

# 15 años de gestión pública de un barrio

El Polígono Guadalquivir constituye la última actuación urbanística en el Sector Sur de la ciudad, iniciada a mediados de los años setenta.



Córdoba 16 al 25 de abril de 1999

Polígono  
Guadalquivir





## **Junta de Andalucía**

Presidente

D. Manuel Chaves González

Consejero de Obras Públicas y Transporte

D. Francisco Vallejo Serrano

Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transporte

D. Francisco García Delgado

Gerente Provincial en Córdoba de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía

D. Rodrigo Barbudo Garijo

Comisario de la Exposición

Antonio Cabrera Ponce de León

Documentación

María Yllescas Ortiz

Diseño y desarrollo gráfico

Zamora & Estudio 29

Fotografía y cartografía

Clemente Delgado

Instituto de Cartografía de Andalucía C.O.P.T.

Equipamiento

PIC, S.L.

Actividades

Asociación de Vecinos Amargacena

Asociación de Vecinos Puente Romano

Producción y montaje

Estudio 29, S.L.

## PROCESO DE FORMACIÓN URBANA EN LA MARGEN IZQUIERDA DEL RÍO

### RESEÑA HISTÓRICA DEL SECTOR

El desarrollo del Polígono Guadalquivir, espacio urbano asentado en la margen izquierda del río Guadalquivir, a su paso por la ciudad de Córdoba, ha estado condicionado por los aspectos físicos relacionados con la proximidad del río, que ha originado, a lo largo de la Historia, continuas inundaciones. También han influido el clima y la falta de una conexión más fluida con el casco histórico de la ciudad, ya que sólo se ha contado con el puente romano como punto de acceso rodado entre las dos aceras del río.

A estos condicionantes geográficos adversos, hay que unir el estancamiento demográfico de la ciudad de Córdoba hasta bien entrado el siglo XX, que no ha permitido el desarrollo de este Sector de la ciudad.



En la actualidad, esta zona está conformada por cuatro espacios bien definidos:

- Barrio de la Verdad, barrio antiguo conformado en los alrededores del Puente y de la Calahorra.
- Fray Albino, también denominado Campo de la Verdad, de configuración actual.
- Sector Sur, comprende la zona entre la Avenida de Cádiz y la carretera de Granada, con subsectores de diferentes paisajes social y urbano.
- Polígono Guadalquivir, polígono urbano creado a partir de 1977.

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS

En las épocas romana, la zona era conocida como "Secunda Romana".

Para los romanos, esta denominación hacía alusión a la distancia que separaba dicha zona del foro o centro de la urbe. Hay indicios de que en tiempos de dominio romano existía un asentamiento de barrio romano (*vicus*), denominado "Secunda", que en años posteriores fue saqueado y abandonado. Este nombre ha pervivido hasta nuestros días.

Por otra parte, en la época musulmana, este enclave fue conocido como el "Arrabal de Secunda", pasando por momentos de apogeo y de crisis, como el que sufrió en el año 818, en tiempos de Al-Hakam I,



quien, tras una rebelión de sus habitantes, ordenó su destrucción. La importancia de este arrabal en la época islámica viene determinada por ser lugar de paso obligado para los caminos de Sevilla, Málaga y Granada. Además, existía una zona de parada militar (almazara del arrabal de Secunda) en las inmediaciones de la ribera de esta margen del río y un cementerio cerca del meandro del río en dirección hacia Granada.

Asimismo, en los terrenos que en la actualidad se conocen con el nombre de La Torrecilla, se encontraba el conocido "arrabal de los Tercios", nombre de origen latino alusivo a la existencia de un tercer miliario sobre la calzada romana.

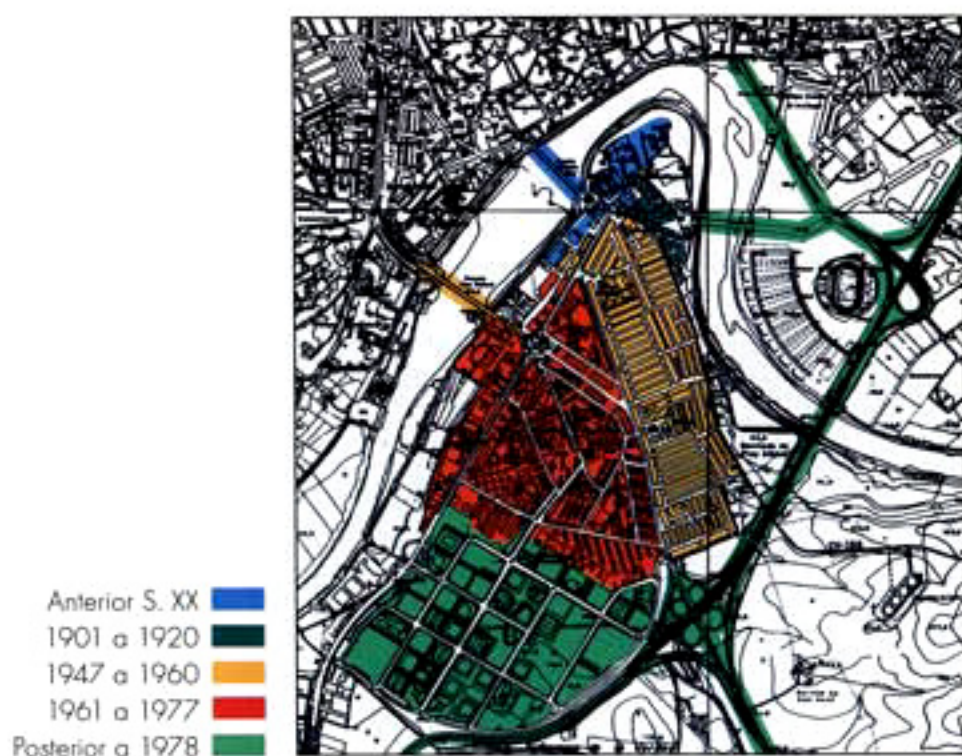


#### Hitos históricos posteriores

- Existen antecedentes de una antigua coracha o torre defensiva árabe, en el mismo lugar donde, posteriormente, se edificaría la torre de la Calahorra.
- Inicios de la intervención bajo-medieval, con la construcción de la torre defensiva de la Calahorra en el siglo XIV.
- Importancia histórica de la celebración de la batalla del Campo de la Verdad en 1368, entre los partidarios de Pedro I y los de Enrique II de Trastámara.
- Siglo XVI: En el año 1568, por orden del corregidor Don Francisco Zapata, se estableció un rastro o mercado de ganado y efectos en el espacio existente tras la torre de la Calahorra.
- Siglo XVI: Construcción de la iglesia de la Visitación de Nuestra Señora y el Espíritu Santo, en tiempos del Obispo Cristóbal de Rojas y Sandoval, en 1570.
- Inundaciones sucesivas, siendo las más considerables las de los años de 1554, 1684, 1687, 1784, 1821, 1876 y 1892.
- 1946: Parcelación de la Huerta de Miraflores.
- 1946: Comienza la construcción de 114 viviendas ultrabaratadas en el Campo de la Verdad, promovidas por el gobernador Sr. Macián Pérez.
- 1947: Inundación del sector.
- 1947: Comienza a construirse la barriada de Fray Albino. Su origen está en la creación de la fundación benéfica "Sagrada Familia", cuyo objetivo prioritario fue la construcción de viviendas de renta reducida para obreros, empleados y pensionistas, sin ánimo de lucro, así como la construcción de elementos religiosos, educativos y recreativos necesarios para la normal convivencia en la barriada. La ayuda económica provenía, en parte, de la iniciativa privada, aunque fuera la pública -municipal y estatal- la mayoritaria. El proyecto fue obra del arquitecto Carlos Saénz de Santa María.
- 1950: Se aprueba la construcción del puente de San Rafael por el Ministerio de Obras Públicas, inaugurado en 1953. El ingeniero Santiago García Gallego realizó el proyecto.
- 1950: Comienza la construcción de la barriada de Cañero.
- 1955: Aprobado el proyecto de urbanización de la zona sur de la ciudad,

redactado por el arquitecto José Rebollo Dicenta.

- 1955 aprox.: Construcción de los bloques de la actual plaza de Andalucía.
- 1956: Replanteo del Sector Sur, por José Rebollo Dicenta.
- 1957: Comienzan las obras para la defensa y encauzamiento del río Guadalquivir en su margen izquierda. Proyecto redactado por el ingeniero Sebastián de Lara.
- 1958: El Ministerio de la Vivienda aprueba el Plan General de Ordenación Urbana el 3 de diciembre. En dicho documento se recalifican los terrenos de la barriada de Miraflores, considerándose, a partir de ese momento, como futuras parques periurbanos, para así acabar con la existencia de viviendas infradotadas, foco de marginalidad social.
- 1960: Construcción del Polideportivo Cubierto, según proyecto del arquitecto Víctor Escribano Ucelay.
- 1963: Gran avenida fluvial que provocó una de las mayores inundaciones de la zona.
- 1963: Inicio de la construcción de viviendas sociales para la Fundación Benéfico-Social en el Sector Sur. El proyecto es obra del arquitecto Rafael de La Hoz.
- 1976: Expropiación de 908.452 m<sup>2</sup> por el MOPU.
- 1977: Aprobación del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Guadalquivir.
- 1983: Se logran las transferencias en materia de suelo y vivienda, creandose EPSA, que ostentará la titularidad del polígono.
- 1986: Aprobación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U).



## DESARROLLO DE UN BARRIO DE LA PERIFERIA MERIDIONAL DE CÓRDOBA

El barrio de nuevo trazado (Polígono Guadalquivir) habría de implantarse sobre un área en el que predominaban los usos agrícolas, consecuencia, a su vez, de unos suelos de muy buena calidad y de gran potencialidad como área de regadío. Esto motivó la expropiación, el 20 de diciembre de 1955, por parte del Instituto Nacional de Colonización (INC), de una superficie de unas 90 Has., para destinarlas a huertas familiares con la correspondiente transformación en regadío.

Este proyecto tuvo su continuidad con las iniciativas propuestas por la Obra Social Cordobesa de huertas familiares y el Plan Parcial de Ordenación del Polígono "San Fernando", que, con idéntico emplazamiento al del Polígono Guadalquivir, fue rechazado, tras numerosas alegaciones, en noviembre de 1972.

Lo cierto es que, aunque estos proyectos no prosperaron en su totalidad, sí se inició una parcelación agraria de escasa importancia y desarrollo.

Al uso agrario se le unían otras actividades industriales y de servicios que aportaban un carácter desordenado al paisaje de esta zona periférica.

La existencia de un área industrial y de una vías de considerable importancia en este enclave son las bases para la elección de una actuación urbanística en este suelo.

El Polígono Guadalquivir surge por iniciativa del entonces Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU) y el Instituto Nacional de la Vivienda (INV), quienes, tras las actuaciones llevadas a cabo en el Polígono de la Fuensanta y el Santuario, promovieron la redacción de un Plan Parcial, aprobado definitivamente el 10 de Febrero de 1977. Esta actuación venía a resolver las necesidades del suelo.

Dicho Plan, apoyado en un estudio demográfico del conjunto de la provincia y de la capital, justificaba la necesidad de un nuevo suelo urbano, debido al aumento de la población de la ciudad durante la década de los setenta y, sobre todo, al crecimiento real por inmigración desde el campo. El Instituto Nacional de la Vivienda plantea este polígono como solución a las necesidades demográficas de la ciudad, que se evidencia ante la existencia de barrios marginales como Palmeras o Moreras.

Córdoba capital experimentó un crecimiento real durante la década de los sesenta y parte de los setenta, fruto esencialmente de las inmigraciones procedentes de la provincia. Este incremento demográfico motivó la demanda de nuevo suelo urbano en la periferia del casco urbano, con el objetivo de que estos polígonos absorbieran buena parte de la población marginal que se asentaba en el cinturón suburbano de la ciudad.

### DATOS REFERENTES A LA POBLACIÓN

La creación de nuevo suelo urbano fue justificada por el incremento de población que registró la ciudad de Córdoba en los años setenta, como se puede observar en el cuadro de evolución de la población de Córdoba a lo largo del siglo XX. Población en su mayoría procedente de la provincia. Asimismo, crear un nuevo

## Evolución de la población de Córdoba capital:

Año:

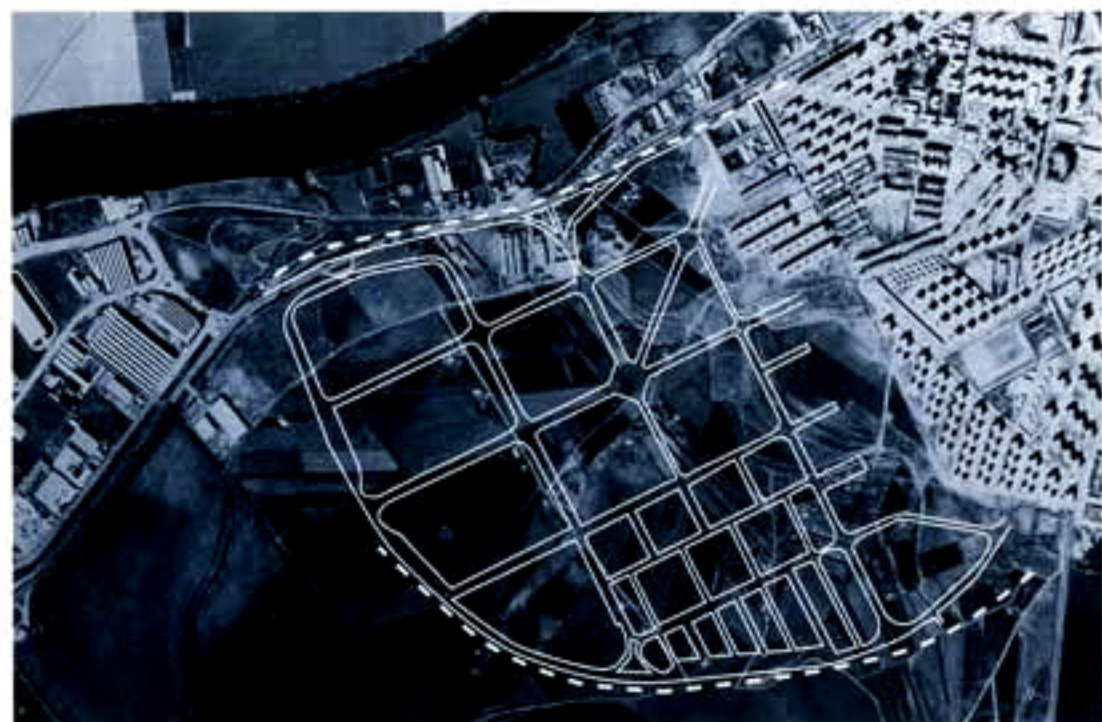
1930	103.106 habitantes	1970	235.632	*
1940	143.396	1981	284.737	*
1950	165.403	1986	304.826	*
1960	198.143	1991	302.154	*
		1998	311.729	*

barrio o polígono se hacía necesario, dado el carácter marginal de los existentes. El Plan Parcial de 1977 preveía una población para la totalidad del Polígono Guadalquivir que oscilaría entre 16.650 y 16.875 habitantes para un máximo de 3.750 viviendas.

En 1991 el total de habitantes de este Polígono era de 6.246 personas. Su población refleja una estructura piramidal joven, con una escasa presencia a partir de los 50 años.

Con datos de fecha 1 de enero de 1998, la población asentada en el barrio es de 9.043 habitantes, [4.522 varones y 4.521 mujeres], lo que supone un crecimiento de 2.797 habitantes en tan sólo siete años.

La población que se concentra en el Polígono Guadalquivir representa el 2,9% del total de la residente en Córdoba capital, la cual, en esta fecha de 1 de enero de 1998, era de 311.729 habitantes.



## EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE UN NUEVO BARRIO

El Plan Parcial de Ordenación Urbana del Polígono Gualdaquivir fijaba la delimitación del nuevo polígono residencial y sentaba las bases para la mejora de la calidad de vida de un buen número de familias cordobesas.

La superficie total contemplada en dicho Plan era de 808.452 m<sup>2</sup>, fijándose una



precisa zonificación del suelo afectado por la expropiación. Este Plan venía a presentar un barrio autónomo, una "pequeña ciudad" que contaba con todas las infraestructuras y necesidades de un nutrido número de habitantes, de modo que el nuevo núcleo disponía de zonas verdes, espacios comerciales, centros culturales y recreativos, etc, que suponían una continuidad en la con-

cepción urbanística de barrio-modelo que había sido el germen de unidades como El Figueroa.

El número máximo de viviendas previstas en el Plan era de 3.750, previstas para albergar una población estimada entre 16.650 y 16.875 habitantes, lo que suponía una densidad de 210 habitantes/Ha. Esta cifra pone de relieve la cantidad de espacios abiertos dentro de la zonificación (un 56 por 100 aproximadamente), donde destaca el área dedicada a la zona verde (un 14 por 100).

El coste de los terrenos expropiados por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo se fijó según una clara y precisa zonificación. Atendiendo a estas zonas y evaluando que las más caras se hallaban en las proximidades de las vías de comunicación existentes, el precio medio del suelo se elevó unas 166,87 pesetas m<sup>2</sup>. A este coste del valor del suelo hay que sumar las previsiones económicas de los gastos de urbanización, los cuales superaban los 180 millones de pesetas.

El Plan Parcial configuraba un barrio de nueva planta ortogonal, con una red viaria rodada y peatonal, perpendicular en sus intersecciones, lo que daba lugar a una serie de parcelas cuadrangulares y manzanas formadas por grandes bloques de pisos con un patio central.

### POLEMICA ANTE UN NUEVO BARRIO

La idea de crear un nuevo barrio en este sector de la ciudad no fue acogida de igual forma por los habitantes de la capital, sobre todo, por aquellos que se hallaban afectados por el plan de expropiación. Los afectados, por un lado los propietarios de las huertas y, por otro, los de las industrias del sector, adoptaron posturas contrastadas ante la publicación del Proyecto de delimitación y planeamiento del Polígono (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia el 5 de marzo de 1975). Las reclamaciones por parte de los primeros fueron muy escasas, limitándose a exponer sus derechos ante la enajenación del suelo ocupado

por sus pequeñas huertas. Por el contrario, los pequeños y medianos industriales sí expusieron firmemente sus alegaciones ante el citado Plan. La ubicación del Polígono Residencial fue tachada de "incoherente y precipitada", especialmente cuando existía suelo en áreas como el actual polígono de Poniente o en las cercanías del barrio de Electromecánica. La proximidad a una vía fundamen-



tal como la Nacional IV o a la propia área industrial de Torrecilla y la posibilidad de crear "islotos segregados de la ciudad, a modo de ghettos monoclasistas", según los urbanistas del Colegio Oficial de Arquitectos de la capital, fueron las reclamaciones más usuales durante la segunda mitad de la década de los setenta.

Todo ello era el resultado de la inquietud ciudadana ante un nuevo barrio, situado en una periferia compleja, donde los usos del suelo parecían encaminarse hacia la implantación de un espacio de carácter industrial que, desde ese momento, debería convivir con un barrio residencial de considerables dimensiones.

Entre los años 1977 y 1983 se realizó la urbanización prevista en el planeamiento de aplicación, dotando al Polígono de pavimentación, accesos, distribución de energía eléctrica, alumbrado, canalizaciones telefónicas, etc. Estas obras se ejecutaron de acuerdo a las directrices establecidas en el Plan Parcial, aprobado definitivamente el 10 de febrero de 1977.

Las primeras actuaciones de viviendas se realizaron según concursos de proyectos y obra.

## UNA NUEVA VISIÓN DE LA CIUDAD. LA GESTIÓN PÚBLICA A PARTIR DE LOS OCHENTA

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba de 1986 afectó al desarrollo del Polígono Guadaquivir, estableciendo una ordenación nueva que, apoyándose en la existente, completa viales, introduce nuevas circulaciones rodadas, concreta alineaciones, determina equipamientos y fija número de viviendas y techo máximo edificable.



El Plan General intenta dotar al Polígono de una mayor permeabilidad y fluidez de tráfico.

## EQUIPAMIENTO

El PGOU determina las parcelas destinadas a equipamiento social, educativo, escolar y deportivo así como la localización de zonas verdes.

## VIVIENDA

El Plan General señala las parcelas destinadas a viviendas, tanto las incluidas en manzana cerrada como las unifamiliares adosadas.

Cambia por tanto la tipología de manzana que pasa de bloque abierto a manzana cerrada MC-2 y unifamiliar adosada UAD-3. Esta nueva orientación de la tipología influirá positivamente en la ordenación urbana del Polígono con la creación de auténticas calles en las que la pavimentación llega hasta la fachada de los edificios.

El Plan rebaja, sustancialmente, el número de viviendas, que pasa de las 3.800 previstas en el Plan Parcial (47 viviendas por hectárea) a las 3.260 que establece la nueva ordenación (40 viv/Ha).

Por Real Decreto 3481/1983 de 28 de diciembre se produce la Transferencia de Funciones y Servicios del Estado a la Comunidad Autónoma Andaluza en materia de Patrimonio Arquitectónico, Control de Calidad de la Edificación y Vivienda.

En virtud de lo dispuesto en el punto 1 del anexo II del Decreto 262/85 de 18 de diciembre, se constituye EPSA (Empresa Pública de Suelo de Andalucía), dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. A partir de ese momento, EPSA ostentará la titularidad del Polígono Guadalquivir.

De acuerdo con la determinación del Plan General de Ordenación Urbana de



- Residencial construido con anterioridad al PERI
- Residencial MC-2. Manzana cerrada
- Residencial UAD-3. Unifamiliar adosada
- Equipamiento deportivo
- Parque Urbano y Jardín verde
- Equipamiento social
- Equipamiento escolar

Córdoba, en el que se incluía la Unidad de Actuación UA-SS-5 (Polígono Guadalquivir) y definiéndose como figura de planteamiento un Plan Especial, la Empresa Pública de Suelo de Andalucía encargó su redacción al arquitecto D. Gerardo Olivares James, en fecha 16 de marzo de 1987, presentando el documento en el Ayuntamiento para su aprobación el día 4 de mayo de 1987 y obteniéndolo definitivamente el día 9 de julio de 1988.

En el referido Plan se definía la siguiente distribución de superficies por usos:

- Residencial:	233.020 m <sup>2</sup>
- Viviendas:	3.260 (1.460 construidas con anterioridad al PERI)
- Escolar:	54.610 m <sup>2</sup>
- Social y comercial:	63.303 m <sup>2</sup>
- Zonas verdes:	72.450 m <sup>2</sup>

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Recuperación de la calle como elemento urbano primordial, revitalizador de la relación y convivencia ciudadana.
- Se propone la manzana cerrada con fachadas alineadas en bordes de parcela, frente a la situación anterior de bloque abierto.
- Diversidad tipológica con la inclusión de las viviendas unifamiliares en hileras.
- Distribución racional del equipamiento social y educativo.
- Dotación cuantitativa y cualitativa de aparcamientos.
- Atracción de la iniciativa privada.

## LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y LA REURBANIZACIÓN DEL POLÍGONO

Como primer objetivo del Plan Especial se plantea la recuperación de la calle como elemento primordial, revitalizador de la relación y convivencia ciudadana. Para ello, se proponen espacios finitos, con perspectivas controladas, dimensionándolos en orden a hacerlos incluyentes, participativos y seguros.

Este objetivo se refuerza en aquellas calles que, por su mayor tráfico o especial interés comercial, adquirirán el papel de arterias principales. Los porches, las arboledas, los edificios singulares en fondos de calles, etc., contribuirán a jerarquizar adecuadamente la trama urbana.



Para conseguir estos fines se han realizado las siguientes actuaciones:

- . En la red viaria se plantea una nueva apertura de penetración que, partiendo de la carretera de Cádiz, alcanza en diagonal la glorieta central.
- . Para dar mayor fluidez a la circulación interior y estructurar, al mismo tiempo, un parcelario más uniforme, se introducen nuevos viarios rodados y peatonales en la zona Este del Polígono. Se rectifican algunos trazados existentes, principalmente en los encuentros de vías de circulación rodada.
- . Las zonas verdes se han ejecutado en las parcelas que fueron localizadas estratégicamente en el Plan Especial para dicho uso.

## VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA



Se edifican cuatro manzanas promovidas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con un total de 395 viviendas.

El cambio de tipología propiciado desde el planeamiento de las manzanas residenciales, pasando de la manzana abierta de las primeras actuaciones públicas a manzana cerrada, actúa en favor de una mejor ordenación de las calles y en la creación de un ambiente más urbano, patente en las promociones públicas y privadas realizadas con posterioridad.

En la nueva ordenación, el espacio interior de manzana adquiere, por su entidad y relación con la edificación, una significación relevante, convirtiéndose

en un espacio semi-público de transición y articulación con la calle exterior. Su interpretación ha sido diversificada en las distintas propuestas arquitectónicas de promoción pública de vivienda colectiva. Asimismo, ha existido una



variada oferta de soluciones en cuanto a tipología de vivienda, tanto en programa como en soluciones arquitectónicas: viviendas en doble crujía, en galería, duplex, etc.

Los espacios generales de circulación, como apoyo al espacio libre interior de manzana, han sido tratados para que permitan un enriquecimiento espacial y formal del edificio y propicien una adecuada relación entre los usuarios.

## LA PROMOCIÓN PRIVADA

En el año 1975, cuando se iniciaba el planeamiento que originó la actuación urbanística del Polígono Guadalquivir, surgió una gran inquietud por parte de los ciudadanos, quienes creyeron que iba a pasar lo mismo que había sucedido en otros polígonos residenciales de la ciudad, donde se habían originado modelos urbanísticos cerrados y autónomos, concentrando una población "monoclasista cerrada", próxima al "gheto social".

El Plan Especial del Polígono Guadalquivir del año 1987, a fin de corregir este proceso, consideró prioritario entre sus objetivos la atracción de la iniciativa privada en la promoción pública de viviendas. Para ello se realiza desde el Plan la oferta de parcelas que posicionalmente fuesen atractivas y a precios que garantizaran una razonable rentabilidad, todo ello bajo el entendimiento de que, si bien la actividad pública y privada no es divergente, la última está sometida a la libre competencia de mercado.

La oferta tipológica que se realiza para la promoción privada es diversificada ya que se dispone de suelo para viviendas colectivas en manzana cerrada o para grupos de viviendas unifamiliares en hilera.

## LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

El barrio cuenta con equipamientos docentes, deportivos y socioculturales de carácter público y privado. A corto plazo, se prevén nuevas actuaciones, que completarán las parcelas desarrolladas para equipamientos públicos.

El proyecto "Ronda Oeste" constituye un vial que mejorará las relaciones en la zona suroeste de la ciudad, conectando la Nacional IV, junto al Polígono Guadalquivir, con la zona norte de Córdoba y otras importantes vías de comunicación de carácter radial. El nuevo puente sobre el río permitirá una conexión inmediata entre el barrio y las ciudades universitaria y sanitaria.



### **Bibliografía y fuentes documentales:**

"Cartografía y Fotografía de un Siglo de Urbanismo en Córdoba 1851-1958". Francisco R. García Verdugo y Cristina Martín López.

- Archivo Municipal de Córdoba.

- Revista "El Pregonero".

- Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba.

- Dirección General de Ordenación de Territorio y Urbanismo.

- Instituto de Cartografía de Andalucía C.O.P.T.

organizan:

Consejería de Obras Públicas y Transportes  
Empresa Pública de Suelo de Andalucía