

Mar del Plata, Pcia. de Buenos Aires, Argentina



MGP
MAR DEL PLATA
BATÁN

LA LEGISLACIÓN VIGENTE PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO DEL SIGLO XX. CASO Bº COFICO EN CÓRDOBA

Arq. Liza Arriazu / Arq. Felicitas Lerín

Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño. Universidad Nacional de Córdoba

Introducción

El Patrimonio Urbano- Arquitectónico está constituido por una serie de elementos sometidos al constante juego de tensiones en pugna, esto debido a que, en la mayoría de los casos, su valor económico sobrepasa ampliamente a su consideración como bien heredado, es decir como depositario de nuestra herencia cultural.¹

Con esta afirmación comenzábamos, hace más de un año en el encuentro ICOMOS en Tucumán, nuestra exposición, haciendo referencia al patrimonio construido anterior al

siglo XX. La misma problemática y la misma preocupación se hace ahora extensiva cuando se aborda la conservación y la intervención sobre la arquitectura heredada de los primeros cincuenta años del pasado siglo XX.

El capital cultural que implica el Patrimonio, por haber sido gestado por una sociedad en el devenir histórico, con su carga de valores signados por generaciones posteriores, adquiere irremediablemente un valor económico que le es propio y que actúa como un componente esencial para su desarrollo. La sustentabilidad del Patrimonio debe considerar la necesaria capacidad de auto recuperación y protección del bien. Por lo tanto ser dinamizador de la economía le conferirá su sostenimiento en el tiempo. Es por lo tanto imprescindible para lograr su permanencia, una serie de acciones de fomento exteriores a ellos, independientes, que se sumen a sus propios valores generatrices. La coordinación entre los organismos

¹ Jornadas ICOMOS 2011. EL PATRIMONIO URBANO Y ARQUITECTÓNICO: LA GESTIÓN PARA SU CONSERVACIÓN. Mayo 19 y 20 de 2011. Título: Análisis de la legislación vigente para la protección del Patrimonio Construido de la ciudad de Córdoba. Presentación de casos. Autores: Magt. Arq. Liza Arriazu, Magt. Arq. Felicitas Lerín

responsables de tutelar los bienes, a través de su legislación, sería un modo posible. En nuestra realidad, en nuestra ciudad, como nunca, se deja expuesto como es entendido el Patrimonio y cómo es asumida su tutela, que sucumbe todos los días al proceso de sustitución y vandalismo inmobiliario, como resultado, entre otras cosas, de la falta de gestión en la coordinación antes mencionada. Estas situaciones se han generado históricamente en nuestra ciudad, en los llamados Barrios Pueblos, Alta Córdoba, San Vicente, Alberdi, General Paz, u otros como Nueva Córdoba y Güemes, como resultado de las legislaciones “*Light*” de las numerosas y factibles interpretaciones de dichas normas o del sin fin de excepciones a la ley. Hoy presenciamos con gran preocupación como se ha perdido buena parte del patrimonio del siglo XIX, testigo de los momentos de crecimiento y desarrollo tanto del país como de Córdoba.

Análisis del Caso: Barrio Cofico

Esta situación se repetirá seguramente, si no se actúa con celeridad, en otro de los barrios significativos de la ciudad que reúne importante patrimonio arquitectónico del XX. Ese barrio es Cofico, que se encuentra muy próximo al ingreso al centro de la ciudad y que cuenta con un total de menos de diez manzanas. Si bien sus límites oficiales son al norte con la calle General Juan Bautista Bustos, al sur con el Avenida Los Andes, al oeste calle General Lavalleja y al este con la avenida Roque Sáenz Peña, popularmente una pequeña fracción de los barrios Ducasse, Alta Córdoba e Independencia, son conocidos también como Cofico. Si se sigue ese "límite", el barrio abarcaría hasta calle Jerónimo Luis Cabrera hacia el norte, el Bvd. Las Heras por el sur, la avenida Los Andes por el oeste y la avenida Juan B Justo.



Fuente: Foto satelital- Google Earth- Internet

El barrio reúne arquitectura racionalista de los años cincuenta, conformando tramos urbanos importantes, como también destacados ejemplos individuales reflejo de esa tendencia arquitectónica. Su mencionada proximidad al centro de la ciudad y a la reciente nueva ubicación de la Casa de Gobierno aumenta la posibilidad de una renovación salvaje tal como sucedió, respondiendo cada uno a situaciones particulares, en los barrios mencionados con anterioridad.

Si revisamos la reglamentación vigente para el sector destacamos que:






Con respecto al **valor Patrimonial en el Sector** podemos decir que conforme lo establecía la Ordenanza 11190/06 se habían catalogado, dentro del sector de estudio (barrio Cofico y parte de barrio Alta Córdoba y Ducasse), 127 inmuebles con distinto grado de valoración patrimonial. Destacándose dieciocho ejemplos de arquitecturas de Alto valor Patrimonial dentro de las cuales cinco ya habían sido

señaladas dentro del inventario que se conformó en el año 1979 a cargo de la Arq. Marina Waisman.






Síntesis de la Conformación del Listado de Inmuebles del Catálogo por Categoría

LISTADO UCC 1979	●	●	○	CATEGORÍA			TOTAL
				●	●	○	
GENERAL PAZ/PUEYRREDON	14	4					18
SAN VICENTE	4	20					24
ALTA CORDOBA/COFICO/INDEPENDENCIA	8						8
SAN MARTIN/DUCASSE	4	1	1				6
ALBERDI/CLINICAS	12						12
AREA MERCADO NORTE	11	6	1				18
CENTRO HISTORICO	67	23	3				93
AREA TRIBUNALES	4	4	2				10
GUEMES/OBSERVATORIO/PASO DE LOS ANDES	9	3	1				13
NUEVA CORDOBA	29	10	1				40
OTROS	47	11	3				61
TOTAL	209	82	12				303

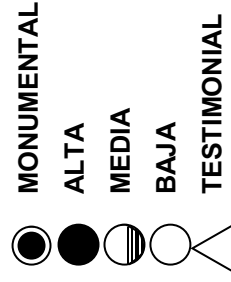
Incorporados en el 2006, por Ordenanza 11202/06

BARRIO O AREA	CATEGORÍA					TOTAL
						
GENERAL PAZ/PUEYRREDON		3	50	167	21	241
SAN VICENTE		2	44	132	21	199
ALTA CORDOBA/COFICO/INDEPENDENCIA		13	74	177	75	339
SAN MARTIN/DUCASSE		1	5	42	9	57
ALBERDI/CLINICAS		1	11			12
AREA MERCADO NORTE		1	55	24		80
CENTRO HISTORICO		24	125	185	20	354
AREA TRIBUNALES			20	45	20	85
GUEMES/OBSERVATORIO/PASO DE LOS ANDES		14	11	46	10	81
NUEVA CORDOBA		22	82	25		129
OTROS		2	6	2		10
TOTAL		83	483	845	176	1587

Resultado

BARRIO O AREA	CATEGORÍA					TOTAL
						
GENERAL PAZ/PUEYRREDON		17	54	167	21	259
SAN VICENTE		6	64	132	21	223
ALTA CORDOBA/COFICO/INDEPENDENCIA		21	74	177	75	347

SAN MARTIN/DUCASSE		5	6	43	9	63
ALBERDI/CLINICAS		13	11			24
AREA MERCADO NORTE		12	61	25		98
CENTRO HISTORICO	17	74	148	188	20	447
AREA TRIBUNALES		4	24	47	20	95
GUEMES/OBSERVATORIO/PASO DE LOS ANDES		23	14	47	10	94
NUEVA CORDOBA	1	50	92	26		169
OTROS		49	17	5		71
TOTAL	18	274	565	857	176	1890






Por su parte, en un estudio realizado por la Dirección de Planeamiento Urbano, en el sector se delimitó un Área de Protección Patrimonial (APP). Es decir, que en la mayoría de

los casos se reconocían en este barrio valores arquitectónicos-urbanos ambientales y valores sociales-históricos.

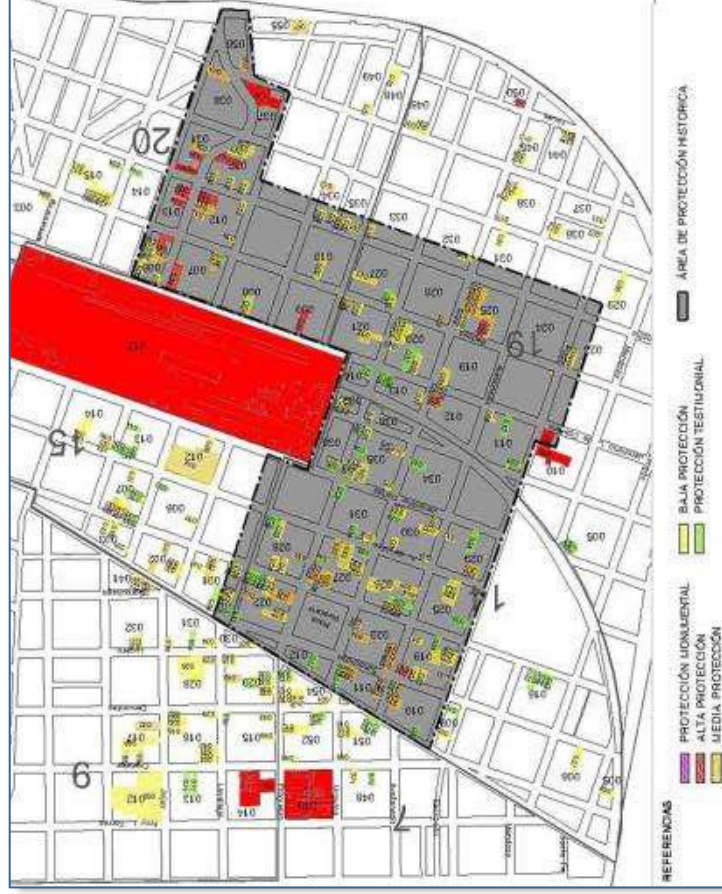
Áreas de Protección de Patrimonio
Ordenanza Nº 11.190/06 Imagen de la totalidad de barrios relevados en la ciudad.



-  Barrios Relevados
-  Sector de estudio
-  Áreas de Protección Patrimonial

*Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano, Secretaría de Desarrollo Urbano
Municipalidad de Córdoba*

Áreas de Protección de Patrimonio propuesta para el sector



Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano, Secretaría de Desarrollo Urbano, Municipalidad de Córdoba

Ordenanzas particularidades

Preservación del Patrimonio

Dentro de las Ordenanzas referidas a Acciones de Preservación encontramos que el Concejo Deliberante de Córdoba sancionó una ordenanza que deja en suspenso por 180 días la destrucción de edificios con protección patrimonial. Se trata de la **Ordenanza 12.069/12**, sancionada y promulgada en agosto de 2012. El proyecto declara la emergencia del patrimonio urbanístico con el propósito de revisar y actualizar el listado de construcciones protegidas, catalogadas en la ordenanza 11.190/06 de Protección del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico y de Áreas de Valor Cultural de la Ciudad de Córdoba.

Mientras dure la emergencia, se suspende la autorización de los permisos en trámite para la demolición de inmuebles que se destaquen por su singular valor histórico y arquitectónico. Es necesario para una correcta aplicación de políticas públicas tener una base de datos actualizada y recomendaciones concretas en orden a la protección del patrimonio cultural que pertenece a la ciudad y a todos los vecinos. Se propone por lo tanto una revisión a cargo de una comisión mixta de concejales y funcionarios provinciales, con el acompañamiento de profesionales de las universidades y representantes de organizaciones civiles.

Una revisión por la situación preexistente nos detalla la coexistencia de tres marcos legales de acción:

La **Ordenanza Nº 10626/03**: En ella se fijan las acciones de preservación de todos los bienes considerados del Patrimonio Cultural de la Ciudad y fija el alcance de las Declaraciones llamadas "de Interés Municipal" (DIM) y de "Componentes del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico", (PAU).

El aspecto positivo en esta ordenanza, lo constituye la cantidad de inmuebles que ya tienen declaratoria de protección DIM y PAU, en la Ciudad.

La **Ordenanza Nº 11190/06** tiene como objetivo el **proteger y poner en valor** los bienes y lugares del patrimonio construido en la ciudad, como así también la identificación y delimitación de áreas con valores urbanísticos y ambientales a proteger y / o rehabilitar.

En ellas quedan definidas dos instancias dentro de las cuales se ejecutaran los niveles de protección. Las mismas son, los Bienes Culturales y Las Áreas de Protección de Patrimonio A su vez quedan definidos cuatro escalas de valores: Valor Tipológico, Valor Estético-arquitectónico, Valor Urbano-Ambiental, Valores Histórico-Social y

Documentario-Testimonial, y cinco categorías de valoración edilicia: Monumental, Alta, Media, Baja y Testimonial.

Es dentro de esta ordenanza donde se definen el listado de los inmuebles catalogados y su alcance de protección, y donde podemos ver, teniendo en cuenta los ejemplos incluidos en el mismo que:

Son muy pocos los ejemplos citados pertenecientes a la arquitectura del siglo XX, estamos en situación de poder señalar que solo constituyen un 15% del total respecto a inmuebles del siglo anterior.

Como mucho de estos ejemplos son modestos y cobran jerarquía a instancia del valor de “tramo” y el mismo aún es solo tomado de forma incipiente, tampoco son tenidos en cuenta, lo cual constituye una barrera a salvar en la futura revisión de esta ordenanza que pretende la comisión organizada a partir de la última ordenanza sancionada.

La Ordenanza N° 11202/07 Se establece los **Niveles de Protección y de Intervención**, es decir, se definen todas las acciones específicas indicadas, para los bienes inmuebles incluidos en el “Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Córdoba”. Establece también las **acciones** a emprender sobre bienes inmuebles considerados Componentes del Patrimonio construido de la Ciudad.

Concluyendo, a estas alturas y con el bagaje de varios años de aplicabilidad de dichas normas es factible decir, las Ordenanzas gozan de mucha fundamentación teórica en la interpretación de cada término, y poca posibilidad a la hora de la aplicación práctica en manos de los inversores o especuladores inmobiliarios. Es por ello que el ejecutivo municipal y frente al avance imperioso de las demoliciones, se vio obligado a determinar este impase frente a la situación que en mucho de los casos se presentaba incontrolable. Es por todo esto que, como se detalló, estas tres ordenanzas han quedado en suspenso hasta tanto se levante el “status quo” fijado por la Ord. 12069/12, en su artículo 4, que a continuación se detalla, al no permitir dar el permiso de demolición a inmuebles catalogados:

“Art. 4º.- **SUSPÉNDASE** por el plazo de ciento ochenta (180) días, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, la autorización de los permisos de demolición en trámite de inmuebles incluidos en el Anexo I de la Ordenanza N° 11190, en cualquiera de las categorías establecidas en el Art. 7º de la misma.- (Ver Ordenanza N° 12156).”

Urbanística

La Ordenanza de Ordenamiento territorial 8256/86, propone para el área de análisis, zonas para forma de ocupación del

suelo: patrones C1, C2, en corredores y patrones D, F3 y C4 en sectores internos al barrio.



Fuente: <http://www.cordoba.gov.ar/cordobaciudad/principal2/docs/obrasprivadas/indice1.html>

Se observan en este caso dos situaciones diferentes:

- **Situación corredores:** Con alturas que llegan hasta los 21.00 metros de altura y FOS (factor de ocupación del suelo de 80%) es decir que estamos frente a un área de **máxima permeabilidad a la renovación edilicia**. Es el caso de las

calles Bedoya; Jerónimo Luis de Cabrera, Fraguero y Campillo entre otras. A continuación se detalla el carácter urbanístico de estas áreas para verificar la situación:

C1: Zona de conformación lineal, candidata a **renovación con densificación poblacional**. Características básicas de

vivienda colectiva y actividades de servicio a escala de su población y de sector urbano.

C2: Zona de conformación lineal en torno a espacio-plaza, **candidata a renovación con usos mixtos**: básicamente servicios a escala urbana y de sector urbano y residencial de vivienda colectiva con alta densificación poblacional.

- **Situación interior del sector**: Con alturas más acotadas hasta 12.00 metros de altura y un FOS del 70%. En un sector particular de barrio Cofico el patrón es F3 caracterizándose por alturas bajas de hasta 3 pisos 10.50 metros y FOS 60%.

C4: Zona de conformación lineal, **candidata a renovación con densificación poblacional relativa**. Características básicas de vivienda colectiva y actividades de servicios a escala de su población y de sector urbano.

D: Zona candidata a **renovación con densificación poblacional relativa**. Características básicas de vivienda individual y colectiva y actividades de servicios a escala de su población.

F3: Zona de ubicación periférica, destinada a consolidarse con un **uso residencial de baja densidad**, con vivienda

individual y/o individual agrupada. Actividades de servicio orientadas a la población barrial.

Es de entender que este sea uno de los motivos por el cual barrio Cofico ha logrado mantener su esencia a lo largo de todos estos años. Y permanecer invariable. Ya que con un factor de ocupación del suelo (FOS) tan bajo (60%) y altura máxima de 10 a 12 metros, pierde interés a los grandes emprendimientos inmobiliarios, ya que su rentabilidad disminuye notablemente, siendo menos “apetecible” a los inversores inmobiliarios.

Muy por el contrario y a pesar de ser en los corredores donde encontramos mayor cantidad de inmuebles catalogados con alto y medio valor patrimonial conforme lo establece la Ord. 11.190, la Normativa de Ocupación del Suelo Ord. 8256 fija condiciones de ocupación sin tener en cuenta estas situaciones preexistentes, quedando de lado a su vez la presencia de inmuebles con valor patrimonial. Esto deviene, en el proceso de **renovación, donde la sustitución es absoluta** sin la incorporación de los bienes preexistentes. Es de este manera como la Conservación del Patrimonio no actúa de manera coordinada y por el contrario entra en conflicto con los procesos de planificación de la edificación. De lo que se desprende, que el patrón

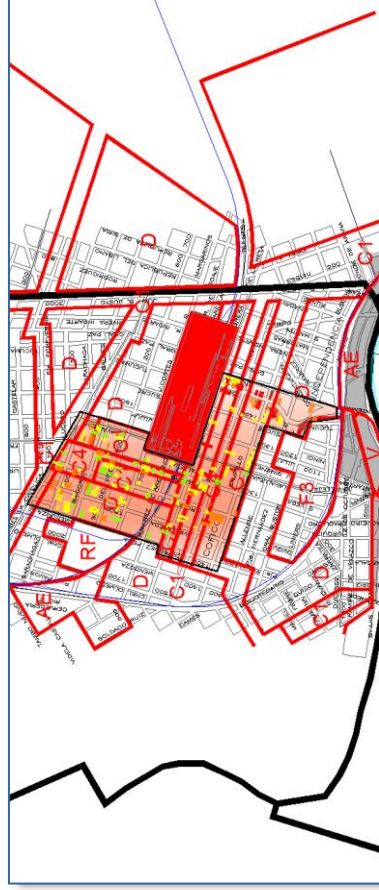
establecido atenta abiertamente contra la preservación del patrimonio. Ya que el mismo permite densificar la ocupación, elevando el precio del suelo, en detrimento de los valores de preservación.

El resultado va a ser a largo plazo un **cambio brusco y paulatino del tejido existente** de la mano de la pérdida del patrimonio domestico propio de este barrio y la incorporación de nuevos tipos arquitectónicos en el lugar, con la consabida pérdida de la identidad de los habitantes del sector como también que se convierta en un área de máxima rentabilidad edilicia. Esto ya se está haciendo evidente al igual de lo que ocurrió en otros sectores de la ciudad como lo son los barrios de General Paz, y el corazón de Alta Córdoba entorno a su plaza principal y sus más importantes corredores, Isabel la Católica, Avellaneda, Fraguero y Jerónimo Luis de Cabrera.

Por su parte en los sectores internos, y tal cual lo señalamos anteriormente, los intereses de los desarrollistas esta aun viendo satisfechos sus intereses en estos otros sectores más codiciados de la ciudad, debido a que los patrones de asentamiento urbanos no avalan la rentabilidad de la inversión. Es sabido que solo es cuestión de tiempo para que la presión de esta renovación se haga sentir más al sur en el sector que presentamos hoy.

Como se puede observar en el grafico a continuación en donde se han sobrepuestos las áreas de protección y los inmuebles catalogados con los patrones de urbanización y se verifica este doble discurso entre lo que se “debe” proteger y las áreas a “futura renovación”.

Verificación de la yuxtaposición de ordenanzas de urbanística y de protección



Fuente: Elaboración personal en base a la información obtenida en la Dirección de Planeamiento Urbano, Secretaría de Desarrollo Urbano, Municipalidad de Córdoba, en su página web: <http://www2.cordoba.gov.ar/home/>

Reflexión para el final

El significado cultural de un bien patrimonial puede residir tanto en sus valores tangibles, como su ubicación, diseño, sistemas constructivos, instalaciones, material, estética y uso, como en los intangibles, como los históricos, sociales, científicos, espirituales o su genio creativo, o en ambos. Es de este modo y bajo estos acuerdos internacionales, que se ha trabajado en la conservación del patrimonio

arquitectónico anterior al del siglo XX y es como debería abordarse la problemática actual, más allá de las particularidades del patrimonio en cuestión.

CONOCIMIENTO, COMPRENSIÓN Y SIGNIFICADO es lo que reclama y enfatiza el Comité Científico del Patrimonio del Siglo XX de ICOMOS Internacional en el desarrollo de criterios para la conservación e intervención de bienes patrimoniales del siglo XX durante 2011-2012. El Documento

de Madrid 2011 contribuye a la gestión correcta y respetuosa de este importante aspecto del patrimonio cultural.²

De entre los numerosos artículos que expresa dicho documento nos interesa destacar el que se refiere a:

1.3) Identificar y evaluar el entorno y el paisaje asociado. Para entender la contribución del entorno al significado de un bien patrimonial, su paisaje y emplazamiento tiene que ser valorado y, en su caso, conservado y gestionado. En el caso de los asentamientos urbanos, los conceptos de la planificación correspondiente a cada periodo y lugar deben ser identificados y su significado reconocido.³

Más allá de la preocupación del hecho puntual o aislado de cada edificio, importante en sí mismo, en este caso en particular, porque representen a la arquitectura racionalista de la primera mitad del siglo XX, con todos sus valores - destacados con anterioridad- y a la elaboración de criterios de intervención, para su salvaguarda, nos interesa hacer

énfasis en el llamado de atención sobre una reflexión primera del hecho urbano, de la lectura de la ciudad desde

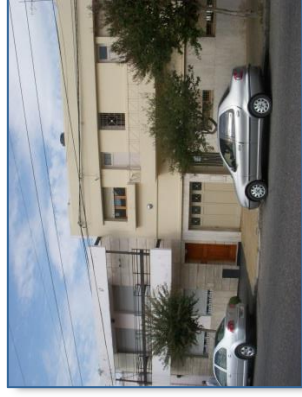
“...una mirada abierta y no excluyente, que vaya más allá de la idea del centro histórico y del monumento, que posibilite valorar a la ciudad y a la arquitectura en busca de las situaciones, los componentes y los elementos que hagan posible la construcción de un mapa integral de la CIUDAD COMO PATRIMONIO.”⁴

De este modo se rescataría para sus habitantes y para la sociedad toda la imagen del barrio Cofico, su lenguaje, su escala, su textura, sus colores, sus materiales, etc., que implicaría rescatar y afianzar las costumbres, los modos de vida, la memoria y la identidad que otros sectores ya perdieron irremediablemente. Se reclama **compromiso, gestión, coordinación y articulación** por parte de todas las instituciones involucradas en la custodia del Patrimonio construido, para que se generen resultados deseables entre lo que se dice y lo que se hace.

² Criterios de Conservación del Patrimonio Arquitectónico del siglo XX - Documento Madrid 2011. Madrid, junio 2011

³ Ibid.

⁴ Documento Síntesis del Congreso Internacional La Ciudad como Patrimonio, Córdoba 2009



Fuentes: Fotos de imágenes urbanas y arquitectónicas, calle Campillo, Barrio Cofico. Patrimonio del Siglo XX

LAS AUTORAS:

Liza Arriazu

Arquitecta de la Faud-Unc. .Magister de la Maestría en Conservación y rehabilitación del Patrimonio arquitectónico, Maestría de la Faud-Unc. Docente dedicación semi-exclusiva en la Cátedra de Introducción a la Historia de la Arquitectura y el Urbanismo “A” y adscripta en la Cátedra de Historia de la Arquitectura II. Investigador categorizado en el programa de incentivos docentes de la Secyt, Ministerio de Cultura y Educación de la Nación.

CONTACTO: lizamarriazu@gmail.com

Felicitas Lerin

Arquitecta de la Faud-Unc. .Magister de la Maestría en Conservación y rehabilitación del Patrimonio arquitectónico, Maestría de la Faud-Unc. Docente dedicación exclusiva en la Cátedra de Introducción a la Historia de la Arquitectura y el Urbanismo “A” y de la Materia Electiva Conservación y recuperación del patrimonio arquitectónico. Miembro activo del Instituto de Conservación del Patrimonio, Faud-Unc. Investigador categorizado en el programa de incentivos docentes de la Secyt, Ministerio de Cultura y Educación de la Nación.

CONTACTO: felicitaslerin@gmail.com
