

## LA TIPOLOGÍA DE CASAS-PATIO DE CÓRDOBA (ESPAÑA): UNA OPORTUNIDAD PARA LA REGENERACIÓN URBANA

MARÍA LUISA RAMÍREZ-LÓPEZ ([id](#))<sup>1</sup>  
GEMA FLORIDO-TRUJILLO ([id](#))<sup>2</sup>  
RAFAEL GARZÓN-GARCÍA ([id](#))<sup>3</sup>  
RAFAEL F. VEGA-POZUELO ([id](#))<sup>4</sup>

*<sup>1</sup>Departamento de Ciencias Sociales, Filosofía, Geografía y Traducción e Interpretación, Universidad de Córdoba,  
Plaza Cardenal Salazar, 3, 14003 Córdoba (España)*

Autor de correspondencia: [mluisa.ramirez@uco.es](mailto:mluisa.ramirez@uco.es)

**Resumen.** Las casas-patio constituyen una tipología de vivienda tradicional mediterránea de elevado valor patrimonial, material e inmaterial. Su presencia en los centros históricos puede ser aprovechada para recuperar los valores ambientales de la ciudad mediterránea y avanzar en la consecución de núcleos urbanos más sostenibles, evitando la despoblación y la gentrificación. La estrategia llevada a cabo en este sentido por la asociación PAX-patios de la Axerquía en Córdoba (España) puede servir de modelo a otras iniciativas similares que puedan plantearse. Esta estrategia, que ha sido galardonada, entre otros reconocimientos, con el Premio Europeo del Patrimonio, Premio Europa Nostra 2022, persigue la regeneración urbana en entornos de alto valor patrimonial incorporando la innovación social. Se trata de recuperar o rehabilitar las casas-patio existentes en el casco histórico de Córdoba promoviendo la convivencia para diferentes colectivos de personas. Partiendo del Catálogo de Bienes Protegidos contenido en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Córdoba se ofrece en este trabajo un análisis de las viviendas de esta tipología catalogadas en la zona de la Axerquía, una revisión de su estado actual y un acercamiento hacia la identificación de aquellas susceptibles de ser recuperadas. Se acompaña todo ello de unos breves apuntes sobre algunos de los retos, oportunidades y problemáticas que surgen a la hora de poner en marcha este tipo de actuaciones en las ciudades históricas.

**Palabras clave:** centros históricos, casas-patio, regeneración y sostenibilidad urbana, PAX-patios de la Axerquía, Plan Especial de Protección del Casco Histórico, Córdoba (España).

### TYPOLOGY OF PATIO-HOUSES IN CÓRDOBA (SPAIN): AN OPPORTUNITY FOR URBAN REGENERATION

**Abstract.** Patio-houses are a type of traditional Mediterranean housing with a high heritage value, both tangible and intangible. Their presence in historic centres can be used to recover the environmental values of the Mediterranean city and to progress in the achievement of more sustainable urban centres, avoiding depopulation and gentrification. The strategy carried out by the PAX-patios de la Axerquía association in Córdoba (Spain) can be used as a model for other similar initiatives that may be considered. This strategy, which has been awarded, among other recognitions, the European Heritage Award, Europa Nostra Award 2022, pursues urban regeneration in environments of high heritage value by incorporating social innovation. The aim is to recover or rehabilitate the existing patio-houses in the historic centre of Córdoba, promoting cohousing for different groups of people. Based on the Catalogue of Protected Assets included in the Special Plan for the Protection of the Historic Centre of Córdoba, this study offers an analysis of the houses of this catalogued typology in the Axerquía area, a review of their current state and an attempt to identify those that could be recovered. All the above is accompanied by some brief notes on some of the challenges, opportunities and problems that emerge when this type of actions in historic cities are implemented.

**Keywords:** Historic centres, patio-houses, regeneration and urban sustainability, PAX-patios de la Axerquía, Special Plan for the Protection of the Historic Centre, Córdoba (Spain).

## 1. INTRODUCCIÓN

Los centros históricos albergan el espacio urbano del pasado y una parte de la memoria colectiva de las sociedades, por lo que deben valorarse no solo sus atributos culturales y patrimoniales, sino también su capacidad para conformar la identidad y el mismo ser de la ciudad. Además, propician realidades urbanas complejas y multifuncionales, donde conviven una importante diversidad de usos y actividades, lo que les confiere una gran riqueza y singularidad. Todo ello justificaría cualquier planteamiento de recuperación y puesta en valor. No obstante, el conflicto no es ajeno a estas realidades urbanas, ya sea por las tensiones permanentes entre las nuevas y las viejas funciones, ya por el precario equilibrio en que se sustentan muchas de sus relaciones. Así, una de las cuestiones fundamentales radica en cómo adaptar la ciudad del pasado a las necesidades del presente sin que ello suponga su simplificación o la pérdida de su carácter, pues algunas de las principales problemáticas que les afectan pueden suponer su deterioro físico, degradación social y la pérdida de vitalidad funcional, y suelen estar relacionadas con el exceso de *terciario*, la pérdida de vida social, la infrautilización residencial, o la turistificación (Aparicio *et al.*, 2018; Garzón y Florido, 2019; Troitiño, 2003; Valle, 2020; Vaquerizo *et al.*, 2022).

Dentro de la ciudad histórica mediterránea las casas-patio se erigen como viviendas tradicionales de particular valor patrimonial. Sus características materiales las convierten en edificaciones especialmente útiles para la sostenibilidad urbana, pues el patio favorece el equilibrio bioclimático, más aún cuando está provisto de vegetación, permitiendo una adecuada iluminación y ventilación, la transpiración entre la tierra y el aire o el aprovechamiento del agua a través de sus pozos y fuentes. De otro lado, los modos de vida tradicionales que han solido caracterizar algunas de sus formas de ocupación, principalmente en las casas de vecinos, han propiciado su cuidado y la vida en comunidad.

La relevancia adquirida por estas construcciones en el caso de Córdoba se debe en gran medida al reconocimiento institucional otorgado desde comienzos del siglo pasado. Fue en 1921 cuando tuvo lugar la primera edición del concurso municipal de patios, retomándose después de un receso en 1933 y manteniendo su vigencia hasta hoy, ya con la Fiesta de los Patios inscrita (desde 2012) en la Lista del Patrimonio Mundial Inmaterial de la UNESCO. No obstante, a pesar del valor que albergan estas casas, muchas han ido desapareciendo progresivamente del centro histórico (García-Molina, 1996).

En relación con ello, debe tenerse en cuenta que buena parte de los cascos históricos han conformado la propia ciudad, al menos, hasta mediados del s. XIX. En el caso de Córdoba, ha sido así hasta casi la mitad del s. XX, momento en el que la ciudad comenzó a exceder los amplios límites de sus murallas. Por ello, la mayoría de las transformaciones que experimenta la urbe durante los ss. XIX y XX incidirán sobre la ciudad heredada. Si a lo anterior se añade la tardanza en la puesta en marcha efectiva de su instrumento defensa, el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba (PEPCHC), que no se aprueba definitivamente hasta 2003, se entiende la notable pérdida de riqueza patrimonial, cultural y monumental que ha sufrido la ciudad. Aun así, cabe destacar que su aplicación supuso un importante revulsivo ante las continuadas pérdidas patrimoniales que se venían produciendo.

De entre las medidas puestas en marcha por el documento planificador, resulta de especial interés a los efectos de este trabajo la elaboración del Catálogo de Bienes Protegidos, que selecciona y caracteriza los elementos que merecen una especial salvaguarda dentro del conjunto histórico. En relación con ellos, el propio PEPCHC destaca como invariantes históricos de la ciudad las excelencias de ciertos elementos asociados a la arquitectura tradicional doméstica, como su adaptación a la climatología a través de la disposición morfológica de sus elementos, la forma tradicional de las cubiertas de teja árabe, la inclusión de patios y jardines, la ínfima ocupación del subsuelo, o la construcción mediante muros de carga y terminación a la cal, cuyo color blanco ha definido la imagen de la ciudad (PEPCHC, 2003a).

El Catálogo contiene toda una serie de bienes organizados en distintas categorías: monumentos, murallas, edificios, espacios libres, hitos y conjuntos. Los relacionados más específicamente con las edificaciones se agrupan en monumentos (119), edificios propiamente dichos (513) y conjuntos (20). De todos ellos, para la realización de este estudio se han escogido los edificios protegidos en la zona de la Axerquía, grupo en el que se incluyen la mayor parte de las casas-patio, tipología que intenta ser aprovechada para la regeneración de la ciudad tradicional propiciando su uso residencial. El haber centrado

aquí la atención frente a la Villa, se explica, primero, porque las casas-patio de la Villa poseen en mayor medida un carácter monumental y señorial, mientras que entre las de la Axerquía abundan las de rasgos más populares, las casas de vecinos, especialmente aptas para la introducción de actuaciones como las propuestas por PAX-patios (Asociación PAX, 2017); y, segundo, porque este espacio se encuentra a día de hoy menos terciarizado y turistificado (aunque no es ajeno a dichos procesos, que se van extendiendo como una mancha de aceite), por lo que, si se aspira a mantener un modelo de ciudad histórica viva, será conveniente, entre otras cuestiones, favorecer y reforzar dicha función residencial.

## 2. OBJETIVO, METODOLOGÍA Y FUENTES

Conocidos los valores que propician las casas-patio, el objetivo último de este trabajo es sumarnos a los esfuerzos que se están realizando desde otros ámbitos con el fin de aprovechar su presencia para la regeneración urbana, para la recuperación de las excelencias de la ciudad mediterránea y para avanzar en la sostenibilidad del casco histórico cordobés, evitando su despoblación y gentrificación. Esta mejora de la ciudad se orienta hacia un doble plano: el elemento físico construido, las propias casas-patio, en relación con las cuales aquí se trata de identificar las que, contando con un valor reconocido, se hallan en estado deficiente y requieren de intervención y recuperación; y el uso residencial tradicional que se pretende rescatar y propiciar, reconociendo inmuebles que pudieran ser reocupados en régimen de vecindad. Con ello se aspira a frenar la despoblación y unos procesos de desnaturalización que, llevados al extremo, arrastran el enorme peligro de “disneylización” del conjunto histórico, de convertir su gran riqueza social, patrimonial y cultural en un mero parque temático. Porque la ciudad la hacen quienes la habitan de manera continuada, que son los que le aportan contenido y razón de ser.

Una parte de estas acciones están siendo promovidas en los últimos años por la asociación PAX-Patios de la Axerquía, constituida oficialmente en 2017 con el objetivo de poner en valor la ciudad consolidada promoviendo la rehabilitación urbana y de vivienda mediante procesos de innovación social. Por tanto, otro fin de este trabajo es el de dar a conocer esta iniciativa y los resultados que va obteniendo.

Para ello, junto a la imprescindible revisión bibliográfica con la que caracterizar el espacio y las tipologías constructivas tratadas, se parte del examen de los edificios de la Axerquía recogidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del PEPCHC. El listado ofrece un total de 252 bienes, siendo la categoría más representada la correspondiente a las casas-patio en sus diversas modalidades, que en el Catálogo aparecen definidas como casas de vecinos, casas-patio, casas solariegas o corrales de vecinos.

Tras consultar las fichas de todas ellas, se decidió llevar a cabo un estudio inicial (que será completado en una investigación posterior) centrado en las casas-patio de uso residencial que aparecen señaladas “en mal estado”, con un estado de “conservación deficiente”, “abandonadas”, “desocupadas”, o similares (PEPCHC, 2003b). Así, de los 252 bienes se ha hecho una selección de 57. Y, dado que el Catálogo se elaboró en 2003 y no ha sido actualizado en su totalidad, aunque sí se han ido introduciendo modificaciones puntuales (PEPCHC, 2003c), paralelamente se realizó la consulta del parcelario a través del buscador de inmuebles y visor cartográfico de la Sede Electrónica del Catastro con el objeto de ampliar la información (superficie de la parcela y la edificación, usos, etc.) y de detectar los posibles cambios registrados (ocupación, reformas...) (Sede Catastro, 2023). Una vez anotada y registrada la información del catastro, se ha pasado a comprobar el estado de estas edificaciones en el momento actual a través de un pormenorizado trabajo de campo que ha permitido detectar aquellos casos en los que aún es necesaria su recuperación y rehabilitación, prestando especial atención a las que pudieran adaptarse a las actuaciones planteadas desde la asociación PAX (Asociación PAX, 2017; Redaelli, 2020).

Una última labor que ha resultado clave para este trabajo ha sido la realización de reuniones y entrevistas con distintos agentes implicados en el espacio como la Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU), responsable pública de la gestión urbanística del municipio; la propia Asociación PAX, artífice de una de las iniciativas de recuperación urbana más novedosas y reconocidas puestas en marcha en los últimos años; y la Asociación de Vecinos de la Axerquía, agrupación orientada a reivindicar y promover actuaciones tendentes a mejorar la calidad de vida de la población de la zona. La paralela recopilación de artículos de prensa en los que se reflejan las problemáticas, inquietudes sociales e iniciativas desarrolladas sobre los barrios objeto de estudio ha completado la recogida de información.

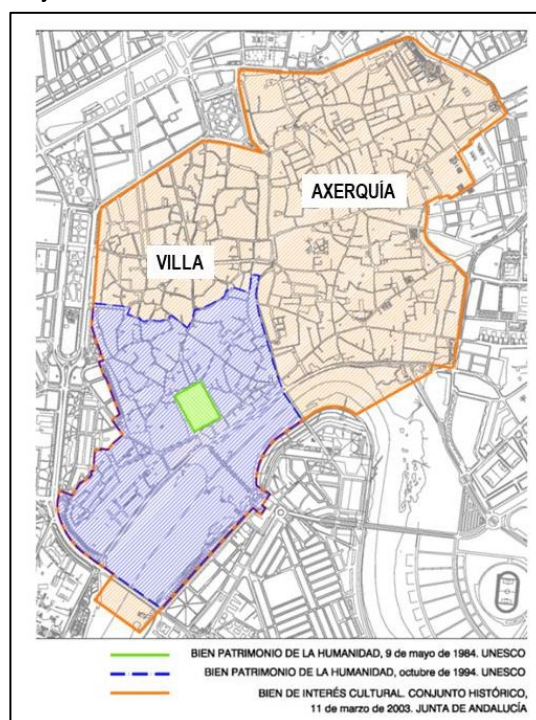
### 3. ÁMBITO DE ESTUDIO: LA AXERQUÍA CORDOBESA Y SUS CASAS-PATIO

La ciudad de Córdoba cuenta con un pasado histórico de notable valor y excepcionalidad, fruto de la progresiva y continuada ocupación de su territorio durante algo más de dos milenios. En ella pueden rastrearse las huellas dejadas por romanos, visigodos, musulmanes, judíos y cristianos, siendo las de la antigüedad y las del periodo medieval islámico especialmente destacadas por el protagonismo que tuvo la ciudad en esos momentos. En ello se basará una parte de la declaración del Valor Universal Excepcional atribuido al Centro Histórico de Córdoba Patrimonio Mundial, reflejo de “la complejidad urbanística y arquitectónica alcanzada durante la época romana y el esplendor de la gran ciudad islámica, que entre los ss. VIII y X representó el principal foco urbano y cultural del mundo occidental” (UNESCO, 2014).

La gran riqueza cultural y patrimonial de la ciudad se manifiesta asimismo en nada menos que cuatro inscripciones de bienes en la exclusiva lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO: la Mezquita-Catedral (1984), la ampliación que recibió unos años después su entorno de influencia y que desde entonces se reconoce con la denominación de Centro Histórico de Córdoba (1994), la Fiesta de los Patios (2012) y Medina Azahara (2018). Salvo este último, los restantes se localizan en el conjunto histórico de la ciudad, declarado BIC en 2003, que con sus casi 247 hectáreas se configura como uno de los más grandes de Europa, si bien la zona Patrimonio de la Humanidad se extiende solo por 80 de esas hectáreas (BOE, 2003) (Figura 1).

Si se atiende a la estructura urbana del casco histórico de Córdoba se observa que no conforma una entidad unitaria, sino que pueden diferenciarse esencialmente dos partes: la Villa o antigua Medina islámica, al oeste del recinto, y la Axerquía, al este del mismo (Figura 1).

Figura 1. Plano del conjunto histórico de Córdoba con reconocimientos administrativos



Fuente: GMU.

Recuperado de: <https://www.gmucordoba.es/casco-historico/patrimonio-de-la-humanidad>

La primera sería lugar de asiento de la población durante la etapa romana, y sobre ella vendría a superponerse la ciudad visigoda, la musulmana y la cristiana, siendo su porción sur, donde se encuentra la mezquita-catedral, la que coincide con el área declarada Patrimonio de la Humanidad. Aunque, por razones de espacio, no es posible detenernos en su explicación, cabe decir que es la que mejor refleja la herencia del urbanismo hispanomusulmán, de intrincado y laberíntico callejero (Garzón y Florido, 2019).

La Axerquía, por su parte, se formó a partir de algunos de los arrabales surgidos al este de la Medina, fortificados por las inestabilidades políticas desatadas por las *fitnas* de comienzos del s. XI, gracias a lo

cual se acabó conformando bajo la denominación de *al-Sharqiyya*. La expansión hacia el sur de los reinos cristianos peninsulares provocó la llegada a la ciudad de refugiados musulmanes procedentes de enclaves rurales fronterizos situados al norte de Sierra Morena, que se irían asentando en este sector oriental, menos densificado, y que por ello iría adquiriendo un carácter más rural y modesto. La Axerquía mostrará así durante la baja Edad Media una estructura menos intrincada que la Villa, con amplias zonas dedicadas a huertas. El proceso de urbanización será lento, iniciándose a partir de la conquista castellana en 1236. El resultado será un urbanismo algo más geométrico y ordenado (Escobar, 1989; Murillo, 2020).

“Tras la conquista castellana, Córdoba fue dividida en catorce collaciones, siete para la *Madina*, a partir de ahora conocida como Villa, y otras siete para la Axerquía, de acuerdo con un modelo que combinaba la organización parroquial con la concejil, similar al existente en el resto de las ciudades castellanas” (Murillo, 2020). Las siete collaciones de la Axerquía, de importancia para entender los actuales barrios, fueron las de Santa Marina, San Lorenzo, La Magdalena, San Andrés, San Pedro, Santiago y San Nicolás de la Axerquía. En ellas, como en toda la ciudad, durante la baja Edad Media y en época Moderna, el componente religioso adquiere una considerable relevancia, proliferando multitud de conventos y monasterios cuya presencia desempeñará un destacado papel a la hora de completar la reurbanización y repoblación, siendo destacables los de San Pablo y San Pedro el Real, pero también los de San Agustín, Santa Marta, Santa María de Gracia, Regina Coeli o Trinitarios-Padres de Gracia.

Durante la Edad Moderna la Axerquía vive momentos de especial protagonismo. Primero, la collación de San Nicolás de la Axerquía, que experimenta un gran desarrollo económico a partir de la concesión de dos ferias francas anuales, alzándose la plaza del Potro en uno de los puntos esenciales del que fuera por aquel entonces el centro urbano cordobés (Escobar, 1989; Murillo, 2020). Más tarde, la construcción de la plaza de la Corredera supuso un nuevo traslado de actividades y funciones económicas hacia su entorno, que prevaleció durante los ss. XVIII y XIX. Desde allí, durante el XIX y comienzos del XX, el centro económico y comercial de la ciudad continuó desplazándose hasta llegar a la plaza de las Tendillas. Como enunciara López Ontiveros en uno de sus primeros trabajos sobre el particular, “después de muchos siglos, las proximidades del foro romano vuelven a ser el corazón de Córdoba” (López, 1981).

Dentro de la ciudad mediterránea, y de forma particularmente destacada en el conjunto histórico cordobés, las tradicionales casas-patio cuentan con un singular valor patrimonial (material e inmaterial). Con una larguísima tradición, las muestras más antiguas de este modelo constructivo aparecen en el IV milenio a.C. en los primeros palacios de Mesopotamia, desde donde pasará a las culturas minoica y micénica, griega, etrusca, ibérica y romana (Vaquerizo, *et al.*, 2022). Será, no obstante, durante el imperio romano, cuando el patio, configurado como pieza esencial de organización de la casa, se convierta en el ámbito central de la vida cotidiana, duplicándose en los modelos más elaborados para dar lugar a *atrio* y *peristilo* con funciones diferenciadas, enriqueciéndose formalmente y acondicionándose como lugar preferente de estancia doméstica y, en cierta medida, de relación social (Ortega, 2014; Solano, 2014).

Tras el paréntesis de la época visigoda, en la que el modelo se degrada, son los árabes quienes, enlazando su propia tradición con la herencia clásica, vuelven a convertir al patio en el elemento central que articula las dependencias de la vivienda y que acoge las actividades familiares, lo cual es muy relevante en una cultura intimista como la musulmana, donde el espacio público reduce al mínimo su papel como ámbito de relación y la vida se vuelca hacia los recintos privados de la casa. Entre ellos, el patio, oculto a la vista de los viandantes, se enriquece con galerías o andenes periféricos, con azulejerías y solados de ladrillo o piedra, con pozos, pilas, canales, fuentes y surtidores que crean espacios de frescor frente al tórrido calor veraniego, con arriates de plantas aromáticas y coloridas flores, con emparrados que proporcionan sombra y con árboles frutales entre los que no faltan naranjos y limoneros.

Básicamente, es este esquema compositivo andalusí el que hereda la casa-patio cordobesa que ha llegado a nuestros días, aunque con posterioridad, de acuerdo con los gustos y modas dominantes en cada periodo histórico, pero también con las posibilidades y las necesidades imperantes a nivel individual y colectivo, se vayan introduciendo modificaciones que dan lugar a un amplio repertorio tipológico.

Siguiendo sucintamente las etapas de este proceso, puede decirse que la entrega de la ciudad por capitulación al rey Fernando III permitió a los nuevos pobladores hallar casi intactas las viviendas que los musulmanes debieron abandonar, manteniéndose en los siglos siguientes con muy escasas variaciones en su estructura y empleando en lo formal el lenguaje propio del estilo mudéjar, tan emparentado con el de sus antecesores. No obstante, tampoco debe olvidarse, la influencia de los modelos castellanos traídos por los conquistadores, que fusionan sus características con lo aquí encontrado.

La llegada del Renacimiento supuso la incorporación de elementos clásicos en la decoración, al tiempo que, siguiendo el modelo del jardín italiano, se introdujeron plantas crasas y nuevas especies florales como la pita, la celinda, el jazmín o el clavel. Y esta tendencia continuó durante el Barroco, cuando, dentro de un nuevo modelo de jardín geométrico, llegaron a las casas de Córdoba especies oriundas de Asia y América, como el hibisco o el dondiego de día, aparecieron grandes patios porticados de planta cuadrada, con balcones en el piso superior, y las fachadas se enriquecieron con los motivos decorativos propios del momento (Galán y Domínguez, 2020; Escudero, 2015).

Un nuevo cambio en los gustos es el que trae el s. XIX, cuando el estilo neoclásico, además de implantar un lenguaje formal de mayor sobriedad, abre las fachadas con ventanas enrejadas y balcones, reemplaza el empedrado o enladrillado por pavimentos de mármol (o por baldosas hidráulicas en las casas más modestas), sustituye las fuentes murales por surtidores, incorpora elementos arqueológicos a la decoración y llena los patios de macetas en las que, además de las plantas tradicionales, empiezan a aparecer los geranios y gitanillas que terminarán convirtiéndose en dos de las especies más populares de la flora local (Galán y Domínguez, 2020; Escudero, 2015). El Romanticismo, finalmente, abre los patios a la calle a través de caladas cancelas que permiten al paseante atisbar el vergel del interior.

A resultas de este proceso secular de incorporación de elementos y superposición de estructuras constructivas diversas, a pesar de la unidad en su concepción, la casa-patio se ha ido concretando en tipologías edificatorias diferentes que son consecuencia, no solo de la herencia histórica acumulada, sino también de las necesidades y los modos de vida en ellas desarrollados (Caro, 2020).

A este respecto, una primera clasificación de carácter muy genérico permite separar en dos grandes grupos la casa-patio señorial y la de carácter popular, aunque no son extraños los ejemplos en los que edificios del primero, que por razones diversas llegaron a estar sin uso, ante la fuerte presión demográfica experimentada a finales del siglo XIX y principios del XX, se compartimentaron en su interior para dar lugar a modestas casas de vecinos con pequeñas habitaciones privadas y espacios comunes como cocinas, aseos y pilas de lavar. Son precisamente las casas-patio populares las más numerosas en la Axarquía, aunque también pueden encontrarse magníficos ejemplos de las demás tipologías.

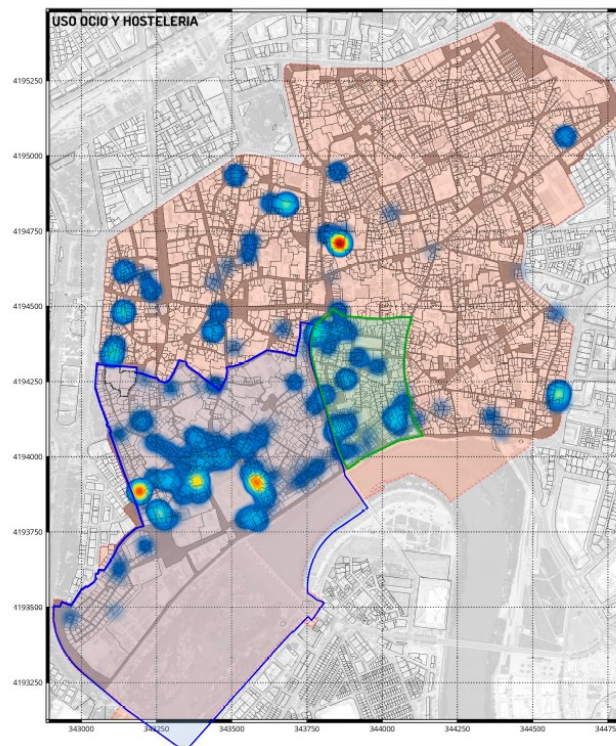
Más matizada y completa es la categorización que, atendiendo a su origen, planteaba García-Verdugo (1994) y que después, con pequeños retoques, retomaría el PEPCHC de 2003. En ella se distinguen: *casas unifamiliares* (entre las que el PEPCHC diferencia las estructuradas en torno a un patio y las que lo hacen alrededor de dos o más); *casas solariegas*, “de escala monumental, estructuradas en torno a una secuencia de patios y jardines”; *casas de vecinos*, de carácter plurifamiliar y organizadas a partir de uno o varios patios, a los que pueden añadirse otros menores vinculados a algunas de las viviendas; *corrales de vecinos*, contruidos en el s. XIX para las clases populares con un esquema de crujía adosada a medianera, distribución por galería y dotaciones comunes; y *casa urbanización, de fondo de adarve y de paso*, con calles interiores y patios que dan paso a las viviendas (Caro, 2020, pp. 278-279).

De todas ellas, son las de carácter popular las que en los últimos años han adquirido mayor protagonismo debido la extraordinaria proyección lograda por la fiesta de los patios a raíz de su calificación como Patrimonio Mundial Inmaterial; una distinción que, sobre todo, destaca valores que tienen que ver con comportamientos y expresiones sociales entre los que son clave el uso compartido de los espacios comunes, la colaboración vecinal en su mantenimiento, limpieza y adorno, la apertura temporal a personas ajenas para su contemplación y disfrute, y la identificación por parte de la ciudadanía cordobesa de los valores y significados simbólicos del ritual festivo como parte inherente a su patrimonio cultural (Plata y Majavacas, 2020). Sin embargo, como se apuntó antes, desde mediados del s. XX, una parte importante de estas casas vecinales (donde, más allá de sus valores estéticos e, incluso, de su óptima adaptación bioclimática al medio, la pobreza y las precarias condiciones de vida también eran notas distintivas) fueron abandonándose, de tal modo que en 2003 el PEPCHC señalaba que, ya para los años 70, la población del casco histórico se había reducido a la mitad (35.000 habitantes frente a los aproximadamente 70.000 de principios de siglo), el envejecimiento era una de las notas demográficas más destacadas, y el 25% de las viviendas se encontraban vacías. En estas circunstancias de acusado deterioro, el PGOU de 1986 y, años después, el PEPCHC trataron de establecer líneas de actuación y mecanismos de salvaguarda que frenasen el proceso de abandono y posibilitasen la recuperación física y funcional y la preservación de su identidad (Baena, 2022). Entre ellas, la elaboración del mencionado Catálogo de Bienes Protegidos fue una medida destacada. A él nos referiremos en el siguiente apartado.

#### 4. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

El conjunto histórico de Córdoba no es ajeno a muchas de las dinámicas de cambio que en las últimas décadas vienen incidiendo sobre las ciudades heredadas. Así, tanto la terciarización y turistificación, como la expansión de la ciudad hacia la periferia, están suponiendo un declive de las funciones tradicionales del centro patrimonial (GMU, 2018; García-Molina, 2020; Valle, 2020). A ello debe añadirse toda una batería de dificultades y problemas que con cierta asiduidad deben afrontar los vecinos de estos barrios: tránsito, accesos y aparcamientos, que se complican en fechas señaladas (Semana Santa o mes de mayo cordobés), ruidos, suciedad y aglomeraciones en los momentos de mayor afluencia; aumento de precios y declive del comercio de proximidad como consecuencia del incremento turístico; complejidad y lentitud en la solicitud y resolución de trámites administrativos relacionados con el mantenimiento o rehabilitación de edificios en entornos protegidos (cuando no la declinación directa a iniciarlos debido a una restrictiva normativa de protección); ausencia de incentivos que ayuden a compensar los desequilibrios... Todo ello tendrá su reflejo directo en la pérdida y envejecimiento de la población o en la simplificación y banalización del tejido social y comercial (García-Molina, 2020). La presión turística, que durante las últimas décadas ha venido afectando, sobre todo, a la zona de la Villa declarada Patrimonio Mundial, se va extendiendo hacia el sureste, hacia la porción suroccidental de la Axerquía –barrio de San Francisco y entornos de la Ribera, plaza del Potro y Corredera (Figura 2)–. Resulta pues imprescindible desarrollar acciones que traten de frenar el proceso, entre ellas las relacionadas con la recuperación e incentivación del uso residencial continuado parecen especialmente oportunas.

*Figura 2. Plano de calor de usos vinculados al Ocio y la Hostelería. Con indicación de las dos zonas de mayor densidad: sur de la Villa (Patrimonio de la Humanidad) y Suroeste de la Axerquía (Ribera-Corredera)*



Fuente: GMU, 2018

Como se explicó en el apartado de metodología, nuestro análisis se ha focalizado en las casas-patio señaladas en el Catálogo del PEPCHC como de valor especial y en estado de abandono. La comparación de esta información con la aportada por el catastro y el trabajo de campo ha puesto de manifiesto la necesidad de revisar y actualizar aquel documento puesto que, además de haberse quedado desfasado (han pasado veinte años desde su aprobación), se detectan errores en algunas de las referencias catastrales o en determinadas direcciones y numeración. En este sentido, el Ayuntamiento de la ciudad ha licitado y adjudicado recientemente a una empresa de consultoría y formación geoespacial y ambiental los

servicios necesarios para la elaboración del Plan de Gestión del Conjunto Histórico de Córdoba (PGCHC), que será completado en el plazo de un año (2023-2024) (Geoinnova, 2023). Los Planes de Gestión son los instrumentos de planificación que los bienes inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial deben desarrollar para garantizar el conocimiento, preservación y difusión de sus valores. En Córdoba, el Plan no se limita a la zona UNESCO, sino que se amplía a todo el conjunto histórico y va a suponer una deseable revisión y actualización de información relativa a gestión y valorización del patrimonio histórico; habitabilidad y complejidad de la ciudad histórica; cohesión social; turismo; y equipamientos y servicios (Cantador, 2022). Se inicia pues un nuevo proceso al que habrá que prestar una especial atención.

Al margen de ello, los resultados más destacados de nuestro estudio son los siguientes (Figura 3):

1) Algo más de la mitad de las edificaciones, 34 de 57, han sido ya rehabilitadas (o lo están siendo) y están ocupadas, parcial o totalmente (téngase en cuenta que en la mayoría se trata de construcciones que albergan varias viviendas); en dos de ellas se ha introducido el uso hotelero –concretamente en la EA-184 (C/Sánchez Peña, 6) y en la EA-163 (C/Ronquillo Briceño, 10)–. Se deja para un estudio posterior el análisis de las casas ya recuperadas que puedan ofrecerse como Viviendas con Fines Turísticos (VFT), pero se estima que son muchas, pues en un primer acercamiento se ha detectado que, de las cerca de 2000 VFT que ofrece el Registro de Turismo de Andalucía para el municipio de Córdoba en enero de 2023, algo más de 500 se localizan en esta zona de la Axerquía (RTA, 2023). La revisión del PEPCHC resulta pues necesaria también ante la constatación de la fuerte proliferación de VFT de los últimos años, que requiere ser contenida para evitar un desarrollo desmedido que vuelva a poner en riesgo los frágiles equilibrios existentes en la ciudad histórica. Conscientes de esta nueva realidad, desde la GMU se elaboró un informe donde se recogía la necesidad de impulsar un procedimiento de modificación del Plan Especial capaz de proteger en su ámbito el uso residencial-vivienda y regular el uso turístico-residencial (GMU, 2018); pero, pese a las bondades del informe, su progresión no ha tenido el apoyo político suficiente, de forma que, de momento, no ha podido ser desarrollado (Córdoba hoy, 2019).

Precisamente dentro del grupo de edificios rehabilitados se encuentra la primera casa-patio recuperada por la asociación PAX: la EA-110, situada en la C/Montero, 12, donde hoy viven seis familias.

La estrategia de PAX para la regeneración de la ciudad mediterránea tradicional (galardonada con Premio Europeo del Patrimonio, Premio Europa Nostra 2022) se basa en la sostenibilidad urbana y la cohesión social, tratando de prevenir fenómenos especulativos. La principal fórmula que se propone para ello es la del “fomento de acciones que propicien la adquisición de casas-patio en desuso para la sucesiva rehabilitación por cooperativas habitacionales en cesión de su uso”, que permita “la salvaguarda de un patrimonio universal y su valor ambiental, promover el empleo local y facilitar un tejido social, asociativo y solidario en el centro de la ciudad para un uso colectivo de los patios” (Redaelli, 2020, p. 100). Aparte de la rehabilitación de la casa-patio de la C/Montero, PAX cuenta con varios grupos de familias interesadas en su modelo, está trabajando en la búsqueda de edificios a recuperar que se adapten a sus necesidades, y está consensuando el documento cooperativista adecuado en cada caso. Igualmente, está organizando cooperativas intergeneracionales, que integren a distintos grupos de edad y donde el colectivo de mayores, de gran importancia en el ámbito, sea uno de los principales a atender.

Para la intervención en la casa de Montero, 12 un serio inconveniente que encontró la asociación fue la tardanza en obtener la licencia de obras, que se demoró catorce meses. Durante la entrevista mantenida con los técnicos de la GMU este fue señalado como uno de los problemas pendientes de solución, ya que el conjunto histórico no cuenta con un departamento propio que canalice todo lo relativo a su espacio, como sería deseable. Está por ver si el anhelado PGCHC introduce mejoras al respecto.

2) Una edificación ha desaparecido. En su lugar se encuentra el solar vacío y cerrado, que parece que está siendo aprovechado como espacio de aparcamiento. Se trata de la ficha EA-167, en la C/Jesús del Calvario, 8. La superficie de la parcela es de 341 m<sup>2</sup> según el catastro.

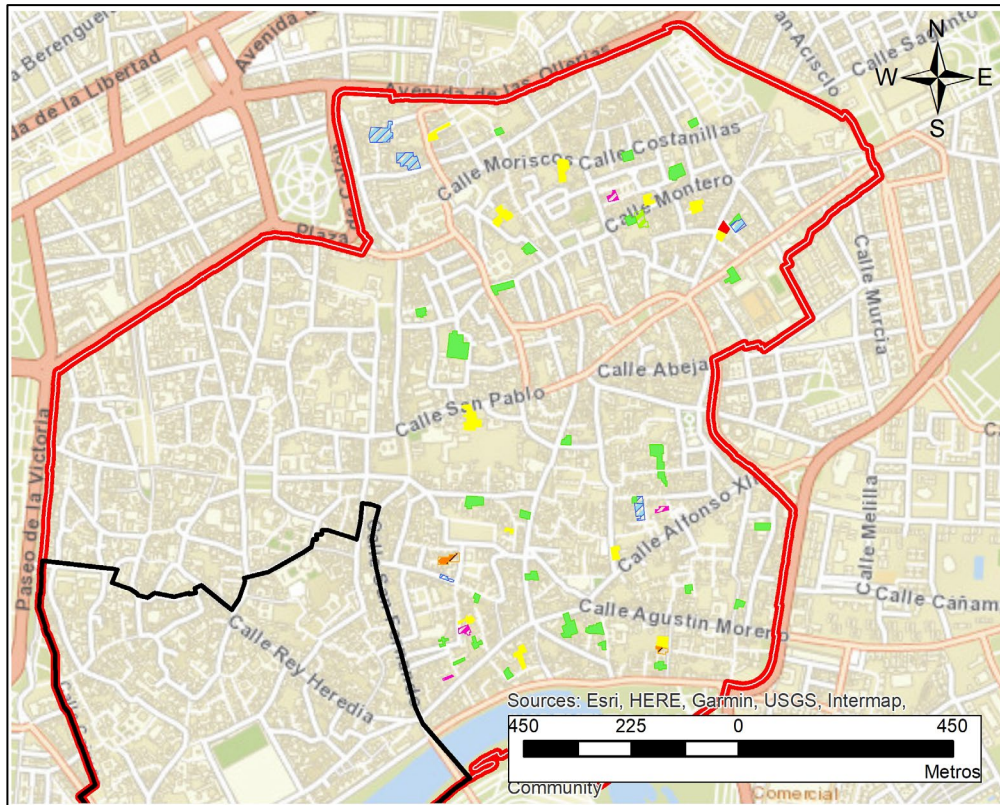
3) De las 22 edificaciones restantes, que no han sido rehabilitadas, doce podrían adaptarse a los principios de recuperación urbana propuestos por la asociación PAX-patios. Serían las siguientes: EA-106, C/Mayor de Santa Marina, 14; EA-117, C/Moriscos, 36; EA-218, C/Polacas, 2; EA-210, C/Zarco, 20; EA-201, C/Trueque, 8 esquina con C/Jesús del Calvario, 6; EA-175, C/San Pablo, 24; EA-196, C/Cedaceros, 4, antigua C/del Toril, 4; EA-230, C/Palma 2 y 4; EA-161, C/Ronquillo Briceño, 6; EA-162, C/Ronquillo Briceño, 8; EA-031, C/Badanas, 15; y EA-028, C/Armas, 23.

En relación con algunas de ellas deben realizarse ciertas precisiones: aparecen dos históricas del concurso municipal de patios: Polacas, 2 y Badanas, 15, esta última actualmente en un estado de ruina muy avanzado; la de la C/Trueque, 8, por su parte, se encuentra junto al Centro de Interpretación de la



Fiesta de los Patios de Córdoba, edificio que ha sido musealizado y ha dejado de estar habitado. De otro lado, la ficha correspondiente a C/Armas, 23 fue modificada en 2017 a petición de una importante empresa de hostelería y restauración cordobesa. Dicha variación ha afectado a la extensión de la parcela, que ha sido ampliada (PEPCHC, 2003c). Es posible, por tanto, que el edificio sea rehabilitado próximamente con esos fines, máxime si se tiene en cuenta que está en el entorno de la Axerquía más afectado por la reciente terciarización/turistificación (zona entre las plazas del Potro y Corredera).

Figura 3. Estado de las 57 edificaciones objeto de estudio



Leyenda: trama roja (Conjunto Histórico); trama negra (Patrimonio Mundial); verde (rehabilitada); rayado verde (rehabilitada por PAX-patios); rayado naranja (rehabilitado uso hotelero); rojo (desaparecida); amarillo (recuperable); rayado azul (no seleccionada por estar habitada); rayada morada (no seleccionada por ser pequeña). Fuente: PEPCHC, 2003. Elaboración propia.

Las diez edificaciones restantes se han dejado fuera de elección, a pesar de requerir actuaciones de mejora, bien por estar ocupadas por varias familias, bien por no contar con la superficie construida suficiente como para permitir la convivencia de al menos tres grupos familiares, como requiere el proyecto de PAX. En el primer caso: EA-085, Plaza de la Lagunilla, 5; EA-104, C/Marroquíes, 6; EA-080, C/Juan Palo, 6; EA-095, C/ Maese Luis, 23; EA-135, Plaza de San Eloy, 7; EA-073, C/Isabel II, 10; en el segundo: EA-068, C/Humosa, 5; EA-195, C/Tomillar, 4; EA-150, Plaza del Potro, 7; y EA-029, C/Armas, 27.

Como puede apreciarse, aunque muchas viviendas han sido ya rehabilitadas, aún queda un número nada desdeñable, casi el total de las 22 recogidas en este punto, que necesitarían algún tipo de intervención. Al margen de ello, el trabajo realizado también ha puesto de manifiesto la necesidad de llevar a cabo un nuevo estudio que complete el análisis de los restantes edificios que en el catálogo aparecían como en "buen estado de conservación", pues se han detectado viviendas actualmente muy desmejoradas. Tal ha sido el caso por ejemplo de: EA-020, C/Alvar Rodríguez, 9; EA-094, C/Maese Luis, 21; EA-023, C/Arenillas, 13; o EA-035, C/Campo Madre de Dios, 50, entre otras.

## 5. CONCLUSIONES

A pesar del reconocido valor de los centros históricos en general y de las casas-patio en particular, ambas realidades se encuentran en los últimos tiempos amenazadas por distintos procesos. Para el caso de Córdoba, estas dinámicas de cambio están relacionadas, sobre todo, con el incremento de la actividad turística, cuyo rápido desarrollo e impacto sobre la ciudad heredada no está siendo adecuadamente resuelto por el PEPCHC, ya sea porque han pasado veinte años desde su aprobación y por tanto la realidad actual necesita de unos renovados principios de actuación, ya por falta de voluntad política y reclamo social para hacer sostenibles y compatibles los usos turísticos y los residenciales. El PGCHC, en fase de elaboración, debería ser aprovechado para tratar de resolver algunas de estas problemáticas, así como para avanzar hacia el consenso de un modelo de ciudad histórica de largo recorrido, que permita tanto el desarrollo integral y sostenible de su espacio como la protección de su rico legado cultural.

El estudio realizado, de utilidad por haber identificado un total de doce casas-patio que podrían adecuarse a los principios de regeneración urbana propuestos por la asociación PAX, también ha puesto de manifiesto la necesidad de otros análisis, que se tienen previstos e iniciados en algún caso, como el relativo al alcance de las VFT, al estado de las casas-patio que en 2003 presentaban un buen estado de conservación, a las actuaciones llevadas a cabo por diferentes instituciones públicas para el fomento de la vida en el casco (por ejemplo, las emprendidas por VIMCORSa, empresa municipal de vivienda protegida), a la incorporación de otras iniciativas de recuperación de la ciudad tradicional, a las reclamaciones de las asociaciones de vecinos existentes en la Axerquía, o a la necesaria diferenciación de situaciones entre los distintos barrios que componen este amplio sector del conjunto histórico.

## REFERENCIAS

- Aparicio, A., Serrano, O., León, D. (2018). Rehabilitación y reutilización del patrimonio urbano. Los centros históricos de las nuevas capitales políticas españolas Patrimonio de la Humanidad. *Cuadernos de Turismo*, 42, 15-45. <http://doi.org/10.6018/turismo.42.01>
- Asociación PAX (2017). PAX-Patios de la Axerquía. Recuperado de <http://patiosaxerquia.org/#home>
- Baena Alcántara, M. D. (2022). Modelo de ciudad y turismo: una decisión de la comunidad. En R. Muñoz Benito, F. Lara de Vicente (Dirs.), *Patrimonio cultural, ciudad y turismo sostenible* (pp. 45-58). Navarra: Editorial Aranzadi.
- BOE (2003). Decreto 63/2003, de 11 de marzo, por el que se amplía la delimitación del conjunto histórico de Córdoba. Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/2003/05/09/pdfs/A17966-17980.pdf>
- Cantador, F. J. (2022, junio, 28). El Plan de Gestión del Casco Histórico de Córdoba pretende mejorar la vida de sus habitantes. *El Día de Córdoba*. Recuperado de [https://www.eldiadedcordoba.es/cordoba/Plan-Gestion-Casco-Historico-Cordoba\\_0\\_1696931010.html](https://www.eldiadedcordoba.es/cordoba/Plan-Gestion-Casco-Historico-Cordoba_0_1696931010.html)
- Caro González, P. (2020). Córdoba. Ciudad de patios. En J. Cosano Moyano, J. M. Escobar Camacho (Coords.), *Córdoba, póker de PATRIMONIOS de la Humanidad* (pp. 273-282). Córdoba: Fundación Pro Real Academia de Córdoba.
- Córdoba hoy (2019, mayo, 8). El PSOE rechaza apoyar la innovación del PEPCH sobre viviendas turísticas porque "faltan datos". *Córdoba hoy*. Recuperado de <https://www.cordobahoy.es/articulo/la-ciudad/psoe-rechaza-apoyar-innovacion-inicial-pepch-viviendas-turisticas-porque-faltan-datos-existe-motivacion-electoral/20190508212627059931.html>
- Escobar Camacho, J. M. (1989). *Córdoba en la Baja Edad Media. Evolución urbana de la ciudad*. Córdoba: Caja Provincial de Ahorros de Córdoba.
- Escudero Mestanza, M. (Coord.) (2015). *Los patios de Córdoba, 2010-2015*. Córdoba: Utopía Libros.
- Galán Soldevilla, C., Domínguez Vilches, E. (2020). Origen y evolución de los patios cordobeses. En J. Cosano Moyano, J. M. Escobar Camacho (Coords.), *Córdoba, póker de PATRIMONIOS de la Humanidad* (pp. 289-296). Córdoba: Fundación Pro Real Academia de Córdoba.
- García Molina, J. A. (1996). La declaración de ruina como mecanismo de transformación del casco histórico de Córdoba. En A. López Ontiveros, J. Naranjo Ramírez (Coords.), *Córdoba Patrimonio Cultural de la Humanidad. Una aproximación geográfica* (pp. 149-176). Córdoba: Gerencia Municipal de Urbanismo.
- García Molina, J. A. (2020). El centro histórico: población y problemas demográficos. En J. Cosano Moyano, J. M. Escobar Camacho (Coords.), *Córdoba, póker de PATRIMONIOS de la Humanidad* (pp. 203-214). Córdoba: Fundación Pro Real Academia de Córdoba.

- García Ortega, A. J., Gámiz Gordo, A. (2010). La ciudad de Córdoba en su primer plano: un dibujo esquemático de 1752. *Archivo Español de Arte*, LXXXIII(320), 23-40.
- García Verdugo, F. R. (1994). El casco histórico en la estructura urbana de Córdoba. En A. López Ontiveros y B. Valle Buenestado (Coords.), *Córdoba capital*. 3. *Geografía* (pp. 281-298). Córdoba: Caja Provincial de Ahorros.
- Garzón García, R., Florido Trujillo, G. (2019). Función y forma: dinámicas recientes en la Judería de Córdoba, espacio urbano Patrimonio de la Humanidad. *Pasos. Revista de turismo y patrimonio cultural*, 17(5), 1021-1048. <http://doi.org/10.25145/j.pasos.2019.17.072>
- Geoinnova (2023). Nos adjudican el Plan de Gestión del Conjunto Histórico de Córdoba. Recuperado de <https://geoinnova.org/noticia/adjudicacion-plan-de-gestion-centro-historico-cordoba/>
- GMU (2018). *Innovación para la protección del uso residencial-vivienda y la regulación del uso turístico-residencial*. Gerencia Municipal de Urbanismo. Ayuntamiento de Córdoba.
- López Ontiveros, A. (1981). *Evolución urbana de Córdoba y de los pueblos campañeses*. Córdoba: Diputación Provincial de Córdoba.
- Murillo Redondo, J. F. (2020). El viario del Conjunto Histórico de Córdoba. Una visión preliminar. En J. Cosano Moyano, J. M. Escobar Camacho (Coords.), *Córdoba, póker de PATRIMONIOS de la Humanidad* (pp. 169-201). Córdoba: Fundación Pro Real Academia de Córdoba.
- Ortega Gil, J. L. (2014). Del patio andaluz al patio andaluz. En *VI Encuentro internacional hispano-árabe de jardinería "El jardín hispanomusulmán: leyenda, mito y realidad"*. Almería, 17 y 18 de octubre de 2014. Almería, Ayuntamiento de Almería y Asociación Española de Parques y Jardines Públicos. Recuperado de: <https://www.aepip.es/download/660/encuentros-hispanoarabes/22779/almeria-2014-del-patio-andaluz-al-patio-andaluz-jose-luis-ortega.pdf>
- PEPCHC (2003a). Memoria. Síntesis de la información y diagnóstico. Invariantes históricos. Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Córdoba. Recuperado de <https://www.gmucordoba.es/memoria2/contenido-2/invariantes-historicos>
- PEPCHC (2003b). Edificios catalogados de la Ajerquía. Catálogo de Bienes Protegidos. Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Córdoba. Recuperado de <https://www.gmucordoba.es/anexo-ii-catalogo-de-bienes-protegidos/fichas/edificios-catalogados-de-la-ajerquia>
- PEPCHC (2003c). Modificaciones Pepch. Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Córdoba. Recuperado de <https://www.gmucordoba.es/modificaciones-pepch>
- Plata García, F., Manjavacas, J. M. (2022). Los patios de Córdoba: aproximación a sus valores y significados antropológicos y a las medidas necesarias de protección y salvaguarda. En R. Muñoz Benito, F. Lara de Vicente (Dirs.), *Patrimonio cultural, ciudad y turismo sostenible* (pp. 187-208). Navarra: Editorial Aranzadi.
- Redaelli, G. (2020). De la especulación a la cultura de la rehabilitación. La estrategia PAX-patios de la Axerquía como medida antigentrificación en entornos patrimoniales. *Kultur: revista interdisciplinària sobre la cultura de la ciutat*, 7(13), 91-116.
- RTA (2023). Informe de oferta turística. Registro de Turismo de Andalucía. Consejería de Turismo, Cultura y Deporte. Junta de Andalucía. Recuperado de <https://www.juntadeandalucia.es/turismoydeporte/opencms/areas/temp/rt/oferta-turistica/index.html>
- Sede Catastro (2023). Sede Electrónica del Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública. Gobierno de España. Recuperado de <https://www.sedecatastro.gob.es/>
- Solano Márquez, F. (2014). *Córdoba es patio. De concursos, festivales, reinas, cuidadores y otras historias*. Córdoba: Ediciones Buendía. Tiendas de la Cultura.
- Troitiño Vinuesa, M. A. (2003). La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos. En H. Capel (Coord.), *Ciudades, arquitectura y espacio urbano* (pp. 131-160). Almería, Caja Rural Intermediterránea.
- UNESCO (2014). El Valor Universal Excepcional del Centro Histórico de Córdoba. Recuperado de <https://whc.unesco.org/en/list/313>
- Valle Buenestado, B. (2020). El casco histórico de Córdoba: entre la necesaria conservación y la banalización del espacio. En J. Cosano Moyano, J. M. Escobar Camacho (Coords.), *Córdoba, póker de PATRIMONIOS de la Humanidad* (pp. 215-234). Córdoba: Fundación Pro Real Academia de Córdoba.
- Vaquero Gil, D., Manjavacas Ruiz, J. M., Torres Márquez, M. (2022). A propósito de Córdoba y sus patios. Reflexiones desde la arqueología. En R. Muñoz Benito, F. Lara de Vicente (Dirs.), *Patrimonio cultural, ciudad y turismo sostenible* (pp. 279-325). Navarra: Editorial Aranzadi.