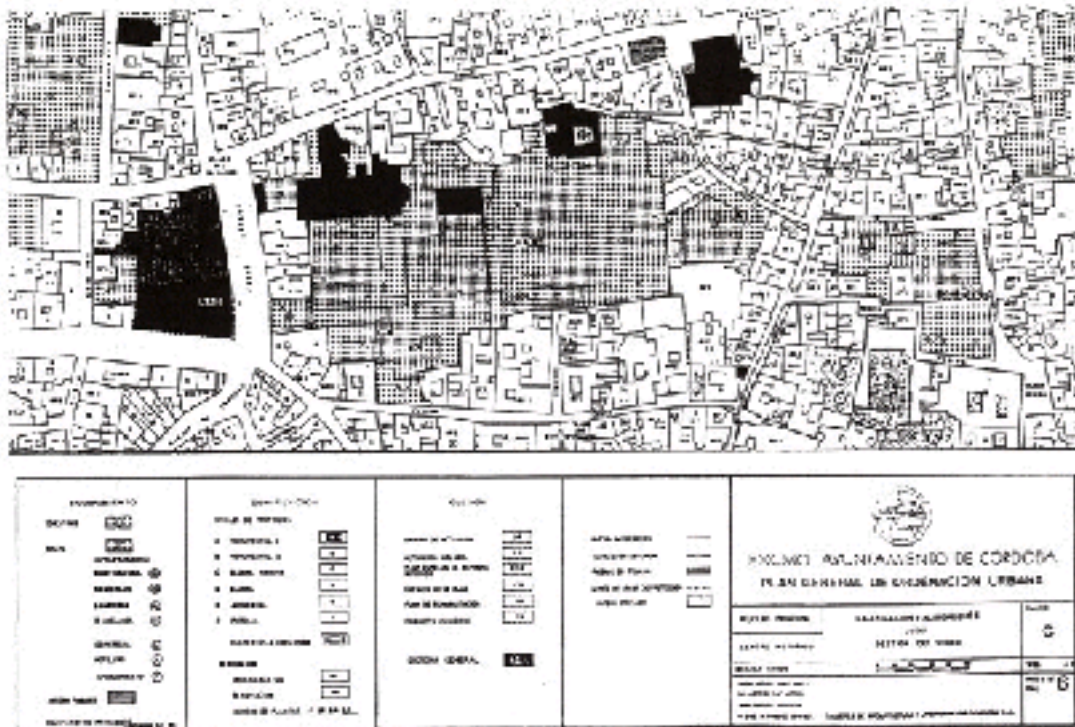


Figura 4
Calificación y alineaciones, usos y gestión del suelo. P.G.O.U. 1986

tanto por las tipologías introducidas como por la densificación de las parcelas y la desaparición de la relación lleno-vacío propia del modelo cordobés de ocupación del espacio. En definitiva, la consecuencia de este proceso transformador será, por un lado, la desaparición, por destrucción, de una parte del patrimonio urbano y, por otro, la modificación del tejido social.

Frente a esta situación crítica el P.G.O.U de 1986, fundamenta sus propuestas de intervención en el casco histórico en la protección, recuperación y potenciación de los valores e identidad del mismo, así como en su uso y disfrute por el conjunto de la ciudadanía más allá del reclamo turístico y de la sublimación historicista (Fig. 4). El Plan adopta una postura ecléctica entre la conservación y la transformación, fijando una regulación normativa de protección/intervención en los edificios y proponiendo una serie de pequeñas intervenciones estratégicamente localizadas con el fin de dinamizar el sector en que se implantan.

Los redactores del plan bien podían estar pensando en la Manzana de Orive cuando manifiestan: *“La asignación de usos de equipamiento a vacíos interiores de manzana o a edificios de valor del Centro Histórico se propone muy matizadamente, para usos no destructivos del valor histórico o cultural del edificio. En relación con esto, algunos grandes vacíos interiores de manzana se entienden, en su privacidad, como elementos significativos de aspectos esenciales de la imagen y la identidad urbanas y su publicación (sic) se impone con cautela, como parte de un edificio o complejo cultural o recreativo que filtrando la intensidad del uso público permite mantener los rasgos constitutivos de aquella identidad”* (Ayuntamiento de Córdoba, 1986, 76). A tal fin se define la Unidad de Actuación 5, de unos 20.000 m² de extensión, a desarrollar por un Plan Especial con el objetivo de rehabilitar los edificios y dotar a la ciudad de equipamientos socioculturales y de jardines.

LA ESTRATEGIA Y LOS CONDICIONANTES DE LA RECUPERACIÓN

El ayuntamiento, como pasos iniciales en el desarrollo de la Unidad de Actuación, procede a la adquisición del palacio de Orive en mayo de 1992 (finca de 9.429 m² en planta y de ellos 8.280 de huerto y jardín); en los meses siguientes se acomete una primera campaña arqueológica encaminada a comprobar la naturaleza y características del yacimiento. La Junta de Andalucía, ahora propietaria del viejo edificio de la diputación, presenta el proyecto de rehabilitación con el fin de adaptarlo para la delegación de la Consejería de Cultura y la licencia le será concedida el 18 de Febrero de 1994.

En paralelo a las acciones que desde la Gerencia Municipal de Urbanismo se llevan a cabo, surge la petición, desde otras instancias municipales, de destinar el palacio de Orive y su espacio libre para radicar allí el centro de la música, aprovechando una presunta oferta de cofinanciación del mismo entre la junta de Andalucía y el ayuntamiento. Nuevamente se abre un debate, con posturas enfrentadas, sobre la idoneidad del uso propuesto, el sentido de la intervención sobre el palacio y también sobre lo que se considera una ocupación edificatoria excesiva del espacio libre existente.

Ante la indefinición existente sobre el uso final que se ha de dar a este espacio y ante los riesgos que lleva aparejados una situación de abandono, desde la Gerencia de Urbanismo se continúa actuando con medidas que coadyuven a un mejor conocimiento de la realidad y sin que las mismas sean irreversibles o impliquen opciones definitivas. En este sentido se ha formulado la petición de una Escuela Taller al I.N.E.M. dirigida a intervenir en la rehabilitación del palacio de Orive y a proseguir con las excavaciones arqueológicas. De igual forma, y con la finalidad de avanzar en la búsqueda de soluciones arquitectónicas y urbanísticas, se llegó a un acuerdo, por medio del Real Colegio de la Universidad Complutense en Harvard, con la Graduate School Design de dicha universidad para que sus alumnos de postgrado tuviesen como objeto de estudio la propuesta de intervención en la manzana de Orive, trabajos que han concluido y han sido expuestos el pasado mes de mayo.

La propuesta de intervención hay que situarla en el marco de una estrategia de recuperación integrada, cuyas líneas maestras deben quedar claramente definidas en el Plan Especial del Conjunto Histórico. En cualquier caso, dado que el debate está abierto, existen diversas iniciativas y el espacio constituye un verdadero laboratorio, trataremos de clarificar los condicionantes y las oportunidades que ofrece para, después, intentar plantear algunas ideas en relación con su recuperación funcional.

Los condicionantes de la intervención son diversos y entre ellos cabe destacar:

1ª. La Unidad de Actuación actual, centrada en las tres grandes propiedades institucionales, no es el marco más adecuado para la búsqueda de soluciones funcionales. El ámbito de intervención debería ser el conjunto de la manzana.

2ª. La fragmentación del parcelario, el precario estado de conservación de los edificios singulares y la situación de abandono e infrautilización de varias fincas, junto a la presencia de edificios recientemente renovados, configuran un mosaico desarticulado donde es necesario ajustar muchas piezas.

3ª. La manzana goza de centralidad pero tiene dificultades de accesibilidad rodada y problemas de permeabilidad hacia su interior. Las soluciones que se adopten tienen que tener en cuenta las condicionantes de la estructura urbanística de la zona circundante y deberán evitar actividades cuyo desenvolvimiento genere abundante tráfico rodado.

4ª. Existen importantes restos arqueológicos que será necesario documentar y valorar en su justo término, así como integrarlos en las soluciones urbanísticas y arquitectónicas que se formulen.

Entre las ventajas o factores favorables para la intervención pueden señalarse:

1ª. Las fincas de mayor entidad son de titularidad institucional, ayuntamiento, junta y obispado, se encuentran claramente infrautilizadas y en grave situación de deterioro.

2ª. Desde el ayuntamiento se está apostando con fuerza por la recuperación y revitalización funcional del patrimonio arquitectónico y cultural, tan como reflejan el Plan Estratégico de Córdoba y Libro Blanco del Patrimonio.

3ª. La inclusión de parte del Conjunto Histórico de Córdoba en la Lista del Patrimonio Cultural de la Humanidad significa el reconocimiento de sus valores y abre el camino a nuevos apoyos técnicos y económicos.

4ª. La concesión de recursos procedentes de distintos fondos de la Unión Europea para el desarrollo del programa Córdoba: Enclave Cultural.

5ª. Pervivencia de funciones vinculadas con el centro funcional en las inmediaciones de la manzana de Orive, así como la lenta pero significativa recuperación demográfica del casco antiguo en los últimos años.

6ª. La existencia de un gran espacio interior abandonado, el más importante del casco antiguo, que brinda la oportunidad para mejorar la dotación de espacios libres.

Ante esta realidad compleja pero también sugerente y atractiva se puede trabajar alrededor de dos propuestas básicas de actuación. Una centrada prioritariamente en la recuperación histórico-cultural, y otra de recuperación cultural y dinamización funcional.

La recuperación histórico-cultural podría tener como pilares fundamentales la rehabilitación de patrimonio histórico-cultural en relación con equipamientos públicos y administrativos, la recuperación arqueológica y la conservación de los patios, jardines y huertos, tras su acondicionamiento, como zona libre de uso restringido y relacionado con las actividades que se asignen a los edificios singulares.

La recuperación cultural y la dinamización funcional implica una apuesta por actividades que propicien una utilización del espacio más allá de mero uso administrativo o de la cultura entendida de forma pasiva, así como por una integración más activa del conjunto de la manzana, tanto del espacio construido como del espacio libre, en la vida de la ciudad. Los equipamientos y servicios culturales pueden ser, en el marco de un entendimiento dinámico de la realidad urbana, los motores de la transformación y recuperación de este espacio urbano.

Alrededor de una idea motriz, un multicentro cultural vivo donde exista una oferta diversificada (salas de exposiciones, centro de conferencias, talleres artesanales, tiendas de arte y productos artesanos, librerías, cine, salas de espectáculos, institutos o centros de estudio, museo de la ciudad etc.), se plantea la recuperación del espacio libre interior y su apertura como espacio público con elementos arqueológicos y en estrecha relación con los usos culturales de su entorno. Este proyecto debe complementarse con la vitalización y modernización de los usos existentes o con la entrada de nuevos usos de carácter lucrativo.

Esta propuesta, que puede vertebrarse fundamentalmente, pero no de forma exclusiva, alrededor de las fincas del palacio de Orive, antigua diputación, convento de San Pablo, sala capitular y cine Coliseo, implica pequeñas acciones para mejorar la accesibilidad y la movilidad en el interior de la manzana y, además de la rehabilitación flexible del patrimonio existente para adecuarlo a las nuevas demandas, puede requerir la construcción de pequeños volúmenes que permitan realizar labores de sutura, mejorar la imagen urbana y dar cabida a nuevos usos.

La intervención en el espacio heredado de una ciudad como Córdoba es siempre un reto difícil, sin embargo la manzana de Orive lleva demasiado tiempo esperando un nuevo equilibrio entre las realidades físicas, las funcionales y las sociales. Este espacio urbano debe encontrar un nuevo lugar en la vida de la ciudad y la propuesta de “recuperación

cultural y funcional”, respetuosa con lo valioso del pasado pero abierta a las necesidades del presente y también del futuro, puede servir para impulsar un proceso de recuperación urbana del cual el casco antiguo de Córdoba está muy necesitado. La propuesta que planteamos es, sin duda, compleja, requiere una intervención global, un proyecto brillante, un importante volumen de recursos y, especialmente, una gestión eficaz.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ANGUITA GONZÁLEZ, J. (1984): *La Desamortización eclesiástica en la Ciudad de Córdoba (1836-1845)*. Córdoba. Ed. Albolafia.
- AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA (1986): *Plan General de Ordenación Urbana*. Excmo Ayuntamiento de Córdoba.
- AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA (1995): *Córdoba: Patrimonio de la Humanidad. Bases para la protección y difusión del Patrimonio Histórico de Córdoba*. Ayuntamiento de Córdoba.
- ESCOBAR CAMACHO, J. M. (1989): *Córdoba en la Baja Edad Media (Evolución urbana de la ciudad)*. Caja Provincial de Ahorros de Córdoba.
- GARCÍA VERDUGO, F.R. Y MARTÍN LÓPEZ, C. (1994): *Cartografía y fotografía de un siglo de urbanismo en Córdoba, 1851-1958*. Gerencia Municipal de Urbanismo. Ayuntamiento de Córdoba.
- JAÉN MORENTE, A. (1976): *Historia de la ciudad de Córdoba*. Córdoba. Publicaciones Librería Luque. 5.^a Edic.
- MARTÍN LÓPEZ, C. (1990): *Córdoba en el siglo XIX. Modernización de una trama histórica*. Gerencia Municipal de Urbanismo. Ayuntamiento de Córdoba.
- TROITIÑO VINUESA, M.A. (1992): *Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas*. Madrid. M.O.P.T.