

4.1.

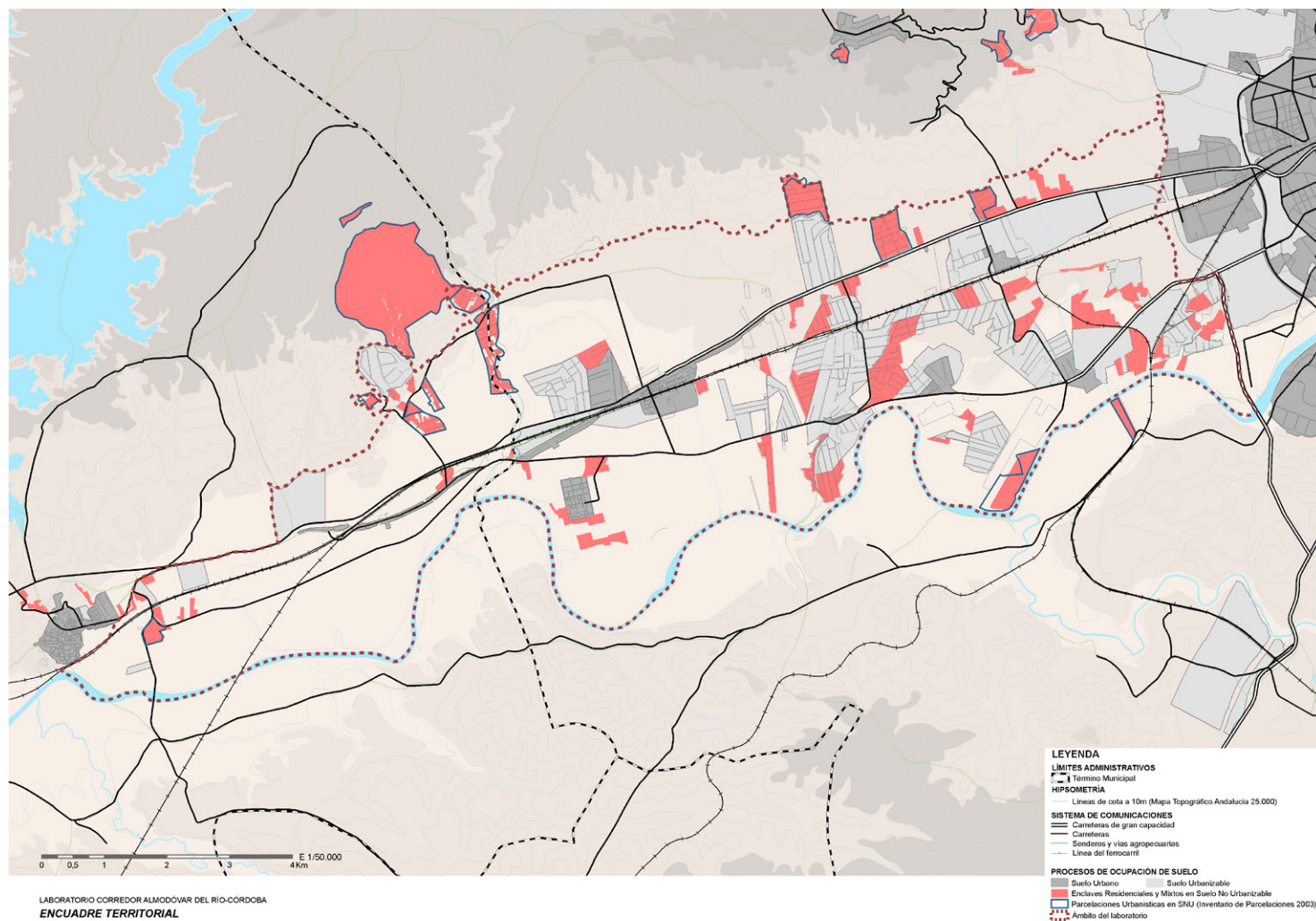
EL CORREDOR ALMODÓVAR DEL RÍO-CÓRDOBA

4.1.1. Definición de escenarios: caracterización.

El Laboratorio Territorial del “Corredor Almodóvar del Río-Córdoba” ocupa una extensa franja longitudinal de unos 18 kilómetros de la vega del río Guadalquivir entre las localidades de Córdoba, al este, y Almodóvar del Río, al oeste, teniendo como límite norte el pie de las estribaciones de Sierra Morena y como límite sur el curso del río Guadalquivir.

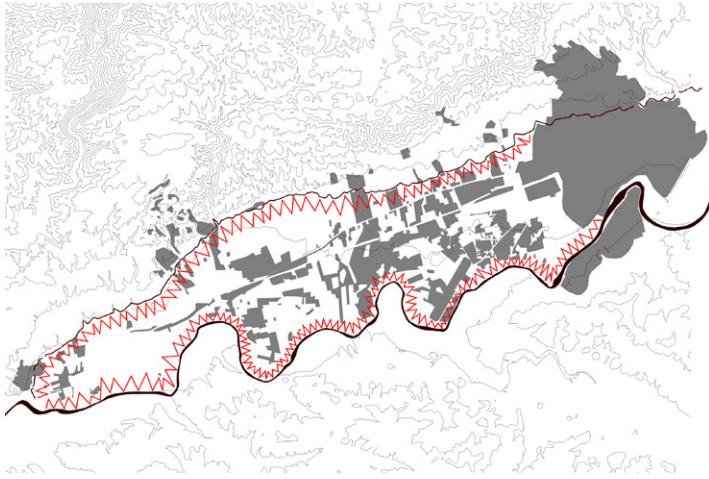
El laboratorio tiene una superficie de 7.010,96 ha (70,11 km²) que se distribuye según la clasificación urbanística del suelo, en suelo urbano 235,96 ha, suelo urbanizable 1.219,86 ha, y suelo no urbanizable 5.555,14 ha. Los datos generales de los enclaves en el suelo no urbanizable, de uso residencial y mixto, estudiados en el laboratorio son los que se muestran en el siguiente cuadro.

Los suelos de la Vega del Guadalquivir, de alto valor agrícola y rural, han estado sometidos desde la segunda mitad del siglo XX a un proceso creciente de ocupaciones con usos distintos a los rurales y a parcelaciones irregulares. Las causas de este proceso de “urbanización” del medio rural son diversas, pero se pueden destacar las derivadas de la pérdida de importancia de la rentabilidad de la actividad agraria (tradicionalmente una de las principales actividades económicas de Córdoba), que ha dado lugar a que los propietarios de fincas dedicadas anteriormente a la



Localización del laboratorio y encuadre

Número de enclaves	66 encl	Población residente (h)	1.080 hab
Número de parcelas (p)	695 parc	Parcela media (s/p)	7.862 m2
Superficie que ocupan (s)	546,39 ha	Densidad de edificación (e/s)	4,83 edif/ha
Número de edificaciones (e)	2.638 edif	Densidad de población (h/s)	1,98 hab/ha



Medio físico, fronteras naturales y ocupación en el sector

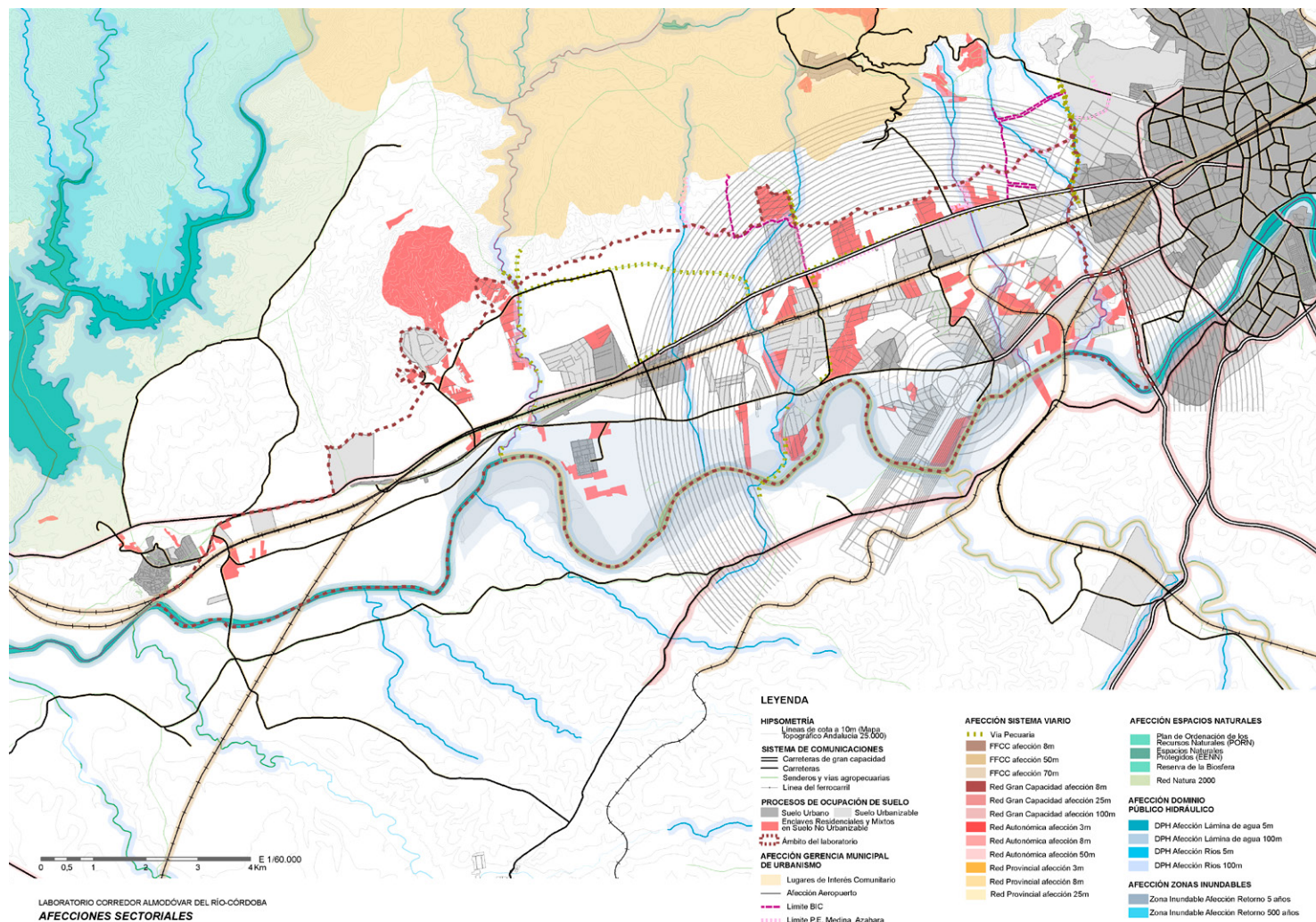
producción agraria, obtengan una mayor rentabilidad de sus tierras con la división y venta de las mismas. Otro tipo de causas más comunes a todos los procesos son las referidas al encarecimiento del suelo urbano y a los escasos medios económicos para acceder a una vivienda de numerosos ciudadanos de la ciudad, que optan por trasladar su primera residencia a estas parcelaciones, autoconstruyéndose su vivienda por una cantidad mucho más asequible y adaptada a su modesta economía.

Este proceso ha dado lugar a que la periferia urbana, sobre todo la de la ciudad de Córdoba, quede configurada como un espacio de transición entre lo rural y lo urbano, en el que los habitantes de la ciudad encuentran un lugar adecuado para la expansión en los momentos de ocio y para el establecimiento de residencias secundarias. Entre los principales problemas que ocasionan estos nuevos procesos urbanizadores del medio rural, podemos encontrar la desaparición de tierras de cultivo de una calidad excepcional, el uso

incontrolado de aguas y la contaminación de las mismas (por vertidos directos o por filtraciones de pozos negros a los acuíferos), la tala de arbolado, los impactos paisajísticos que producen, etc.

El Corredor ha estado sometido casi desde el Paleolítico a procesos de ocupación y de modificación del territorio natural y, como consecuencia, a procesos de nueva construcción territorial y paisajística. Y esto ha convertido al sector en un auténtico colector de recursos y energías, ya sea por su alta capacidad natural o por la convergencia de flujos y sistemas infraestructurales que registran el sector. Por ello, el ámbito de estudio ha sido paulatinamente ocupado mediante la progresiva implantación de unidades edificadas. Unas, las más antiguas, constituidas por agrupaciones residenciales vinculadas a la producción agrícola, otras ligadas a actividades económicas de cierta envergadura fomentada por su cercanía a las vías de comunicación y transporte que registran longitudinalmente el ámbito de estudio. Y por último, fundamentalmente en los últimos tiempos, un crecimiento de la ocupación por parcelaciones de uso residencial desvinculadas del uso agrícola de los territorios ocupados y vinculados en gran medida a su uso como residencia de recreo o segunda residencia.

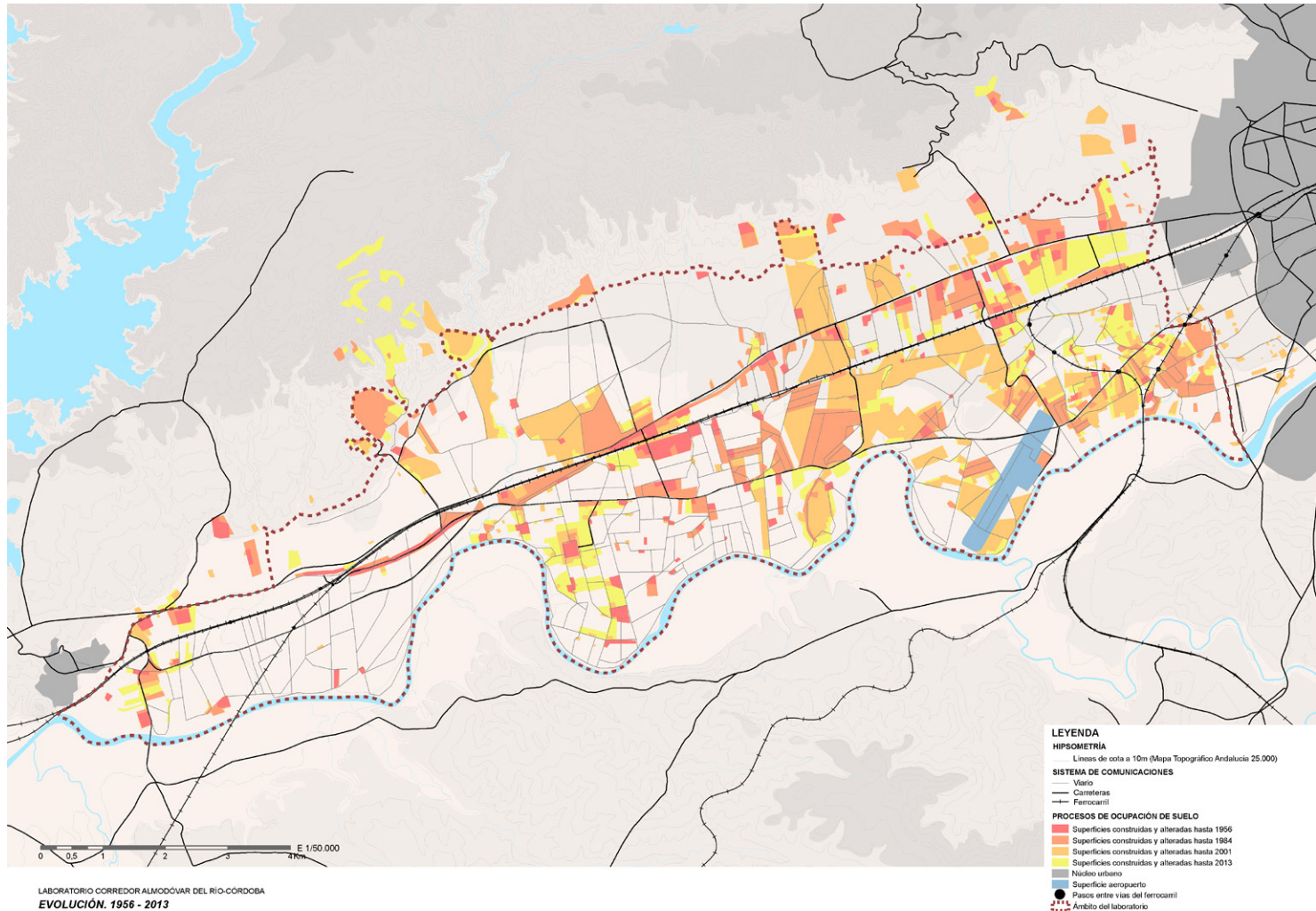
La mejora de las comunicaciones, la movilidad y en cierto modo la coyuntura socioeconómica ha producido una transformación de la segunda vivienda en primera, de manera que el corredor entre Córdoba y Almodóvar del Río alberga crecimientos irregulares desagregados en paralelo a los procesos reglados de crecimiento y desarrollo urbano de los municipios del ámbito. Aún así, la percepción del paisaje fuertemente antropizados por la actividad agrícola y la ocupación edificatoria descrita sigue manteniendo una singular belleza.



Plano de afecciones sectoriales

Además de sus valores agrícolas y paisajísticos el Corredor se encuentra fuertemente condicionado por las infraestructuras ferroviarias y de carreteras que discurren fragmentando longitudinalmente el sector y que junto

a la presencia de otras infraestructuras aeroportuarias y de áreas inundables a lo largo del río hacen que sea un sector fuertemente condicionado por afecciones de tipo sectorial de muy distinta naturaleza. Es importante



Evolución de la ocupación en el laboratorio de 1956 a 2013

visualizar en el territorio la multitud de afecciones de tipo sectorial, ligados al dominio hidráulico y zonas inundables, las afecciones por infraestructuras de transportes de diverso nivel -carreteras y ferrocarril-, las afecciones

relativas a infraestructuras como el aeropuerto y por último las afecciones derivadas del curso de vías pecuarias en el sector.

Se pueden distinguir dos tipos de ocupaciones o estrategias de localización diferentes respecto a los asentamientos. Por un lado, asentamientos vinculados directamente a las infraestructuras de comunicación, la carretera A-431 entre los dos municipios junto con la red ferroviaria, y donde se distinguen áreas “manchadas” de mayor envergadura ligadas fundamentalmente a diversas actividades económicas. Y por otro lado, podemos observar agrupaciones de parcelaciones y edificaciones, dispersas tanto en la franja norte como en la franja sur del territorio, vinculadas fundamentalmente a la actividad agrícola del sector, con un marcado carácter rural y vinculadas a la explotación del territorio.

De la evolución del proceso de ocupación estudiado desde 1956 se puede deducir que ha tenido un desarrollo progresivo y ascendente sin que los cambios en el marco normativo hayan podido frenar los procesos de colonización irregular del medio natural. El proceso sólo se ha frenado a partir de 2007 con la grave crisis económica, pero no se ha paralizado. Los diferentes procedimientos, cambios normativos y marcos urbanísticos restrictivos así como los procedimientos sancionadores de las infracciones urbanísticas abiertos para frenar el proceso, han resultado infructuosos. Parece, muy al contrario, que la rigidez del marco regulador, la falta de flexibilidad de las normativas y la idealizada concepción del paisaje como marco de una naturaleza no antropizada y agraria, ha provocado la confrontación con los intensos procesos sociológicos, demográficos y de concepción del hábitat rural que se han producido en las últimas décadas y que ha llevado a la efectiva desregulación de estos procesos y a la intensificación del camino hacia la ilegalidad.

4.1.2. Planeamiento aplicable

El ámbito del laboratorio lo constituyen terrenos que pertenecen a los municipios de Córdoba y de Almodóvar del Río, estudiándose el planeamiento de cada uno de ellos.

El planeamiento urbano de Córdoba y las parcelaciones irregulares en el suelo no urbanizable.

En Córdoba el Plan General (PGOU) vigente es del año 2001. El plan anterior, de 1986, trató de reconducir y solucionar la situación de las parcelaciones que ya existían en el momento de su elaboración. De este modo clasificó las parcelaciones existentes dentro de las tres clases de suelo posible según la legislación urbanística vigente, es decir, suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Clasificó como suelo urbano y urbanizable, aquellas parcelaciones que por su situación, consolidación, índice de primera residencia y/o dotación de infraestructuras pudieran optar por una u otra clasificación. Intentando encauzar las dinámicas existentes, así como crear un mercado que satisficiera la demanda existente de este tipo de vivienda, procurando no generar nuevas afecciones en un territorio ya bastante transformado. De este modo, además de dar solución a un problema de ilegalidad de núcleos de población no reconducibles de otro modo, se ofertaron más de 1.500 viviendas nuevas de segunda residencia.

Estas medidas del PGOU de 1986 no sirvieron para contener y encauzar los procesos de ocupaciones irregulares en suelo no urbanizable hacia posiciones de racionalidad territorial, sino que al contrario éstos han continuado hasta alcanzar una escala de enorme relevancia e impacto territorial. El Plan General vigente (PGOU de Córdoba de 2001) cuando

analiza esta problemática, la denomina una conformación caótica y espontánea de “procesos metropolitanos emergentes entre los que destaca la presencia de nuevas formas de ocupación dispersa del territorio que se apartan del modelo urbano tradicional”.

La dimensión territorial alcanzada por este fenómeno obliga a reconsiderar los planteamientos iniciales que lo adjetivaban como un epifenómeno marginal y aconsejan realizar una interpretación más comprometida no sólo con sus causas, múltiples, diversas y complejas, sino especialmente con las consecuencias territoriales que provoca y su especial repercusión en la definición del modelo de ciudad. Extrayendo de la Memoria esta reflexión literal: *“La impresionante extensión del fenómeno de la vivienda abusiva obliga a considerarlo como algo más que un submercado de vivienda. Se trata de un fenómeno cuya lógica interna no depende exclusivamente de su relación con la legalidad urbanística, sino de una compleja serie de factores socioeconómicos de forma que sus efectos sobre la economía local van mucho más allá de lo que habitualmente se considera”*.

El Plan General, al abordar esta problemática de ocupaciones irregulares, establece el criterio de “reconocer y contener” las parcelaciones y, al tiempo, promover una oferta de suelo residencial atractiva en precio y tipología para ofrecer una alternativa positiva al crecimiento residencial disperso en las parcelaciones ilegales tanto de la Sierra como de la Vega. Esta estrategia de contención se centra en canalizar esta demanda residencial hacia una oferta reglada consecuente con la adopción de un modelo de ciudad compacta. O dicho de otro modo, el Plan parte del reconocimiento de la existencia de una demanda que no ha sido contemplada en la planificación urbana y que, por ello, ha buscado sus propios canales de materialización y afloramiento a costa

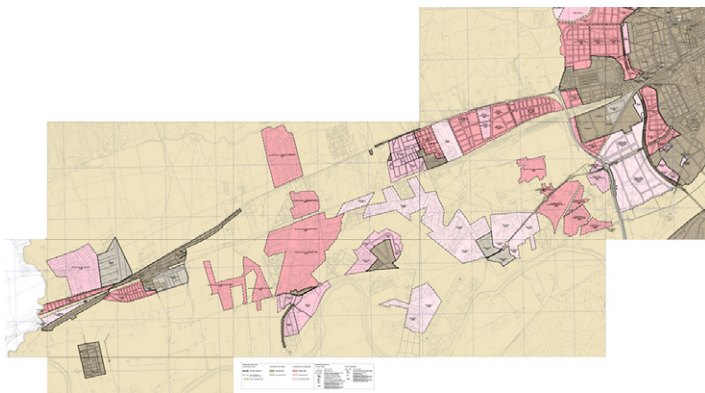
de cualquier indicio de racionalidad y lógica territorial. Ante ello, más que buscar claves de actuación pertinentes para lograr la integración cualificada de estos procesos en el modelo territorial de Córdoba, el Plan General decide obviar esta problemática y proporcionar una oferta de similares características en localizaciones más idóneas. Ante esta decisión, la pregunta clave que cabe hacerse es ¿Y qué ocurre con la demanda ya satisfecha, es decir, con los millones de metros cuadrados de suelo agrícola de la Vega del Guadalquivir y de la Sierra que han sido ocupados y edificados irregularmente? ¿Dónde queda, en la definición del modelo de ciudad pretendido, la emergencia de un nuevo fenómeno territorial característico de las Aglomeraciones Urbanas de última generación?

El Plan detecta las demandas residenciales subyacentes a la ocupación irregular del suelo rústico y propone trasladarlas a localizaciones que considera más adecuadas para la consecución del objetivo de configurar un modelo de ciudad compacta. Pero esta traslación de la demanda no comporta transportar el territorio ocupado irregularmente por ella, que permanecerá en su sitio con las edificaciones materializadas, con sus habitantes viviendo en un espacio que presenta riesgos ciertos (inundabilidad, principalmente), sin dotaciones ni infraestructuras, sin atributos de urbanidad pese a estar reconfigurándose progresivamente como un hábitat de residencia permanente y, lo que es más preocupante, dispuesto a seguir creciendo caótica y espontáneamente, mientras el Plan General construye su teoría de la ciudad fundacional, ilustrada y sostenible en el entorno inmediato del núcleo urbano de Córdoba.

La estrategia que adopta el Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba (PGOU de 2001) para la integración y reconocimiento de las parcelaciones ilegales es:

1. Clasificar como suelo urbano aquellas parcelaciones que ya contaban con esta clasificación en el PGOU de 1986.
2. Clasificar como Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado, según LOUA) aquellas parcelaciones que se sitúan en las zonas de crecimiento de núcleos urbanos consolidados de tal forma que es preciso ordenarlas en coherencia con dicho crecimiento.
3. Clasificar como Suelo Urbanizable No Programado (No Sectorizado según LOUA) aquellas parcelaciones que se sitúan en el entorno de núcleos urbanos existentes pero sin formar parte de la zona de crecimiento urbano inmediato a los mismos.

Con ello se trata de incorporar al modelo urbano propuesto por el Plan General aquellos ámbitos que aunque se han consolidado de forma irregular, se localizan en las futuras zonas de crecimiento de los núcleos urbanos existentes. Quedando incluidos en el Suelo Urbanizable No Programado la práctica totalidad de los suelos afectados por ocupaciones irregulares, lo que puede denotar una cierta falta de convencimiento sobre la conveniencia de integrar en la estructura urbano-territorial este fenómeno.



Áreas de regularización de Córdoba, según el régimen urbanístico del suelo

De esta forma, parece ser que para el planeamiento, todo el territorio ocupado por las parcelaciones irregulares conforma una especie de ciudad análoga, oculta y olvidada. Y las más de 800 hectáreas correspondientes a este fenómeno que se desarrollan a lo largo de 7 kilómetros largos de conurbación en el ámbito perteneciente al laboratorio territorial objeto de estudio en el Proyecto de Investigación, terminan derivando en un problema urbanístico-jurídico cuya resolución se centra, sobre todo, en la regularización y legalización de las edificaciones existentes y en la posibilidad de edificar, con las mismas condiciones que las existentes, las parcelas aún vacantes. Su incidencia en el modelo de ciudad ni siquiera entra a debatirse, ya que no forman parte de él, constituyen un cuerpo extraño, una malformación territorial que nunca debió producirse y que, por tanto, no puede “desafinar” el discurso racional y equilibrado que el PGOU desarrolla para la definición del crecimiento de la “ciudad fundacional”.

Como conclusión, el suelo afectado por parcelaciones reconocido urbanísticamente en el PGOU de 2001 ascendía a 8.709.220,60 m² (suelo urbano no consolidado + suelo urbanizable sectorizado + suelo urbanizable no sectorizado). En los años de vigencia de éste, el fenómeno se ha expandido 4.505.961 m², es decir, un 51,74%. Este dato demuestra que las medidas urbanísticas arbitradas por el planeamiento han resultado poco eficaces ya que, no solamente no se ha concluido el desarrollo urbanístico de prácticamente ninguna de las actuaciones de regularización identificadas en el PGOU, sino que la problemática, hoy en día, ha aumentado agravando la patología territorial existente en el área de Poniente marcada por la ausencia de urbanidad tanto en la individualidad de cada asentamiento como en el agregado causado por la acumulación de iniciativas de parcelación que han ido aflorando a lo largo de las últimas décadas. Hoy en día no es posible adjetivar el fenómeno como “discontinuo” y “fragmentario”. La ocupación progresiva e irrefrenable

de este ámbito del término municipal de Córdoba ha terminado por configurar una suerte de “pseudociudad lineal” -apoyada en la carretera del aeropuerto y su prolongación occidental (CO-9002)- de una longitud cercana a los 8 km., donde las diferentes piezas “colisionan entre sí” sin solución de continuidad, ni adecuada articulación.

La solución de esta problemática no puede provenir únicamente del simple reconocimiento cartográfico de la realidad que la ocupación caótica del territorio ha ocasionado. La ordenación propuesta por el Plan General presenta dos inconvenientes básicos:

1. El fomento de un “urbanismo de plantilla”, o genérico, que homologa el producto urbano resultante: todas las actuaciones presentan idénticas densidades y edificabilidades globales, no se promueve una mezcla de actividades suficiente que garantice cierta estabilidad funcional minimizando la necesidad de desplazamientos motorizados obligatorios y, finalmente, el paisaje urbano resultante del monocultivo tipológico de la vivienda unifamiliar aislada se caracteriza por la anomia, la nula legibilidad y la ausencia de espacios referenciales que permitan crear afinidades territoriales en la población usuaria.
2. El Plan General y sus instrumentos de desarrollo (Planes de Sectorización, Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior) promueven la exención de los usos y elementos en los que se sustenta la calidad del espacio urbano resultante (las dotaciones como proveedoras de servicios básicos de carácter social, asistencial, sanitario, deportivo y docente, y la vivienda protegida como argumento de cohesión social). Podría concluirse que, al generalizar la posibilidad de eximir, lo que se está estimulando, verdaderamente, es la “exención de la conveniencia de transformar en ciudad un fenómeno que, hoy en día, ni siquiera puede ser considerado urbanización”. La ordenación propuesta por el planeamiento

está alentando, simplemente, la “legalización de una urbanización” manteniendo, por consiguiente, tanto su desestructuración interna como su desvertebración con la “ciudad fundacional”.

El planeamiento urbano de Almodóvar del Río y las parcelaciones irregulares en el suelo no urbanizable.

El Plan General (PGOU) de Almodóvar del Río, aprobado en el año 2012, manifiesta en la Memoria en relación con las edificaciones irregulares que *“la magnitud del fenómeno de la parcelación ilegal ha supuesto una ocupación dispersa del territorio fuera de cualquier modelo o estrategia urbanística con capacidad de articular una estructura territorial coherente”*. Proponiendo, en primer lugar, como mejor medida para evitar su aparición, aplicar todos los instrumentos y mecanismos que la legislación vigente otorga a los distintos organismos competentes y en particular al Ayuntamiento. Y en segundo lugar, iniciar y posibilitar la vía de la reconducción, siempre desde la estricta asunción de la totalidad de los costes urbanísticos por parte de los causantes de la parcelación, mediante la oportuna integración en la revisión de la planificación actual, donde se establecerían y definirían las medidas urbanísticas necesarias en relación a las infraestructuras básicas, los condicionantes ambientales así como los plazos estrictos para su completa integración en la legalidad vigente. Ello supone, en definitiva, establecer las pautas de canalización y transformación de las áreas preexistentes hacia modelos urbanos ajustados a la legalidad vigente y que respondan a los nuevos modelos de habitabilidad y calidad de vida.

El plan identifica un conjunto de actuaciones de regularización que presentan dos localizaciones diferenciadas: el entorno del núcleo secundario de Los Mochos y la extensión

septentrional del núcleo principal. La mayor concentración de parcelaciones y edificaciones irregulares se localizan en el núcleo secundario de Los Mochos, entre la carretera A-431 y la CO-9002 en el extremo oriental del término municipal, adyacente al municipio de Córdoba. Además, al norte de la A-431 y en el entorno del Canal de Guadalmellato, donde se encuentra el asentamiento urbanístico de Cuevas Bajas, reconocido en el Planeamiento urbano que se revisa, al que le han surgido una serie de extensiones hacia el sur y el este, estas últimas adyacentes al arroyo Guadalromán.

Al contrario que la situación expuesta en Córdoba, donde la escala adquirida por el proceso de parcelación irregular en estas últimas décadas ha terminado por conformar una suerte de ciudad lineal muy deficitaria y ausente de estructura, en el caso de Almodóvar del Río, la dispersión del modelo territorial establecido en el Plan General puede propiciar, aprovechando la existencia de una parcelación ilegal incipiente, la conformación, por ejemplo, de un núcleo de población al norte de Los Mochos cuyo tamaño es tres veces superior al de la totalidad del suelo urbano de los núcleos de población existentes en el término municipal.

4.1.3. Evaluación de escenarios. Pre-diagnosis.

Si se entiende el paisaje, tal como es percibido actualmente, y cuyo carácter ha sido el resultado de la acción de factores naturales y/o humanos, tal y como se cita en un pasaje del Convenio Europeo del Paisaje del año 2000, se puede poner en valor la situación existente sin caer en la tentación de estrategias idealizadas de recuperación de un entorno naturalizado que ya ha sido alterado, conservando y potenciando los valores paisajísticos de la situación

actual como fundamento de cualquier estrategia de intervención propuesta.

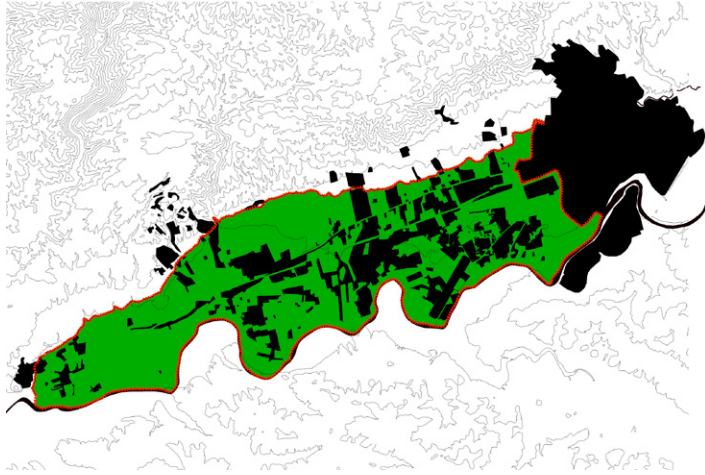


Vista de la Vega desde Almodóvar del Río

“No se trata de dejar el paisaje como una imagen de una foto fija, sino como el intento de conquistar siempre el equilibrio entre formas, volúmenes y colores, y de lograr un entorno natural modificado, que implícitamente muestre las pautas a seguir para intervenir de una manera razonable, prudente y sin agresividad”. “El paisaje es además resultado de la acumulación histórica de la intervención del ser humano sobre el territorio.”

A pesar del punto de vista expuesto de que la alteración del paisaje natural genera de igual manera un nuevo paisaje de valor en sí mismo, es evidente que la arquitectura y la tradición edificatoria en esta Vega no parece haber contribuido al enriquecimiento de los valores paisajísticos de nuestra Comunidad Andaluza y de esta zona en particular. Los espacios ocupados por diversas agrupaciones residenciales y por edificaciones para actividades económicas en el área destacan por su falta de valor paisajístico y por la falta de integración con los paisajes agrarios circundantes. Pero es, a su vez, en esos territorios donde se mantiene la actividad agraria, donde todavía convergen espacios singulares, significativos y de

diversa calidad paisajística, resultado del paso sin interrupción de sociedades y culturas interactuando con las condiciones del medio natural.



Esquema del sector con delimitación de territorio ocupado y vacante

Las propuestas que se plantean persiguen consolidar y fijar estos valores agrarios, a través de una serie de pautas o indicaciones de comportamiento a efectos de urbanización y construcción que permitan tanto la regularización de las edificaciones existentes en un marco paisajístico coherente, y que dote a las diferentes áreas de cierta uniformidad paisajística asegurando la sostenibilidad de las medidas en pro de la preservación del paisaje agrario preservado.

El Poniente de Córdoba. Dinámica de la colonización y estrategia general de intervención.

Dentro del Corredor se puede identificar un área que se conoce como el Poniente de Córdoba (al este del laboratorio),

cuya principal problemática territorial proviene del acelerado proceso de invasión irregular que ha venido produciéndose a lo largo de las últimas décadas, que ha dado lugar a la conformación de un conurbado informe de topología marcadamente lineal. Este ámbito de transformación se extiende a lo largo de, aproximadamente, 8 kilómetros de longitud ocupando una superficie de más de 13 millones de m², y generando una ciudad de baja densidad (menos de 7 viviendas/hectárea) donde se reproducen todos los problemas característicos de estos tipos de ocupaciones pseudourbanas. Donde las diferentes piezas colisionan sin solución de continuidad, donde los usuarios, cada vez más residentes permanentes, no encuentran respuestas próximas a sus demandas de dotaciones y servicios y donde los valores territoriales que alentaron el proceso (alta capacidad agrológica de los suelos, valores ambientales y paisajísticos asociados al importante sistema hídrico existente en el área, etc) se encuentran seriamente amenazados ante la ocupación bastante generalizada del dominio público y de las llanuras de inundación tanto del Río Guadalquivir como de sus arroyos tributarios.

Y en la que se puede detectar como sintomatología recurrente:

- El predominio de la vivienda unifamiliar aislada generando un paisaje homogéneo y anónimo de nula legibilidad.
- La ausencia de dotaciones y espacios libres.
- El carácter monofuncional extremo con la práctica inexistencia de usos y actividades que no sean las residenciales.
- La importancia de las afecciones sectoriales sobre las edificaciones irregulares.

- Y la importante problemática medioambiental causada por la precariedad infraestructural.



Imagen aérea del Poniente de Córdoba

Este ámbito territorial se extiende de norte a sur, desde el Guadalquivir al Guadalquivir y de este a oeste, desde la Ronda Urbana propuesta por el PGOU de 2001, a los asentamientos de los Aguilarejos, aunque no existe un límite claro al oeste porque las ocupaciones continúan. Conformando un escenario territorial con una acusada sintomatología carencial que depende de las zonas centrales de la ciudad a las que acude -en automóvil privado- para proveerse de los servicios básicos. Es decir, a la problemática interna que presenta este tipo de asentamientos hay que añadir el conjunto de externalidades negativas que proyecta hacia el resto de la ciudad y el territorio, derivadas principalmente del incremento exponencial de los desplazamientos en transporte motorizado privado.

A partir de esta situación, el Plan General de Ordenación Urbanística de Córdoba centró sus esfuerzos en promover el reconocimiento de estos asentamientos e impulsar su regularización proponiendo su inclusión, de manera generalizada, en el suelo urbanizable no sectorizado, lo cual se ha revelado ineficaz y ha producido una demora importante en la activación del desarrollo urbanístico de las diferentes áreas. Sin embargo, la legalización de estos ámbitos, siendo condición necesaria no es suficiente para conseguir su integración en el entramado urbano.

El Plan General acometió la cualificación individualizada de cada uno de los asentamientos irregulares pero se echan de menos medidas tendentes a garantizar la reversión o al menos la minimización de las externalidades negativas que su caracterización (baja densidad, predominio de la vivienda unifamiliar, monofuncionalismo, etc) proyecta hacia el conjunto de la ciudad. Además, la localización de funciones no residenciales en posiciones cercanas o el ejercicio de una “densificación cualificada” de determinados puntos del territorio como argumento de reequilibrio funcional y diversificación tipológica, es decir, la apuesta por la proximidad funcional y las micro-centralidades selectivamente distribuidas por el magma informe de la ciudad suburbana no es un objetivo de ordenación que se manifieste protagonista en el modelo de ciudad previsto por el Plan General vigente.

Reducir estas externalidades negativas como condición básica para lograr una integración eficaz de los asentamientos irregulares en el modelo de ciudad debe constituirse en una apuesta prioritaria para la integración urbano-territorial de la suburbanización que ha aflorado en el Poniente de Córdoba. Y esta apuesta se fundamenta en tres argumentos de construcción de ciudad que se entienden fundamentales:

- La Movilidad Sostenible (reduciendo el cautiverio que ejerce el automóvil privado).
- Las Centralidades Periféricas (configuradas en Nodos y Ejes).
- Y la incorporación del espacio libre como elemento matriz del diseño (conformando una red continua sustentada en la red de arroyos tributarios al Guadalquivir que surcan el área de norte a sur).

Aquí es donde radica la metamorfosis del modelo de ciudad actual que pretendemos ensayar. No se trata de poner en crisis lo ya proyectado, elaborando una propuesta “ex novo”. Se trata de trabajar con los mismos materiales, en los mismos escenarios y las mismas áreas, otorgándoles una nueva condición, un nuevo rol, refuncionalizándolos.

En conclusión, la reflexión a efectuar en el laboratorio territorial del Poniente de Córdoba se postula como un ejercicio de ordenación urbana orientado a la consecución de un modelo de ciudad donde la movilidad urbana esté articulada sobre determinados ejes cívicos que conformen una malla de continuidad para los principales itinerarios en modos no motorizados y de transporte público, en los que se concentren los esfuerzos de “redotación”, localización de actividades centrales y estrategias de residencialización permanente para la ciudad suburbana.

Hacia una nueva ruralidad. Herramienta conceptual.

El resto del Corredor tiene mayor carácter rural, con ocupaciones destinadas a usos residenciales y mixtos que

comparten espacio con los agrícolas, con modelos de ocupación de menor intensidad, lo que se define en el laboratorio como áreas de nueva ruralidad. Y aunque existan agrupaciones parcelarias, se han realizado en un escenario de mayor intensidad de producción agrícola, en ocasiones ligadas a procesos de colonización del mundo agrario, y que mantienen muchas de estas características rurales pese a que las nuevas construcciones se han realizado con lenguajes banalizados y alejados de la arquitectura agrícola o de reinterpretación contemporánea de la misma.

Esta especial articulación con el medio agrario, su semejanza morfológica con procesos de colonización vinculadas a esta explotación, nos permite investigar sobre la conveniencia de intervenir con estrategias urbanísticas que no pretenden la conversión de esta parcelación en urbana, sino mantener el carácter de agrupaciones rurales dentro de un ámbito de producción agrícola intensificada.

La alta capacidad y cualificación desde el punto de vista agrícola de los suelos del área de estudio han sido la causa de la constante antropización que a lo largo de la historia se ha dado en esta zona de la Vega del Guadalquivir, favoreciendo o tensionando los progresivos procesos de ocupación del medio rural y agrario. Del análisis de las posibles causas y procesos de ocupación en el área, debemos destacar el mantenimiento a lo largo del tiempo de esta cualidad productiva primaria y el altísimo potencial de los suelos vacantes dentro de una estrategia de incorporación de las áreas ocupadas en una estructura urbana coherente.

Existen varias corrientes conceptuales, tanto económicas como de ordenación territorial y de los recursos, que trabajan sobre la transformación del actual modelo

de agricultura industrial y globalizada hacia un modelo que vuelve sobre ciertos aspectos de la producción y distribución más tradicional en un ámbito de alcance local y regional.



Imagen aérea de la subzona con menor intensidad de ocupación

Para mostrar algunas opiniones al respecto, resaltamos que según datos de Rich Pirog, de la Universidad Estatal de Iowa, en la estrategia actual predominante de la agricultura industrial globalizada, cada elemento alimentario recorre de término medio unos 2.400 kilómetros desde el productor al consumidor, y los consumos energéticos y las emisiones de CO₂ producto de esta forma de producción y distribución se sitúan entre 4 y 17 veces mayores que las formas tradicionales de producción y distribución en un ámbito de alcance local o regional. Esto supone un despilfarro energético que aumenta exponencialmente

si lo unimos a las estrategias actuales de suministro alimentario. Pero este proceso no siempre ha sido así, y se pueden encontrar algunos ejemplos satisfactorios entre los crecimientos urbanos y la relación con las áreas agrícolas de su entorno periurbano.

La agricultura urbana entra en decadencia a principios del siglo XX en los países desarrollados por varios factores entre los que se encuentran el abaratamiento y mejora de los sistemas de transporte, la mejora en los sistemas de conservación de alimentos y la especulación urbanística producto del crecimiento urbano. Debido a estos factores y de forma combinada se originó un alejamiento de las fuentes de producción de los alimentos a distancias cada vez más alejadas de las áreas periurbanas. Sin embargo, se encuentran períodos donde se ha producido una alteración significativa del comercio y de la capacidad de los medios de transporte, y los países se ven forzados a volver a estrategias de producción alimentaria cercana a los puntos de consumo, las ciudades, y con ello a la intensificación de las estrategias de agricultura urbana.

Un claro ejemplo de periodos en los que estas estrategias agrícolas y alimentarias pasaron a ser fundamentales fue durante la Primera y Segunda Guerras Mundiales. Como son los casos de Inglaterra (“War Gardens” en la 1ª GM), Alemania y Estados Unidos (“Woman’s Land Army of America” en la 2ª GM). Pero todas estas estrategias de promoción de la agricultura urbana se abandonaron al fin de las contiendas, con el retorno a la agricultura industrializada y las cadenas de suministro internacionales. Aunque es evidente que muchas ciudades en la actualidad mantienen un aprovechamiento de sus áreas periurbanas a partir de la **agricultura intensificada o cualificada** provocando con ello un modelo territorial y determinante en los procesos urbanos.

Actualmente, y en cierto modo apoyados en experiencias de éxito como las anteriormente descritas, existen diversas tendencias económicas que se complementan a partir de estrategias de intensificación de la agricultura a pequeña escala o de la agricultura intensiva en las áreas cercanas de nuestras ciudades, la agricultura urbana. Estas estrategias proponen cierta RE-RURALIZACIÓN de nuestra economía y para ello se apoyan en nuevos modelos de comprensión territorial y urbana que nos parecen coincidentes con la alta capacidad agrícola del área del laboratorio estudiado y pueden servirnos como eje conductor o estructurante de un modelo de ordenación del territorio ocupado. Estrategia que también puede incluir la fijación de los suelos no ocupados, intersticiales, con procesos de intensificación agrícola especializada mediante huertos urbanos, en la línea de los movimientos urbanos conocidos como “Transitions Towns” o Post-carbon Cities”.

4.1.4. Propuestas de actuación y proyectos-piloto.

En el laboratorio se han detectado dos subsectores de diferentes características morfológicas y evolutivas para los que se plantean diferentes líneas de trabajo o estrategias de intervención:

- En el subsector 01. La integración urbanística del Poniente de Córdoba incorporándolo al modelo urbano-territorial como una extensión de la ciudad.
- En el subsector 02. El ensayo de nuevos procesos rurales, neo-rurales, en el resto de ocupaciones del laboratorio.

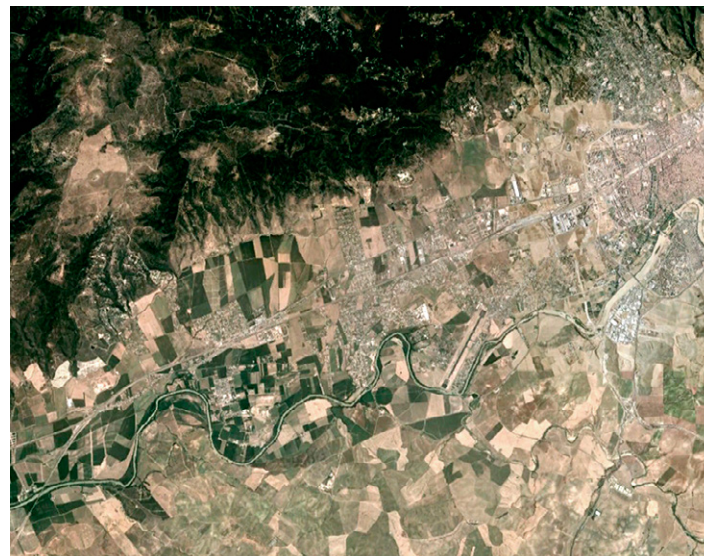
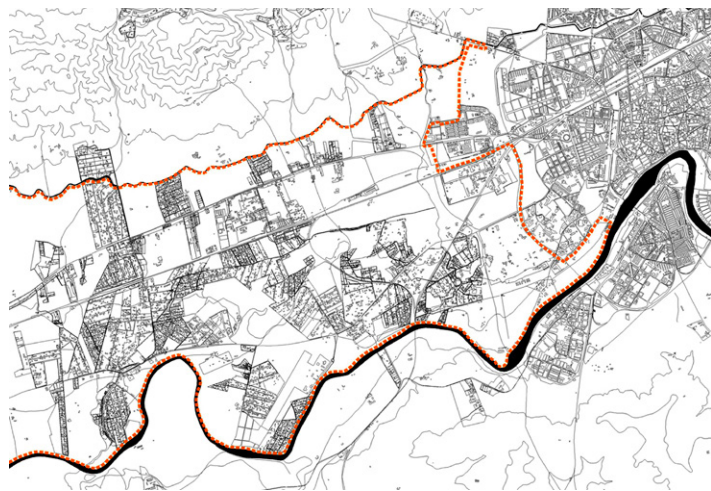


Imagen aérea del laboratorio, entre Córdoba y Almodóvar del Río

Ordenación del Poniente de Córdoba

En el Poniente de Córdoba se considera que desde la óptica de la sostenibilidad territorial y urbana, resulta más oportuno propiciar un modelo de ordenación que apueste por incorporar a la estructura urbano-territorial de la ciudad, aquellas áreas de asentamientos irregulares que presenten localizaciones con vocación urbana, cualificándolas a través de una ordenación adecuada (que al tiempo que asume básicamente el objetivo de la integración de estas edificaciones, les otorgue funciones complementarias), todo ello, antes que obviar su problemática, y trasladar las oportunidades futuras de la ciudad exclusivamente hacia la puesta en carga de otros suelos no transformados, libres de edificaciones irregulares. Es la apuesta por un “Urbanismo Reparador”, que es capaz de transformar territorios ya ocupados hacia posiciones aceptables antes que por un urbanismo descomprometido con la solución de las áreas conflictivas. En definitiva, el modelo urbano-territorial de Córdoba no puede obviar la problemática inducida por la existencia de zonas suburbanizadas en el área de Poniente.



Subsector 01. Poniente de Córdoba

Estas ocupaciones residenciales irregulares se localizan próximas a la ciudad consolidada y, además, han aflorado en el ámbito del término municipal que presenta una más que contrastada capacidad de acogida para el crecimiento residencial del actual núcleo de población, dada su óptima accesibilidad, y la excelencia ambiental aportada por la Infraestructura Verde asociada al sistema de cauces hídricos vinculados al río Guadalquivir.

Para ello, en el ensayo de ordenación planteado en el trabajo de investigación se considera oportuno trabajar a “dos velocidades:” por un lado reconocer Áreas de Regularización con fines de integración urbano-ambiental, coincidentes con los ámbitos territoriales ocupados por edificación residencial irregular y, en segundo lugar, incorporar medidas selectivas de intensificación urbana que cualifiquen y mejoren su integración en el entramado urbano, con la finalidad de minimizar las externalidades que proyectan al resto del territorio.

Entendiéndose como necesario incorporar a la estrategia de la regularización de estos asentamientos los vacíos territoriales adyacentes que han de asumir la responsabilidad de revertir las carencias dotacionales, el monofuncionalismo, la homogeneidad paisajística, el monocultivo tipológico, la ausencia de diversidad social, la esclavitud ejercida por el automóvil privado, el uso desestacionalizado y la ausencia de legibilidad que caracterizan estos asentamientos irregulares.

Es decir, para ejercitar con efectividad la integración urbano-ambiental y la racionalización de estos asentamientos se identifican dos tipos de escenarios, por un lado los suelos afectados por procesos de ocupación irregular, y por otro los fragmentos territoriales “no contaminados” a los que se confía, en aplicación del principio de dotación cruzada, la reversión de la sintomatología carencial de las zonas suburbanizadas y



Croquis identificando patrones de ocupación y estructuras

la consecución de un modelo urbano-territorial presidido por los principios de compacidad y continuidad.

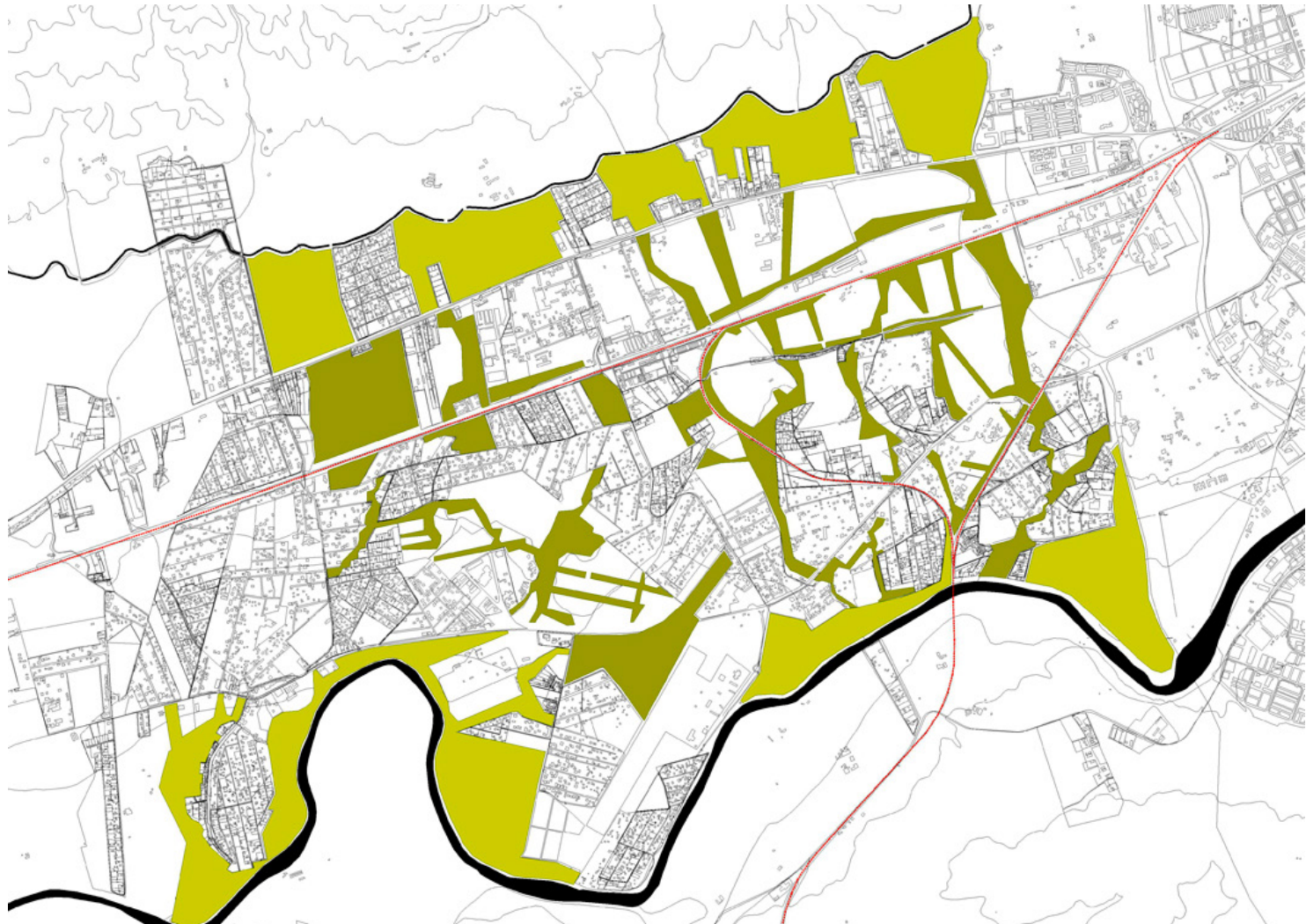
“Planificar debe convertirse en un acto proyectivo territorial transido de prudencia. Se trata de meterse en la matriz en lugar de ignorarla. Es una actitud más humilde y más sensata, y justamente por ello más creativa. Pero no necesariamente compartida. Así, hay algunas personas que equiparan respeto con intangibilidad completa y preferirían contraponer a cualquier opción transformadora el cese de este tipo de actuaciones sobre el territorio”.

“La más que lógica y defendible permanencia del escaso espacio libre, pues, cede ante otras emergencias”.

“Pero ceder no equivale a rendirse incondicionalmente. Hay valores a proteger en este espacio libre. Construirlo mediante edificación únicamente donde y como resulte conveniente y también mediante la reorganización paisajística del resto, se revela como una opción territorial avanzada e inteligente acorde con una visión sistémica de las cosas”.

Este texto del sociólogo y ecólogo Ramón Folch sirve de apoyo conceptual a dos aspectos importantes de la estrategia de intervención que se plantea en el Poniente de Córdoba. Por un lado, la pertinencia de intervenir en los vacíos

territoriales con la finalidad de integrar los asentamientos de baja densidad aportando los nutrientes funcionales, tipológicos, ambientales, dotacionales y de sociodiversidad adecuados para posibilitar su incorporación al entramado



Croquis de identificación de la red estructurante de espacios libres - trama verde

urbano desde presupuestos de racionalidad. Es decir, clarifica la necesidad de abordar decididamente la intervención en estos espacios en claves de sostenibilidad e inteligencia territorial, más que renunciar a la misma por entender su intangibilidad como condición necesaria y suficiente para garantizar y preservar los valores del territorio soporte. Máxime cuando esos valores han sido sometidos a un proceso de depreciación progresivo acompasado al ritmo que avanza la ocupación irregular.

Y por otro, no menos importante, aporta claves de ordenación a desarrollar en ellos apostando por una sabia combinación entre densidades y concentración de la edificación lo que proporciona una dosis de espacio libre que permite integrar en la ordenación activos territoriales presentes en el territorio, reforzando la dimensión paisajística de la actuación y posibilitando una más eficaz articulación y conectividad con el medio natural.

La ordenación de estos vacíos ha de centrarse en aportar “espacios de significación”, que proporcione sentido y legibilidad a un territorio difuso. Por ello, se entiende imprescindible que su ordenación urbanística (dentro de patrones que promuevan una densificación equilibrada en relación con los espacios adyacentes, empleando parámetros entre 30-40 viviendas/hectárea) administre con solvencia la incorporación de funciones no residenciales, dotaciones de Rango Ciudad, Equipamientos de proximidad y vivienda protegida, integrándolas en un espacio urbano presidido por el protagonismo del espacio público como lugar de atracción, convivencia y relación ciudadana.

Los objetivos y criterios de ordenación a desarrollar en estas áreas de intensificación se pueden sintetizar en los siguientes:

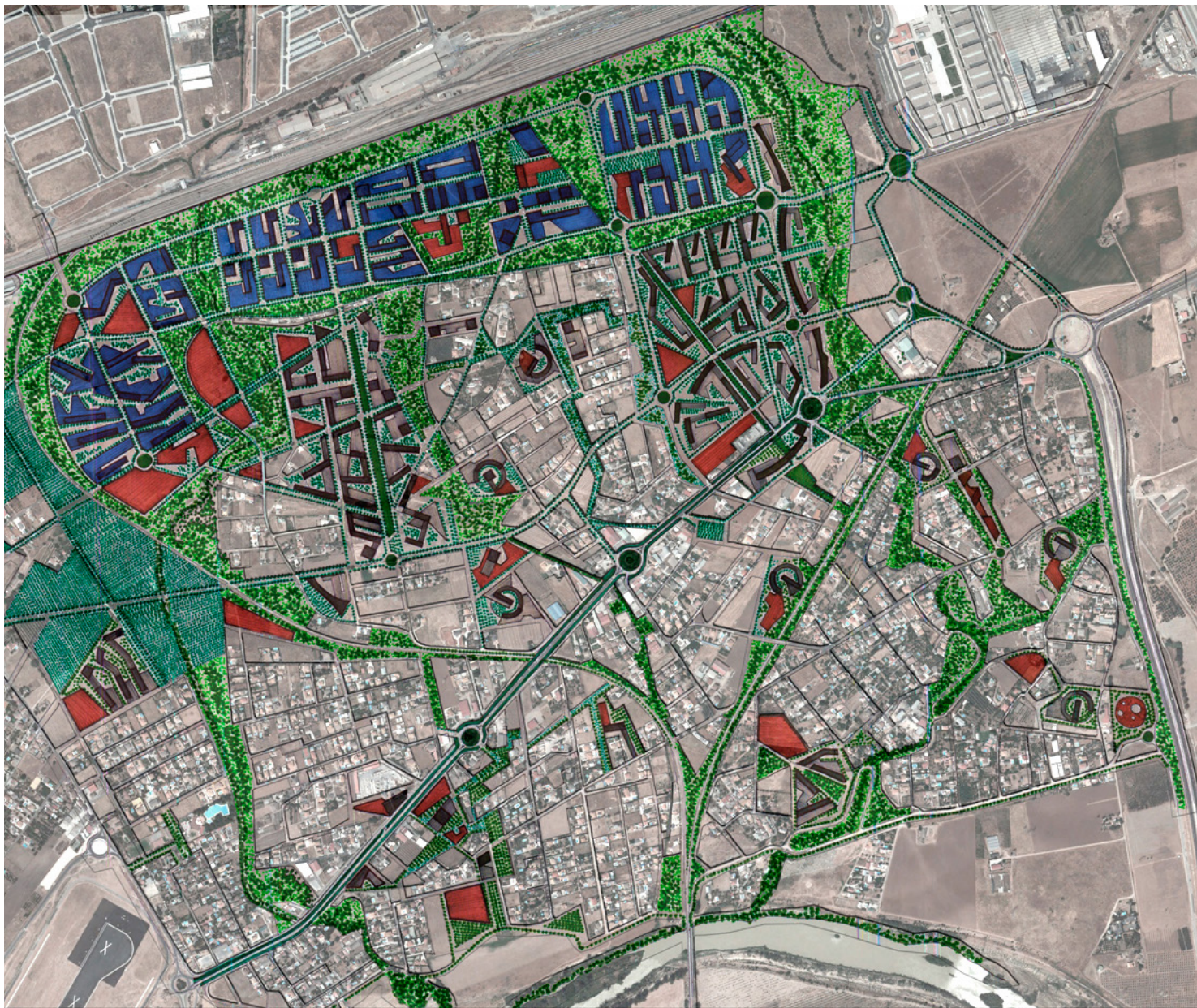
- Valorar positivamente la historia y posibilidades del lugar y los elementos de su paisaje desde presupuestos proyectuales y medioambientales que se puedan tomar como referencias del trazado en el proyecto urbano y en el espacio libre. Es decir, apostar por una arquitectura del suelo dialogante con los códigos genéticos del soporte territorial tratando, con ello, de desvelar el “paisaje oculto”.
- Estos vacíos y la ausencia de un contexto urbano referencial son ámbitos idóneos para la experimentación con sistemas abiertos y flexibles, mallas orientadas a ensayos tipológicos que puedan generar otras formas de asociación entre espacios públicos y espacios parcelados o edificables.
- Entornos urbanos policéntricos y eficazmente equipados. En este sentido la ordenación orientativa que incorpora este documento propone la creación de dos centralidades periféricas en los extremos oriental y occidental articuladas a través de un eje cívico que, además de garantizar el acceso multimodal al sector actúa de referencia para la posición de dotaciones, espacios libres y servicios urbanos.
- Los equipamientos tienen que dar respuesta a las necesidades de flexibilidad que se le demandan al resto de usos y espacios. Se ha de proponer un modelo dotacional que cuente con los equipamientos necesarios para garantizar la calidad de vida de los ciudadanos pero también con alguna dotación singular que cualifique el área y la haga atractiva.



Croquis de esquema de ordenación urbanística

- El proyecto trata de visualizar la necesidad de proponer morfologías heterodoxas proponiendo agrupaciones experimentales articuladas en secuencias complejas y posibilitando la cohabitación de densidades, alturas,

volúmenes y tipos distintos en unidades de diversa escala y funcionalmente organizadas en sistemas abiertos de alta integración espacial, alternativos a modelos de planta cerrada y planta abierta.



Croquis de avance de morfología y estructura sobre foto aérea

- La búsqueda constante de la hibridación en sus dos dimensiones: urbanística y arquitectónica.
- Proyectar una ciudad más amable en la que el peatón y el transporte público sean factores determinantes frente al uso indiscriminado del vehículo privado.
- La voluntad de conexión con la Infraestructura Verde del territorio responde al objetivo de facilitar el contacto con los ciclos naturales y agrícolas y la comprensión de los mismos. Tanto la apertura visual y efectiva hacia el paisaje como la creación de senderos peatonales entre el campo y la ciudad así como la presencia de huertos ecológicos buscan potenciar este objetivo.
- La inserción de huertos ecológicos aprovechando la presencia de fincas rústicas destinadas a la horticultura y árboles frutales se convierte en una de las especificidades de esta actuación. Su integración en la red de espacios libres es uno de los grandes objetivos de la ordenación propuesta. El huerto urbano no debe ser considerado sólo como un lugar de cultivo que favorece el autoconsumo de productos agrícolas, sino como un espacio para el ocio y el tiempo libre, la educación, el encuentro y el intercambio. La agricultura urbana así considerada juega un papel ambiental, económico y social innegable que favorece las relaciones sociales y se integra en los sistemas de espacios verdes urbanos.
- Por último significar la importancia que ha de tener la implementación de soluciones que favorezcan la movilidad sostenible y la mejora ambiental del espacio público. En este sentido resulta interesante investigar soluciones de aparcamiento público fuera de la calle

ya que el vehículo aparcado en la vía pública se ha convertido en el fondo paisajístico del espacio público. Para ello sería conveniente profundizar en la posibilidad de hibridar funcionalmente los equipamientos incorporando programas funcionales complejos que podrían incorporar aparcamientos públicos junto a dotaciones socio-comunitarias, culturales o deportivas de proximidad.

Procesos de neo-ruralización.

Se plantea una segunda estrategia de intervención en el laboratorio con propuestas de re-ruralización del territorio periurbano que avancen hacia modelos donde las pequeñas agrupaciones edificatorias en entornos con esta alta capacidad agrícola no se comprendan como un avance hacia lo urbano sino como un descubrimiento de una nueva ruralidad. Se puede hacer referencia a numerosos autores que en esta línea de pensamiento, pronostican que el futuro de las áreas rurales periurbanas en los próximos 40 años será de re-ruralización. Se retornará a las áreas rurales, a los pueblos, a las fincas, a los caseríos... Pero en unas condiciones de calidad de vida muy superiores a los modelos originales. En el diseño de este futuro los urbanistas tendrán más trabajo que los arquitectos y los conceptos de des-urbanización y re-ruralización serán términos que se pondrán de moda.

Este planteamiento ideológico no es debido solamente a una especie de vuelta a los orígenes, o regreso a la caverna, sino que se plantea como una oportunidad de transformación de la ciudad actual surgida por el desarrollo de los transportes, la socialización de las nuevas tecnologías y el reequipamiento espectacular que se ha producido en las

áreas rurales de Europa en las últimas décadas. Esto llevará consigo que vivir en un radio de hasta 100 kilómetros de una ciudad donde se trabaja no sea inconveniente alguno y que por ello la calidad de vida habrá que redefinirla en función de un entorno paisajístico y natural de calidad.

Es por ello, que algunas de estas líneas de pensamiento auguran una transformación urbana fundamentada en el colapso y la transición de la ciudad industrial, así en palabras de Richard Heinberg: *“Las grandes metrópolis adoptarán “planes de choque” y volverán a ser la suma de pequeños barrios, unidos por el transporte público. Habrá una tendencia a la descentralización y a la re-ruralización.”* *“Existirán incentivos para que la gente vuelva a la tierra y brotarán las granjas urbanas”*. *“Debemos diseñar un modo de vida más sostenible, más local, más lento, más feliz”*.

Y coincidiendo con otros autores como Gustavo Duch que habla de una nueva ruralidad, de la necesidad de volver a una agricultura de pequeña escala, en donde la gente confiera carácter e identidad a los lugares, a nuestros pueblos y al territorio que ocupamos, dando un sentido real al concepto de comunidad, bajo principios de sostenibilidad ambiental y social. Un fenómeno que, en el actual contexto socioeconómico, está propiciando que mucha gente, jóvenes y no tan jóvenes, vuelvan al campo, en un proceso de repoblación o re-ruralización de nuestra economía.

Esta línea de pensamiento discurre en paralelo a otros conceptos de revisión de la ciudad, como las smart cities o ciudades inteligentes, donde el uso de las nuevas tecnologías, el uso eficiente de los recursos naturales y la energía, el uso compartido de bienes y servicios y una comunicación más interactiva entre ciudadanos, empresas

e instituciones, se fusionan para desarrollar un modelo urbano más sostenible, más eficiente y que proporcione una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos. Podríamos de igual manera considerar que, la inclusión de los aspectos relativos a intensificación agraria y las alusiones al medio rural, se constituye en una auténtica derivada del concepto de las smart city aplicado a sus contornos periurbanos y al suelo no urbanizable entre núcleos urbanos, donde los procesos de desarrollo y gestión urbanística ortodoxos son de muy difícil o nula aplicación.



Paisaje agrícola de la Vega del Guadalquivir

Para los objetivos y criterios de ordenación que se plantean en estos procesos de neo-ruralización, se considera necesario reconocer previamente que los desarrollos de ocupaciones irregulares en el suelo no urbanizable pueden presentar aspectos y características propias, no siempre negativas que deben ser tenidas en cuenta, tales como:

- Su vinculación con modelos de ocupación del espacio, tradicionales de ciertas zonas.
- Existencia de distintos parámetros de calidad de vida: menor accesibilidad a equipamientos y servicios pero mayor acercamiento a la naturaleza.

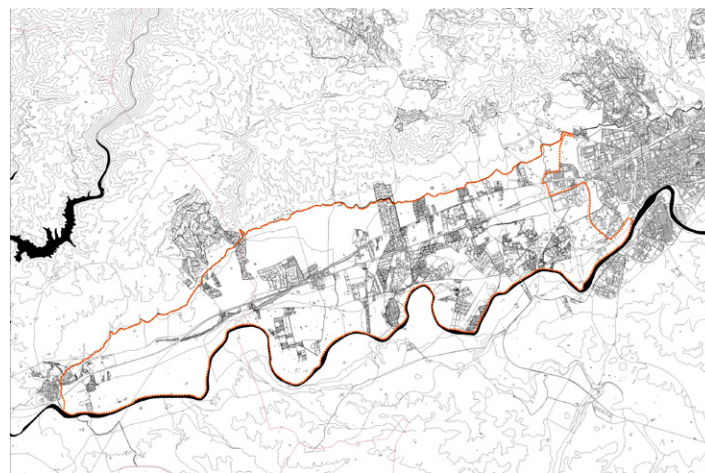
- Posibilidad de utilización positiva de estos procesos para mejorar las condiciones naturales de algunas zonas: posibilidad de asociar cierta edificabilidad a la forestación o a la recuperación ecológica.

El importante diseminado que se ha originado en las últimas décadas constituye uno de los principales problemas a los que tiene que dar solución el urbanismo de Córdoba en su intento de paralizar, por un lado, el crecimiento indiscriminado de la residencia diseminada que se instala en estos territorios de manera clandestina y en consecuencia desordenada, y por otro lado, en su capacidad para dotar y nucleizar territorialmente estas áreas ofreciendo alternativas residenciales a dicha demanda creciente y consolidando el papel que deben jugar en la estructura y relación territorial entre todas ellas.

Este fenómeno de la difusión urbana de la residencia está ocasionando una situación urbanística bastante compleja. El proceso de la difusión urbana ha provocado la transformación de la imagen territorial del Poniente de Córdoba, con las consiguientes repercusiones de depreciación paisajística de su periferia, y de sus propias funcionalidades, tanto territoriales como urbanas. Desde esta reflexión, parece necesario reconocer nuevos tipos de “ocupación urbana” cuya estructura formal estará basada más en los elementos territoriales que dan forma y arquitectura a dicho territorio, que en los clásicos elementos e instrumentos urbanos de la ciudad fundacional que se muestran impotentes para canalizar estas formas de ocupación residencial.

Es evidente, que estos territorios no se fundan sobre los parámetros de la ciudad ortodoxa, desarrollándose de una manera totalmente espontánea y autónoma al no haber

tenido capacidad de comprensión ni de operatividad los instrumentos clásicos urbanísticos de producción de ciudad. Se trata, por tanto de reconocer el papel de estas piezas en el territorio, ordenando sus trazados y señas de identidad desde los propios elementos que las conforman, sin dejar de reconocer el importante condicionamiento que ejerce esta nueva situación territorial con la incorporación de nuevos modelos en claves de integración y no de exclusión.



Planimetría del área de estudio

Se ensayan propuestas de actuación en dos áreas constituidas por pequeñas agrupaciones de edificaciones que mantienen un cierto carácter rural, donde se aplican y verifican los siguientes objetivos y criterios de ordenación:

- Se pretende la puesta en valor de la unidad o agrupación edificatoria manteniendo su estructura rural y evitando una regularización o reurbanización desde planteamientos ortodoxos de carácter urbano.

- Para ello se plantea el sellado perimetral del área ocupada mediante la disposición de superficies destinadas a actividades económicas vinculadas a un uso intensificado de la actividad agrícola que lo rodea. Esto es, potenciar la instalación de zonas destinadas al uso agropecuario o industrial vinculado a la transformación o manipulación alimentaria de productos agrícolas.
- Por otro lado, se pretende que la intervención incorpore un espacio comunitario e identitario del ámbito neo-rural intervenido. Para ello se dispone en el punto de articulación con las zonas urbanizadas, de un ámbito destinado al reequipamiento más cercano y la generación de un pequeño espacio público vinculado al mismo.
- El equipamiento propuesto pretende incorporar un espacio comunitario desde donde articular nuevas formas de gobernanza del ámbito seleccionado y que mantenga cierto carácter de autonomía operativa en el mantenimiento del sector y en la toma de decisiones como colectivo neorural.
- Desde el punto de vista de las condiciones de urbanización, se propone mantenerse al margen de los criterios ortodoxos de urbanización hacia un medio urbano, manteniendo las características del mundo rural. Por ello, se propone por un lado que el sector mantenga cierta Independencia y autonomía desde el punto de vista energético, y por otro, que las características de urbanización respecto a aspectos dimensionales o acabados urbanos mantengan unas características muy cercanas a las existentes.
- Para que el área tenga una cierta autosuficiencia y se fomente la racionalización de los recursos hídricos, se plantean soluciones de autonomía energética y de gestión eficiente del ciclo del agua.
- En todo caso, hay que considerar que si bien las medidas descritas en el sentido de la autonomía energética y en pro de minimizar las afecciones medioambientales de estas agrupaciones neorrurales no son completas, pueden reducir de forma considerable la dependencia de las infraestructuras y redes, disminuyendo las dificultades de trazado de redes y los costes desproporcionados que supondría un proceso de regularización de un ámbito de estas características desde parámetros de un urbanización ortodoxa.

En resumen, el objetivo fundamental es que estas agrupaciones puedan configurarse como elementos autónomos y comprensibles, urbanísticamente hablando, desde una estrategia que mantenga el carácter rural de las ocupaciones, a la vez que se les dota de unas condiciones de ordenación que minimicen su impacto medioambiental y paisajístico.

PROPUESTA DE ÁREA NEO-RURAL 1



Imagen aérea de agrupación neo-rural 1



Croquis de estrategia de intervención



Croquis sobre imagen aérea de estrategia de intervención

RESUMEN DE SUPERFICIES Y CAPACIDADES DE LA PROPUESTA

Superficie del ámbito de la agrupación inicial	119.008 m2 (12,0 ha.)
Superficie del ámbito neo-rural propuesto	146.286 m2 (14,6 ha.)
Número de unidades residenciales detectadas	28 viviendas
Superficie destinada a actividades económicas detectadas	1.600 m2 techo
Máxima capacidad de cabida de unidades residenciales	40 viviendas
Superficie destinada a ámbitos productivos agrarios y actividades económicas vinculadas	26.145 m2 suelo
Superficie destinada ámbitos comunitarios y de reequipamiento social y gobernanza	9.512 m2 suelo

PROPUESTA DE ÁREA NEO-RURAL 2



Imagen aérea de agrupación neo-rural 2



Croquis de estrategia de intervención



Croquis sobre imagen aérea de estrategia de intervención

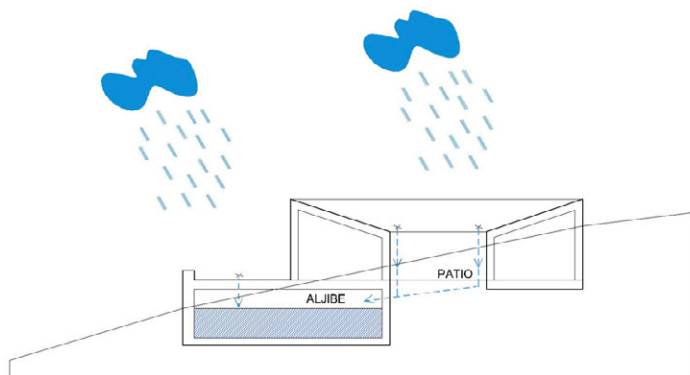
RESUMEN DE SUPERFICIES Y CAPACIDADES DE LA PROPUESTA

Superficie del ámbito de la agrupación inicial	31.082 m2 (3,1 ha.)
Superficie del ámbito neo-rural propuesto	44.504 m2 (4,4 ha.)
Número de unidades residenciales detectadas	19 viviendas
Máxima capacidad de cabida de unidades residenciales	30 viviendas
Superficie destinada a ámbitos productivos agrarios y actividades económicas vinculadas	10.187 m2 suelo
Superficie destinada ámbitos comunitarios y de reequipamiento social y gobernanza	3.528 m2 suelo

La autonomía energética y la gestión eficiente del ciclo del agua en las viviendas aisladas y áreas de neo-ruralización.

El agua, ya sea en un entorno natural o antropizado se convierte en un elemento relevante en la configuración del paisaje y ha condicionado en muchos casos la localización e implantación de las edificaciones. Se entiende que la regularización de las edificaciones existentes debe pasar ineludiblemente por un uso razonable y eficiente de dichos recursos hídricos.

Se debe aprovechar el ciclo del agua mediante un sistema de red separativa ligado a la mor-fología de las cubiertas y que junto con la capacidad de retención de los pavimentos perimetrales (que permiten la recogida) aseguran la recuperación de un importante volumen de agua de lluvia y/o de origen no fecal para su acumulación en aljibe oculto en la pendiente, bajo la edificación o en alberca anexa, para su reutilización posterior en irrigación o en inodoros, cerrando así un ciclo del agua independiente de los acuíferos.



Esquema con aprovechamiento del agua de pluviales

Actualmente existen en el mercado sistemas eficientes, individualizados y muy económicos que permiten la depuración del agua residual de uso residencial. Los proyectos de regularización deberían contemplar, como mínimo, un sistema de recogida de aguas separativo (residual y pluvial) de carácter ecológico e incorporar un sistema de fosa séptica de tipo integral con prefiltro de salida hacia equipo de depuración complementaria, constituido por filtro biológico percolador en polietileno de alta densidad. Un tanque séptico es un recipiente o cámara cerrada en donde se depositan temporalmente las aguas negras provenientes de una casa, de un conjunto residencial o de otro tipo de edificios.



Esquema de sistema depurador ecológico e individual

Igualmente, hoy día el mercado ofrece sistemas eficaces de generación de energía a partir de placas fotovoltaicas y placas solares provistas de acumuladores para el calentamiento de agua caliente sanitaria. Además contamos con sistemas mixtos de climatización y agua caliente sanitaria basados en combustibles ecológicos como la biomasa.

Dada la naturaleza rural de los emplazamientos estudiados y como premisa fundamental en la preservación del medio natural y del paisaje, se debe considerar prioritario la exigencia de eficacia en materia energética con el objetivo de provocar la sostenibilidad medioambiental y la minimización en las necesidades infraestructurales en esta materia. Por ello, desde el punto de vista energético se debe considerar la necesidad de extrema eficacia y autoabastecimiento como factor previo a los procesos de asimilación o regularización de las edificaciones situadas en el ámbito rural estudiado.

Se ha realizado la valoración del “kit” de autosuficiencia incluyendo los costes de los sistemas antes descritos, que permita hacer una valoración inicial del alcance de las intervenciones recomendadas para la reducción de la dependencia energética y en el ciclo del agua en cada vivienda y de forma individualizada. Para la evaluación de los costes se han considerado por un lado, los sistemas y equipos necesarios, y por otro, una hipótesis de obras complementarias para su ejecución según la vivienda tipo existente en el área.

La valoración del saneamiento ecológico + aprovechamiento del agua de lluvia + energía solar fotovoltaica + energía solar térmica, para una vivienda aislada asciende

a 11.760,14 euros de presupuesto de ejecución material, y a 14.876,58 euros de presupuesto de ejecución por contrata, al añadirle al anterior los gastos generales y beneficios de las empresas instaladoras, y el IVA.