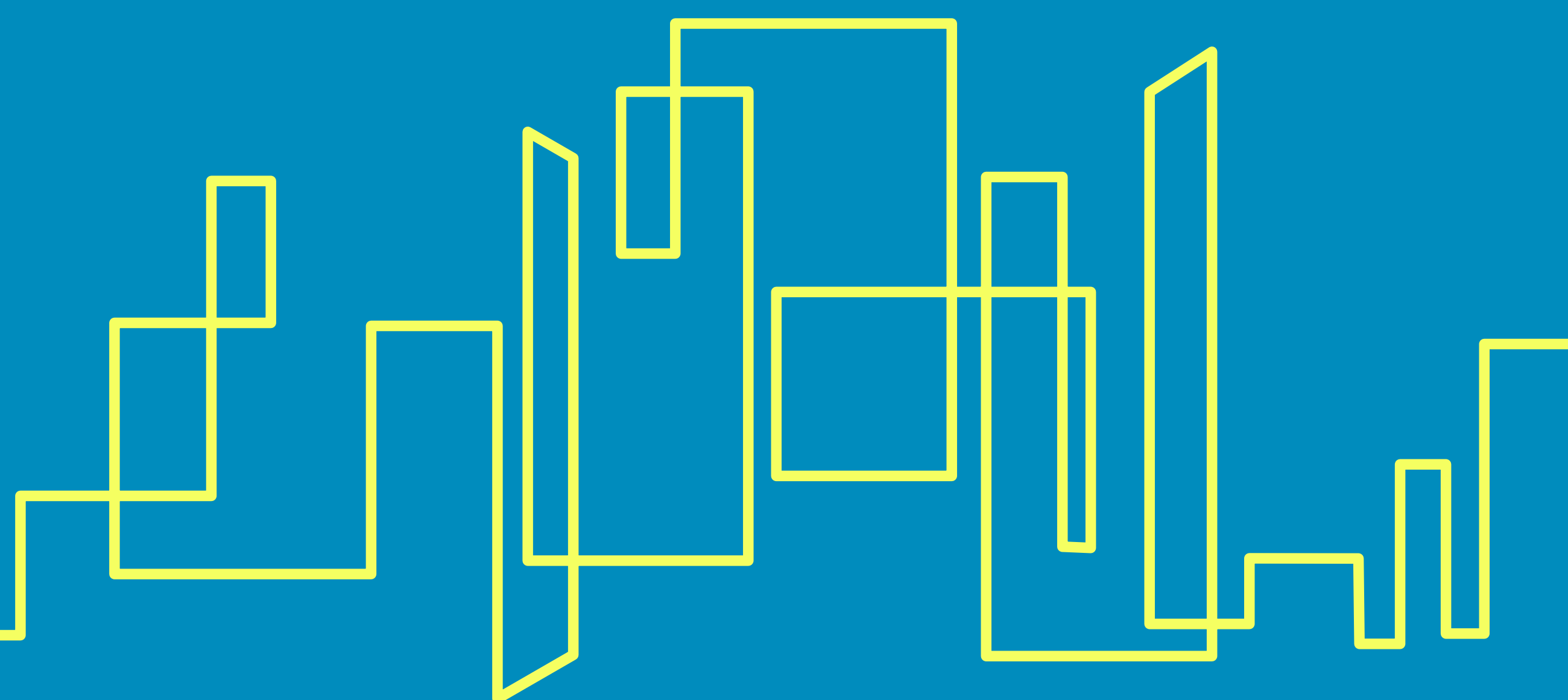




Sobre el devenir del patrimonio modesto



Edgardo Rozas
Germán Soria
Lidia Samar
Mario Mercado
Gabriela Hoffmann
Paula Gómez

Colaboradores:

Agustín Gamalerio y Juan Manuel García

Sobre el devenir del patrimonio modesto / Edgardo Pablo Rozas ... [et al.]. - 1a ed
revisada. - Córdoba : Germán Antonio Soria, 2023.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga

ISBN 978-987-88-8358-8

1. Conservación del Patrimonio. 2. Arquitectura. 3. Diseño. I. Rozas, Edgardo Pablo.
CDD 720.288

Esta publicación fue financiada con recursos otorgados por la Secretaría de Ciencia y Tecnología de la Universidad de Córdoba en el marco de la convocatoria 2018 de Subsidios para Proyectos de Investigación Línea Consolidar.

Diseño gráfico, editorial y procesamiento de contenido: Avilasoto Design group.

• Presentación	4
1. Rozas, Edgardo:	9
Sobre el valor y la significación social del patrimonio modesto.	
2. Soria, Germán:	23
La rehabilitación del patrimonio modesto.	
De divergencias y de convergencias con los intereses comerciales.	
3. Samar, Lidia:	65
La conservación del patrimonio modesto como registro de las historias de vida de una comunidad.	
Su potencial para la diferenciación y promoción de lugares de interés turístico.	
4. Mercado, Mario; Hoffmann, Gabriela y Gómez, Paula:	116
Colaboradores: Juan Manuel García y Agustín Gamalerio	
El caso Alta Gracia. La preservación y rehabilitación de la arquitectura modesta como componente del paisaje histórico urbano.	
5. Gamalerio, Matías Agustín: Entrevista a Marco Ferrari.	179
El caso de la galería Convento en barrio Güemes de la ciudad de Córdoba.	

Presentación

Esta publicación surge a partir del desarrollo del proyecto de investigación Consolidar 2018-2022: El devenir del patrimonio. Convivencias posibles entre el patrimonio modesto y las actividades comerciales, financiado por la Secretaría de Ciencia y Técnica de la Universidad Nacional de Córdoba. Se trata de escritos diversos que abordan la problemática de esa arquitectura no monumental que caracteriza a tantas ciudades, poblados y barrios de nuestra provincia y de nuestro país.

La consideración del carácter patrimonial de las obras arquitectónicas modestas tiene su origen en 1964 en la Carta de Venecia documento elaborado en el marco del Segundo Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos. Es recién en 1992 que el concepto es abordado en toda su complejidad a partir del texto El patrimonio modesto. Reconocimiento y reutilización, publicado por la Arq. Marina Waisman en la edición N.º 20 de los Cuadernos Escala de Colombia. Este texto abre la mirada latinoamericana a un tema que constituye un denominador común en la región.

A nivel nacional la Dra. Arq. Lorena Marina Sánchez de la Universidad Nacional de Mar del Plata es quien ha producido el mayor desarrollo conceptual sobre la problemática del patrimonio modesto y ha analizado numerosos casos en ciudades de la provincia de Buenos Aires. La Dra. Sánchez ha realizado investigaciones y publicaciones sobre el tema individualmente y en coautoría con los Arqts. Fernando Capopardo, Gisela Paola Kaczan y Laura Zulaica.

En 2016 parte del equipo que desarrolla el proyecto marco (Lidia Samar, Germán Soria y Mario Mercado) dictaron el Seminario Taller Conciliaciones urbanas. Consideraciones para la revitalización comercial y la puesta en valor del patrimonio modesto en la ciudad de Villa Mercedes” realizado mediante Convenio de Cooperación, Asesoramiento y Asistencia Técnica entre la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba y el Colegio de Arquitectos de San Luis. El mismo fue declarado de interés Legislativo por el Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de Villa Mercedes por Declaración N.º 0873-d/2016.

Un importante estudio de casos de intervenciones sobre el patrimonio modesto, lo constituye la tesina: Patrimonio modesto. Desarrollo de lineamientos para la adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca, de María Fernanda Rojas Delgado y Juan Martín Pesántez Guzmán de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca, Ecuador (2017).

Para su desarrollo los autores se centran en los cambios físicos y simbólicos a los que son expuestos los bienes arquitectónicos al asignarles nuevos usos y el modo en que esas intervenciones espaciales permiten respuestas en las que la conservación y la calidad de la intervención espacial estén en sintonía.

A nivel de antecedentes en el estudio del patrimonio modesto como componente de los paisajes culturales en el ámbito de la Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, cabe señalar los proyectos realizados: "Estudio del Patrimonio Histórico Ambiental. Los espacios urbanos de Córdoba y sus procesos históricos desde 1920 a 1990" subsidiado por C.O.N.I.C.O.R. Subsidio N° 2186 1991 e "Historia, ambiente y arquitectura en las ciudades cordobesas" Facultad de Arquitectura y Urbanismo Subsidiado por C.O.N.I.C.O.R. Sub. N° 4228/97 y con aval académico de SECYT UNC Proyecto (PID) Triannual 1996- 1998 dirigidos por la Arq. Noemí Goytía. También en la FAUD UNC y en el marco del Centro Marina Waisman, las Arq. Noemí Goytía y Lidia Samar dirigieron entre los años 2004-2007 el proyecto "Los recursos culturales y su gestión como fundamento de planes de desarrollo de base local. Experiencia piloto aplicada a la región del Norte Córdoba" perteneciente al Programa ALFA de la UE Gestión de Recursos Culturales como Fundamento de Planes de Desarrollo Local, dentro del Programa de Cooperación Académica entre la Unión Europea y América Latina otorgado a partir de 2004, integrada por seis universidades participantes: Universidad Politécnica de Cataluña, Università degli studi di Ferrara, Universidade Técnica de Lisboa, Universidad Nacional de Córdoba, Universidad de Buenos Aires, Pontificia Universidad Católica de Santiago de Chile y Universidad de la República de Uruguay. Este proyecto dio origen a varias publicaciones so-

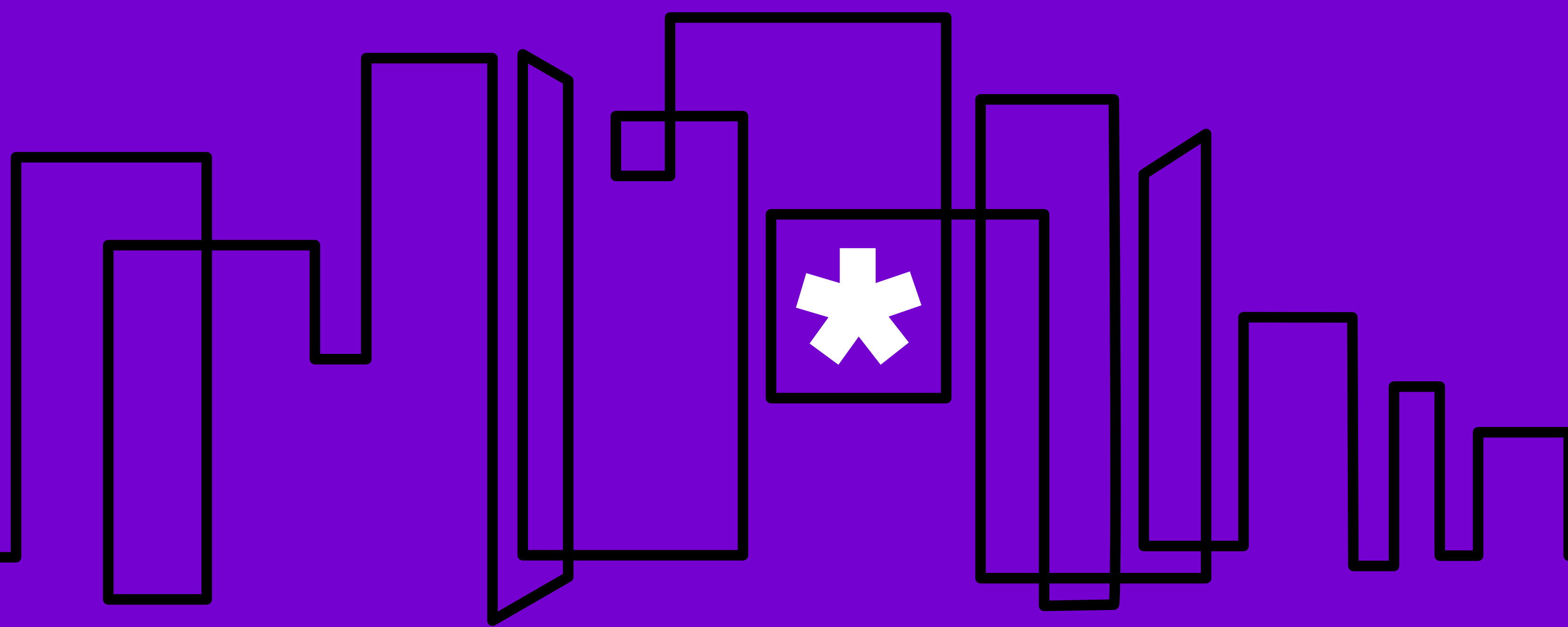
bre el tema en la revista MW y al libro: “Cuando el patrimonio se convierte en fuente de revitalización. El caso del norte cordobés” FAUD UNC 2006.

La Arq. María Rebeca Medina junto al becario Arq. Francisco Griotto crearon en 2017 la plataforma interactiva comunitaria P.A.M.A. Patrimonio arquitectónico modesto argentino como proyecto de la Beca Innovación Socio productiva BITS de la UNC.

A toda esa producción sumamos esta contribución a la temática de modo de reunir reflexiones y producciones diversas, individuales y grupales a modo de cierre de las tareas realizadas a lo largo del desarrollo del proyecto.

Los autores

CAPÍTULO 1



Sobre el valor y la significación social del patrimonio modesto

EDGARDO ROZAS

En *La estructura histórica del entorno*, Marina Waisman (2013) se preguntaba, retóricamente, qué sentido tenía proponer una historia de la arquitectura, cuando el objeto “arquitectura” había experimentado cambios de tal magnitud que tornaban imposible hoy a la disciplina reconocerse en sus formas pasadas. La pregunta, dirá más adelante, suponía un equívoco de partida: la posibilidad de que términos como “arquitectura” u “obra de arquitectura”, o bien que el significado de una ciencia o práctica, pudieran encontrar un sentido fijo, permanente, más allá de su variabilidad histórica.

Así, recuperando las formulaciones desarrolladas por Foucault (1999), sostendrá que los objetos que dan cuerpo a una disciplina –en este caso, a la arquitectura– constituyen el resultado de un “recorte”, de un proceso que supone elecciones y exclusiones, definiciones y relaciones postuladas de acuerdo a los códigos de una época, susceptibles de ser descifrados por una tarea arqueológica. Una revisión crítica de la disciplina, según entendía, debía tener en cuenta tres aspectos. Por un lado, las diferenciaciones que operan en la

formación de los objetos (las que permiten identificar, para determinada época, un conjunto de obras como portadoras de valor arquitectónico, distinguiéndolas del resto); por otro, los sistemas a partir de los cuales estas diferenciaciones fueron realizadas y la escala de valores implicada (por ejemplo, valoración de la unicidad por sobre la colectividad, de la trascendencia sobre el pragmatismo, etcétera); finalmente, las instituciones encargadas de sostener y reproducir dichos sistemas, ya se trate de espacios educativos, de grupos profesionales o de agentes públicos, no exentas de intereses particulares y afectadas con frecuencia por la inercia de las tradiciones.

En lo que aquí nos interesa, destacamos que el objeto del que nos habla Waisman no es algo que la disciplina descubre, a modo de esencia, en la realidad de las cosas, sino que constituye el resultado de un proceso en el que intervienen una multiplicidad de fuerzas y relaciones, en el marco de determinadas condiciones tecnológicas y sociales.

Esto nos aproxima al porqué de las transformaciones operadas en la disciplina, en virtud de las transformaciones que experimentan sus objetos: “Muchos objetos que hoy consideramos arquitectónicos no eran reputados como tales en el siglo XIX, ya que no correspondían ni al grupo profesional ni a las tipologías consideradas arquitectónicas” (2013, p. 41).

Las consideraciones de Waisman nos resultan útiles para desplegar algunas reflexiones en torno de la naturaleza y de la significación de aquellos bienes urbanos identificados como patrimonio modesto (Sánchez, 2016). ¿Cuáles son las condiciones de emergencia de esta categoría, destinada a diferenciar un

conjunto de producciones y procurar para estas, en ciertos casos, un tratamiento particular? ¿Qué fuerzas intervienen en este proceso y de qué modo configuran la significación y la valoración de estas materialidades?

Todo objeto se constituye como tal, dicen Laclau y Mouffe (2004), en el marco de un discurso que lo define (es decir, diferencia) a partir de la puesta en relación con otros objetos de discurso. La noción de discurso, en este caso, no se limita a un conjunto de elementos lingüísticos y sus relaciones, sino que refiere a toda práctica que articula elementos de carácter heterogéneo, ya sean lingüísticos o no lingüísticos, produciendo de este modo un sistema o totalidad estructurada, un sentido. A través de esta práctica articuladora, sostienen los autores, los elementos devienen momentos de un discurso, es decir, posiciones diferenciales dentro de dicha totalidad.

Desde esta perspectiva, la identidad de todo objeto es el resultado de una práctica articuladora que lo define y significa. Sin embargo, esta identidad nunca llega a ser completa ni definitiva, sino siempre parcial y precaria, ya que no puede sustraerse a la amenaza de ser subvertida por otra práctica articuladora, es decir, de ser reconfigurada su significación al integrarse como momento de otro discurso. Y por este mismo motivo, la identidad de un objeto, en ciertas circunstancias, puede ser sede de tensiones o luchas por su definición.

La problemática en torno de la situación de aquellos bienes o materialidades que, no sin dificultad y debate, resultan cobijados bajo la categoría de patrimonio modesto puede ser pensada a la luz de estas formulaciones. Es la ar-

articulación, la puesta en relación con determinadas significaciones sobre el pasado y la identidad de una comunidad lo que transforma, por ejemplo, un conjunto habitacional en el testimonio de una historia compartida o en un patrimonio común, adquiriendo, en palabras de la Carta de Venecia (1964), una significación cultural diferencial.

Estas significaciones pueden estar más o menos extendidas en la comunidad, o bien concentrarse en ciertas regiones de lo social, como un grupo profesional o determinados movimientos de la sociedad civil. Y no pocas veces parecen haber sido forjadas de manera reactiva, y también preventiva, frente a la posibilidad de prácticas articularias que impongan a la materialidad en cuestión otro tipo de significación (en el extremo, la de ser un obstáculo para la libre disposición del suelo sobre el que se asientan).

Una vez más, no nos estamos limitando a la articulación de ideas y representaciones, sino que consideramos también los procesos de significación involucrados en la densa trama de prácticas materiales, ya sea de los ciudadanos comunes en sus relaciones con estas materialidades, ya de las instituciones de carácter público y privado que de un modo u otro inciden en su forma de existencia. El uso cotidiano de un inmueble, su utilización para una actividad comercial, la regulación de la que puede ser objeto por parte del Estado, suponen prácticas con efectos materiales sobre el mismo, inherentes al proceso de significación que lo configura como objeto.

En el marco de las ciudades intermedias, la cuestión del patrimonio modesto presenta particulares urgencias, sobre todo en aquellas que han experimentado una intensificación de los procesos de expansión urbana vinculados al

crecimiento poblacional, al desarrollo comercial y a la industria turística. La pervivencia de determinados bienes urbanos parece aumentar en estos su valor simbólico, como testimonio de una forma de vida o de una historia, tal vez frente al carácter vertiginoso de las mutaciones generadas por los procesos mencionados anteriormente y que por lo general involucran redefiniciones identitarias, al transformar las representaciones evocadas para experimentar o dar cuenta de la identidad de una comunidad. En este sentido, Smith define al patrimonio como “un proceso activo de recordar, olvidar y conmemorar que se implementa para ayudar a navegar y mediar el cambio cultural y social, así como temas sociales y políticos contemporáneos” (2011, p. 42)

La situación en la que se encuentran estos bienes es heterogénea, en tanto que está determinada por varias dimensiones -como la localización, el estado de conservación o el tipo de propiedad y de regulación a que estén sujetos- de las cuales no es posible prescindir cuando se problematiza o considera un caso particular. Sin embargo, tal vez sí resulte posible relevar algunos aspectos relativos a su configuración.

El carácter patrimonial de un bien es el resultado de una práctica que lo inviste como tal, poniéndolo en relación con otros objetos de discurso, como pueden ser el pasado o las formas de vida de determinados grupos sociales, actualizando de este modo el mencionado tránsito de elemento a momento de un determinado discurso.

Por ejemplo, del que organiza la historia de una comunidad. Pero esta fijación de significado constituye, a la vez, la exclusión de otras significaciones posibles. De hecho, las instituciones o movimientos que pugnan por investir

de este modo a un bien, procuran hacerlo a través de un dictamen de Estado, como último garante de una nominación que implica un tratamiento diferencial en relación al resto de los bienes.

Estos procesos de diferenciación y exclusión en el plano de las significaciones son inherentes a determinados procesos sociales, en la medida en que se producen en el marco de determinadas relaciones, entre actores de carácter individual y colectivo, con intereses y orientaciones no necesariamente convergentes y en situaciones frecuentes de asimetría, en cuanto a los márgenes de acción y decisión con los que cuenta cada uno. De modo que la gestión del pasado a través de este tipo de bienes participa de la caracterización hecha por Williams (1980) acerca de las tradiciones selectivas, en el sentido de que se encuentra en gran medida configurada por las condiciones sociales del presente desde el cual es desplegada.

A diferencia de otro tipo de bienes patrimoniales, aquellos alcanzados por la categoría de patrimonio modesto suelen estar integrados de diferentes modos, y a veces en forma simultánea o superpuesta, a la vida de una comunidad.

*En el caso de una de las ciudades que hemos analizado, este contraste resulta bastante claro⁴. Conviven allí los bienes que conforman el legado jesuita y que datan del XVII, con diferentes conjuntos de bienes dispersos correspondientes a las primeras décadas del siglo XX y que con posterioridad **fueron objeto de una mirada patrimonialista.***

4 Parte del trabajo de campo se desarrolló en la ciudad de Alta Gracia, provincia de Córdoba. El conjunto arquitectónico subsistente, testimonio de la presencia de la Compañía de Jesús en la región, fue declarado Patrimonio de la Humanidad en el año 2000 por la UNESCO. Asimismo, la ciudad cuenta con un rico acervo de bienes urbanos susceptibles de ser considerados como patrimonio modesto, correspondientes a un particular periodo su historia, marcado por la llegada del ferrocarril y el desarrollo turístico de principios del XX.

En el primer caso, la significación y el uso de las prácticas que lo integran, si bien múltiples, resultan claras, mayormente extendidas entre locales y turistas, fuertemente estabilizados frente a las posibilidades de resignificación. Los bienes que corresponden al segundo grupo, como señalamos anteriormente, presentan situaciones heterogéneas, en parte por el tipo de integración a la vida social, es decir, el tipo de práctica que lo articula y, de este modo, significa. En algunos casos, se trata de unidades habitacionales que continúan cumpliendo su función original. En otros, han sido intervenidos para algún emprendimiento comercial de tipo familiar, o bien cedidos completamente para una actividad lucrativa. Algunos hemos encontrado en la periferia de la ciudad, utilizados también como vivienda, pero en estados que reflejan la escasez de recursos para una adecuada manutención. Constituyen estos últimos, en cierto sentido, una belleza silenciada frente a aquellos inmuebles que, localizados en el circuito turístico o en su área de influencia, fueron objeto de luminosas estrategias comerciales tendientes a transformar las huellas del pasado en un atributo de la mercancía que se ofrece.

El carácter relativamente abierto de la significación de estos bienes, en cuanto a las posibilidades de integración a prácticas diversas, explica la existencia de tensiones y conflictos que con frecuencia se presentan en su gestión. Estas tensiones por lo general emergen cuando la significación comercial del bien constituye una amenaza al carácter patrimonial del mismo, fenómeno que parece estar en relación directa con los procesos de expansión urbana ya mencionados, vinculados al desarrollo comercial y turístico de las ciudades intermedias y que tienden a incrementar el valor económico de espacios y propiedades.

La relación entre el patrimonio modesto y las actividades comerciales puede pensarse de este modo, es decir, inicialmente, en términos de una inevitable tensión, en la medida en que el carácter patrimonial de un bien implica la exclusión de determinadas prácticas que pudieran recaer sobre él. No obstante, esta tensión puede resolverse de diferentes modos. A este respecto, para García Canclini (1999), el interés privado no necesariamente se relaciona de manera agresiva con el patrimonio: en algunos casos, agentes de este carácter han desplegado estrategias donde el cuidado del valor simbólico de los bienes redundaba en una valorización económica. Incluso, agregamos en el mismo sentido, la integración de estos bienes a una actividad comercial constituye a veces la posibilidad de una fuente de ingresos para grupos o familias que de otro modo no contarían con los recursos necesarios para una adecuada manutención del inmueble.

Por supuesto, la tensión puede resolverse, y con frecuencia así sucede, en desmedro de la existencia o de la integridad de este tipo de bienes. Como señala con agudeza Harvey (2013), la lógica del capital constituye uno de los factores fundamentales en la configuración de las urbanizaciones modernas y solo la construcción de un poder colectivo orientado hacia su regulación podría resultar efectivo para que una comunidad recupere cierto control del espacio urbano, su derecho a la ciudad.

La consideración del valor patrimonial de este tipo de bienes depende en gran medida de cuán extendida está dicha significación en la comunidad, más allá de los actores que, eventualmente, estén involucrados de manera directa en su gestión, como agentes privados, funcionarios de estado o determinados

grupos profesionales. Una adecuada regulación por parte del Estado, que involucre tanto la producción normativa como su eficaz aplicación, resulta claramente indispensable, pero no suficiente. El campo jurídico, como espacio de resolución de estas tensiones, si bien necesario, presenta con frecuencia márgenes de acción en favor de quienes cuentan con mayores recursos de asesoramiento y asistencia legal⁵ (Bourdieu, 2000).

Cuando hablamos de la extensión de esta significación, lo hacemos en un doble sentido. En principio, para referirnos a una democratización del conocimiento y del disfrute de estos bienes, que procure integrar a estas experiencias los diferentes grupos y clases sociales de la comunidad. A veces sucede que bienes o inmuebles configurados en un pasado según las formas de vida de los sectores populares, hoy se encuentran integrados a prácticas o formas de vida exclusivas y excluyentes, paradoja que un criterio democratizador como al que referimos buscaría evitar. Juegan aquí un papel importante las instituciones educativas, pero también otros organismos públicos y privados que, de diferentes modos, producen y comunican representaciones sobre la comunidad y su historia.

⁵ En este sentido, uno de los entrevistados, representante de un colegio profesional directamente involucrado en el tema, nos hablaba sobre la cantidad de excepciones solicitadas al municipio para poder intervenir en este tipo de bienes patrimoniales, que terminaba desvirtuando justamente el carácter de dicho trámite.

Asimismo, una extensión de la significación que no limite ésta a una mera acumulación de contenido informacional o cognitivo, sino que involucre la dimensión pasional o afectiva de los actores. Existen diferentes emocionalidades que pueden ser despertadas o incorporadas a la significación de un bien de manera positiva, como la curiosidad, la sorpresa o la indignación, acompañando los aspectos informacionales con una experiencia de valoración afectiva que arranque de la indiferencia a la materialidad en cuestión.

Cuanto más se conozcan, cuanto más intensos sean los lazos afectivos que se tejan con estos bienes, mayores posibilidades existen para una integración democrática y reflexiva de los mismos a las prácticas habituales de la comunidad, incluyendo las de tipo comercial.

La relación construida con el pasado a través de estos bienes puede también, de diferentes modos, motivar la mirada crítica sobre el presente de una comunidad, sobre sus conquistas y sus pérdidas, sobre sus anhelos y fracasos. Puede procurar evitar la contemplación pasiva o su integración a un tipo de consumo cultural evasivo (Gili, 2020), para transformarse en un instrumento de interpelación política que estimule y oriente una actitud reflexiva sobre la vida de la comunidad.

Las posibilidades de convergencia entre las actividades comerciales y el patrimonio modesto se encuentran en este espacio de consideraciones que intenta escapar a la alternativa entre una subordinación a la lógica mercantil y una actitud conservacionista que, en muchos casos, dificulta una efectiva y adecuada integración de estos bienes a la vida de la comunidad. Se trata, como también señalara García Canclini en relación a la gestión de este tipo de bienes, no tanto de mantenerlos inalterados, como garantía de una imposible transparencia con el pasado, sino de prestar una mayor atención a los usos que de ellos hacen las personas, es decir, a las significaciones involucradas en las prácticas sociales que los integran.

Fuentes

International Council on Monuments and Sites. (1964). Carta Internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios (Carta de Venecia). II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos. Venecia. Recuperado de https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/venice_sp.pdf

Bourdieu, P. (2000). Poder, derecho y clases sociales. Bilbao: Editorial Desclée.

Margulis, M., Urresti, M., Lewin, H. y otros. (2011). Las tramas del presente desde la perspectiva de la Sociología de la Cultura. Buenos Aires: Biblos.

Foucault, M. (1999). La arqueología del saber. México: Siglo XXI.

García Canclini, N. (1999). Los usos sociales del patrimonio cultural. En Encarnación Aguilar Criado (comp.). Patrimonio etnológico: nuevas perspectivas de estudio. Junta de Andalucía, Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico.

Gili, M. L. (2020). Patrimonialización de la cultura. Dilemas éticos en torno a la herencia social su registro, estudio y gestión. Buenos Aires: Editorial Biblos.

Harvey, D. (2013). Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana. Madrid: Ediciones Akal.

Laclau, E. (2014). Los fundamentos retóricos de la sociedad. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Laclau, E. y Mouffe, Ch. (2004). Hegemonía y estrategia socialista. Hacia una radicalización de la democracia. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Lindón, A., Aguilar, M. Á. y Hiernaux, D. (Coords.). Lugares e imaginarios en la metrópolis. Barcelona: Anthropos Editorial.

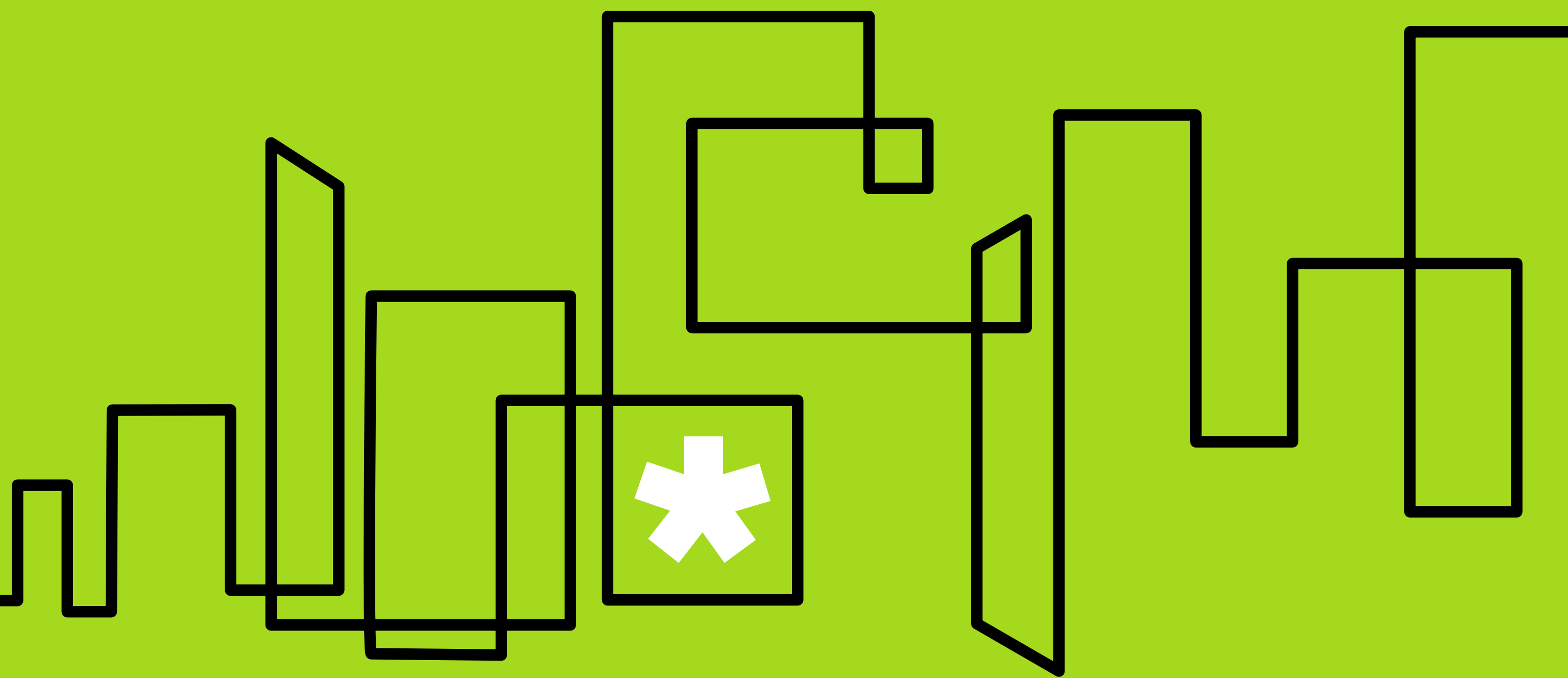
Sánchez, L. (2016). Paisaje urbano y patrimonio modesto: un reto a la preservación dinámica. Revista Nexos, 30(22).

Smith, L. (2011). El espejo patrimonial. ¿ilusión narcisista o reflexiones múltiples? Revista Antípoda, 12(2011).

Stuart H. y Du Gay, P. (Comps.). (2019). Cuestiones de identidad cultural. Buenos Aires: Amorrortu.

Waisman, M. (2013). La estructura histórica del entorno. Córdoba: EDUCC.

CAPÍTULO 2



La rehabilitación del patrimonio modesto

De divergencias y de convergencias
con los intereses comerciales.

GERMÁN SORIA

Introducción

Las ciudades latinoamericanas están permanentemente sujetas a una fuerte dinámica de cambios físicos, simbólicos y de uso, en una aceleración inédita para el estándar europeo, en las que estas transformaciones se dan mayormente en la periferia, en un movimiento de expansión controlada e incremento de la densidad, quedando las áreas centrales y consolidadas en un lento devenir de cambios, o congeladas en su forma física y preservadas en su identidad. No es el caso de muchas de las ciudades argentinas, cuyo proceso de cambios fluctúa entre la conservación de lo existente y el desarrollo urbano, en una cadena de transformación producto del alto índice de crecimiento poblacional, fluctuaciones económicas y avances tecnológicos, expansión de la mancha urbana, y una reorganización constante que suplanta símbolos y usos de edificaciones y sectores, en una planificación urbana débil, cambiante y siempre superada, que impacta en la estructuración física, la percepción y atenta contra la conservación de memorias e identidades.

En las áreas ya consolidadas de estas ciudades, y exceptuando los cascos históricos que han adquirido ya los instrumentos para su preservación por fundamento propio y con mayor o menor éxito en su implementación, estos procesos de transformación afectan a los conjuntos de edificaciones o viviendas aisladas identificados como patrimonio modesto: los bienes urbanos característicos de un sector urbano que han sido soporte físico y testigo, y hoy testimonio y memoria, de modos de vida, historias y vivencias de los habitantes de la ciudad, que los considera como propios.

Desde la Unesco (1964) se plantea que estos recursos físicos son un insumo útil para el desarrollo urbano en sentido amplio, y por lo tanto plausibles de conservación, por su significado cultural, económico y social, sin por esto obviar un desarrollo y el objetivo de lograr ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles (ONU-HÁBITAT, 2016, 2017). El patrimonio modesto y su preservación se inserta por definición en este planteamiento. Anne Lacaton expresa en 2014 (Zabalbeascoa. p 1), que lo que ya existe es un recurso irresponsable y soberbio despreciar. Como arquitectos creemos en la suma, en la integración, en las capas. Nunca demoler, siempre añadir.

En esta dinámica de cambios, nos interesa analizar el caso particular de las viviendas devenidas en alojamiento de actividades comerciales y de servicios: los locales comerciales. Son innumerables los casos de ciudades, particularmente las intermedias, en que las actividades comerciales y de servicio van instalándose en áreas residenciales tradicionales, lo que deriva en una transformación o pérdida total de esas construcciones que, como conjunto, han ido definiendo sus identidades. Consideramos que un modo de coadyuvar a

contrarrestar este efecto es resignificar esos componentes patrimoniales asimilando los cambios que impone el desarrollo económico urbano.

La arquitectura comercial, en todo el arco de la actividad, va desde los depósitos de distribución hasta los locales comerciales, son los llamados retail en inglés, definiéndose como el soporte físico en donde se produce finalmente el intercambio de las mercancías, de mano de los vendedores, productores o intermediarios, a la de los compradores, sus consumidores finales. El diseño de estos espacios, en los que los objetivos son lograr las condiciones óptimas para el desarrollo de la actividad, sigue sus propias lógicas y procesos, en pos de incentivar la compra y a la vez propiciar la experiencia de compra.

Hay una compleja relación entre ambos mundos, el de la arquitectura existente y el diseño de los locales comerciales que aloja. En esta relación, de cajas contenedoras y contenidos cambiantes (A. Corona Martínez, 2003. p. 50), no siempre este diseño opera en contenedores neutros que facilitarían, en cierto modo, estos objetivos, al encontrarse el diseñador y su encargo en una página en blanco al intervenir. Cuando esta intervención opera en arquitecturas preexistentes que portan un significado para la comunidad, los resultados no son siempre saludables para su preservación.

Hay una falta de conciencia ciudadana, de gran parte de los sectores públicos y privados, hacia estos sectores y sus construcciones producto de una inadecuada ubicación del patrimonio en el marco de las relaciones sociales que efectivamente lo condicionan. (N. García Canclini, 1993.p 16), por lo que será necesario una tarea de educación y concientización hacia este patrimonio.

Para fortalecer ese patrimonio modesto deben considerarse sus dos grandes dimensiones: la objetiva y la subjetiva, proponiendo nuevas prácticas, de modo que la puja entre actores sea superada por acuerdos que dejen atrás la antinomia memoria / intereses económicos. De este modo, las representaciones del objeto patrimonial, que contienen elementos cognitivos y valorativos, permanecen presente en aquellos relatos que circulan en una comunidad y que, de algún modo, lo involucran.

Patrimonio y patrimonio modesto

Entre las acepciones de patrimonio, del latín patri: padre, y monium: recibido, del diccionario RAE 2021, está la de conjunto de bienes de una nación, acumulado a lo largo de los siglos que, por su significado artístico, arqueológico, etc. son objeto de protección especial por la legislación. Están presentes acá sus características esenciales: el legado, la complejidad de una construcción forjada en conceptos culturales y simbólicos diversos, la de un tiempo transcurrido y la necesidad de protección a nivel normativo. A primera vista se podría presuponer que los objetos alcanzados por el concepto gozarán, de una vez y para siempre, de su estatismo y preservación, pero el mismo concepto es evolutivo y cambiante, como lo expresa M. Fusco (2012). De este modo, los objetos comprendidos y los modos de preservación van mutando en el tiempo, a la par del concepto.

Estos elementos, en este caso las edificaciones, se asumen como propias y parte del legado de nuestros antepasados; una herencia que nos transmite un sentido de identidad y requiere de cuidado, para nuestra memoria y posicionamiento en el mundo, y preservación y mantenimiento como bien cultural,

para las generaciones futuras. El patrimonio monumental comprende el conjunto de edificios más emblemáticos, antiguos y representativos, de posición destacada en la ciudad, como las iglesias, los palacios, los edificios institucionales, de construcción ejemplar y carácter monumental. Es desde la Carta de Venecia (1964), en la que se posa la mirada hacia esa arquitectura menor, que acompaña al monumento, le da entorno, unidad y sentido; aquellas construcciones de índole más modesta que han adquirido con el tiempo un significado para los habitantes de la ciudad: el patrimonio modesto.

Esta ampliación del concepto está en consonancia con el cambio de paradigmas que va preanunciando el nacimiento de la cultura posmoderna: la consideración de los países del tercer mundo, las minorías étnicas, la lucha de clases, etc. El desplazamiento del protagonismo incluía una visión que hacía foco en la sociedad como conjunto, y no tanto en personajes singulares, por lo que la nueva consideración alcanzó prontamente a aquellas construcciones que no tenían una gravitación histórica de magnitud que justificase que sean consideradas como componentes del patrimonio monumental de una comunidad, pero reconocía la valoración de aquellas edificaciones que a través del tiempo han ido definiendo el paisaje de una población, dando testimonio de su devenir histórico, no solo como edificación aislada sino más bien como conjunto y luego sin la necesaria compañía del monumento consagrado, como extendieron el concepto las Normas de Quito de 1967, atendiendo también a su valor económico y abriendo así la posibilidad de emprender una acción eminentemente técnica destinada a colocar al edificio en condiciones para asumir nuevos usos y funciones (Fusco, 2012, p. 364) , siempre necesaria para su conservación y pensando en ese momento en su potencial turístico.

Este patrimonio modesto está constituido mayoritariamente por viviendas aisladas o formando conjuntos homogéneos, que testimonian los modos de vida y las historias de los habitantes de la ciudad en la que están insertos. El concepto es abordado por Marina Waisman en 1989, en el texto *El patrimonio modesto. Reconocimiento y reutilización*, abriendo la mirada a este tema en la complejidad del ámbito latinoamericano. Lo definimos globalmente como: *el conjunto de aquellos bienes urbanos característicos de cada ciudad que constituyen tejidos concentrados y/o dispersos, destinados a clases sociales medias y realizados por constructores, idóneos y, en menor medida, profesionales, utilizando técnicas y tecnologías principalmente postindustriales* (Sánchez y Cuezco, 2011. p. 266)

Actualmente estas edificaciones son consideradas una fuente de recursos para el desarrollo, pero no siempre protegidas debidamente por las disposiciones y leyes gubernamentales y, por lo tanto, factibles de modificaciones, alteraciones y muchas veces su completa destrucción, sujetas siempre, por su carácter urbano y parte de un entorno social muchas veces complejo, al debate entre permanencia o cambio, entre preservación o recambio por lo nuevo. Así, el concepto se introduce en la esfera de la cotidianeidad, de lo próximo, de la construcción de un presente con sentido histórico (Cuezco, 2008. p. 1).

Identidad en el patrimonio modesto

El concepto de patrimonio nos lleva a otro concepto, al de valor, como elemento que prima en una discriminación que distingue y separa, del universo de las cosas, a la que consideramos más importante. Nuevamente estamos en presencia de situaciones que pueden ser objetivas, pero que en el tiempo van variando, evolucionando y tomando nuevas aristas y enfoques, en el seno de la cultura. La misma cultura es el resultado de una selección y una combinación, siempre renovada, de sus fuentes. Es producto de una puesta en escena, en la que se elige y se adapta lo que se va presentar, de acuerdo con lo que los receptores pueden escuchar, ver y comprender (N. García Canclini, 1993. p. 32). Es el valor, dado por una determinada comunidad en un tiempo definido, el que conforma los criterios de selección de lo que se conserva y lo que no, en objetos que se asumen de este modo como portantes de rasgos y signos propios de una comunidad y, por tanto, característicos y distintivos frente a los demás. Estas producciones discursivas forman parte de una memoria social transmitida y continuamente reconstruida acerca de un pasado considerado como común y a la vez propio, considerando la ciudad como un campo de significaciones, producto de las prácticas sociales y de las vivencias subjetivas. Esta es así la identidad de una comunidad, así como estos objetos son su forma física, en la que la arquitectura es uno de sus componentes más importantes, como depositaria de las cualidades tangibles e intangibles que considera importantes. A la vez la identidad, como agente definitorio, interpela a la arquitectura en función de sus atributos formales, funcionales, tecnológicos y simbólicos.

En el patrimonio modesto podemos resumir la identidad que portan en estos valores a considerar siguiendo la distinción que nos brinda L. Sánchez (2016):

- *valores histórico - sociales. La pertenencia a un pasado con su carga simbólica en un tiempo y lugar determinado, para la comunidad que los reconoce como propios*
- *valores urbano - ambientales. Su localización, formando parte de un ambiente homogéneo y elemento de un conjunto, que otorgan al sector en el cual está inserto una atmósfera reconocible*
- *valores arquitectónicos - materiales. Se destacan en él materiales y modos constructivos del pasado, como los muros y fachadas, su signo visible en la ciudad, muchas veces ataviados con ornamentos y decoraciones propias de su época en molduras, aberturas y estilos.*

La concepción del diseño comercial

El comercio siempre ha sido un motor del desarrollo de una comunidad, manteniendo con la ciudad una relación de interdependencia mantenida en el tiempo. El comercio colabora en la dinamización de la ciudad, así como la ciudad gestiona y propicia al desarrollo de la actividad, disponiendo sectores y corredores específicos, normativas y facilidades posibilitantes y provisión de medios que insuflan energía al comercio y su localización (servicios, vías de acceso, difusión, transporte público, etc.)

La actividad y su localización se han ido modificando en las últimas décadas, en sintonía con la globalización y la preponderancia que el neoliberalismo ha adquirido en el mundo. Estos cambios se reflejan en la conformación y percepción de la ciudad, con zonas que van decreciendo en importancia relativa y

nuevas zonas que se ven realizadas. La expansión de la ciudad, la multacentralidad, la sectorización y la especialización trajeron nuevas tipologías comerciales, como los shoppings centers, malls comerciales, las grandes tiendas, muy comunes y de gran éxito en las ciudades latinoamericanas medianas y grandes a fines del siglo XX. Hoy, nuevas tendencias se hacen presente, como barrios recuperados, las revalorizaciones históricas y los distritos (de diseño, del automotor, gastronómicos), a la vez que los centros comerciales históricos y los shoppings centers tradicionales están en decrecimiento.

En la planificación urbana, cuando se quiere revitalizar un área con valor histórico o turístico, las acciones ponderan la instalación de comercios, junto con la gastronomía y la hotelería.

Esto es porque los comercios terminan conformando una parte importante del tejido urbano, en conjunto con su poder atractor. Hay sobrados ejemplos del efecto convocador que provoca la inauguración de un local comercial en una zona en auge y crecimiento, siendo probable que produzca un efecto dominó en sus vecinos, beneficiando así a todo el sector.

En estos casos, la integración al espíritu y contexto del barrio o el sector será fundamental; la vecindad puede ser una gran aliada y el conjunto todo, en su variedad y particularidad puede ser motivo de su éxito.

Cabe aclarar aquí que, en estos procesos de modificación urbana, no todos son aspectos positivos. Muchas veces estos espacios y recorridos urbanos son puertas adentro, con sus valores de inclusión-exclusión, acentuando una segregación social negativa y produciendo en barrios tradicionales una acentuada gentrificación, mientras que las zonas en decrecimiento se propaga el abandono, la inseguridad y la tugurización, en espera de nuevas políticas de recuperación barrial.

*A esto se suman las nuevas tendencias en diseño y modos de exhibición y comercialización, una mayor oferta, **producto también de la globalización y el capitalismo**, que incide en una alta competitividad, y la modificación del perfil del consumidor urbano, más hedonista, exigente y conocedor.*

Los comercios minoristas, identificados también como retail, acepción en inglés más específica, son aquellos en los que la actividad de compra/venta el comprador es el destinatario final de la mercancía, es decir, quien la usa o la consume (Oyala-Cotrino, 2010, p. 24).

Su diseño está signado por una lógica de rápida obsolescencia simbólica y el recambio, el sistema moda, que busca crear el ambiente deseado que propicie el consumo, no ya de productos, si no de signos e imágenes al servicio de la comunicación, la acción, la experiencia de compra.

Es una arquitectura que se aparta de los tradicionales procesos de diseño de la misma, en una relación diferente de las variables tiempo y espacio, La velocidad, la fugacidad y lo efímero priman sobre características espaciales de perdurabilidad y permanencia.

La importancia de la identidad en los locales comerciales

Desde hace ya más de 100 años, cuando fue creada en Alemania por P. Behrens y O. Neurath para la firma AEG, el concepto de la identidad corporativa acompaña a las empresas en su desarrollo, devenido en la actualidad en el concepto de Imagen Global, como conceptualiza E. Villamizar Duarte y A. Osorio Contreras (2014).

En nuestra cultura contemporánea las empresas, entendiéndose a éstas en el sentido general de entidad que agrupan recursos y trabajo para la producción de actividades, tienen que tener una marca que las señale e identifique, concepto antes reservado al campo económico de productos y servicios. Actualmente las marcas, más que productoras de bienes, han devenido en emisoras de comunicaciones. Hoy, toda marca no busca sólo vender productos o servicios, sino que también venden estilos de vida, modos de ser y pertenecer en el mundo.

Toda empresa, toda marca, necesita hoy disponer de una identidad organizada en un sistema de signos que refieran a lo que es. Si la identidad visual recae en los soportes que brindan los productos y objetos propios, la imagen global trasciende lo meramente visual para constituirse en un sistema mucho más amplio, que comprende no sólo los productos y servicios brindados, sino los programas de implementación, la comunicación, el entorno y todos los canales multimediales en los cuales se muestra, como refiere J. Costa (1987). A su vez, el branding otorga el diseño de los soportes espaciales y objetuales de esta imagen, relacionando valores con la marca y buscando provocar percepciones, sensaciones y emociones en la interacción espacio - usuario.

En las empresas, la marca forma parte de este programa comunicativo, y trabaja en conjunto estructurado con la identidad corporativa y la imagen global.

Como señala J. Costa (1987):

La marca puede considerarse un distintivo gráfico de identidad. La identidad corporativa como un sistema visual programado de la identidad. La imagen global como una actitud performance, que se despliega en todo un estilo de pensamiento, de acción y de comunicación de la empresa. (p. 187).

Una vez definida la imagen global, son las acciones identificadas como branding las encargadas de implementar el concepto corporativo en el entorno físico. Siguiendo una estrategia que busca canalizar y hacer protagónica la marca como eje central, estas acciones se basan en la gestión de experiencias para generar la conexión, diferenciación y recordación buscada.

El branding va mucho más allá de la colocación en un cartel de la identidad visual de marca, su símbolo o conjunto de símbolos: el logo. La clave es la experiencia, ofreciendo elementos de diferenciación tangibles e intangibles en todos los canales posibles, siguiendo el ya definido concepto y con el objetivo de lograr la preferencia por parte de los consumidores. En el caso del diseño de locales comerciales, el retail branding, todo esto traducido en espacios, formas, materiales, colores, texturas, organización, acciones, en total coordinación y sinergia.

*El objetivo es comunicar, transmitir un mensaje en la interacción entre **espacio, marca, productos y usuarios consumidores**. En fin, hacer de la posible compra algo especial, vendiendo no sólo un producto, sino un valor añadido en una experiencia de compra.*

De intereses contrapuestos

Debido a estos requerimientos, que serán los que primarán a la hora de las decisiones, en la relación entre arquitectura existente y locales comerciales, la lógica de diseño en la conformación de estos espacios opera hoy en la dualidad caja contenedora, como espacios neutros y sin carácter, a los que se les agregan los contenidos cambiantes, como una interfaz entre la arquitectura, los hombres y los productos a comercializar.

Hay una compleja relación entre ambas situaciones, los de las cajas contenedoras y sus contenidos cambiantes. No siempre este diseño opera en contenedores neutros que facilitan, en cierto modo, estos objetivos, al encontrarse el diseñador y su encargo en una página en blanco al intervenir. En el caso de las construcciones nuevas, destinadas desde su construcción al alojamiento de la actividad comercial, éstas casi siempre apuestan esta neutralidad en cuanto a forma, espacialidad interior y acabados superficiales, en los cuales el valor está en la localización, el metraje cúbico disponible, la mayor o menor apertura y visibilidad hacia el espacio público y las reglamentaciones normativas que le competen. En estos locales comerciales, el espacio es posibilitante de múltiples configuraciones funcionales, para la mayor cantidad de rubros y modos de comercialización mutables en el tiempo, dejando la caracterización exterior e interior a un diseño efímero, en materialidades de fácil y rápido montaje, economía constructiva y alto impacto expresivo. Otras veces, los locales comerciales, y por lo tanto el diseño de sus espacios interiores y exteriores, se alojan en construcciones que en un principio no estuvieron destinados para tal fin. Esto pasa cuando las viviendas, factibles de ser consideradas expresiones del patrimonio modesto por sus características, cambian de uso.

Los locales comerciales suelen ocupar estas edificaciones, en una relación no siempre beneficiosa para esta arquitectura y los habitantes del sector y la ciudad, desvirtuando y degradando a estas edificaciones con su transformación a los nuevos usos comerciales, produciendo muchas veces la paradoja de que justamente la historia y memoria de la vivienda y su conjunto reflejadas en su arquitectura y que promovió una revitalización del sector, se ven posteriormente perjudicadas con esta modificación, con la subsiguiente degradación. O sea, el éxito es finalmente el motivo de su fracaso.

Las modificaciones no solo siguen aspectos funcionales y formales, con espacios distintos y más grandes, mayor apertura al espacio público, otra organización funcional, etc., sino también aspectos simbólicos y de representación, siguiendo la estrategia conformadora que domina a estos espacios: su permanente recambio, que sintoniza con las tendencias y nuevos modos de consumo, sujetas al sistema moda y la cultura de lo efímero, porque *hará todos los esfuerzos por sintonizar con la dinámica que rige este sistema y condicionará sus respuestas lingüísticas a los mecanismos que impone la moda con su lógica de cambios menores pero constantes, a variaciones y mutaciones en el seno de una serie conocida y aceptada por el público (J. Pfeifer, 2003. p. 62).*

Estos postulados pueden aprovechar las características intrínsecas de la vivienda, y asociar su potencial de objeto-arquitectura y su preexistencia. El valor morfológico y simbólico de estas viviendas, reconocibles en la memoria de los posibles usuarios y consumidores pueden ser usados en una proyección a los valores de la marca que alojará, asociando conceptos como historia, legado, herencia, categoría, solidez, estilo, etc. y/o trabajando en contraste armónico con formas, materiales y colores nuevos, lo que muchas veces resulta sumamente atractivo y motivador de sensaciones; justamente las que se necesitan para provocar la experiencia de compra.

Para ello, será necesario reconocer a estas arquitecturas, hacer una buena lectura de su forma física y de sus aspectos simbólicos. Debemos recurrir a la historia, escrita y oral, más la experiencia de la visita y recorrido interno y del entorno barrial. También comprender su lógica espacial y material, para capitalizar esta preexistencia en su nuevo rol.

Desde nuestra visión y tomando como referencia a la académica chilena Dra. Arq. Claudia Torres Gilles (2014), quien reconoce tres tipos de intervención sobre edificios de interés patrimonial: rehabilitación integral, rehabilitación parcial y rehabilitación interior, es sobre este último que consideramos que deben llevarse a cabo las intervenciones para lograr conciliar el patrimonio modesto con las búsquedas de rentabilidad de este, sustentado sobre los siguientes criterios:

- **Mantener la autenticidad del bien.**
- **Integrar el bien a los nuevos modos de vida fortaleciendo la memoria colectiva y otorgándole una nueva significación.**
- **Conservar las fachadas originales de modo de preservar el paisaje histórico urbano promoviendo la memoria colectiva y la identidad local.**
- **Mantener la organización arquitectónica espacial y estructural.**
- **Intervenir en los espacios interiores de modo de responder a los requerimientos del nuevo destino.**

Sostenemos también que:

la toma de conciencia de esa identidad resulta un proceso complejo a través del cual se afirma ese sentido de pertenencia tanto a nivel social como territorial, constituyéndose en un valor que cohesiona a la sociedad y que se afirma a partir de la comprensión, la aceptación y el intercambio con el otro.

Esta construcción social que como tal se define siempre a partir de las relaciones de unos con otros, tiene una importante gravitación en la conservación del patrimonio cultural ya que con el paso del tiempo esas relaciones y sus condicionantes van acusando cambios, renovaciones que nos demuestran que dicho patrimonio no es algo estático, sino que puede ser creado y recreado a partir de nuevas miradas. (Samar. 2005. p.22)

Indudablemente, en la localización de nuevas sucursales, las franquicias, y la identidad e imagen de marcas fuertemente definidas, hay una amplia gama de lineamientos, condicionamientos y restricciones que habrá que respetar, pero estará en la creatividad y soltura del diseñador hacer conciliar ambos mundos, el de la preexistencia y el diseño de marca. Igualmente, lo mismo sucederá con las disposiciones normativas de protección, preservación y modificación arquitectónicas.

Caso de estudio

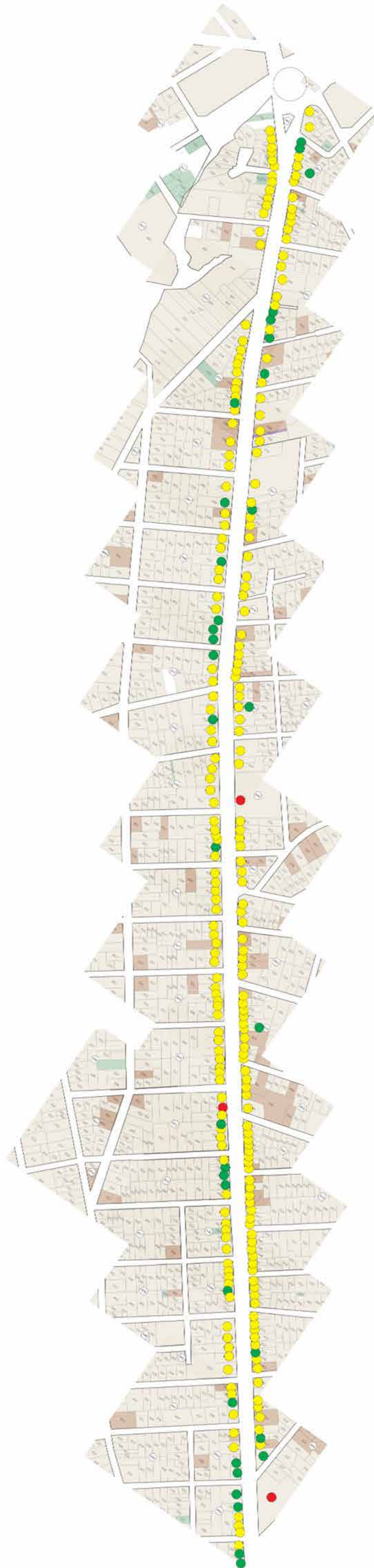
Barrio Cerro de las Rosas. Avenidas R. Núñez / L. de Tejeda / T. Malbrán

A modo de ejemplo, en un avance de la investigación que en el equipo de investigación venimos realizando, se expone lo observado en el Barrio Cerro de las Rosas de la ciudad de Córdoba Capital, y la situación de transformación de tres de sus avenidas más importantes, que han venido modificándose paulatina y correlativamente, debido a la expansión de la actividad comercial.

El barrio, que anteriormente fuera una zona veraniega de familias de clase media alta muy cercana a la ciudad, quedó anexada desde mediados del siglo XX a la mancha urbana, en una espectacular expansión hacia la zona noroeste, atraída por las cercanas sierras chicas y su ambiente natural. Las viviendas pasaron de ser veraniegas a vivienda permanente, con nuevas viviendas mayoritariamente tipo chalet californiano, muy a la moda en las décadas del '60 al '80, en grandes lotes con amplios jardines y un tono general bastante unitario en cuanto a la configuración social y al modo de vida (M. Waisman, 1964. p. ...) La referida expansión produjo que la configuración ambiental, social y de usos cambiará radicalmente, con una nueva normativa, que redujo los lotes y la ocupación de suelo, mutando a una zona de servicios, de ocio y consumo, sobre todo nocturno, y de vía rápida hacia nuevas zonas urbanas más al noroeste durante el día, lo que actualmente produce preocupación entre los comerciantes instalados, porque nuevas zonas toman hoy el rol que anteriormente había asumido.

La principal avenida del barrio, y la que más profundamente sufrió los cambios ha sido la Av. Rafael Núñez, hoy devenida en una avenida de actividades comerciales y de servicios. Las viviendas allí ubicadas han dejado paso a los locales comerciales, ocupándolas completamente y alterando fuertemente su otrora ambiente de barrio jardín. *(Ver figura 1)*

OCUPACIÓN DEL SUELO
Av. Rafael Núñez



- institución
- vivienda
- comercio

Figura 1 • Elaboración propia

Las mayores modificaciones se dan en los rubros bancarios, gastronómicos y locales de grandes superficies (supermercados, grandes tiendas, galerías o conjuntos comerciales), por la disponibilidad de mayores recursos para el emprendimiento, una mayor incompatibilidad entre espacios domésticos y nueva actividad comercial y una identidad e imagen global fuertemente definida. **(Ver figura 2)**

LOCALES COMERCIALES (rubro)
Av. Rafael Núñez

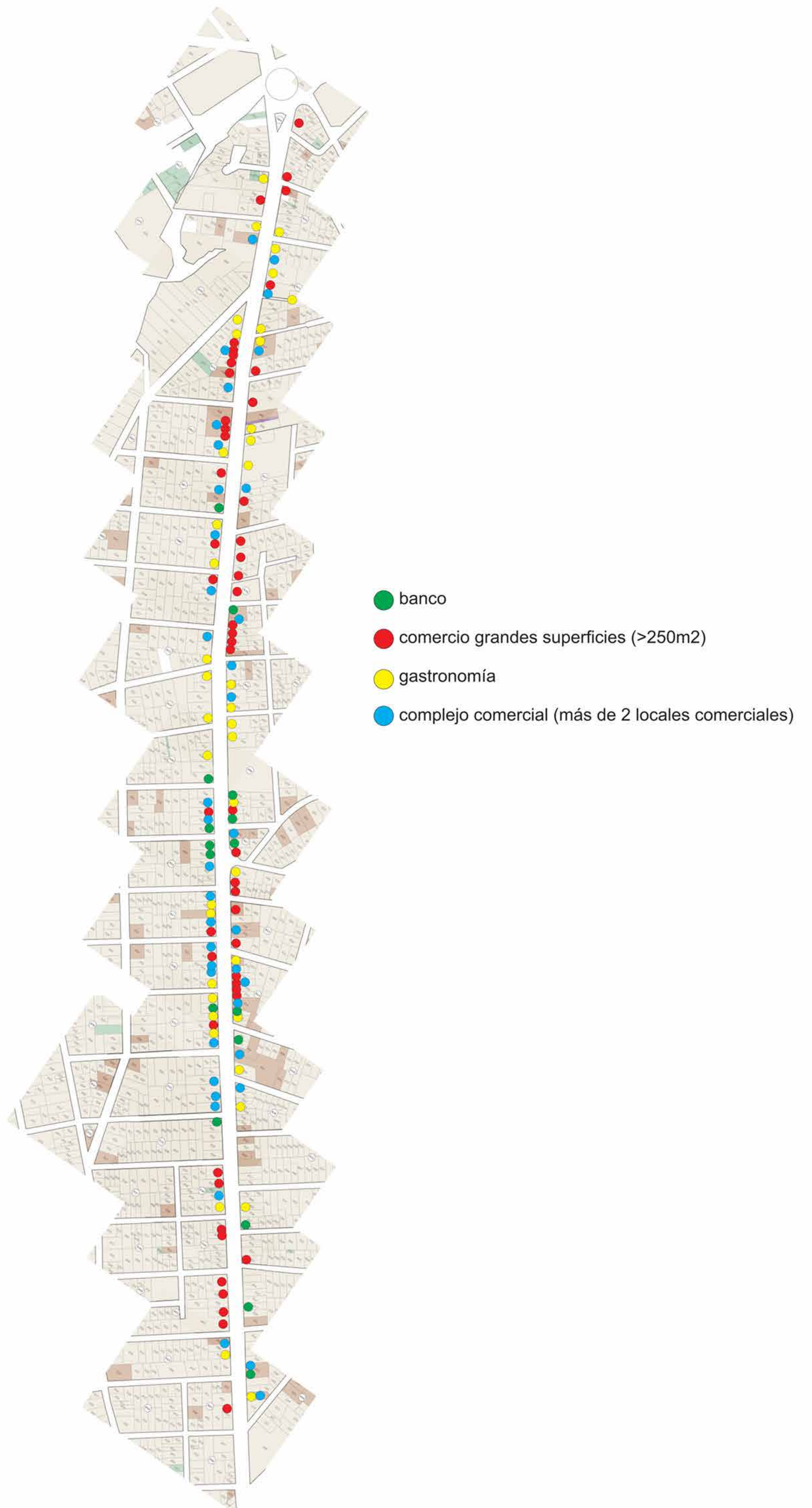
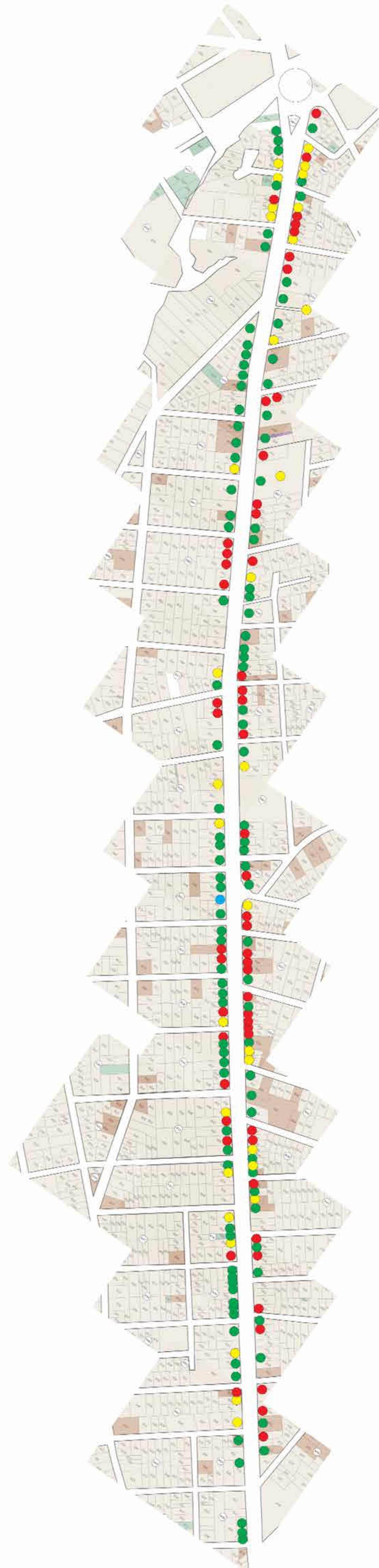


Figura 2 • Elaboración propia

Las alteraciones en el patrimonio modesto se han dado de diferentes maneras, siguiendo tres modalidades genéricas: construcciones anexadas en el área del jardín (quedando la vivienda atrás), o demolición y nueva construcción en altura, con locales comerciales en planta baja y oficinas o departamentos en las plantas superiores. **(Ver figura 3)**

**LOCALES COMERCIALES
(intervención)**
Av. Rafael Núñez



- construcción nueva / específica
- enmascaramiento / ocultamiento
- intervención moderada / revitalización

Figura 3 • *Elaboración propia*

Ocultamiento

Las construcciones anexadas invaden el jardín ocultando y dejando a la vivienda en una posición trasera. En algunos casos los espacios que anteriormente daban a la calle forman parte del local comercial delantero o con insuficiente iluminación y ventilación general de la vivienda, cuando todavía sigue siéndolo. El patio o jardín posterior sigue siendo de grandes dimensiones, conservando en la mayoría de los casos sus características.

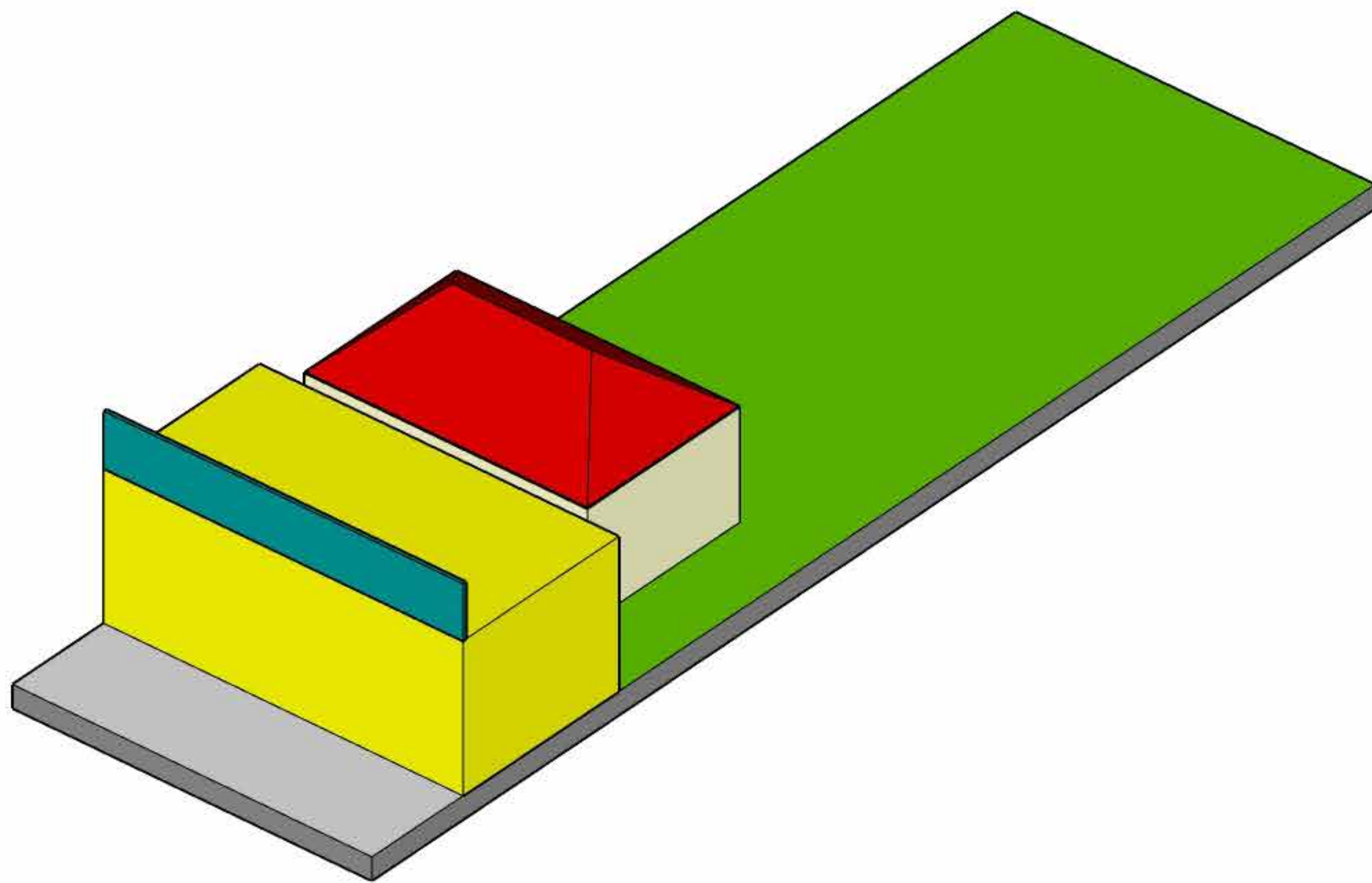


Figura 4 • *Elaboración propia*

Enmascarado

La vivienda queda tras una intervención de fachada, que la despoja de sus rasgos identitarios y simbólicos, en una nueva percepción que sólo sigue a la lógica de diseño de locales comerciales.

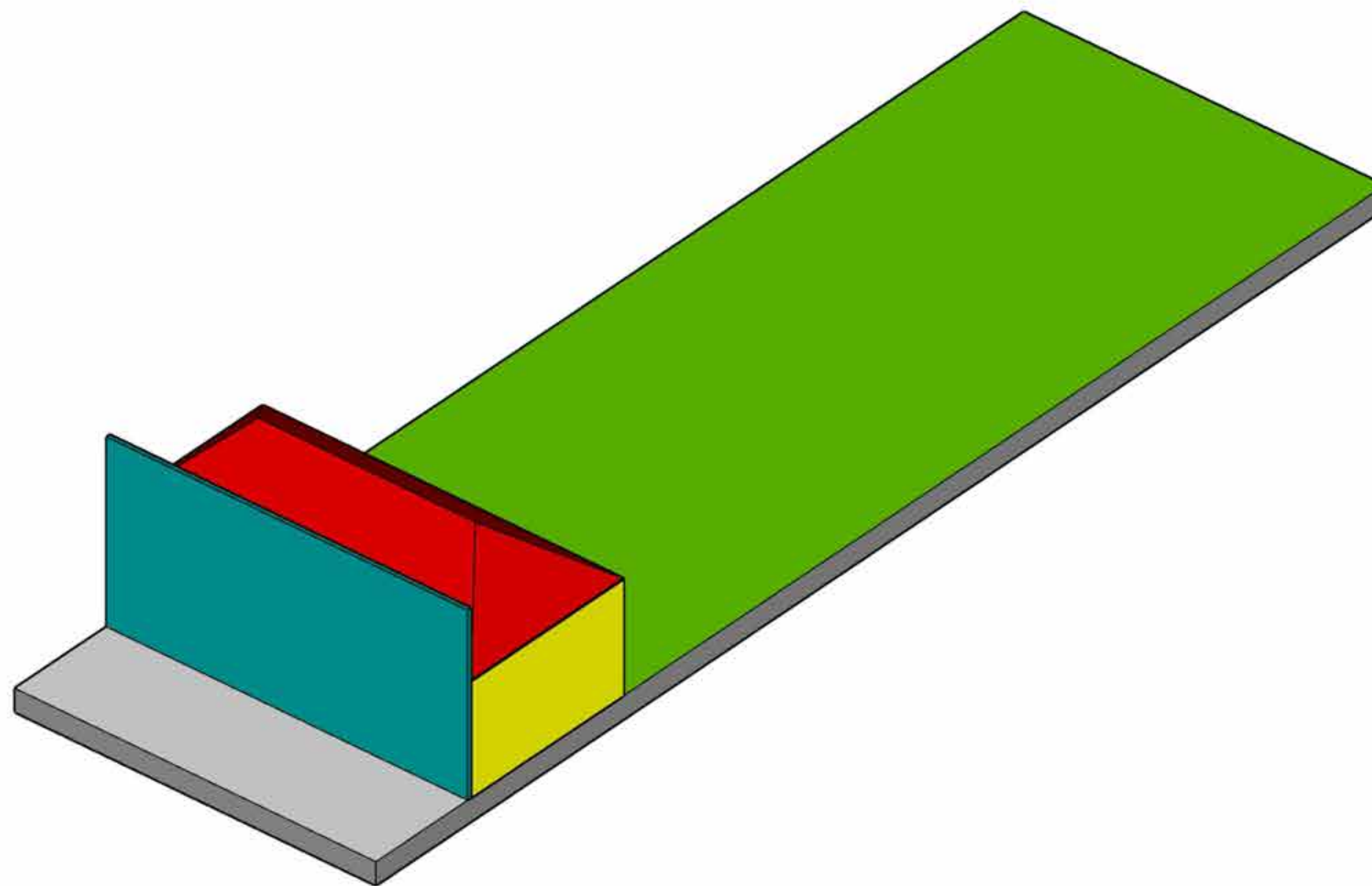


Figura 5 • Elaboración propia

Nueva construcción

La vivienda directamente se ha demolido, dando paso a una construcción genérica (caja contenedora para arquitecturas comerciales) o un complejo de múltiples funciones, con una planta baja de local comercial y plantas superiores de vivienda u oficinas. En este caso, la ocupación del lote es el máximo posible, invadiendo el corazón de manzana y disminuyendo la presencia de pulmón verde urbano.

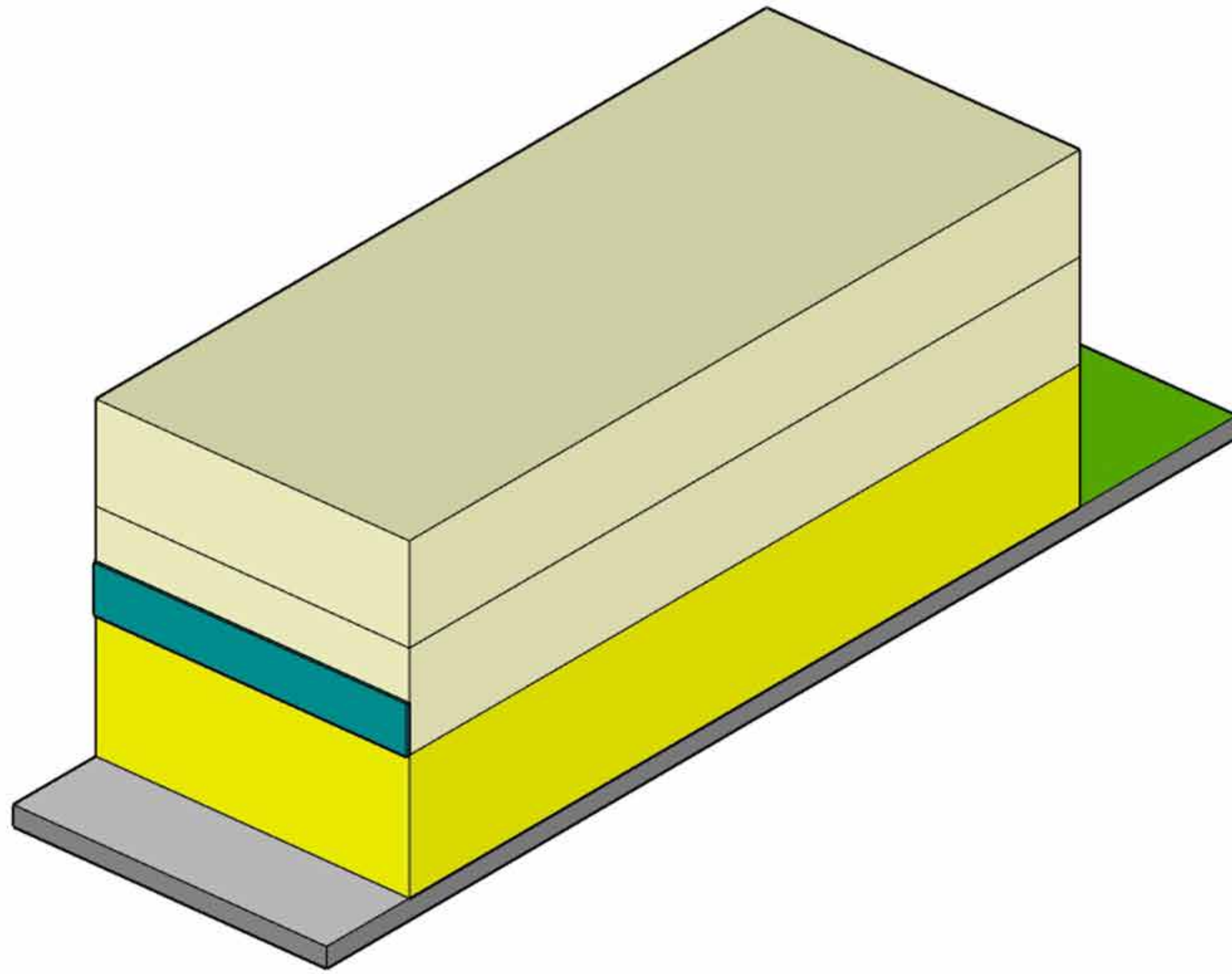


Figura 6 • *Elaboración propia*

Revitalización

En muy pocos casos en la Av. R. Núñez se da el caso de que las características físicas del patrimonio modesto han sido utilizadas como un valor adicional a la nueva actividad comercial, produciendo una sinergia entre ambas identidades, la comercial y la de patrimonio, en una relación más saludable en la preservación y nueva etapa de vida en esta vivienda.

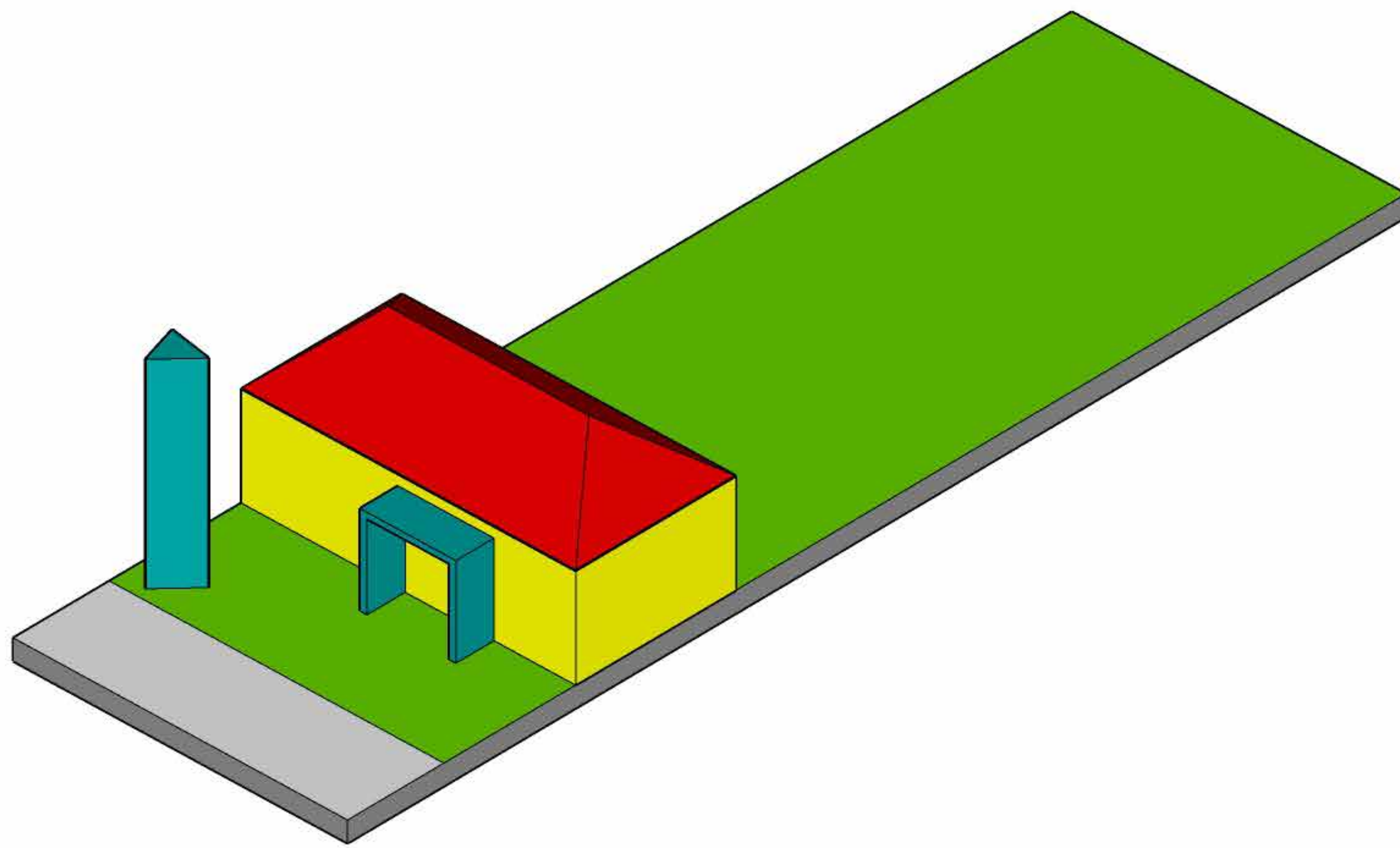


Figura 7 • *Elaboración propia*

Av. L. de Tejeda / F. Fader

La Av. L. de Tejeda / Avenida Fernando Fader, a 100 metros de la anterior, ha tenido en las últimas décadas un paulatino cambio de vivienda a usos comerciales, debido a la saturación de la av. R. Núñez, su cercanía y la necesidad de alternativa y diferenciación. El proceso no ha terminado, quedando aún muchas viviendas originales, ya disponibles para venta o alquiler con destino comercial. La situación es distinta, por diversos motivos.

En las intervenciones, mayoritariamente como locales gastronómicos, hay una mayor presencia de acciones como la última expuesta, conservando la arquitectura existente sus características físicas.

Esto es debido al intento de preservar un ambiente más barrial y natural para estos emprendimientos, pero también porque la normativa aún no ha cambiado y hay una mayor conciencia vecinal en cuanto a la identidad barrial que ven invadida y suprimida. **(Ver figura 8)**

LOCALES COMERCIALES (intervención)

Av. Luis de Tejada / Fernando Fader

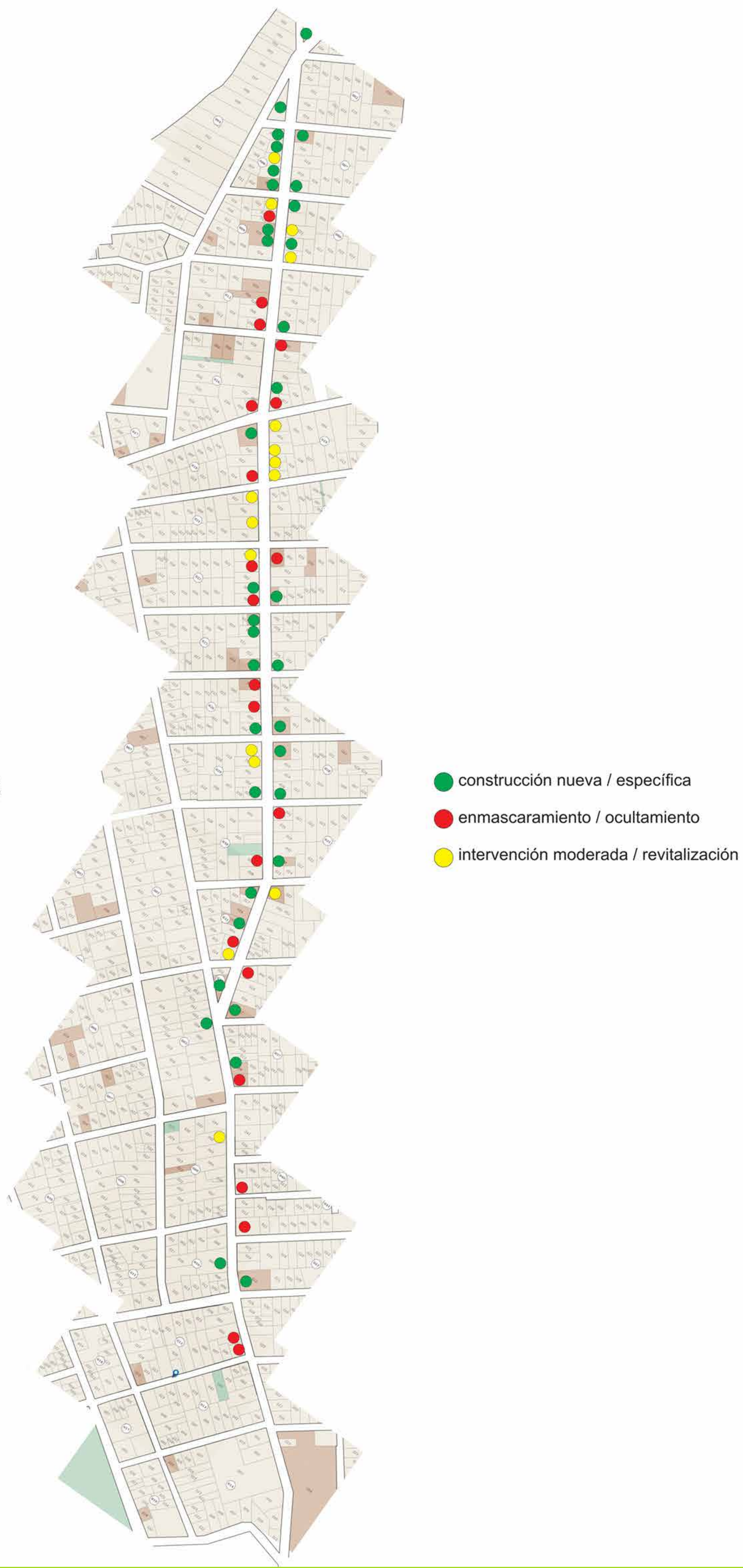


Figura 8 • Elaboración propia

Av. T. Malbrán

Ya hay signos de modificación y cambio de usos en esta avenida, que es la que continúa en importancia en el barrio. En este caso, aún de manera incipiente, pero con muchas posibilidades de crecimiento, se observa directamente una mayor incidencia de demoliciones y nuevas construcciones, completamente diferentes al espíritu barrial, como ya se ha observado en la Av. R. Núñez.



LOCALES COMERCIALES (intervención)
Av. Tristán Malbrán

Figura 9 • Elaboración propia

Como ejemplo fotográfico, que testimonia este devenir del patrimonio modesto hacia nuevos usos comerciales, en este caso gastronómicos. Observamos en ella la progresiva transformación de la vivienda de impronta moderna, posiblemente de los años '50 o '60, ubicada en la Av. Tejeda esquina M. de los Ríos, despojada paulatinamente de sus características formales, su identidad, y con ello la pérdida de su historia y memoria para la comunidad. *(Ver figuras 10, 11 y 12)*

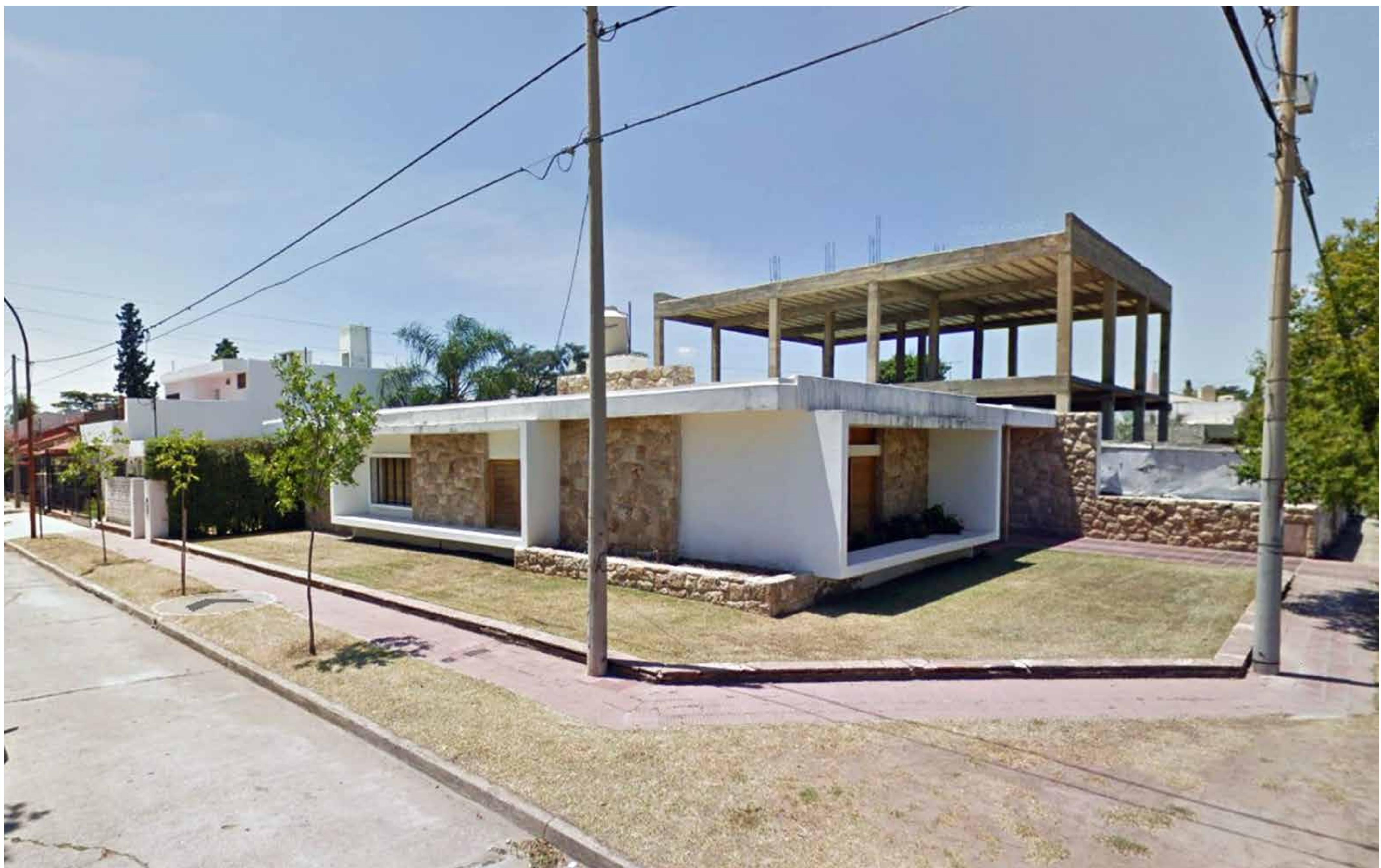


Figura 10 • Google Street View



Figura 11 • Google Street View

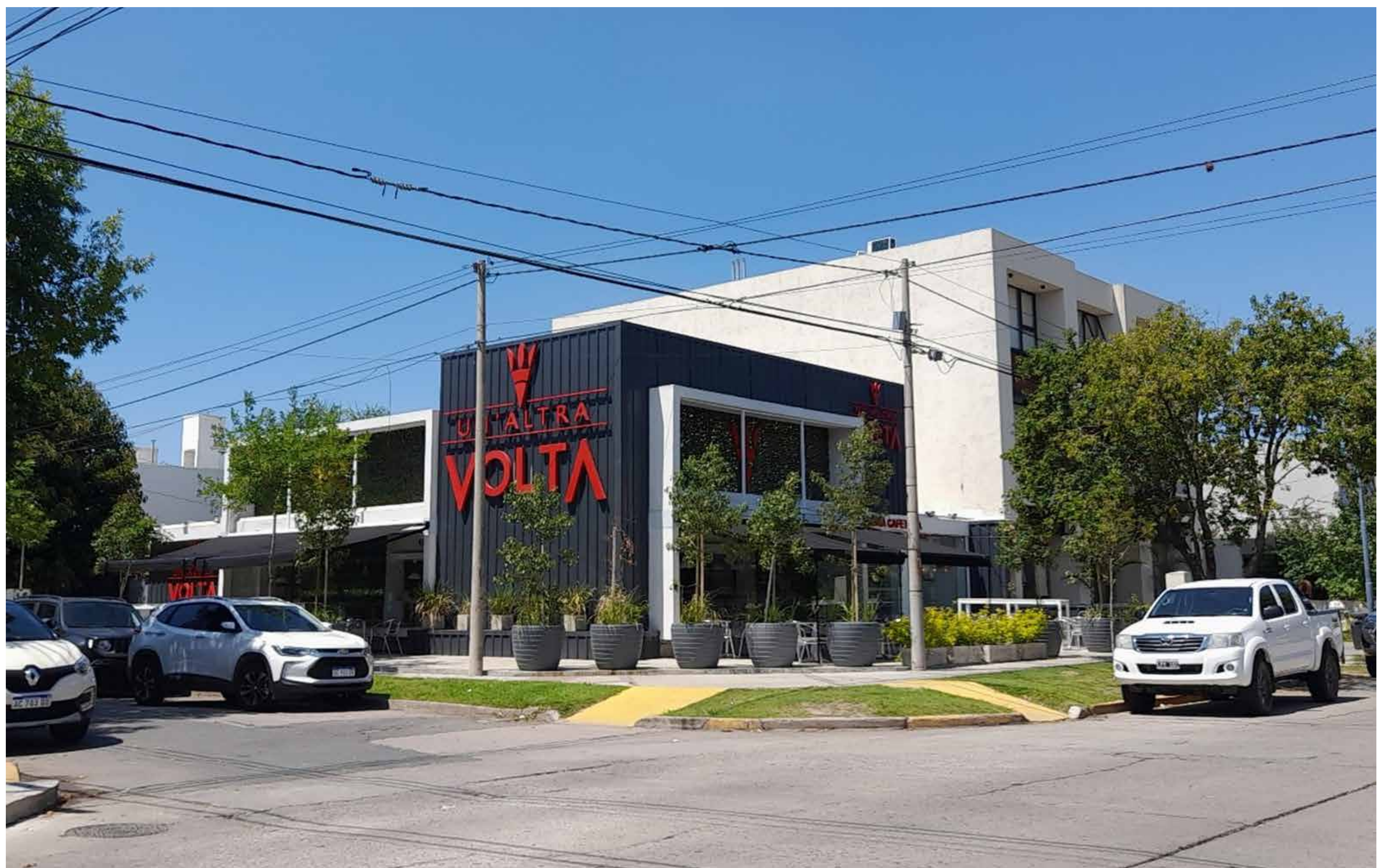


Figura 12 • PH Germán Soria

Conclusiones

En la dinámica de nuestras ciudades, la adaptación a nuevas funciones es la única visible manera viable de conservación de un patrimonio modesto, que de otro modo se ve seriamente comprometido. Lamentablemente, las reglamentaciones no son exhaustivas en cuanto a claridad y especificidad para que esta adaptación sea saludable para la preservación y continuidad como bien útil. Muchas veces, si esta reglamentación existe, solo se refiere a la fachada, como pieza escindida de su interior. Por cierto, también en muchos casos se hace muy difícil la regulación y control de las modificaciones en los interiores. La conservación, de este modo, se ve ligada fuertemente y exclusivamente a su contexto. Por otro lado, no hay acciones de concientización a la comunidad sobre los valores del patrimonio modesto, unido a una falsa idea que asocia la vejez a la inutilidad.

El problema no está en la adaptación, sino en los modos que la práctica conlleva y el impacto que produce.

Podemos enumerar como causantes primeros a:

- Falta de análisis arquitectónico previo, sin identificación de los atributos patrimoniales ni su valoración, lo que pone en riesgo su potencial de conservación.
- Escasa conciencia de la utilización del patrimonio modesto como recurso de desarrollo, en los que es posible una adaptación a nuevos usos como medio de llegar a un desarrollo sustentable, sin comprometerlo.
- No revisión de dinámicas de la arquitectura comercial que deben mantener un carácter flexible y reversible, que permita conservar el patrimonio a la vez que responda a cada sociedad en épocas específicas.

El patrimonio modesto se ve forzado a demostrar una capacidad de resilien-

cia, de mejora de la calidad de vida manteniendo la identidad y testimonio de memoria colectiva a la vez de generar beneficios para la comunidad y sus propietarios. Sánchez refiere que la comprensión de nuestros paisajes urbanos a partir del análisis de las viviendas características que los componen, donde se fusionan procesos históricos pasados y presentes, permite esbozar claves para su preservación (2016. P. 6).

Es necesario proponer una participación ciudadana, más allá de impulsar acciones normativas a nivel gubernamental, en la generación de un marco legal proteccionista junto a las tareas de difusión. Aun así, dados los riesgos enunciados y el carácter privado de las viviendas, es preciso fomentar otro tipo de tareas que involucren rápidamente a los actores directos: los propietarios. La comunidad debe incorporar una percepción sobre el valor del patrimonio modesto y su importancia en el desarrollo cultural. Los talleres, acciones educativas y charlas son un factor a considerar, para identificar y reconocer nuevos criterios y valores por parte de la sociedad. Desde este análisis, se considera necesario idear estrategias originales de preservación que se sustenten en esta concientización patrimonial, hoy inexistente. La divulgación de los valores y los riesgos que deberán reverse necesitarán de la ayuda de las pequeñas grandes acciones de los interesados individuales (historiadores locales, usuarios originales, arquitectos preservacionistas) a través de medios accesibles como el diseño de páginas webs, cd's explicativos y la organización de reuniones barriales. Asimismo, forjar asociaciones no gubernamentales para canalizar los esfuerzos en forma colectiva se torna necesario.

En esta relación entre el patrimonio modesto y las nuevas actividades comerciales que las habitan, las acciones modificatorias profundas, muchas veces irreversibles, atentan contra la identidad y valores que portan, en donde se afirma el sentido de pertenencia tanto a nivel social como territorial. Igualmente, estos procesos nos demuestran que dicho patrimonio no es algo inmutable, sino que puede ser recreado a partir de nuevas miradas. El predominio de la marca comercial sobre los valores de la construcción, en una acción que anula, invisibiliza o destruye valiosas fachadas patrimoniales, una estrategia de “tinglado decorado”⁴ que involuntariamente deviene en estrategia de “palacio decorado” (F. Diez, 2008. p. 130). *(Ver figura 13 y 14)*



Figura 13 • PH Lidia Samar

⁴ Parfraseando acá a una de las categorías, en contraposición al pato, definidas por R. Venturi, D. Scott Brown y S. Izenour (1978)



Figura 14 • PH Germán Soría

Aun así, es necesario repensar el patrimonio, sobre todo el modesto. Los conceptos giran alrededor de estrategias conservacionistas que no alcanzan para todo el acervo y se hace necesario vincularlo con conceptos considerados agresivos y aniquilantes, como el turismo, el desarrollo, el comercio, etc. pero que en acciones articuladas pueden dar lugar a un resultado compatible con su existencia y preservación, como propone N. García Canclini (1993): *Sólo la fe ciega fetichiza los objetos y las imágenes creyendo que en ellos se deposita la verdad. La mirada moderna sabe que los objetos adquieren y cambian su sentido en procesos históricos, dentro de diversos sistemas de relaciones sociales. (p. 32).*

Se hace necesario ampliar el ámbito disciplinario donde opera el patrimonio modesto, y adquirir *nuevos instrumentos conceptuales y metodológicos para analizar las interacciones actuales entre lo popular y masivo, lo tradicional y lo moderno, lo público y lo privado (G. García. 2008. p.2).*

Fuentes

García B. 2008. Política cultural y regeneración urbana en las ciudades de Europa Occidental: Lecciones aprendidas de la experiencia y perspectiva para el futuro. En RIPS 7. págs. 111-125. Recuperado el 15/3/2021 de <https://minerva.usc.es/xmlui/bitstream/handle/10347/8337/08.rips.7-1.pdf?sequence=1>.

Corona Martínez, A. (2003). Entre la marca y la ambientación. en Summa +, v. 62. págs. 50-51.

Costa, J. (1987). Imagen Global. Barcelona: Ediciones CEAC.

Cuezzo, M. (2008). Habitar el patrimonio popular de San Miguel de Tucumán. 1º Congreso Iberoamericano de la Teoría del Habitar. San Juan, Argentina.

Diez, F. (2008). Crisis de Autenticidad. Cambios en los modos de producción de la arquitectura argentina. Buenos Aires: Donn.

Fusco, M. (2012). La noción de patrimonio: evolución de un concepto. Desde la Antigüedad hasta nuestros días. Buenos Aires: Nobuko.

García Canclini, N. (1993). Los usos sociales del Patrimonio Cultural. El patrimonio cultural de México (E. Florescano, comp.). México: FCE.

ONU-HABITAT (2016). World Cities Report 2016. Urbanization and Development. Emerging Futures. 2016. Recuperado el 20/11/202, de <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/WCR2016-WEB.pdf>.

Oyala - Cotrino, A. (2010). El impacto ambiental de la arquitectura del comercio urbano. (Tesis doctoral). Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña.

Pfeifer, J. (2003). Arquitectura para el comercio. En Summa+, v. 62, Oct-Nov 2003. Págs.. 62-64.

RAE. Diccionario de la lengua española. Disponible en: <https://www.rae.es>

Samar, L. (2005). Los recursos culturales y su gestión. Revista MW Centro Marina Waisman de formación en Investigación en Historia y Crítica de la Arquitectura N.º 8, p. 22-27. Córdoba: FAUD UNC

Sánchez, L.: (2016). Paisaje urbano y patrimonio modesto: un reto a la preservación dinámica. En Revista Nexos, Año 22, N 30. págs. 4-11. Recuperado el 12/10/2020,, de <https://bib.ubp.edu.ar/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=60201>

Sánchez, L.; Cuezzo, M. L. (2011). Reflexiones sobre el concepto de patrimonio modesto. Estudio de caso: las ciudades de Mar del Plata y San Miguel de Tucumán. Cuadernos de Historia Urbana II. Tucumán: EDUNT.

Segundo Congreso Internacional De Arquitectos y Técnicos de Monumentos. (1964). Carta de Venecia. Recuperado el 13/5/2020, de https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf

Torres Gilles, C. (2014). La rehabilitación arquitectónica planificada. En ARQ (Santiago) N.º 88, Santiago de Chile. Recuperado el 16/8/2021 de: <http://repositorio.uchile.cl/handle/2250/153334>

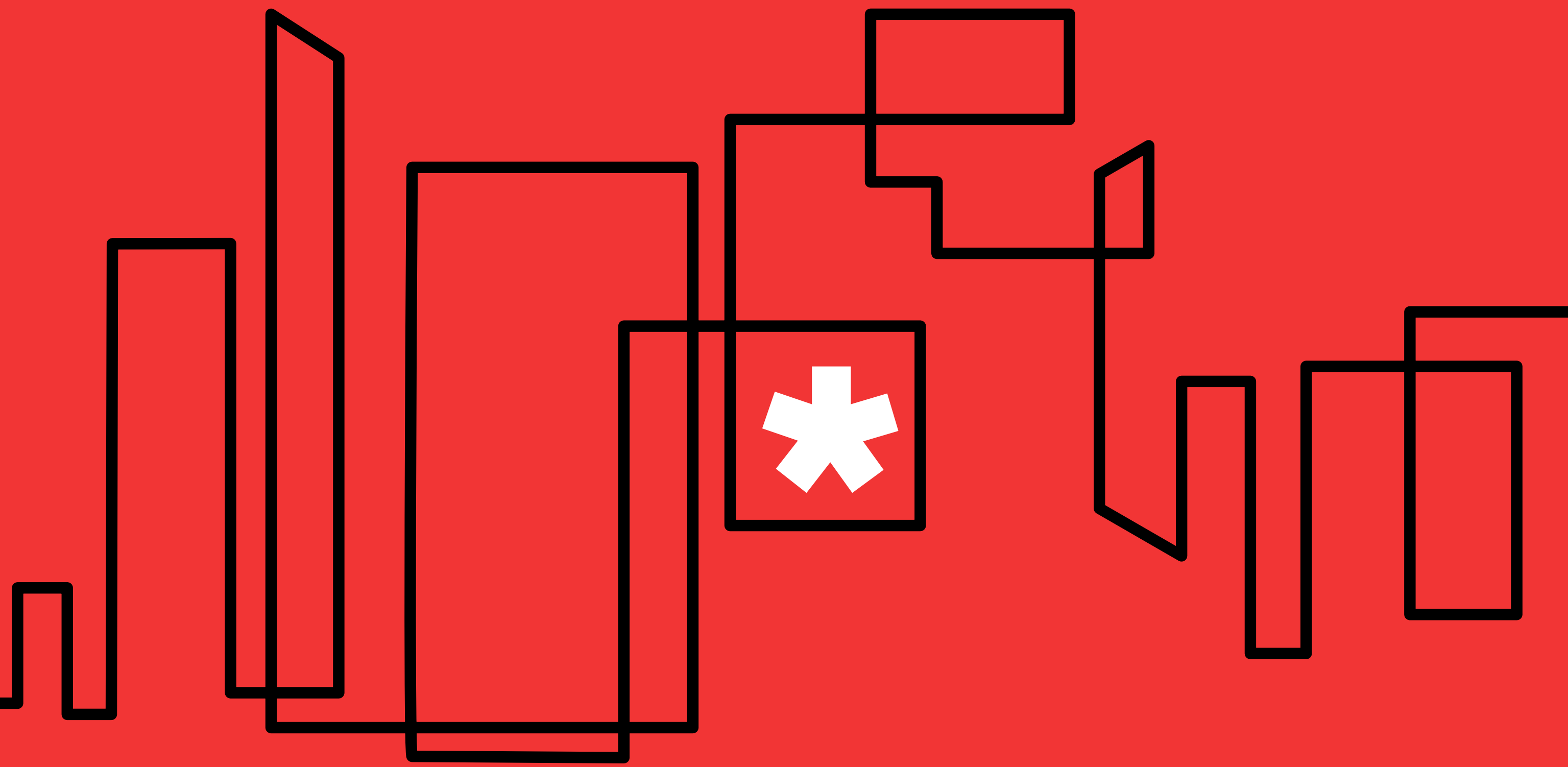
Venturi, R.; Scott Brown, D.; Izenour, S. (1978). Aprendiendo de Las Vegas. El simbolismo olvidado de la forma arquitectónica. Barcelona: GG, 1978.

Villamizar Duarte E.; Osorio Contreras, J. (2014). Estética e identidad corporativa. en Aibi revista de investigación, administración e ingeniería, v. 2, n. 2. págs. 27-54.

Waisman, M. (1964). 10 recorridos por la arquitectura de Córdoba. Córdoba: FAU UNC.

Waisman, M. (1992). El Patrimonio Modesto. Reconocimiento y reutilización. En Revista Escala. N° 20. págs. 3-6.

CAPÍTULO 3



La conservación del patrimonio modesto como registro de las historias de vida de una comunidad

Su potencial para la diferenciación y promoción de lugares de interés turístico.

LIDIA SAMAR

El patrimonio cultural es una construcción colectiva y dinámica que los pueblos van realizando a través de su historia en función de sus prácticas sociales, sus quehaceres cotidianos, la concepción y materialización de su mundo objetual, los usos y significados otorgados a la arquitectura y a los espacios urbanos, entre otros componentes. Se trata pues, de aquellos aspectos que definen sus pensamientos, sentires y acciones, es decir, el modo de ser.

Ese patrimonio, conformado por componentes tangibles e intangibles a los que se les otorga un valor, lo convierte en un factor primordial de cohesión, afirmando el sentido de pertenencia tanto a nivel social como territorial, coadyuvando a los pueblos a definir su identidad y a la vez, diferenciarse de otras comunidades.

Dentro de ese acervo, nos interesa centrarnos en la categoría de patrimonio arquitectónico modesto que fue incorporada como tal en la Carta de Venecia de 1964, en el marco del Segundo Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos.

Esa acepción fue otorgada a aquellas construcciones, fundamentalmente viviendas, que no tenían una gravitación histórica de magnitud o valores arquitectónicos excepcionales que justificaran que sean consideradas como componentes del patrimonio monumental de una comunidad, pero que en conjunto han ido testimoniando las diferentes etapas de su historia.

El patrimonio modesto, constituido fundamentalmente por viviendas, algunas veces agrupadas y otras aisladas, que en muchas ciudades intermedias y en barrios de ciudades grandes de nuestro país, ha logrado en parte sobrevivir al paso del tiempo y a los embates de los intereses inmobiliarios, adquiriendo el rol de una suerte de hilván entre pasado, presente y futuro de las distintas generaciones de una comunidad.



• Jacinto Ríos 141 y 180 Barrio General Paz Córdoba - PH Lidia Samar



• Calle Santa Rosa 794 Barrio Alberdi Córdoba - PH Lidia Samar



• Calle Manuel Solares 142 Alta Gracia - PH Lidia Samar

La arquitectura patrimonial modesta, desde su acepción como conjunto de edificaciones que ha ido albergando a través del tiempo la cotidianidad de una comunidad, no puede escindirse de otro concepto clave: paisaje urbano histórico.

Fue en el encuentro internacional, patrocinado por UNESCO, sobre “El Patrimonio Mundial y la arquitectura contemporánea” realizado en Viena en mayo de 2005, donde se comenzó a instalar dicho concepto en el marco de “la necesidad de promover discusiones globales sobre la fuerte dinámica económica y los recientes cambios estructurales que afectan a las ciudades inscritas en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO”.

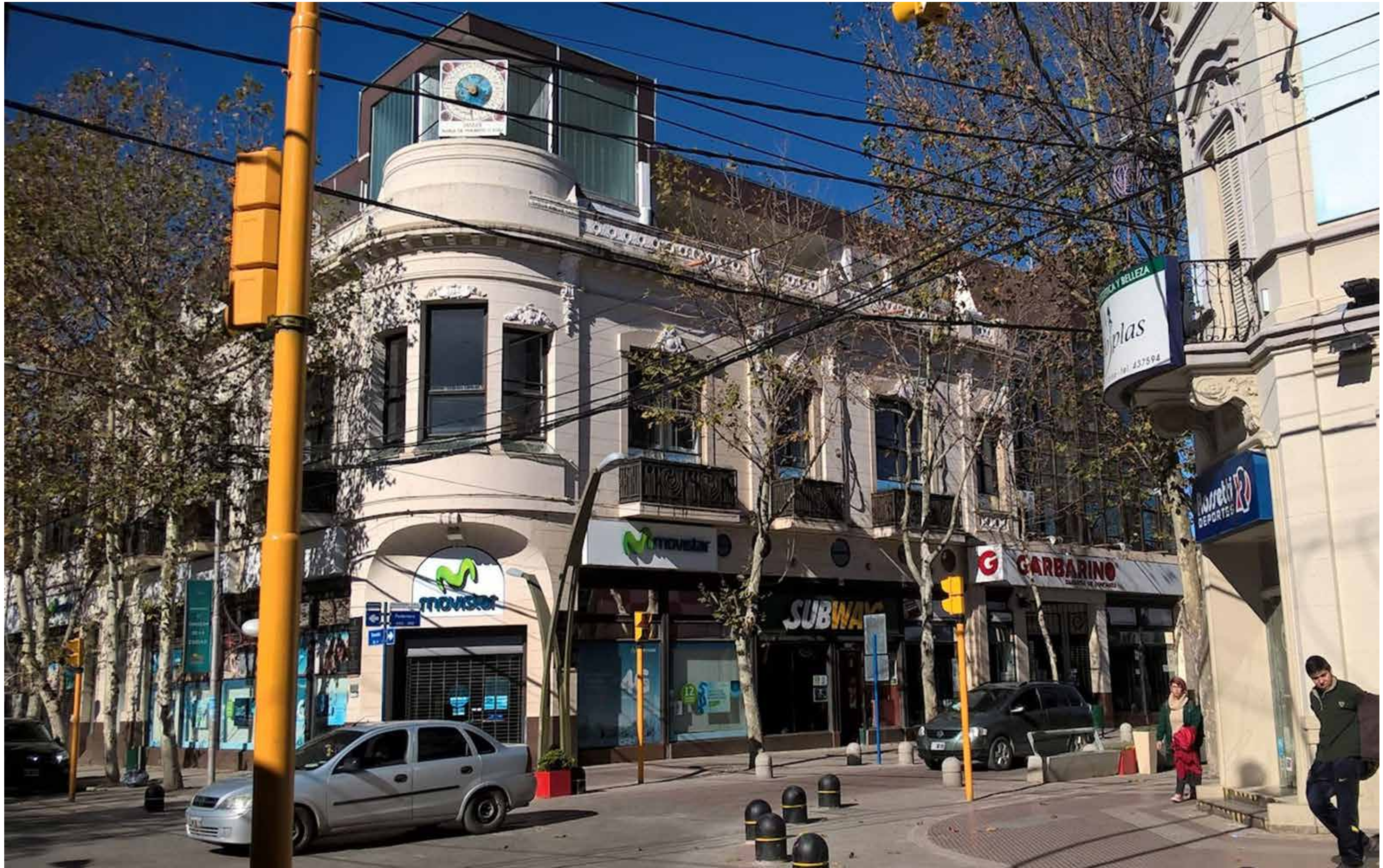
Como corolario, se elaboró el denominado Memorándum de Viena que estableció las bases para lograr una visión integral para la protección y conservación del patrimonio urbano. El mismo pone su acento en la consideración del tejido histórico, el contexto y las construcciones existentes para conciliar la implantación de la nueva arquitectura junto al compromiso de un desarrollo urbano sostenible. Así, se deja establecido que las acciones para preservar el paisaje histórico urbano deben incluir “todas las relaciones significativas, ya sean físicas, funcionales, visuales, materiales o asociativas, junto con las tipologías y morfologías históricas (2005).

En el punto 17 sobre los Principios y Objetivos se enfatiza que toda intervención debe: ... *realzar la calidad de vida y la eficiencia productiva mejorando las condiciones de vida, de trabajo y de recreación, así como mediante la adaptación de los usos sin poner en riesgo los valores existentes, derivados éstos del carácter y el significado de la materia y de la forma urbana de naturaleza histórica.*

Ello significa no solamente mejorar los niveles técnicos, sino también una rehabilitación y un desarrollo contemporáneo del ambiente histórico, basado en un inventario adecuado y en la detección de sus valores, así como en añadir expresiones culturales de alta calidad (2005).

En síntesis, se deja claramente expresado que se puede intervenir en salvaguarda del patrimonio construido a nivel urbano sin colisionar con los intereses económicos ni con la idea de ciudades contenedoras de una vida social identificada con las pautas culturales contemporáneas.

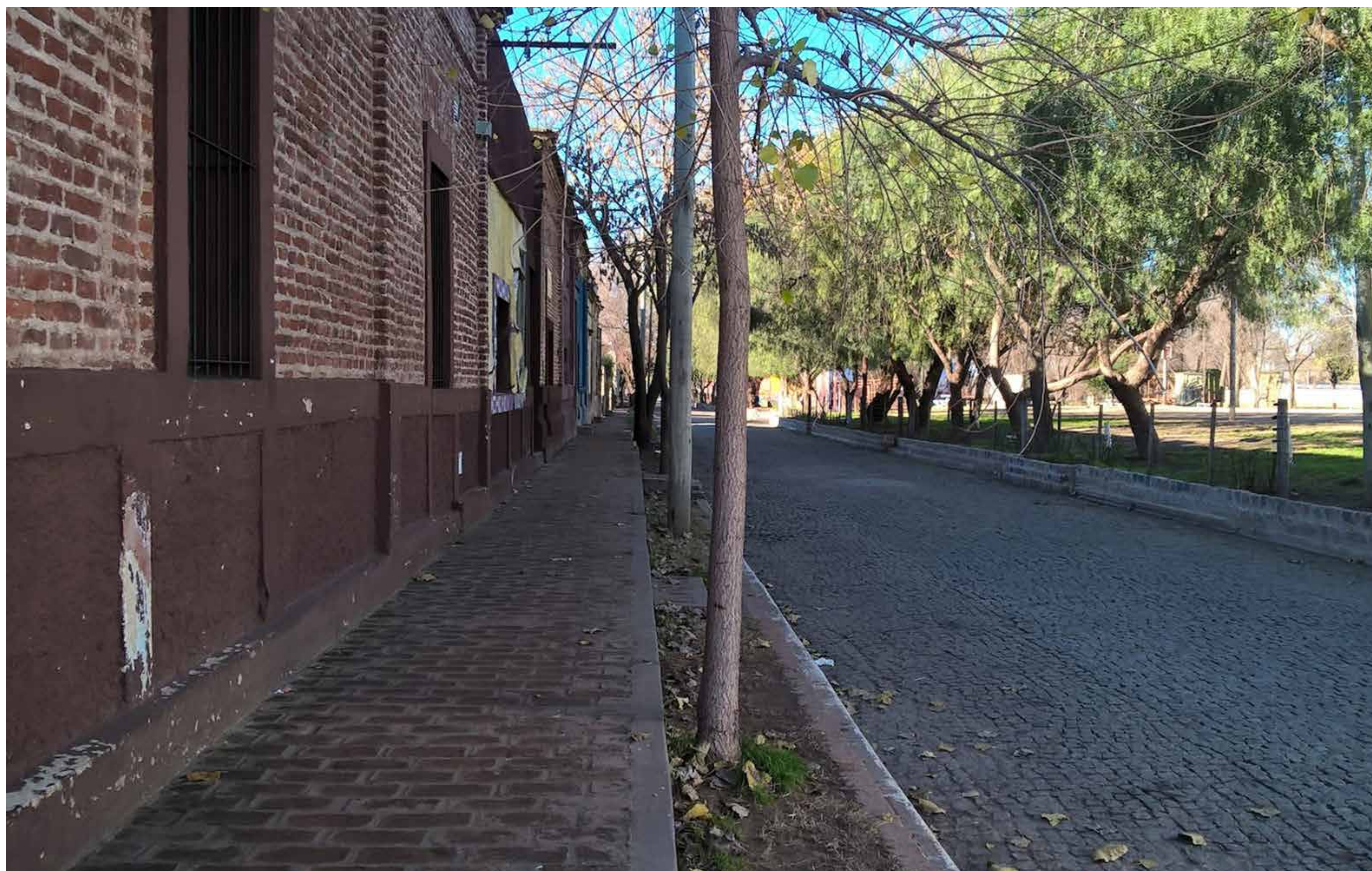
En dicho documento, además, solicitan a la UNESCO que retome el tema de los paisajes históricos urbanos y ello se concreta en la Conferencia Mundial de la UNESCO celebrada en París en 2011 que concluye con la Recomendación sobre el Paisaje urbano histórico.



• Esquina de Pedernera y Tucumán Villa Mercedes San Luis - PH Lidia Samar



• Panadería La Tradición Calle Liniers 371 Alta Gracia - PH Lidia Samar



• *La Calle Angosta Villa Mercedes San Luis - PH Lidia Samar*



• *Chalets "de chapa" en calle Avellaneda 400 Alta Gracia - PH Lidia Samar*

El paisaje urbano histórico como contenedor y escenario de la vida cotidiana, “materializa” la memoria de la historia social de una ciudad, de un barrio, y por ello es lamentable que en nuestro medio no exista conciencia sobre la necesidad e importancia de la protección del patrimonio modesto y con ello la falta de beneficios e incentivos para que sus propietarios puedan conservarlos y mantenerlos en buenas condiciones.

Un ejemplo de destrucción de ese paisaje sucede en la ciudad de Córdoba, en los llamados “barrios pueblo” (General Paz, Alberdi, Alta Córdoba, Güemes, San Vicente y San Martín) que constituyen un momento clave en la historia urbana y muy significativos para la mayoría de quienes somos descendientes de los inmigrantes que llegaron a estos lados en el Siglo XIX y en las primeras décadas del XX. También se han perdido valiosas construcciones de Nueva Córdoba y lo mismo está pasando con la arquitectura moderna en el Cerro de las Rosas y otros sitios. Ya resulta recurrente que a los intendentes de turno sólo les importan los intereses e inversiones de los desarrollistas.

Quizás también algo de responsabilidad la tengan algunos de aquellos profesionales de la arquitectura que, dedicados desde su formación académica a la problemática del patrimonio, lo convirtieron en un tema excluyente sólo para expertos y con pocas iniciativas para crear conciencia en la población toda y sobre todo en los más pequeños y jóvenes. Cabe sí, aquí diferenciar y rescatar la labor iniciada en el tema por los Profesores Arqtos. Marina Waisman, Rodolfo Gallardo, María Elena Foglia, Noemí Goytía y Liliana Rainis. Fue la arquitecta Marina Waisman y equipo quienes, desde la Universidad Católica de Córdoba, elaboraron en 1979 el primer catálogo de bienes arquitectónicos urbanos cordobeses clasificándolos en cuatro categorías: monumental, alta, media, baja y testimonial.

Dicho catálogo fue la base de la ordenanza N° 11.190 de 2006 que incluía 1.883 inmuebles y lugares patrimoniales. Luego fue modificada por las ordenanzas N° 11.246 de 2007 y N°12.282 de 2014 y esta última fue derogada por la ordenanza N° 12.700 de 2017. Cabe hacer mención que en el artículo 28 de la

Ordenanza 11.246 se crea el Consejo Asesor de Patrimonio integrado por un representante de la Dirección de Planeamiento Urbano y/o un asesor especialista más 8 integrantes que por su trayectoria representan a diversas instituciones del medio (universidades, Junta Provincial de Historia y colegios profesionales) que analiza los casos vinculados al tema y realiza recomendaciones, pero cuya labor, lamentablemente, no es vinculante.

En 2013 se agregaron al catálogo algunos bienes y se dieron de baja otros testimoniales y de valor bajo, algunos ya inexistentes y otros que a pesar de estar en pie no fueron considerados por los responsables técnicos. Por recomendación del Instituto Marina Waisman de la Universidad Católica de Córdoba se agregaron 110 componentes modernos por lo cual se alcanzó un total de 2.980 edificios y lugares. En 2021, el municipio cordobés dio a conocer el Mapa de Patrimonio Arquitectónico Urbano realizado a partir del Catálogo de bienes inmuebles y lugares del patrimonio de la ciudad y dispuso un enlace para que el público tenga acceso directo al sitio de este.

Ese mapa permite identificar los siguientes componentes:

- *Elemento Urbano Ambiental: Elementos significativos y estructurantes del tejido urbano y situaciones de valor ambiental, que caracterizan la conformación urbana general y particular de los barrios históricos.*
- *Bien Catalogado: Inmuebles y lugares cuyos valores intrínsecos les confieren relevancia como componentes del patrimonio cultural de la población de la ciudad de Córdoba.*

- *Red de Galerías y Pasajes Comerciales: Elementos singulares característicos del Centro Histórico como subtrama que perfora y enriquece el trazado tradicional.*
- *Área de Protección Patrimonial - APP: Áreas o situaciones urbanas que por sus cualidades intrínsecas, caracterizadas por sus valores ambientales y/o funcionales, definen un paisaje urbano particular susceptible de ser mantenido y potenciado mediante acciones de intervención que no alteren la calidad ambiental del área.*
- *Área Arqueológica de Riesgo - AAR: Áreas en donde se requiere el desarrollo de estudios con metodología arqueológica conforme a las escalas establecidas en la Carta de Riesgo Arqueológico de la Ciudad de Córdoba (2021)*

Más allá de contar con este recurso que es un buen aporte para la población en general de modo de brindarle información y que puedan tomar conciencia de nuestros valores patrimoniales y coadyuvar a su protección, en el sitio dejan establecido que la documentación que contiene sólo es de carácter orientativo, no vinculante y ante cualquier acción sobre ellos debe realizarse la consulta pertinente de los alcances de la protección en la Dirección de Planeamiento Urbano.

Es evidente que el futuro de los paisajes históricos urbanos cordobeses no está asegurado. Se requiere de un entendimiento mutuo y comprometido con su preservación entre quienes ejercen el poder político, los planificadores urbanísticos y los promotores privados del desarrollo urbano. Asimismo, resulta prioritario, en primer lugar, que en nuestras ciudades se lleven adelante políticas de concientización tanto a nivel educativo como en los medios de

difusión, para que la sociedad toda conozca, valore y coadyuve en el cuidado y preservación de dicho paisaje. Así, los propietarios de esos inmuebles que son parte fundamental de la identidad del lugar, como también los inversores que los adquieren y los profesionales que intervienen sobre ellos, deben comprometerse con su conservación, sin dejar de lado la necesidad de modernización que toda sociedad requiere para desarrollarse. mantenerlos otorgándoles, como sucede en la mayoría de los casos, nuevos usos.

La rehabilitación es una manera sensible y lógica de aportar para mantener viva la cultura y la historia de un lugar, fortaleciendo la identidad y la cohesión social y, sobre todo, como lo enfatiza la recomendación sobre Paisaje urbano Histórico, conservar lo existente “se ha convertido en una estrategia de conciliación sostenible del crecimiento urbano y la calidad de vida” (2011, punto 3). Es interesante aquí también hacer mención del posicionamiento de la reconocida arquitecta francesa Anne Lacaton (2017) sobre la validez de intervenir sobre la arquitectura existente evitando las demoliciones.

Lacaton sostiene que su estudio considera un error demoler para construir, y sobre ello señala: “nuestra alternativa es la reparación. Se consigue más si se cuida lo que se tiene que si se desprecia. El resultado es más económico, más lógico y civilizado” (2016)

*Un buen ejemplo de preservación de esos paisajes lo constituyen ciudades como Buenos Aires o Montevideo y Colonia del Sacramento en Uruguay, que **lograron conservar barrios enteros** y que por sus características constituyen una atracción turística y por ende son fuente de generación de importantes recursos económicos muy importante.*

El barrio de San Telmo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es uno de ellos, y junto a sus numerosos monumentos como el Museo Histórico Nacional y espacios como la Plaza Dorrego y el Parque Lezama, su diversa arquitectura modesta alberga un gran bagaje cultural con actividades sumamente diversas y propuestas de recorridos que permiten conocer su rica historia y tener una diversidad de lugares de recreación, historia, arte y antigüedades, servicios gastronómicos y espectáculos. La “casa mínima”, el Pasaje Defensa en la casona de los Ezeiza, el Museo del Títere, El Museo de Arte Moderno, el Zanjón de Granados, la Feria de Antigüedades, el viejo Mercado de San Telmo que data de 1897 y además de haber sido declarado Monumento Histórico Nacional a sus habituales ventas añadió un sector de oferta gastronómica y venta de antigüedades potenciando sus atractivos.



• Pasaje San Lorenzo San Telmo CABA - PH Lidia Samar



• La Casa Mínima Pasaje San Lorenzo 380 CABA
PH Lidia Samar



• Bolívar 909 San Telmo CABA
PH María Elena Samar

Un caso interesante que se encuentra en San Telmo ha sido generado por la famosa tira Mafalda creada por Quino, seudónimo del humorista gráfico Joaquín Salvador Lavado. La referencia más importante a ella se encuentra en la esquina de Defensa y Chile, donde se halla la escultura de Mafalda sentada en un banco de plaza y a la que luego se le agregaron sus amigos Manolito y Susanita. Esta obra realizada por Pablo Irrgang, llevó al gobierno de la ciudad a realizar más homenajes a los referentes de los comics argentinos, creándose así el circuito llamado Paseo de la historieta (que continúa en el barrio de Monserrat y finaliza en Puerto Madero).

Este hito urbano, atrae diariamente a numerosos turistas tanto coterráneos como internacionales. Fue desde 1964 y durante tan solo nueve años, que esta tira protagonizada por un grupo de niños "liderado" por Mafalda reflejó la cotidianidad de la clase media argentina sorprendiendo por la agudeza de sus razonamientos y las ocurrentes expresiones con que los transmite. Con una gran dosis de rebeldía, se cuestionaba al mundo por sus desigualdades, injusticias, el consumismo y se pregonaba por la paz mundial, los derechos de la mujer y la necesidad de construir un mundo mejor para toda la humanidad. Así fue alcanzando una repercusión tal, que fue traducida a alrededor de treinta idiomas y mantiene hasta hoy una vigencia que la hace ser valorada también por las nuevas generaciones.

¿Y por qué decimos que constituye un atractivo turístico de los muchos que ofrece el mencionado barrio de San Telmo? Porque Quino situó en ese barrio a los personajes y su tira fue declarada patrimonio cultural de la Ciudad. Ubicó imaginariamente a la vivienda de la familia de Mafalda en el edificio del barrio

donde residió el propio autor (Chile 371), a escasos metros de donde está la escultura. El almacén donde transcurren las historias Manolito, el amigo “capitalista” de Mafalda tuvo su inspiración en el comercio de Manuel “Manolo” Fernández almacén existente Balcarce 772. Devenido en un kiosco, aún hoy conserva los afiches alusivos a la historieta, que el propietario orgulloso empezó a colocar cuando comenzó a hacerse popular gracias a la tira. Mafalda es conocida y admirada tanto por los argentinos como por los extranjeros. Así esa escultura, el edificio dónde imaginariamente habitó Mafalda y el viejo almacén que inspiró a Quino para situar al del papá de Manolito, pasaron a ser parte de los hitos que todo visitante a la ciudad recorre en el tradicional barrio, sacándose fotos junto a ellos y además de contar con un local comercial temático en la calle Chile a metros de Defensa que ofrece un variado ‘merchandising’ sobre estos queridos personajes.

Es este un interesante ejemplo donde el patrimonio modesto construido alcanza un gran protagonismo por la vinculación entre los lugares emblemáticos de Mafalda en San Telmo y la propia tira declarada como parte del patrimonio cultural intangible.



• PH Lidia Samar 2019



• PH Carlos Zoppi 2022



• PH Carlos Zoppi 2022

Retomando lo acontecido en Córdoba, de los casos estudiados, podemos decir que el barrio General Paz está perdiendo su identidad, debido al acelerado proceso de desaparición de sus viviendas unifamiliares y comercios que le brindaban una impronta testimoniando su historia.

*Esas construcciones, producto de la masa inmigratoria de fines del Siglo XIX y principios del Siglo XX la que provocó la expansión de la ciudad colonial, en las últimas décadas van **siendo demolidas para dar lugar a la proliferación de edificios en altura**, en su gran mayoría más identificados con la búsqueda del beneficio inmobiliario y con propuestas sobrevaluadas que no guardan ninguna relación con las respuestas de confort y de calidad constructiva que debieran brindar.*

Antes de esa irrupción de edificaciones en altura, el barrio había comenzado a perfilarse como un polo gastronómico sin perder su identidad.

Algunas de sus casonas fueron y varias son aún rehabilitadas para ese nuevo destino, pero cada vez suman más las que desaparecen para dar lugar a las nuevas construcciones.

A continuación, vemos algunos casos de intervención cuyos resultados son diversos. Un ejemplo de desaparición del bien ocurrió en Catamarca al 1500, donde cuatro casas chorizo construidas en 1930 en simultáneo por el mismo dueño constituían, junto a la casa de la esquina cuya antigüedad era mayor, un conjunto o tramo de categoría baja registrado en el primer catálogo de construcciones de interés patrimonial elaborado por Marina Waisman y equipo.

Hace una década, una empresa constructora adquirió una de esas viviendas y la demolió, para construir un edificio de apartamentos cuya fachada principal se retrotrae y presenta un “muro-verja” de ladrillo y vidrio que rompe con la continuidad de dicho conjunto. En 2021 el nuevo catálogo (con fechas no coincidentes con los datos que tienen sus propietarios) sólo incluye la casa de la esquina (Roma y Catamarca) y de las restantes en pie sólo la que colinda con ella.



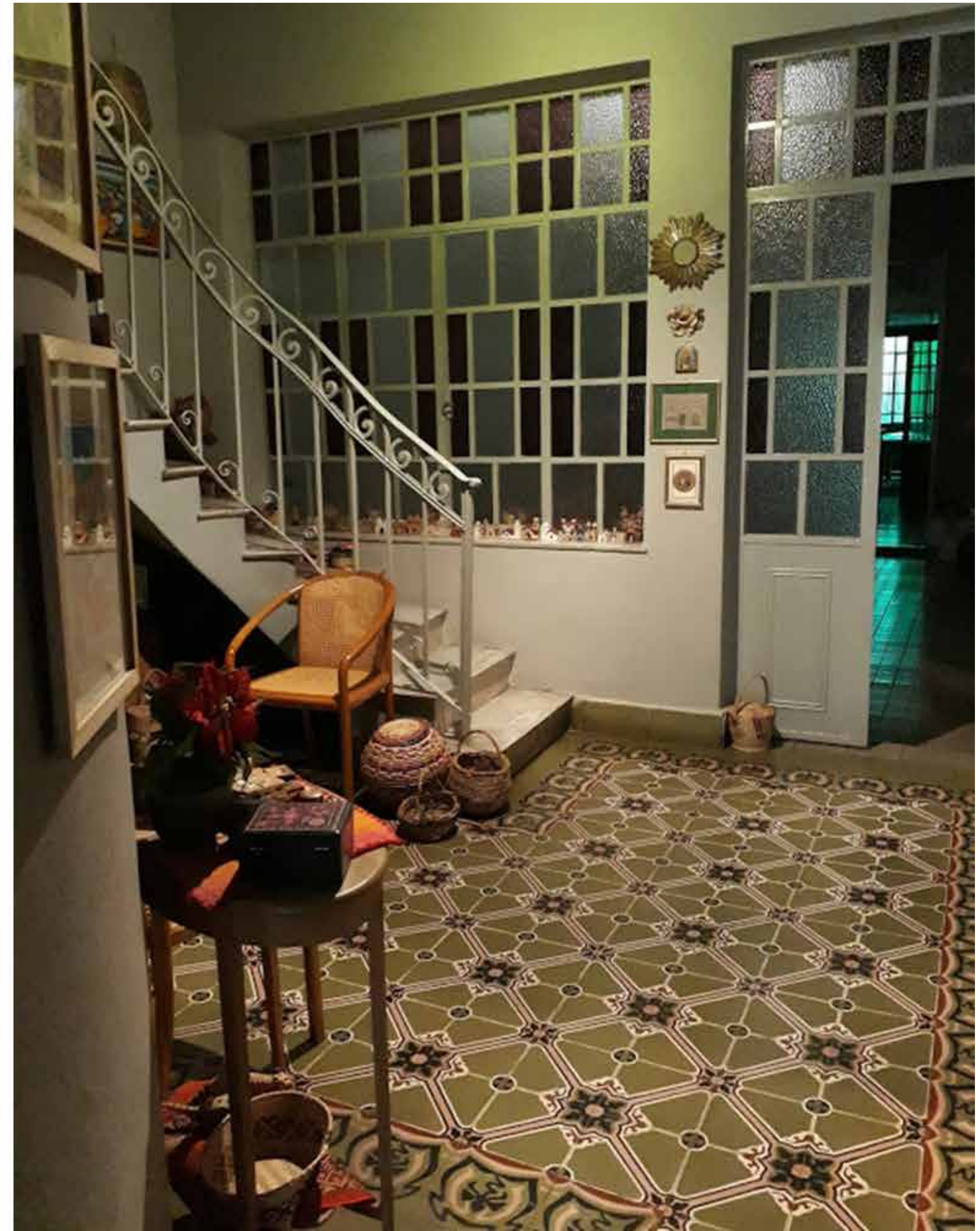
• *Catamarca 1500 Barrio Gral. Paz Córdoba 1942 - Archivo Romani*



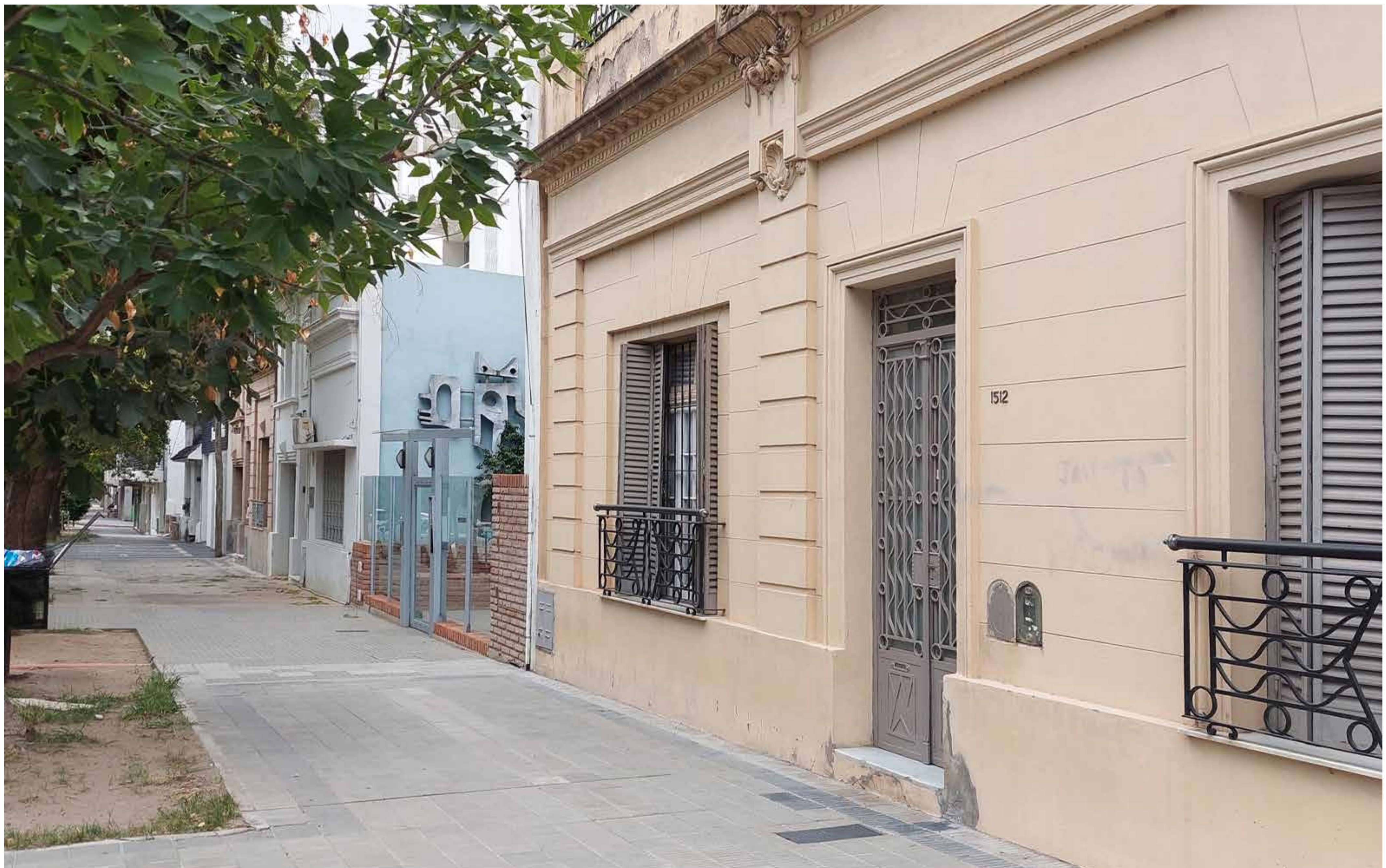
• *El conjunto sin innovaciones salvo en la pintura de dos fachadas 2007 - PH L. Samar*



• El conjunto con el nuevo edificio 2022
PH L. Samar



• Interior de una de estas viviendas
PH L. Samar



• PH L. Samar

Otros casos que se reiteran a menudo se dan con la conservación sólo de la fachada de la construcción antigua. Un edificio pionero en este modo de rescatar preexistencias lo fue el Córdoba Business Tower (el primer “edificio inteligente” de la ciudad) proyectado por el estudio Ferreyra- Weskamp y ubicado en Nueva Córdoba en la esquina de Hipólito Yrigoyen y Obispo Trejo. En 1998, el primer número de la revista local Propuesta Urbana publicó como nota central y bajo el título “Sueños del 2000” una interesante documentación sobre el proyecto de esta innovadora construcción, con el fundamento de sus autores y hasta algunas opiniones adversas de colegas y vecinos.

La tapa de la revista Propuesta Urbana, que incluimos aquí, permite ver cómo desapareció el espacio original y se mantuvo su envolvente para hacer emerger desde allí esta torre que no pasó desapercibida para ningún cordobés.



• Revista Propuesta Urbana N° 1 Año 1 - Propuesta Editorial Córdoba 1998



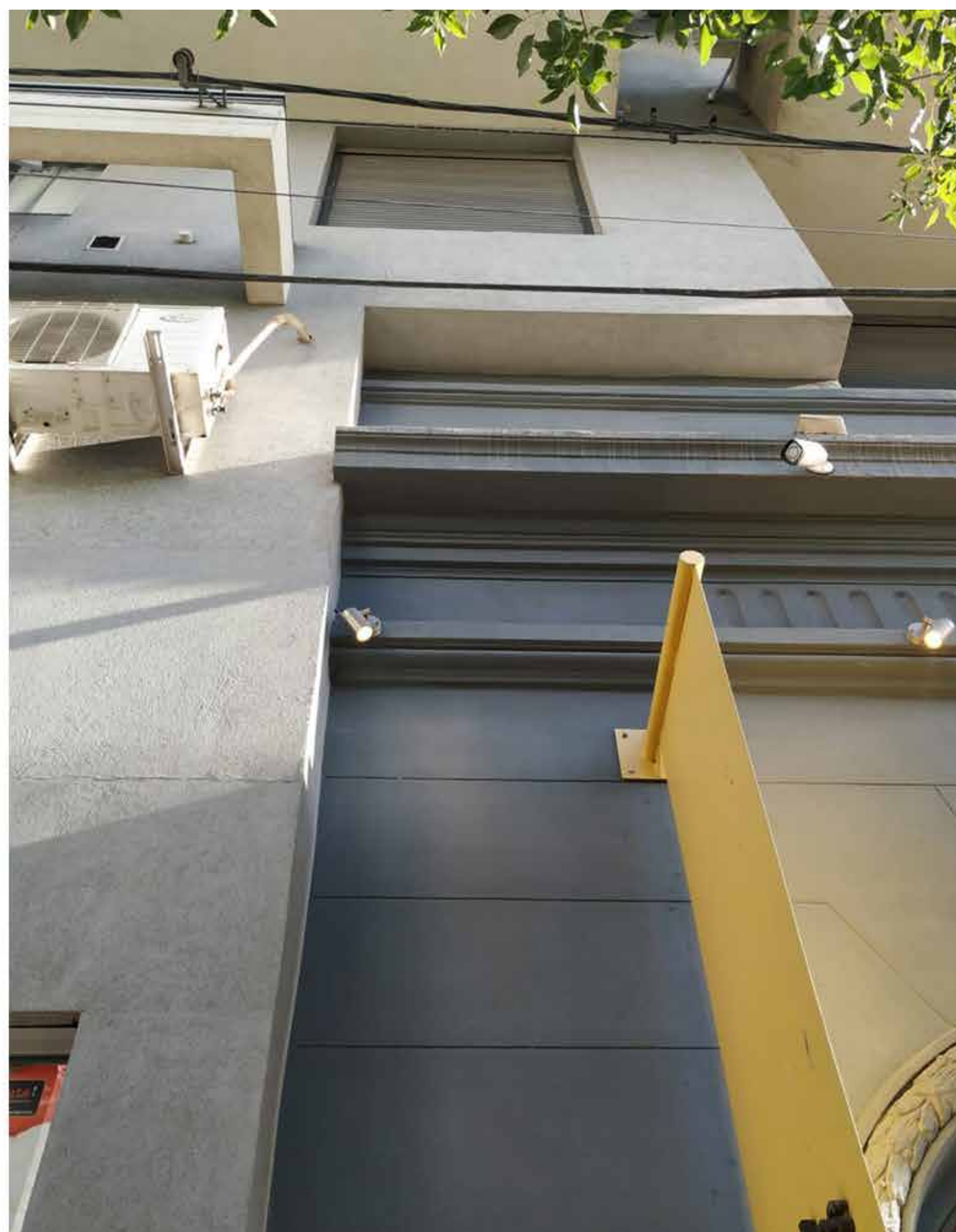
• PH G. Soria

Retomando el caso del Barrio General Paz y en sintonía con el criterio que hemos referenciado, tomamos como ejemplo el edificio Los Tilos, con un modo de intervención que dimos en llamar “conciliaciones cosméticas forzadas”. Ubicado en la esquina de Rosario de Santa Fe y Bahía Blanca, donde podemos demostrar la validez de ese apelativo. Se trata precisamente de un forzado caso donde la construcción original, que es de un solo nivel, actúa a modo de corta máscara de la torre que emerge con toda contundencia tras y sobre ella y hasta podemos decir que la aprisiona con sus dos volúmenes laterales.

Esa vieja fachada, restaurada y pintada de gris, se diferencia del resto del conjunto y alberga un local comercial destinado a panadería y cafetería, a la que se accede por dos ingresos, el principal en la esquina y el otro sobre Rosario de Sta. Fe.



• Edificio Los Tilos Rosario de Santa Fe y Bahía Blanca
PH Mario Mercado

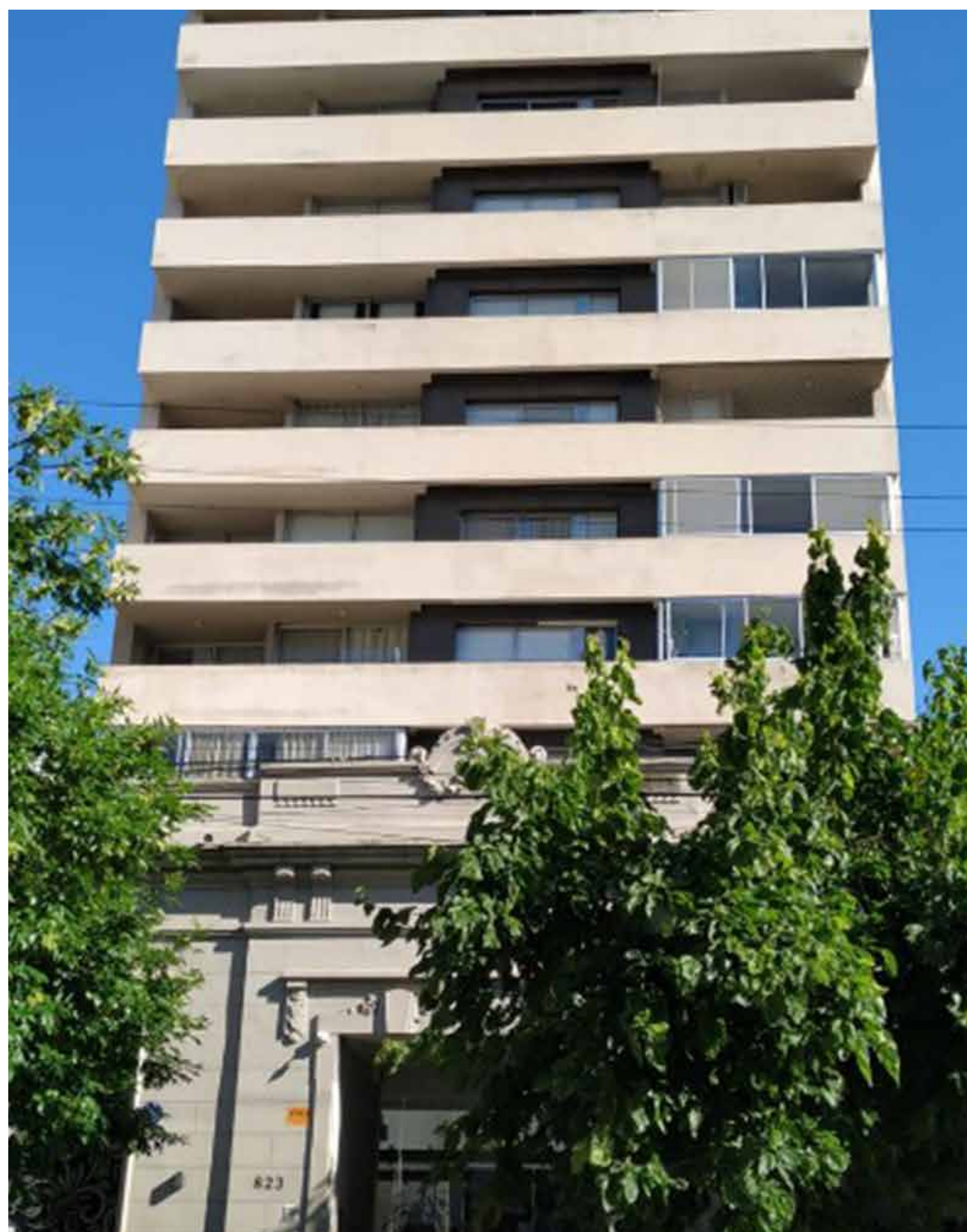


• Detalles edificio Los Tilos - PH Mario Mercado

También existen algunos ejemplos donde conservan las fachadas, algunos incluyendo los zaguanes de ingreso los mismos) y las habitaciones que dan hacia la calle.

De todos modos, los resultados en general no favorecen mucho la imagen urbana que se conserva porque si el edificio nuevo no se retrotrae para dejar en cierto modo "liberada" a la edificación original, produce una contaminación visual injustificable.

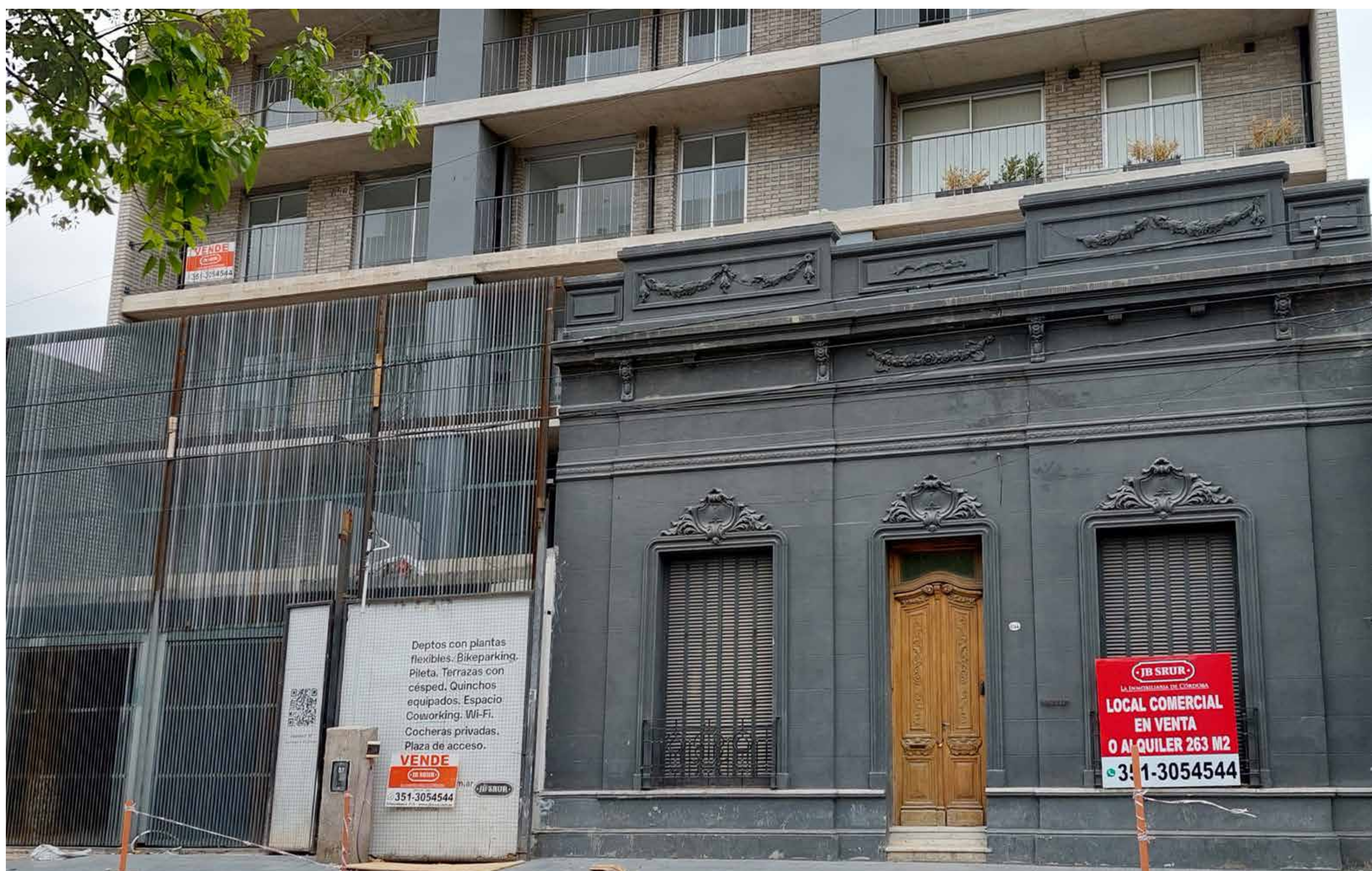
A continuación se incluyen imágenes que ilustran los dos modos de intervención.



• PH A. O´Donohoe Lima 823



• PH A. O´Donohoe Lima 823



• PH L. Samar Lima 1149

Pero dentro de este panorama un caso paradigmático y alentador, que sustenta lo planteado en nuestro posicionamiento, lo constituye lo sucedido en la esquina de 25 de mayo y Pringles. Allí, en noviembre de 2021 se cumplieron 20 años de la inauguración de San Honorato, uno de los más importantes restaurantes de la ciudad. El mismo fue instalado conservando la edificación de la otrora y tradicional panadería Belgrano.

En este caso la visión empresarial se vio enriquecida con la mirada profesional y responsable de Susana Mijelman, quien, además de ser parte de la familia propietaria, fue la arquitecta que proyectó la rehabilitación del edificio.

Esta profesional al conocer el valor que tenía esa esquina en la memoria barrial y al ver que en un terreno muy próximo a él desapareció la casona existente para dar lugar a un edificio en altura, sintió que ello era el preanuncio de lo que iba a suceder en el barrio con los emprendimientos inmobiliarios, quiso demostrar que a veces lo nuevo no es sinónimo de éxito.

*La profesional no sólo decidió no seguir las tendencias vigentes en ese momento para el diseño de locales de ese rubro, sino que **se propuso rescatar lo que el espacio a intervenir tenía** y posibilitaba pensando también en su sostenibilidad. Así como ella misma nos manifestara (2021), San Honorato conjuga pasado y presente.*

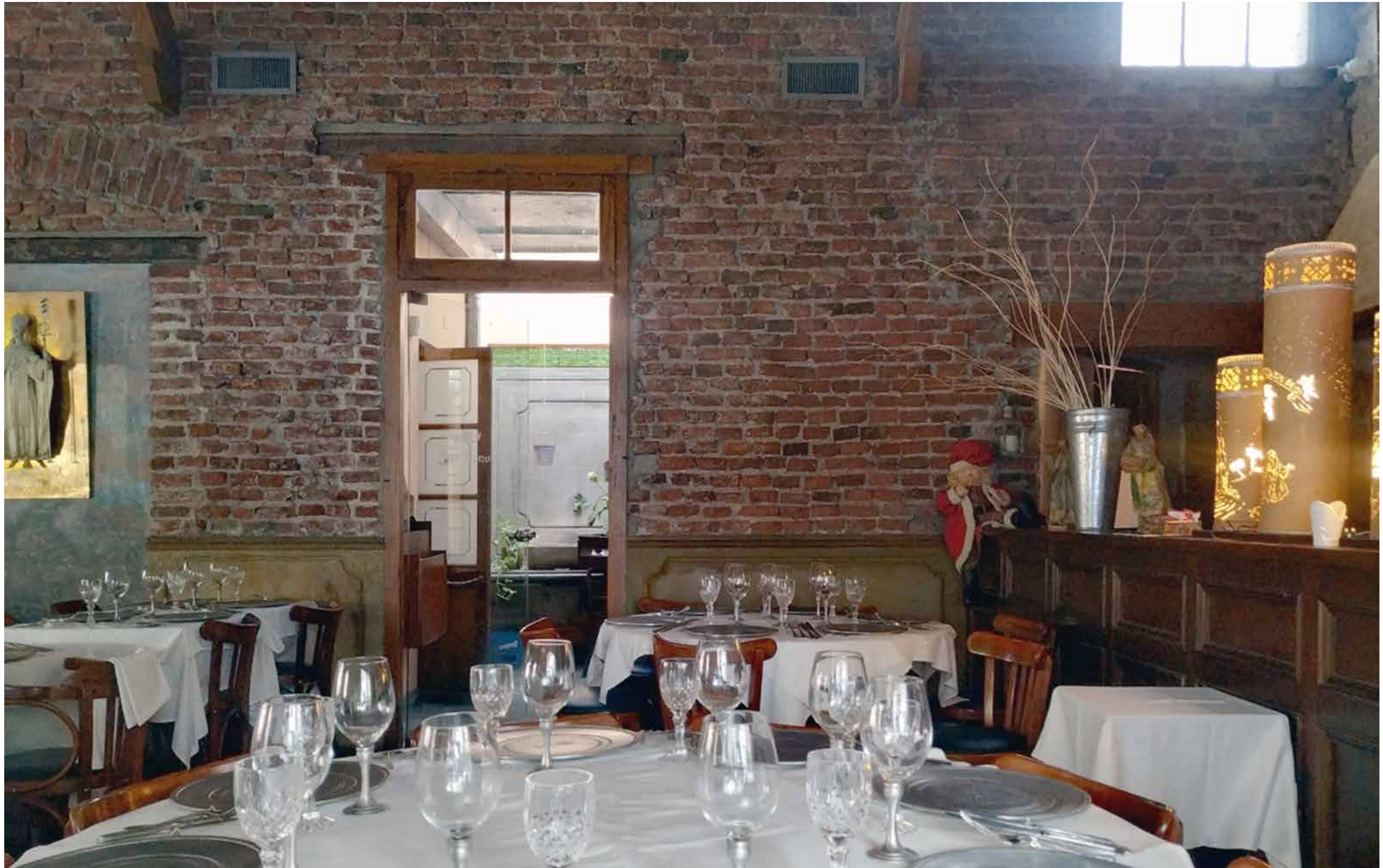
En el plano gastronómico convocaron a dos prestigiosos chefs para buscar una propuesta actualizada y conjugada con un lugar que refiera al pasado, a los afectos y ámbitos tan particulares y a la vez con una cocina mediterránea.



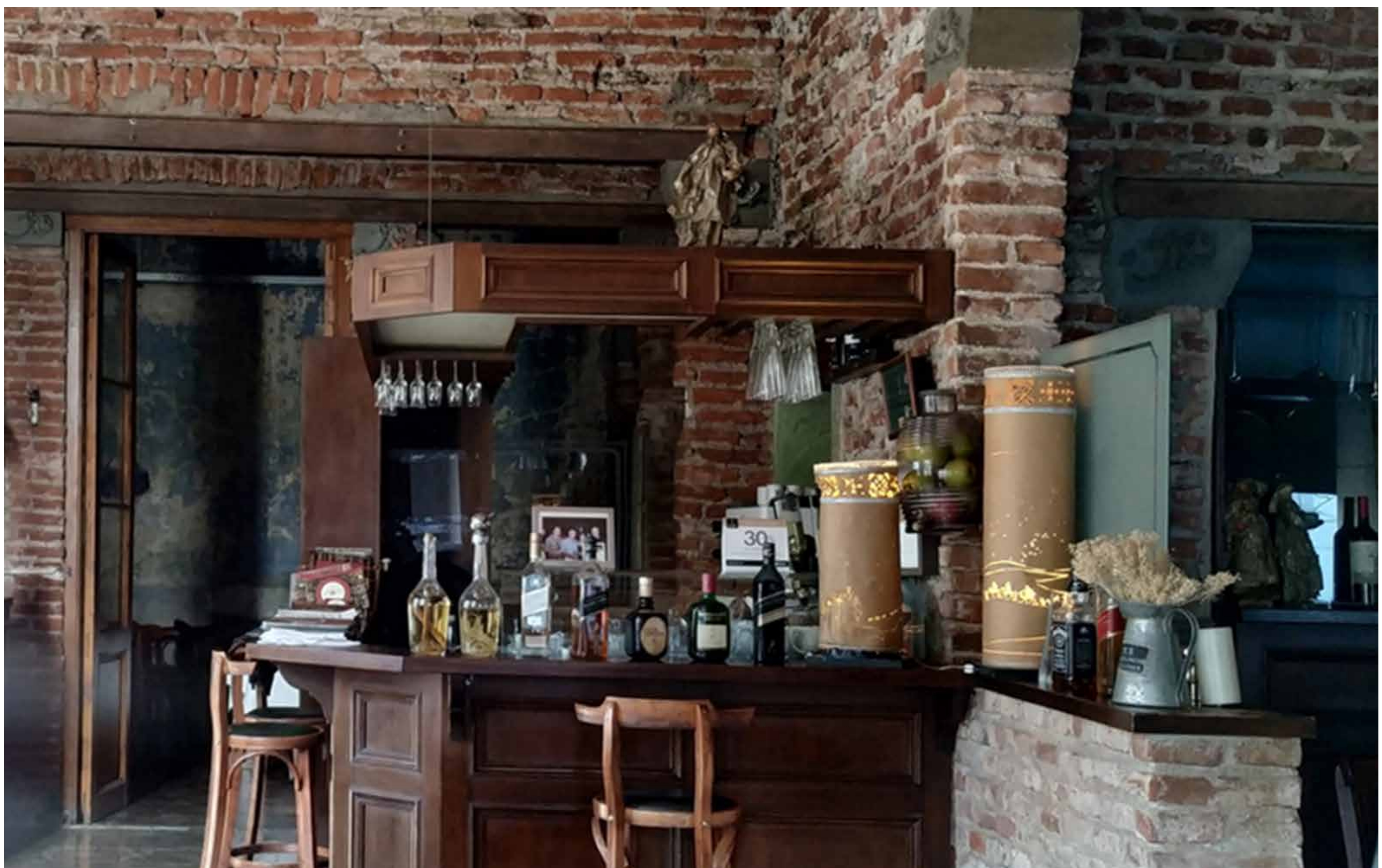
• San Honorato - PH Mario Mercado



• San Honorato - PH Mario Mercado



• San Honorato - PH Mario Mercado



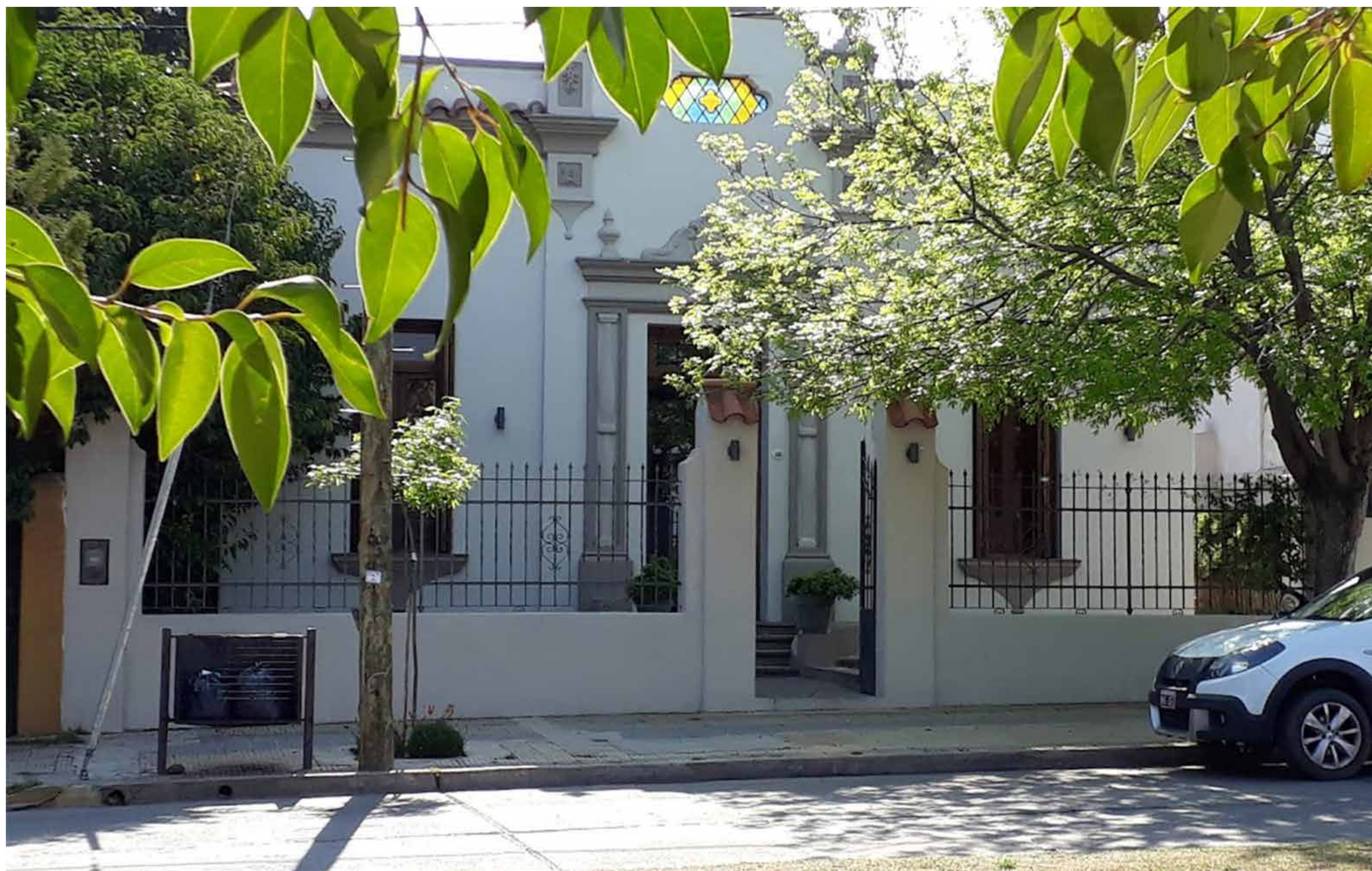
• San Honorato - PH Mario Mercado

El paso de estos primeros veinte años demostró que su propuesta funcionó, ya que es un lugar de carácter “atemporal” donde conviven lo “viejo” y lo “nuevo”, con una atmósfera muy especial, donde el pasado está implícito y explícito y donde cada detalle es producto de una sensibilidad especial y de la búsqueda de excelencia. Casi todas las grandes personalidades internacionales y nacionales de la cultura que han visitado la ciudad han pasado por ese lugar.

Esta experiencia de diseño dio lugar a que la misma arquitecta proyectase el restaurante Herencia que uno de los primeros chefs de San Honorato abrió en la ciudad de Alta Gracia. Ubicado en la calle Deán Funes, una suerte de boulevard que en 200 metros concentra muchas casonas de interesante arquitectura y representativas de distintas etapas.

En este proyecto Mijelman mantuvo la organización espacial de la construcción, logrando rescatar el espíritu y la escala humana de la vivienda, armando espacios diferenciados y casi todos más intimistas para ubicar las distintas mesas. Se rescataron parte de los solados y se restauró la carpintería original, entre las que se destacan sus ventanales internos con vidrios de colores que durante el día generan una atmósfera especial.

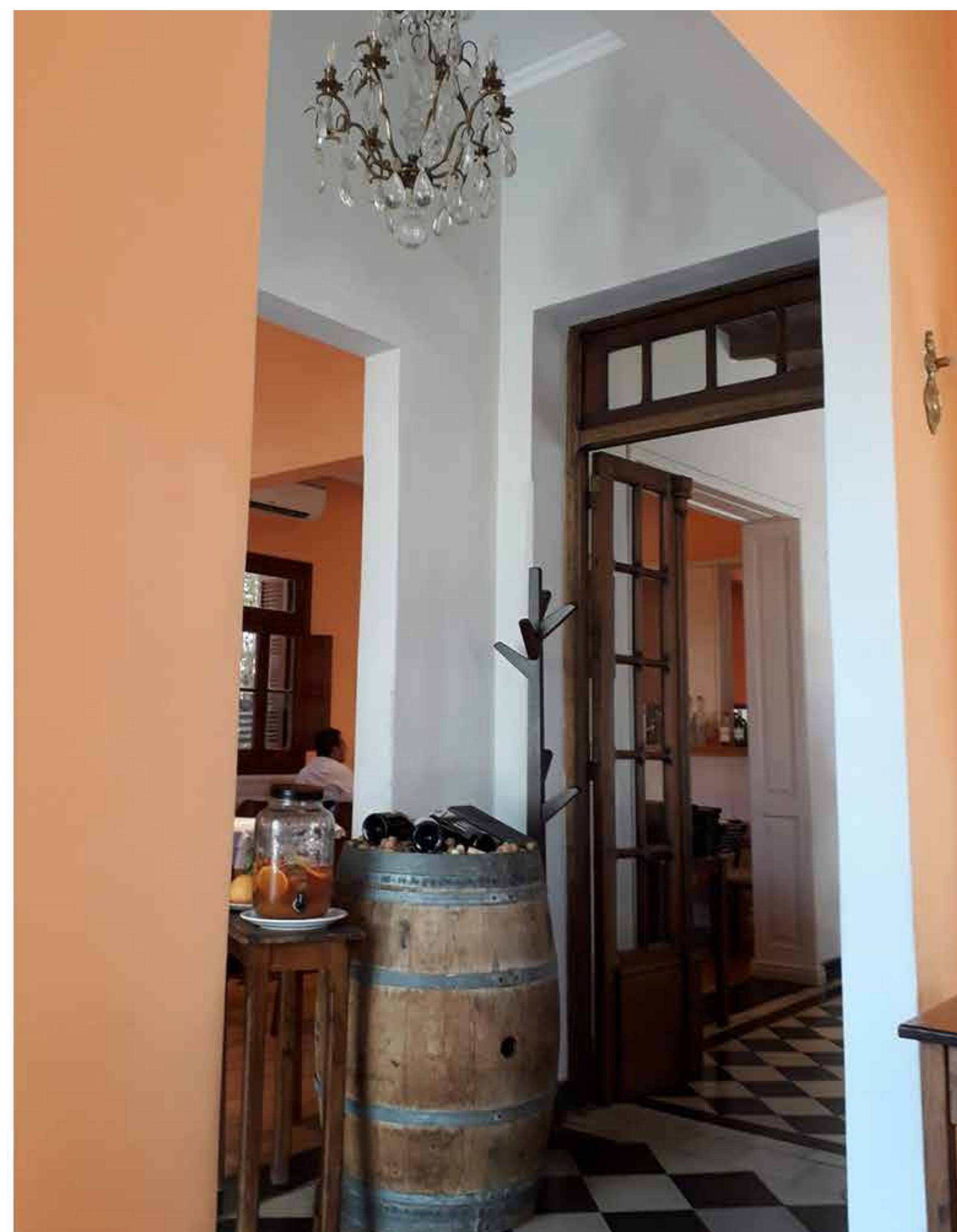
*Nada sobresale, todo, hasta los colores y detalles ornamentales, **genera un clima hogareño** que los mismos propietarios quieren transmitir con los platos que elaboran.*



• *Restaurante Herencia Alta Gracia - PH L. Samar*



• *Restaurante Herencia Alta Gracia - PH L. Samar*



• *Restaurante Herencia Alta Gracia - PH L. Samar*



• *Restaurante Herencia Alta Gracia - PH M. Orihuela*



• *Restaurante Herencia Alta Gracia - PH L. Samar*



• *Restaurante Herencia Alta Gracia - PH L. Samar*

Respecto al turismo, es ineludible el reconocimiento del impacto que esta actividad tiene tanto en el plano económico como en el social, cultural y educativo de un país, una región o una ciudad. La actividad turística tanto a nivel internacional como interno es generada por los atractivos con que cuenta un destino y estos recursos son definidos en 1980, en la Declaración de Manila, por la Organización Mundial del Turismo (1980) como espacios, bienes y valores. En dicha declaración también se hace referencia al impacto que el turismo tiene dentro de los bienes que tiene cada lugar y el impacto negativo que puede originar el turismo masivo y la necesidad local por agregar otros atractivos.

Por ello es fundamental saber llevar una gestión del turismo consciente y comprometida con los propios valores identitarios que diferencian a cada lugar y lo convierten en un recurso que hay que mantener, pero también adaptar para brindar buenos servicios.

En esto, la rehabilitación de inmuebles, cuyo origen fue el de vivienda o en algunos casos tradicionales locales comerciales, requiere de transformaciones responsables y con conocimiento técnicos e históricos que permitan mantener el carácter del lugar. Poder conservar y difundir ese patrimonio para alojar al turista y brindarle diversos servicios, para el habitante del lugar es, parafraseando a Pallasmaa (2016, p98) comprender que la arquitectura es “el refugio del cuerpo, la memoria y la identidad”. Para el turista es también a decir de Pallasmaa “Experimentar un lugar, un espacio o una casa consiste en un diálogo, una especie de intercambio. Yo me sitúo en el espacio y el espacio se dispone en mí” (2016, p 98).

Por esto también es importante preservar ese paisaje histórico urbano, porque el turismo tiene una gravitación importante en el desarrollo local y también en la economía social, ya que artesanos, artistas, pequeños emprendedores, pueden tener una mayor inserción en el circuito comercial y cultural.

El turismo posibilita, como manifiesta Bustos Cara, la transformación de un espacio neutro en un espacio propio, y en un espacio receptivo o de acogida, y es este espacio el que transmite imágenes dado que al turista se le ponen al descubierto los secretos que guarda cada sociedad.

Pero esa búsqueda de la imagen que identifica a un pueblo y lo hace diferente de los demás significa que se toma conciencia de la relación de esos hombres con la naturaleza, es decir, ese encuentro de la sociedad con el territorio y el sistema productivo del espacio regional. Y esto se constituye en un elemento clave para el desarrollo del Turismo Local. (Samar y Zoppi, 2004)

Un ejemplo muy particular de intervención y de atracción turística lo constituye el Complejo Buena Vista Plaza situado en la zona del Alto en la ciudad de Alta Gracia, en la esquina de la Avenida Sarmiento y Larreta que fue inaugurado en octubre de 2016. El mismo se estructura a modo de claustro en torno a una interesante plaza a la que se ingresa desde la esquina.

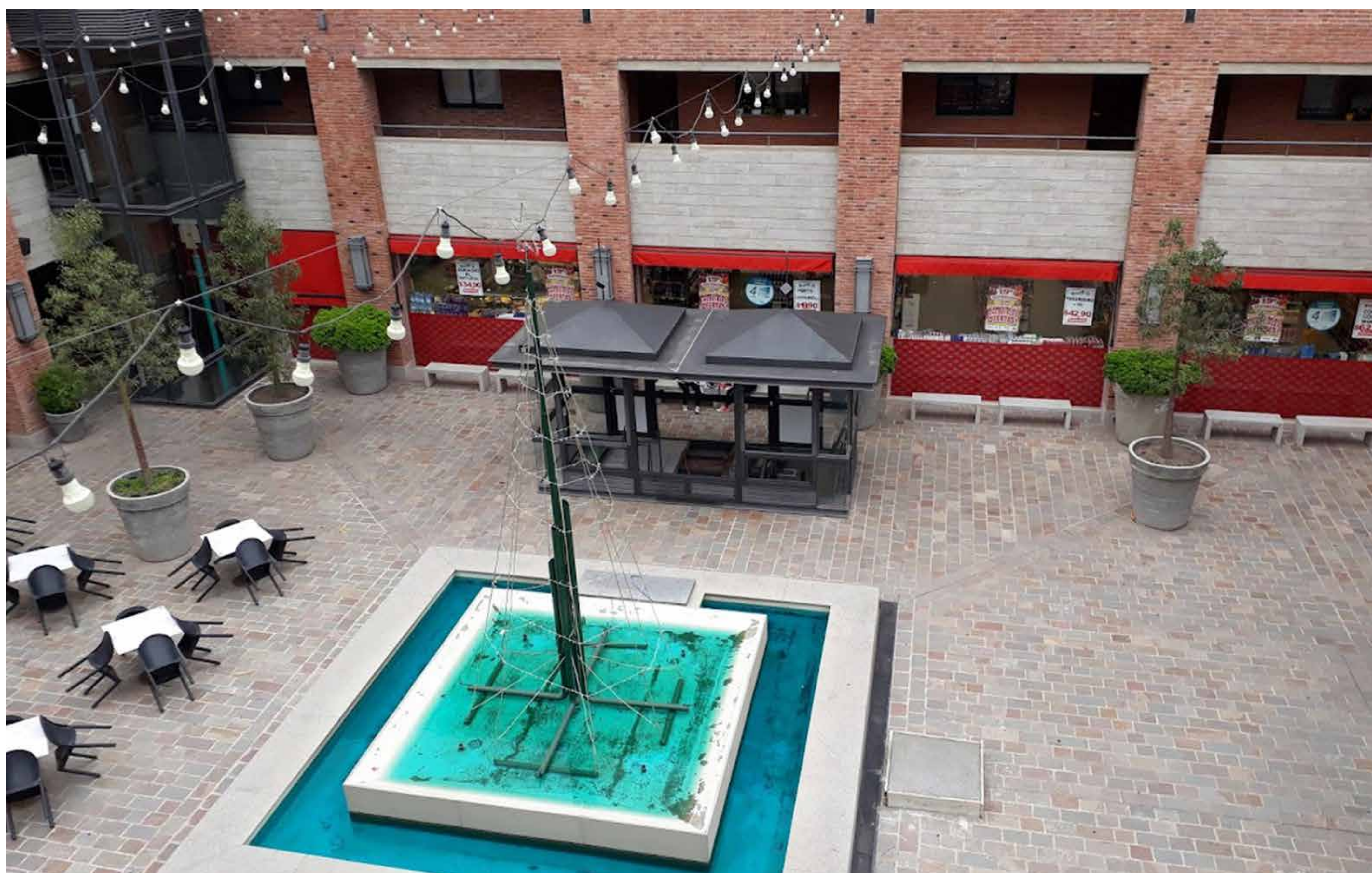
Esta plaza articula el conjunto con una serie de locales comerciales, bares y restaurantes, un supermercado, y una docena de departamentos en dúplex además de oficinas distribuidas en dos plantas.

Como el terreno contenía sobre la Avenida Sarmiento una antigua vivienda considerada parte del patrimonio urbano, este emprendimiento fue aprobado por el municipio con la obligación de mantener dicha construcción.

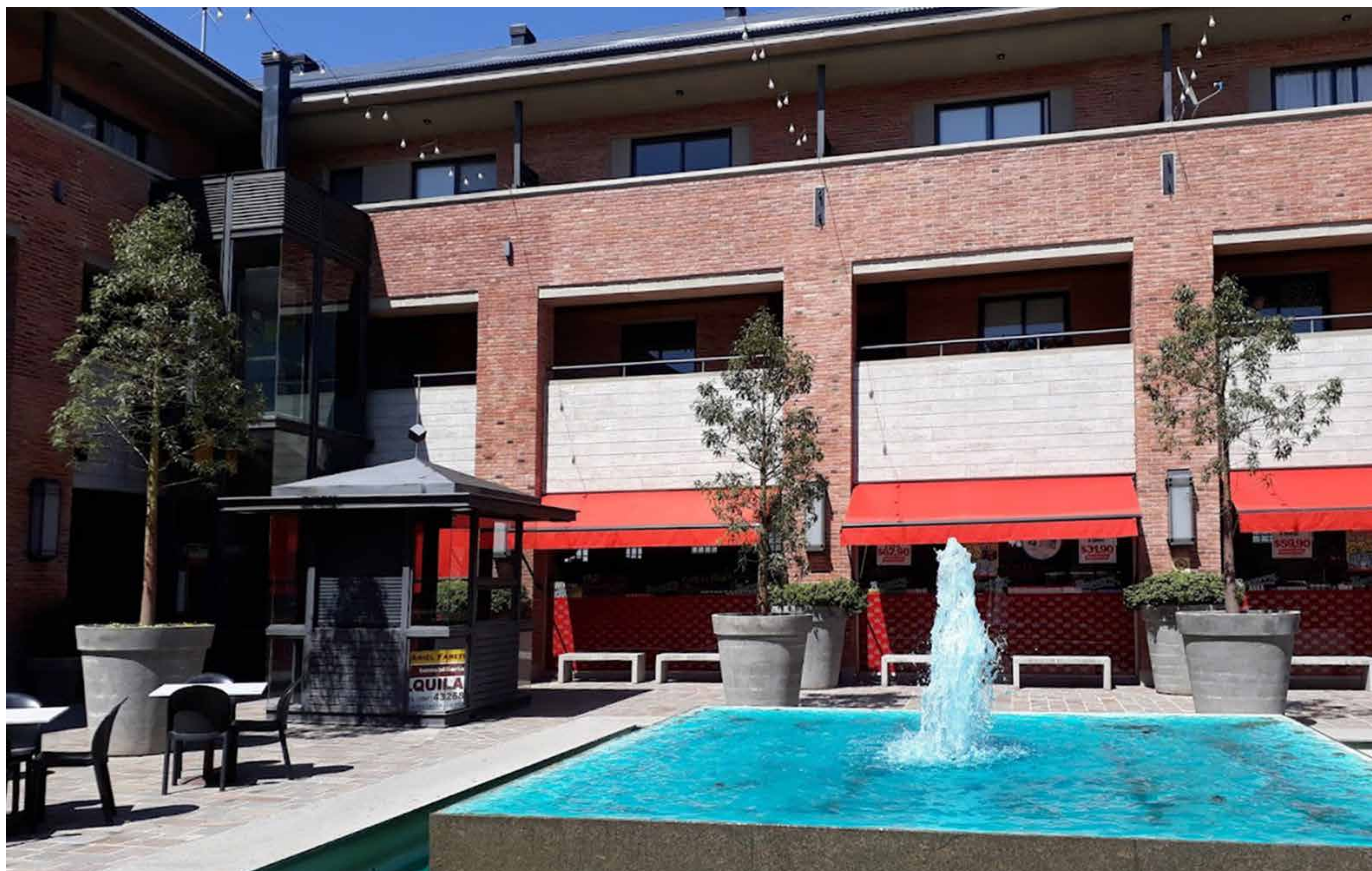
Lo llamativo de esta intervención es que la casa quedó incluida dentro del local comercial destinado a restaurante y cafetería, y de día sólo se la puede ver ingresando al local mientras que a la noche se la puede observar desde el exterior, lo cual la deja totalmente relegada como componente del paisaje urbano.



• PH Lidia Samar



• PH Lidia Samar



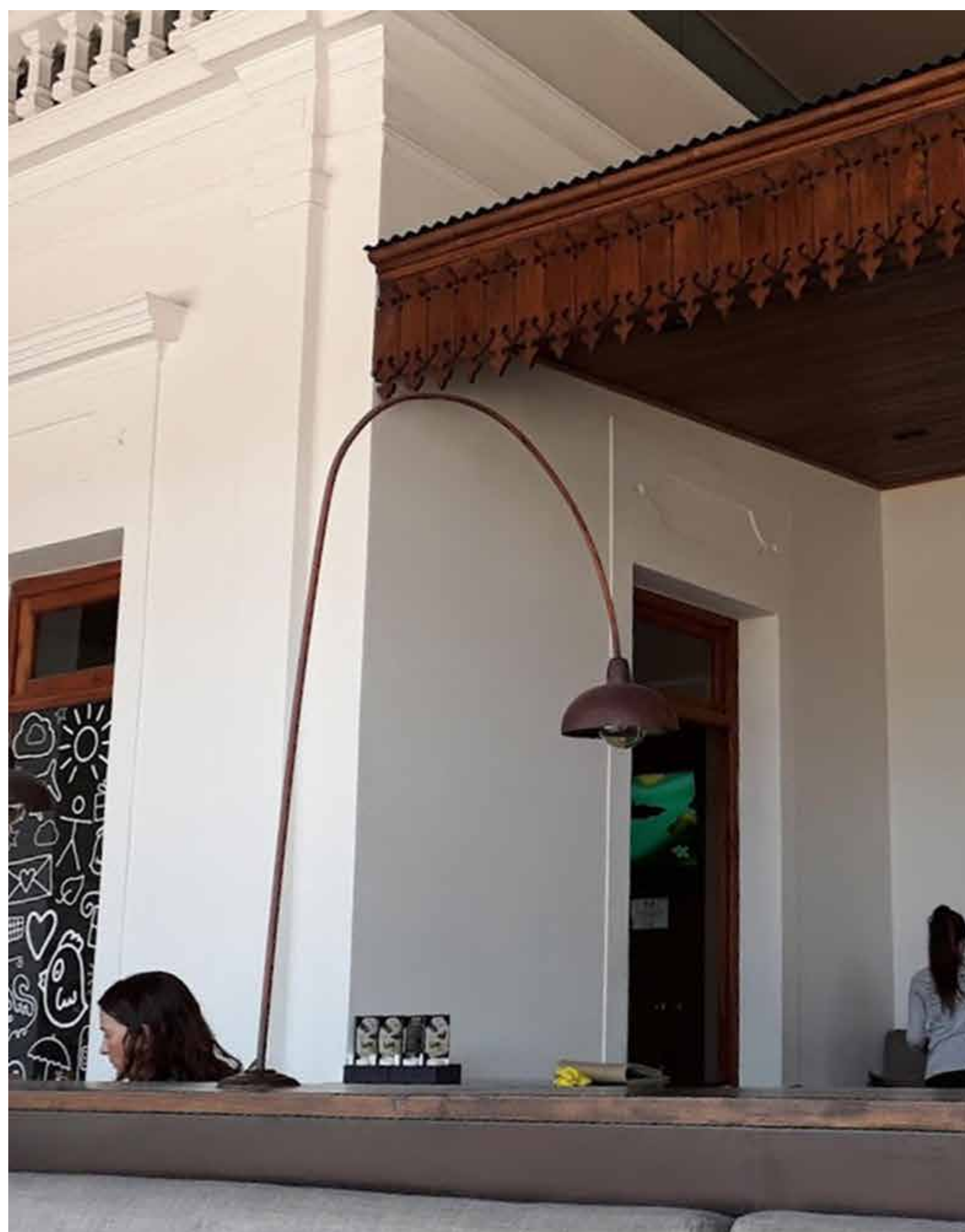
• PH Lidia Samar



• Vista diurna - PH Gabriela Hoffmann



• Vista nocturna - PH Gabriela Hoffmann



• Il Panino interiores - PH Gabriela Hoffmann



• Il Panino interiores - PH Gabriela Hoffmann

Desde el campo de la preservación de estos bienes, se puede conjugar el interés del valor cultural con el del rédito económico haciendo que las construcciones adquieran nuevos destinos salvaguardando la identidad del barrio o ciudad que las alberga, y por sobre todo sin que el edificio pierda su esencia.

Así, ese patrimonio puede adquirir un significado tal que podríamos denominarlos, a decir de Pallasmaa, como “casas de almacenaje, y museos del tiempo” (2018. P.16). Por ello estamos convencidos que es posible lograr esa conciliación entre el patrimonio modesto y los emprendimientos comerciales y que tanto los residentes de cada lugar como los visitantes tendrán grandes beneficios.

Unos con la revitalización de su arquitectura y sus manifestaciones culturales que brindan mayores oportunidades para el crecimiento económico y social y los otros de disfrutar de contextos distintos y descubrir valores que no siempre se difunden.

En síntesis: resulta necesario entender que los paisajes urbanos históricos a nivel de poblaciones intermedias como pequeñas o bien ciertos barrios dentro de los conglomerados urbanos, poseen cualidades locales diferenciadas y genuinas, que también los validan como atractivos turísticos.

Concientizar sobre esos valores generando acciones para su conservación y revitalización, brindar los servicios necesarios a los visitantes, no sólo contribuye con el desarrollo económico de esos lugares, sino que permite hacer sostenible su preservación a través del tiempo.

Fuentes

Diez, F. (2001): El arte público. De la ciudad como obra de arte a la pérdida del sentido de lo público. Contextos. Revista de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. UBA, 5, 12-15

Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios (Carta de Venecia), 25 al 31 de mayo, 1964
https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/venice_sp.pdf

Memorándum de Viena sobre el Patrimonio Mundial y la Arquitectura Contemporánea. Gestión del Paisaje Histórico Urbano Viena, 12 a 14 de mayo de 2005.
<https://www.conservacion.inah.gob.mx/normativa/wp>

Recomendación sobre el paisaje histórico urbano. París, 10 de noviembre de 2011.
<https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-100.pdf>

Ordenanzas de Protección del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico y Áreas de valor cultural. Municipalidad de Córdoba.
<https://documentos.cordoba.gob.ar/MUNCBA/AreasGob/Desurb/patrimonio-v1.pdf>
<https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/nuevo-catalogo-patrimonial-incluye-unos-2280-bienes/>
https://www.ucc.edu.ar/mediosucc/el_nuevo_catalogo_patrimonial_incluye_unos_2280_bienes-680.html/

Mapa de Patrimonio Arquitectónico Urbano de la ciudad de Córdoba, 2021
<https://www.idecor.gob.ar/nuevo-mapa-patrimonio-arquitectonico-urbano-de-ciudad-de-cordoba/>

S. Mijelman (entrevista personal, 14 de octubre, 2021)

Declaración de Manila sobre el Turismo Mundial, Manila, Filipinas, 10 de octubre de 1980 <https://bidaie-tiko.files.wordpress.com/2010/12/declaracion-de-manila1.pdf>

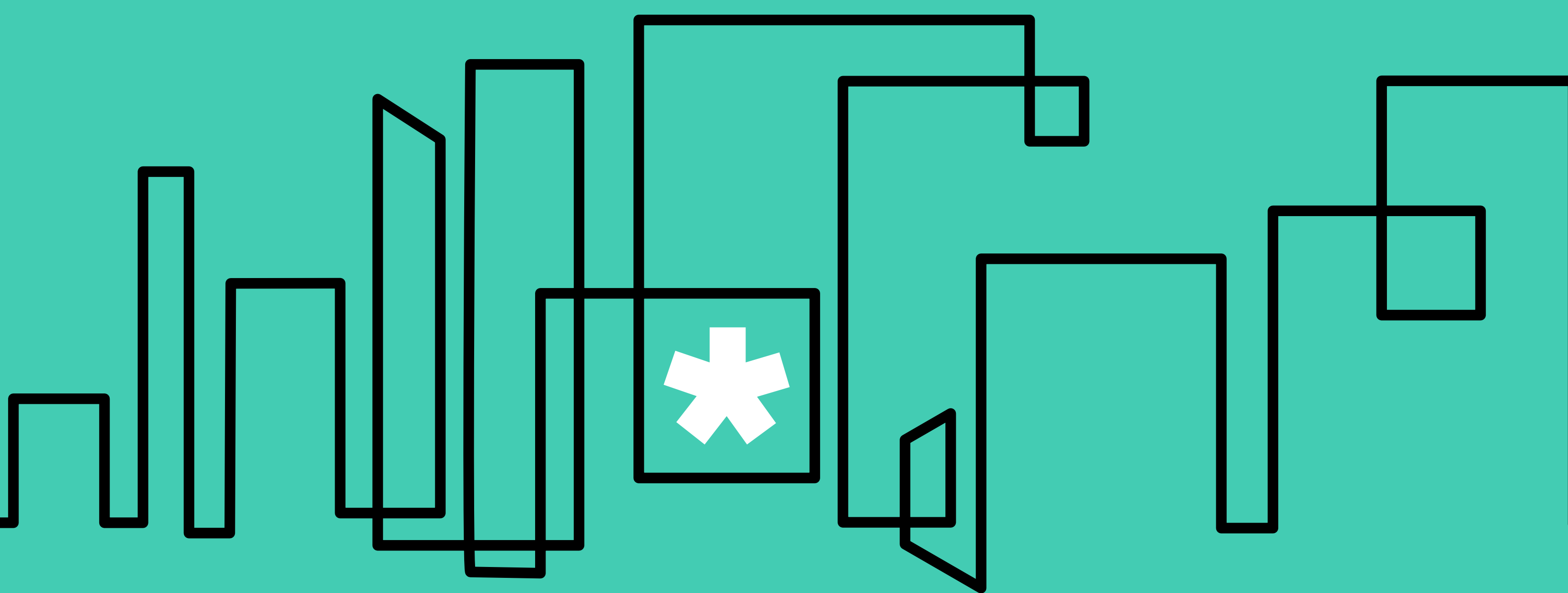
Zabalbeascoa, A. (2017): Anne Lacaton, la arquitecta heterodoxa. Entrevista El País Semanal 29 de mayo de 2017
<http://elpaissemanal.elpais.com/documentos/arquitectura-anne-lacaton/>

Pallasmaa, J. (2016): Habitar. Barcelona: Editorial Gustavo Gili

Samar, L. y Zoppi, C. (2004): Enseñar a mirarnos. El patrimonio cultural en la enseñanza del turismo (comunicación). II Congreso Internacional del Patrimonio. Centro Canadá Córdoba y Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba, Argentina.

Bustos Cara, R. (2001): Identidad, Turismo y Territorios Locales" en Aportes y Transferencias (Año 5, Vol. 1) Centro de Investigaciones Turísticas, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales

CAPÍTULO 4



El caso Alta Gracia

La preservación y rehabilitación de la
arquitectura modesta como componente del
paisaje histórico urbano

GABRIELA HOFFMANN, MARIO MERCADO Y PAULA GÓMEZ

COLABORADORES:
JUAN MANUEL GARCÍA Y AGUSTÍN GAMALERIO

El ámbito de nuestro estudio es la ciudad de Alta Gracia, situada a 30 km de Córdoba Capital, y cuya identidad está fuertemente asociada a la presencia de una de las estancias jesuíticas existentes en nuestra provincia y declaradas Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en el año 2000.

Cabe mencionar como antecedente que dicha orden había creado en 1604 la provincia Jesuítica del Paraguay, estableciendo su capital en la ciudad de Córdoba como sede de su autoridad máxima creando el Noviciado (1607) y el Colegio Máximo (1610) que fue transformado luego en Universidad de San Carlos (1621).

Y es precisamente esa estancia, de carácter agrícola-ganadero e industrial (molinos harineros, horno ladrillero, jabonería, elaboración de textiles y fundición de campanas), la que dio origen a la ciudad y por ello presenta la particularidad de que los componentes edilicios de ese importante complejo colonial como así su reservorio de agua, conocido como El Tajamar, hayan quedado inmersos en el centro urbano.



• Fuente: *Diario Sumario*, (21 de enero de 2017) - *La historia que cuenta la arquitectura Postal del Tamar Alto Gracia.*



• Fuente: *Herrera Gregorat, Oscar Herminio* (12 septiembre de 2016), *Córdoba de Antaño Iglesia de Alta Gracia. Alta Gracia. Córdoba, República Argentina.*



• *Walter (17 de julio 2012), Córdoba de Antaño, Casa del virrey Liniers.*

Originalmente el sitio fue una merced de tierras otorgada por la Corona española a Juan Nieto y heredado a su muerte por su esposa, quien se casa con luego con Alonso Nieto de Herrera, y al enviudar éste y no tener herederos, ingresa a la Orden de la Compañía de Jesús, a quien lega la propiedad de esas tierras por escritura pública de 1643. Los jesuitas fueron destinatarios de numerosas donaciones de tierras, las que eran trabajadas bajo su mando por los primitivos pobladores y esto les permitió consolidar territorialmente su organización económica con establecimientos como el de Alta Gracia, que les proveían todos los elementos necesarios para la supervivencia tanto de la orden como para la labor educativa y de evangelización.

Su poderío económico creciente y su enfrentamiento ideológico con las monarquías europeas al impugnarse el concepto de “derecho divino” con que sostenían sus poderes, llevó a que la Compañía de Jesús fuese expulsada primeramente de Francia, Portugal y en Países Bajos.

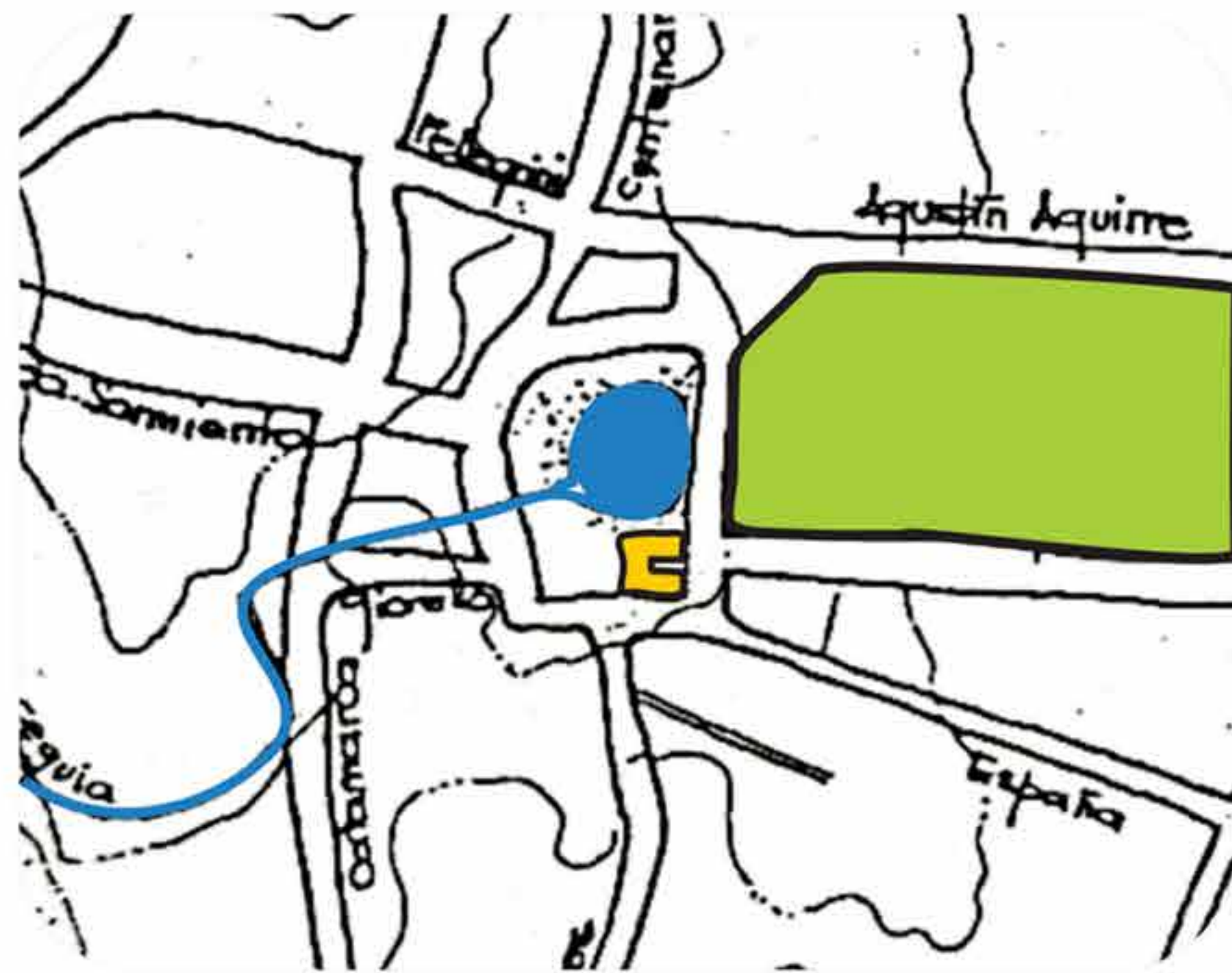
Es en 1767, que Carlos III ordena también su expulsión de todas las colonias españolas. Por ello todos sus bienes pasaron a poder de la corona bajo la administración de la Junta de Temporalidades, quien tuvo a su cargo traspasar los bienes a particulares mediante licitaciones públicas y con la mayor celeridad posible, a excepción de los edificios religiosos y educativos.

En el caso de la estancia de Alta Gracia ésta fue vendida en 1773 y pasando a manos de sucesivos dueños, entre los que se contó el ex virrey del Río de la Plata Santiago de Liniers. Los herederos de Liniers la venden a Manuel Solares en 1820, quien por testamento estableció que, al momento de su muerte,

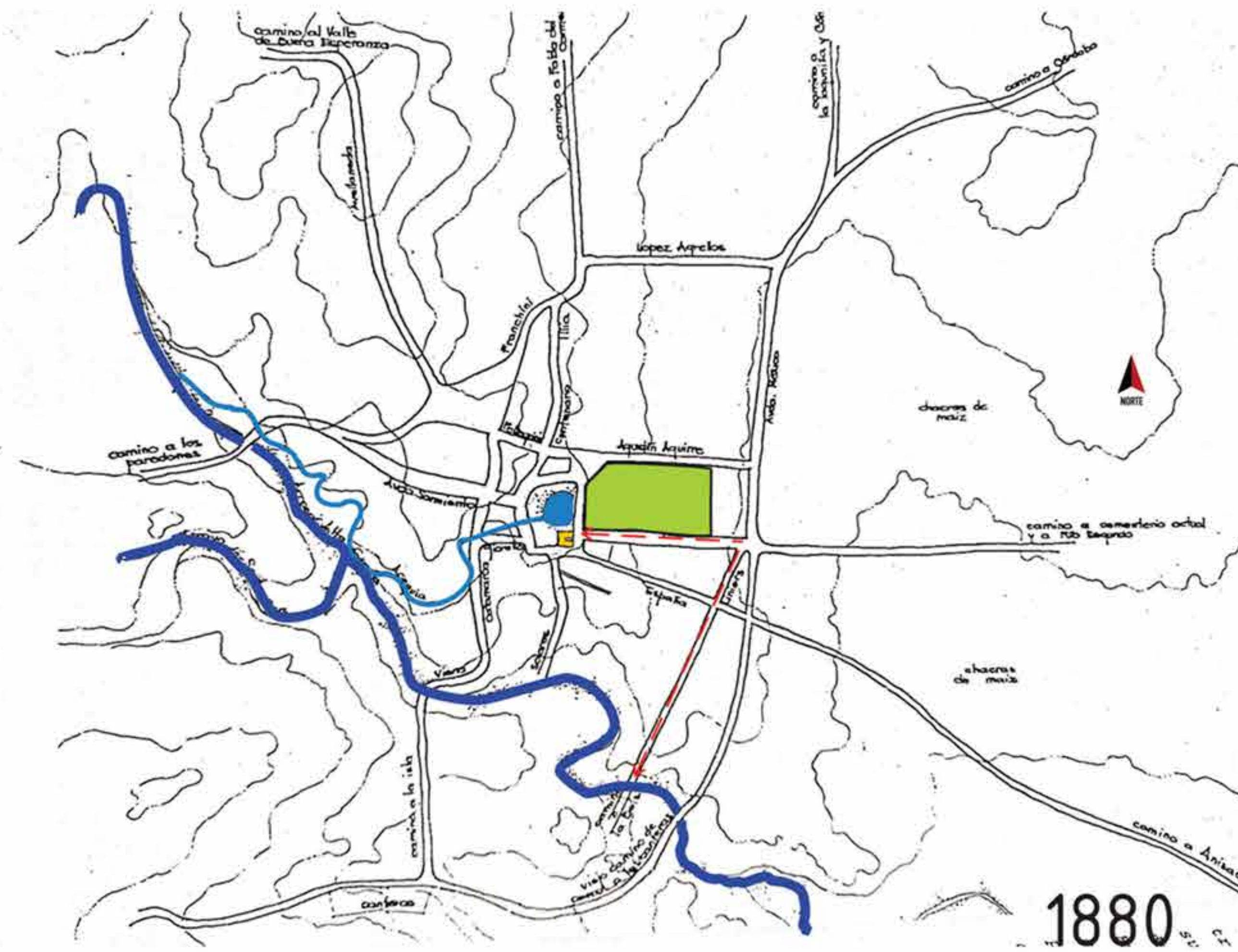
ocurrida en 1868, se parcele la propiedad y se distribuyese entre los pobres del lugar siempre que fuesen comprobadamente honestos. El edificio de la residencia quedó como propiedad de Telésforo Lozada. Este proceso llevó a que recién en 1900 se concretase el trazado de la villa y en 1940 fue convertida en ciudad.

Gráficos de la expansión de la Estancia Jesuítica y solares entre 1650 - 1890.
Elaboración propia. [\(Ver página 123\)](#)

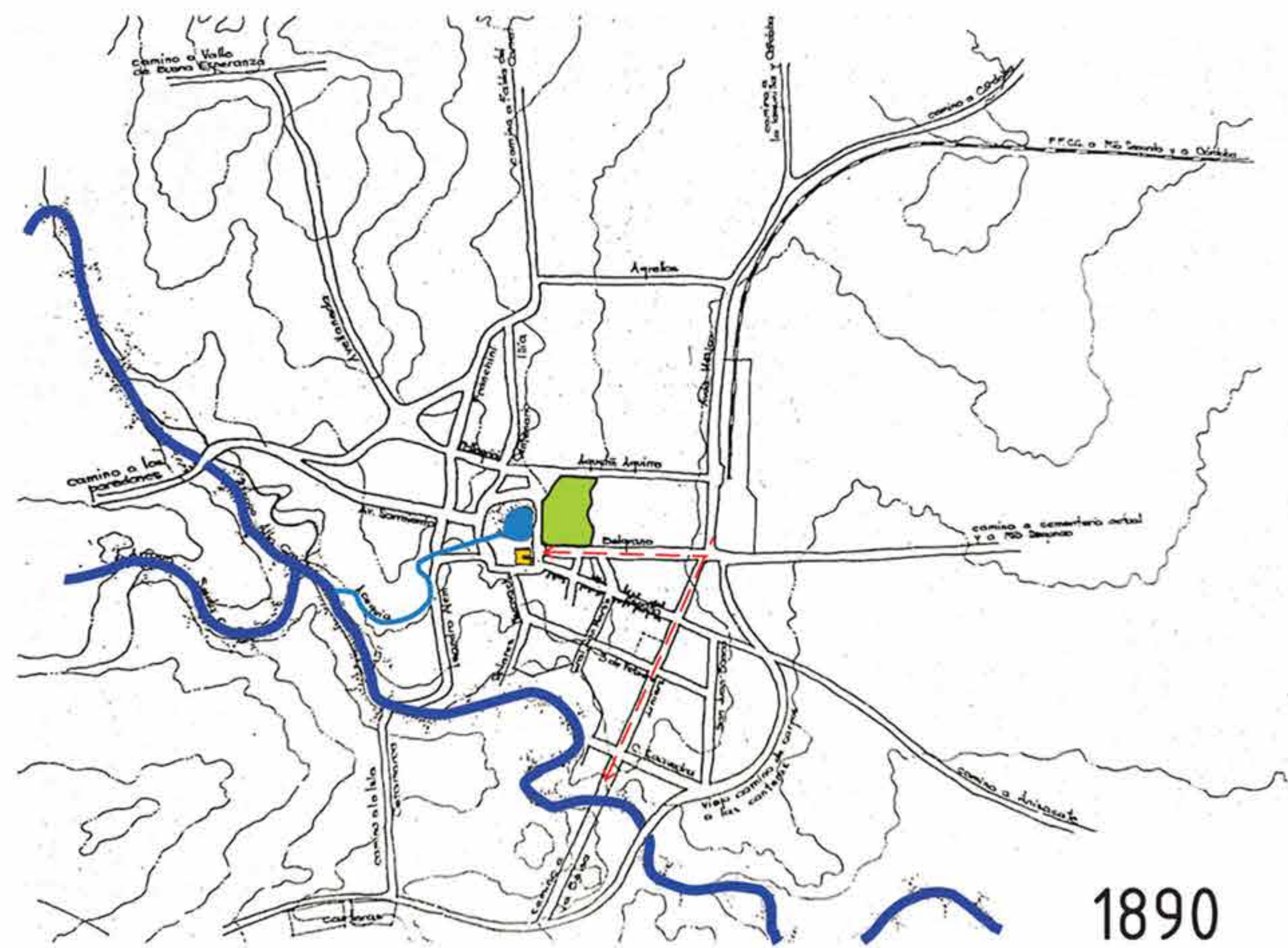
Gráficos de la expansión de solares de la ciudad de Alta Gracia entre 1890 - 1930.
Elaboración propia. [\(Ver página 124\)](#)



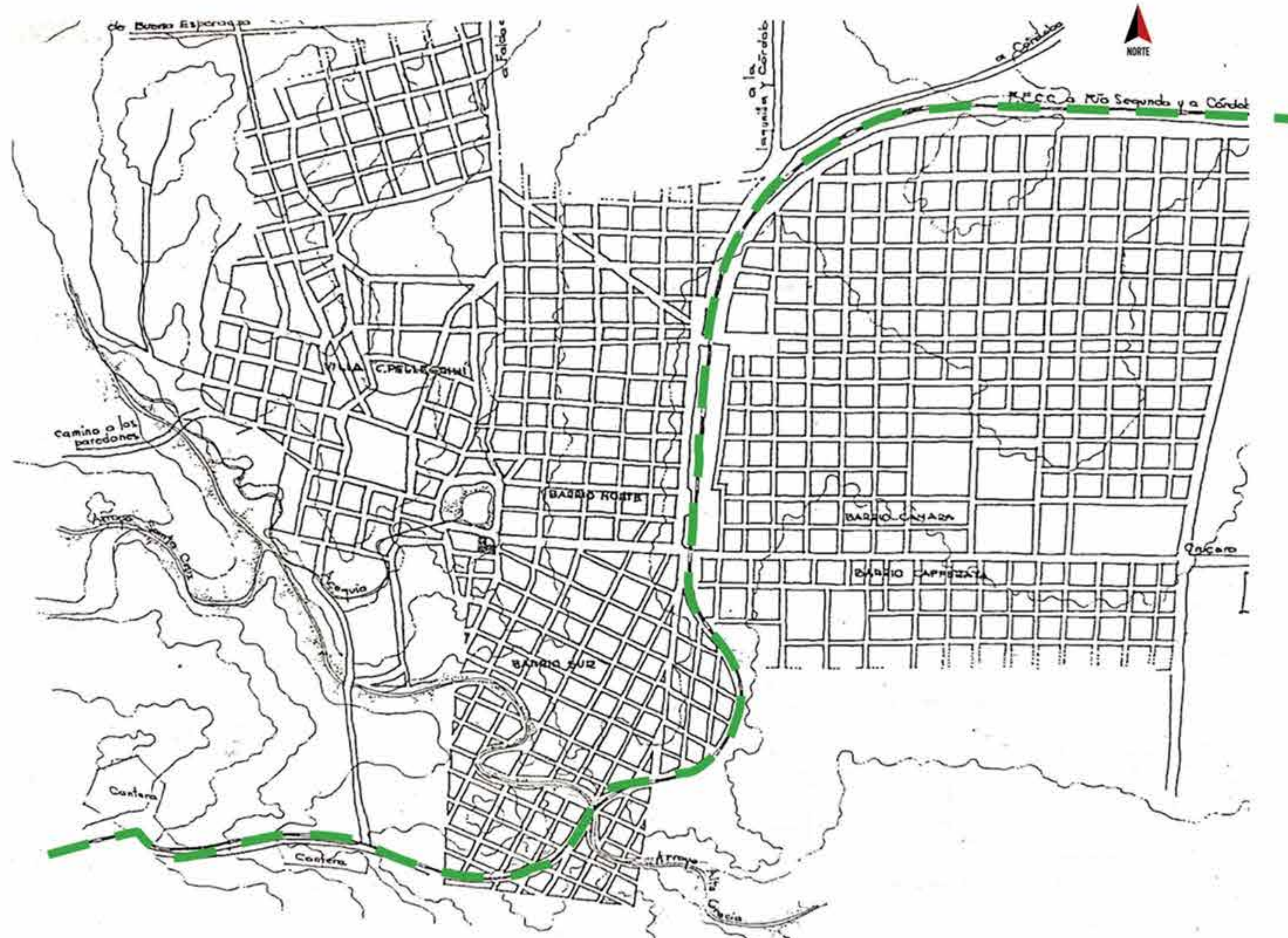
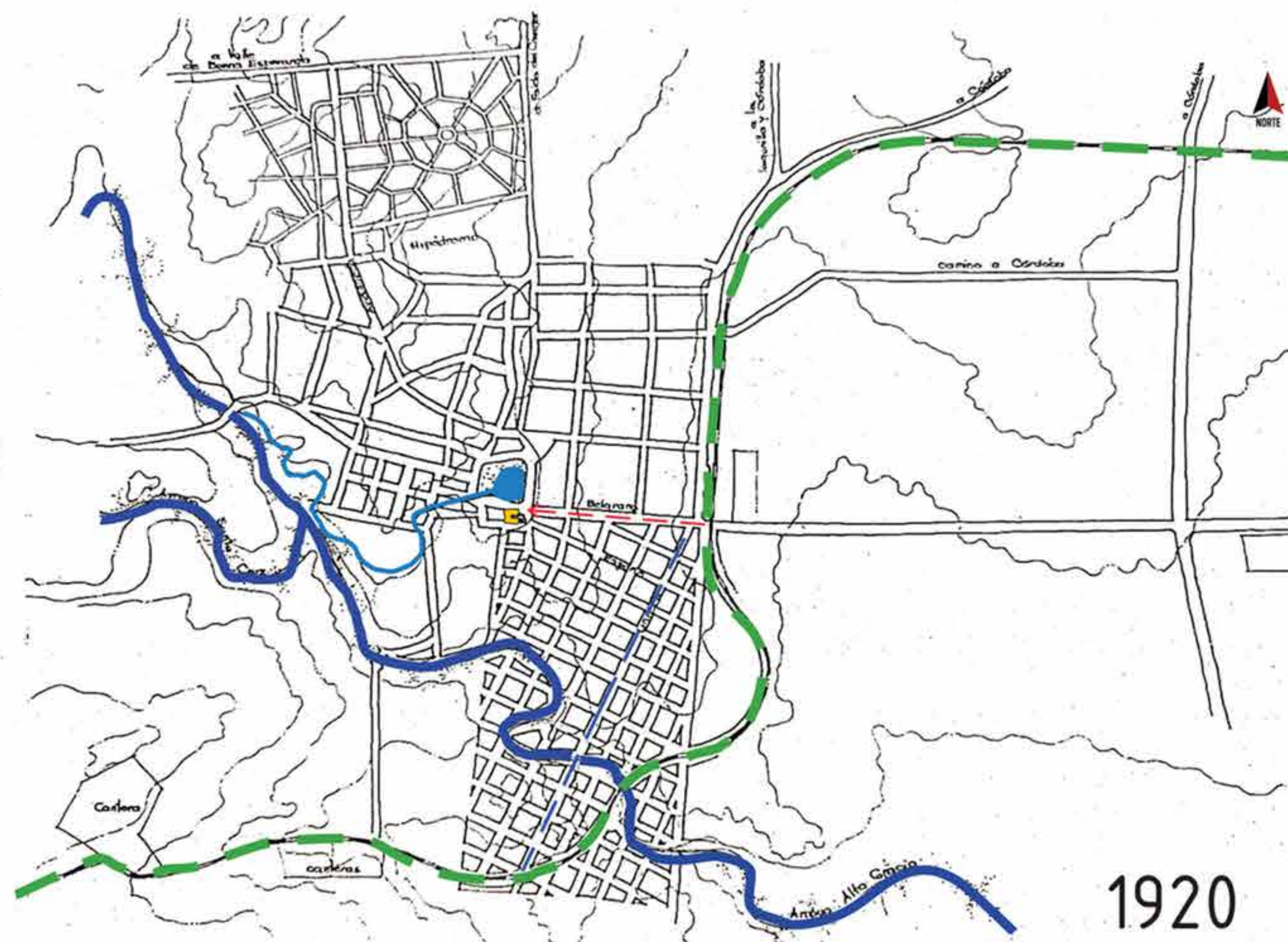
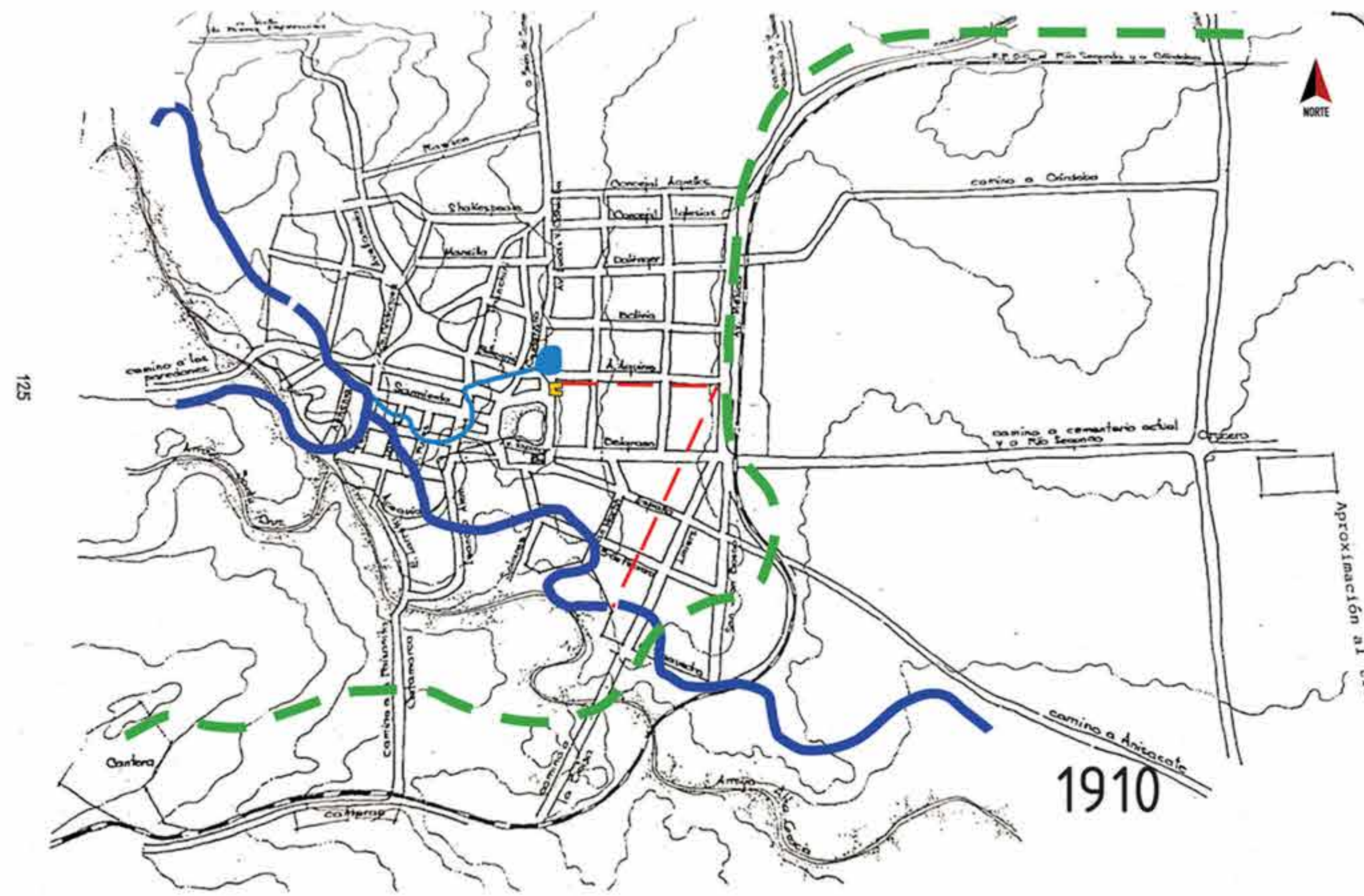
1650 / 1700



1880

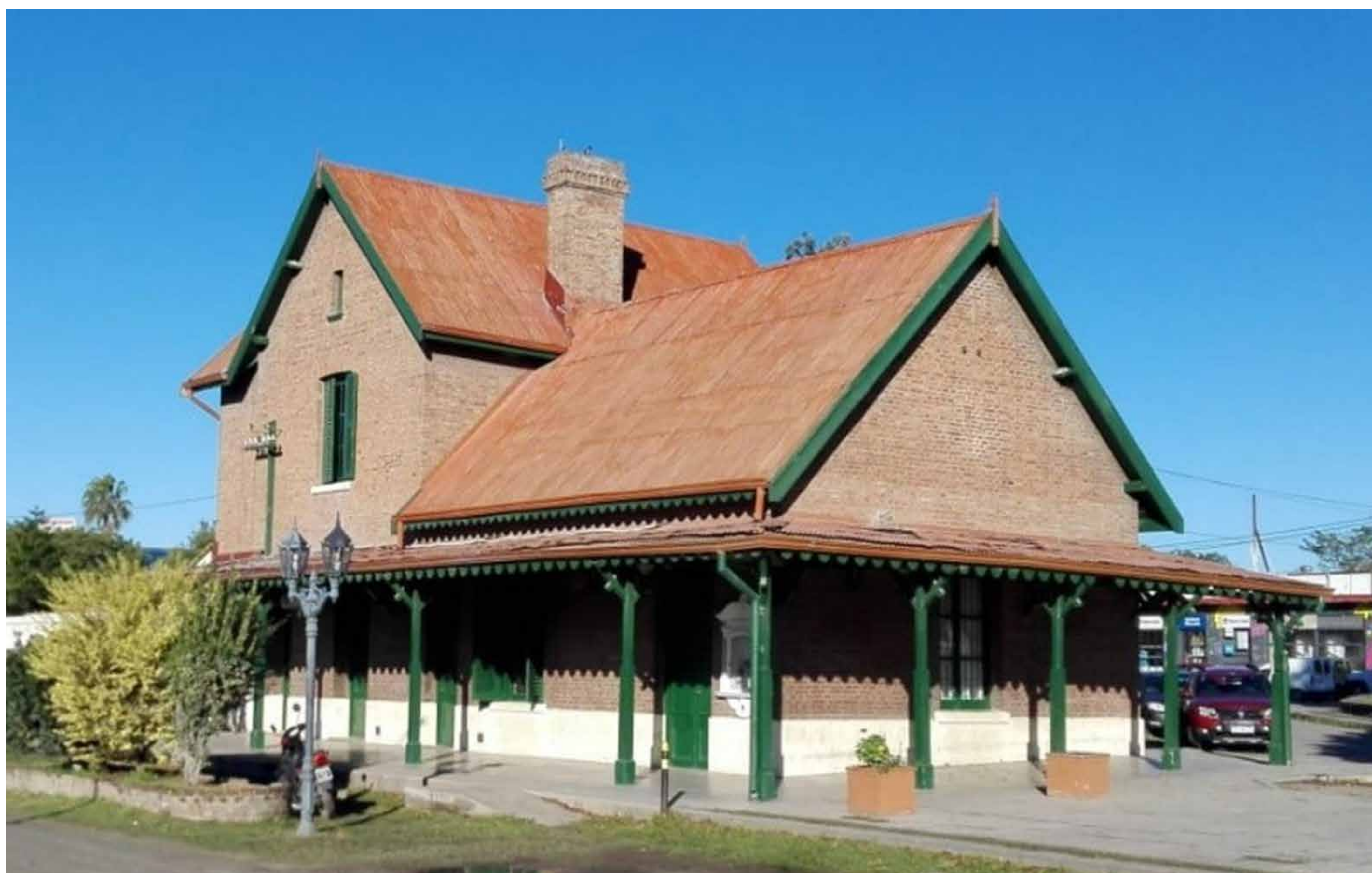


1890





• Fuente: Loeb, Marcelo, Córdoba de Antaño, 15 de mayo de 2018, Postal de época. Alta Gracia - Salida del Tren. S/f 1930. Alta Gracia. Córdoba, República Argentina.



• Estación de trenes de Alta Gracia inaugurada en 1891 hoy es sede del Museo Ferroviario. Fuente: PH Lidia Samar.

La expansión urbana más allá del sector original se inicia en 1891 con la llegada del ferrocarril como medio de transporte para continuar explotando la cantera de cal que los jesuitas habían comenzado a utilizar.

*Son las sucesivas corrientes migratorias, entre finales del XIX y principios del XX, las que van dejando su impronta en el paisaje urbano, con una diversidad de **viviendas particulares de estilos europeizantes** diseminadas por distintos sectores en un entramado enriquecido por la topografía serrana que brindan vistas excepcionales.*

Fernando Bepmale (2022) manifiesta que para que se desarrolle la Villa pensada por Solares a partir de la donación de sus tierras es evidente que el trazado se realizó teniendo en cuenta las construcciones preexistentes y la geografía del lugar, lo cual motiva la irregularidad de las manzanas. Este autor refiere a que *las manzanas ocupadas eran las situadas entre 3 de febrero, Belgrano, Solares y Liniers actuales, con lotes estrechos y relativamente profundos* (p.72) y agrega:

Se puede inferir que en ese momento estaban asentadas más de doscientas familias, que el diseño fue pensado teniendo en cuenta esa localización, porque es allí donde se encuentran las dos plazas y la traza del camino a las canteras y el arroyo. (p.72)

Debido a la conjunción entre las calles preexistentes y la topografía serrana, las manzanas tuvieron una diversidad de formas y dimensiones, determinando además que en las partes más regulares del terreno tuvieran diez parcelas, pero en las zonas pedregosas sólo cuatro.

La primera consolidación se da en la zona de la estancia jesuítica, principalmente en la hoy llamada calle Belgrano, con comercios y viviendas cuyas fachadas llegan hasta la línea municipal generalmente de lotes no tan anchos pero profundos con patio lateral y habitaciones en tira, similares a las llamadas "casas chorizo".

Esta calle definió los límites entre el Barrio Norte y Barrio Sur, dando origen a la nomenclatura de cada calle en el sentido Norte-Sur y Sur-Norte.

Luego la expansión marca diferencias importantes en las tipologías del llamado sector del Alto donde se asientan los habitantes con mayor poder económico y aquellos miembros de la oligarquía argentina que construyen sus casas de veraneo en el barrio llamado Villa Pellegrini, en lotes de mayores dimensiones, con viviendas con jardines en sus frentes y con galerías hacia su fachada principal.

Los habitantes de menores recursos y que constituían la mano de obra de todas las actividades y producción local, se asentaron fundamentalmente en el barrio Sur.



Recuerdo de Alta Gracia. — Grupo de chalets. Villa Pellegrini.

• Fuente: Villareal, Walter (21 de Diciembre de 2018), *Frailes Retiros, Segunda Época* de "La Fragilidad De Los Retiros" Villa Pellegrini.



• Avenida Franchini y Massenet.
PH Lidia Samar 1996



• Petit Hotel Avellaneda 353
PH Gabriela Hoffmann



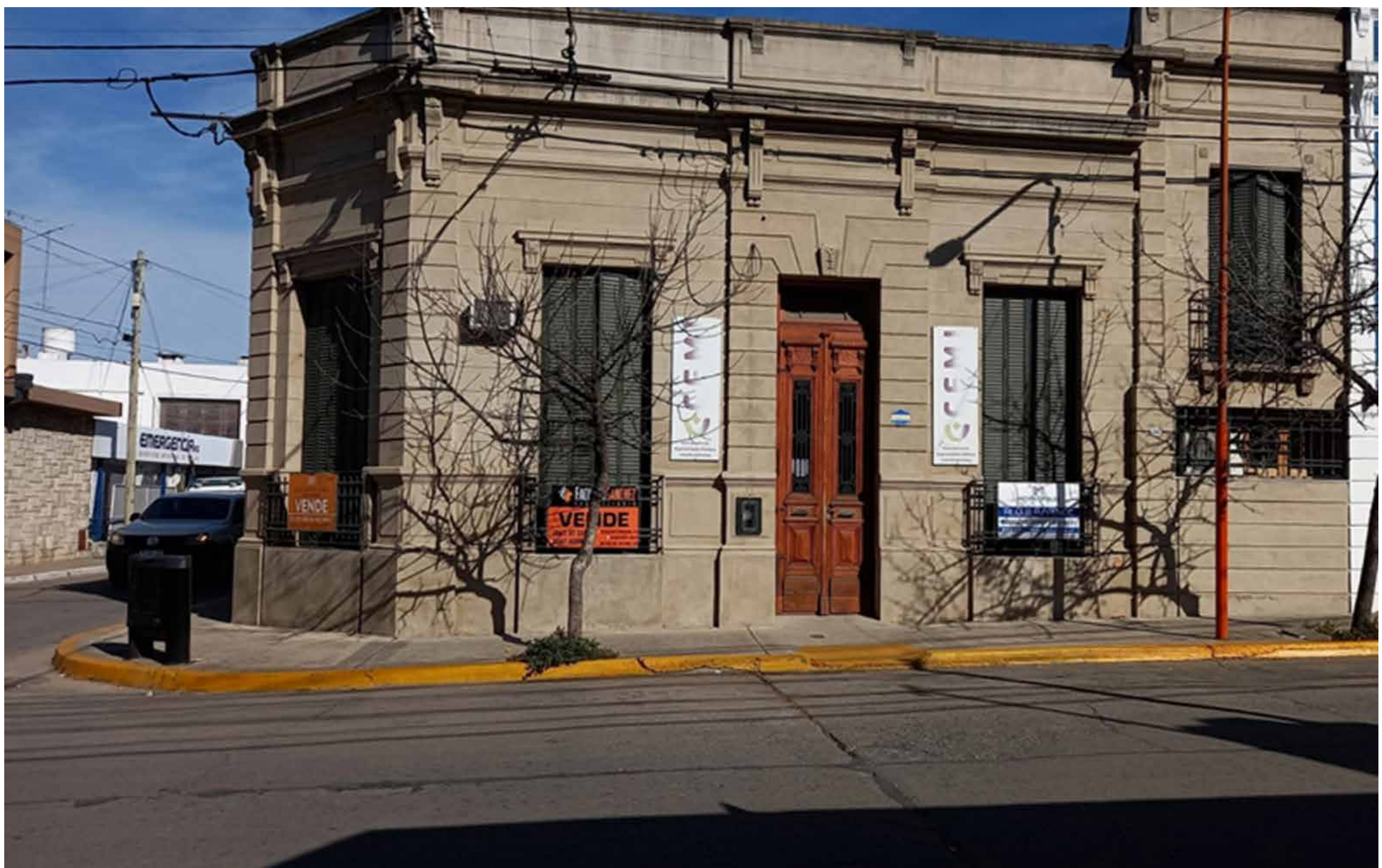
• Chalet calle Massenet 268
PH Gabriela Hoffmann



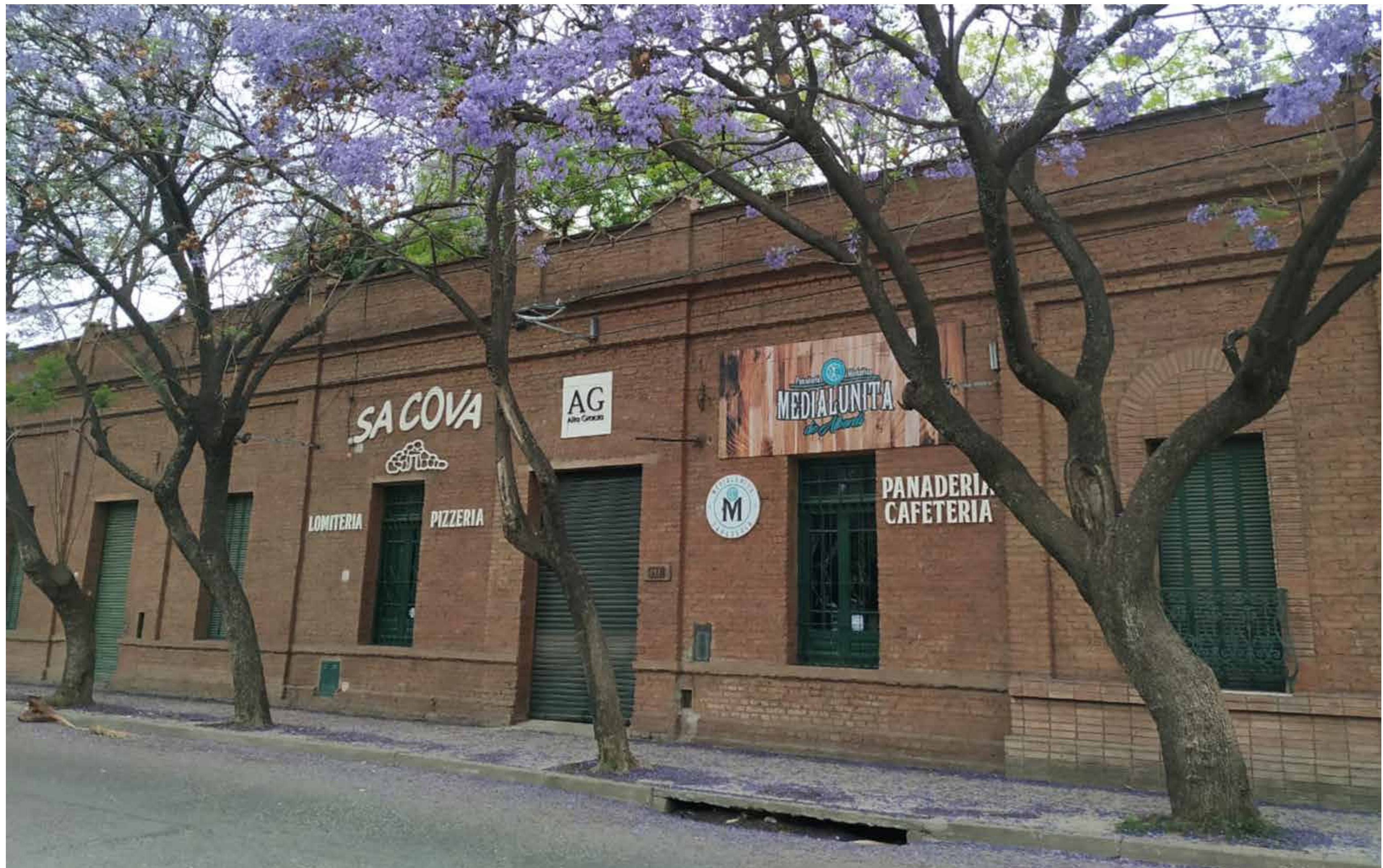
• Chalet Los Espinillos hoy Museo Manuel de Falla Villa Pellegrini
PH Lidia Samar



• Tipología de vivienda Chalet Inglés en calle Dean Funes
PH Lidia Samar



• Barrio Norte, Tipología de vivienda Italianizante ubicada en calle Paraguay y D. Carignani.
PH Gabriela Hoffmann



• Viviendas y comercios en Avenida Alfonsín al 300
PH Gabriela Hoffmann



• Barrio Sur Panadería Y Confitería La Florida 24 de Setiembre y 3 de febrero Alta Gracia
PH Lidia Samar



• Barrio Sur calle Liniers al 300
PH Paula Gómez

Las construcciones presentan distintos lenguajes, brindando interesantes ejemplos de influencias francesas, italianas y también búsquedas de recuperación del lenguaje colonial. Asimismo, se destacan pintorescos chalets de inspiración inglesa, de menor envergadura que las mencionadas, destinadas a los empleados del ferrocarril y los habitantes de recursos más limitados.

Estas viviendas están resueltas con estructuras de madera, galería con cenefa a veces metálica y otras veces de madera, cubiertas inclinadas resueltas con chapas de zinc y crestería decorada en hierro.



• Chalet "de chapa" en Avellaneda 485
PH Lidia Samar

El turismo fue un factor importante de crecimiento, impulsado primeramente por un clima afable y emplazamiento al pie de las sierras chicas, propicio tanto para el descanso y la recreación como así también para el tratamiento de afecciones respiratorias de esa época. En 1906 el comerciante Guillermo Franchini, un comerciante muy visionario, atraído por las bondades del lugar, decidió construir un hotel al oeste de la ciudad. Inmerso en un enorme parque diseñado por el famoso paisajista Charles Thays.

Denominado Sierras Hotel, comenzó a construirse en 1906 y fue inaugurado en 1908. Con vistas privilegiadas, grandes galerías para disfrutar también del sol invernal, albergó a las clases sociales más privilegiadas incluyendo destacados personajes de la historia argentina y hasta ilustres visitantes extranjeros. Muchas acaudaladas familias porteñas se instalaban en él por dos o tres meses para vacacionar con sus familias.

En 1910 Franchini vende complejo hotelero a la Sociedad de Trenes y Hoteles. En 1913, se le anexó un Casino, lo que le imprimió una mayor atracción al lugar y hasta llegó a brindarse un servicio especial de tren por las noches desde Córdoba a Alta Gracia para ir y regresar entre las 21.00 y las 2.00.

ALTA GRACIA



Para salud y pacer



Sierras Hotel-Club

Dotado del más refinado confort moderno.

Temperatura ideal. Clima recomendado por todas las eminencias médicas.

Canchas de
"Golf", "Tennis"
y otros sports

A una noche de Buenos Aires.

Boletos de combinación, viaje de tren, ida y vuelta, con cama, y 8 días de estadía en el hotel,

\$ 120.—

Para informes:
F. C. C. Argentino, Bmé. Mitre
núm. 299, Expreso Villalonga
y Gerente del Sierras-Hotel.

CASINO

CON LOS MISMOS RECREOS
DE MONTE CARLO

Autorizado por ley de la Provincia de Córdoba

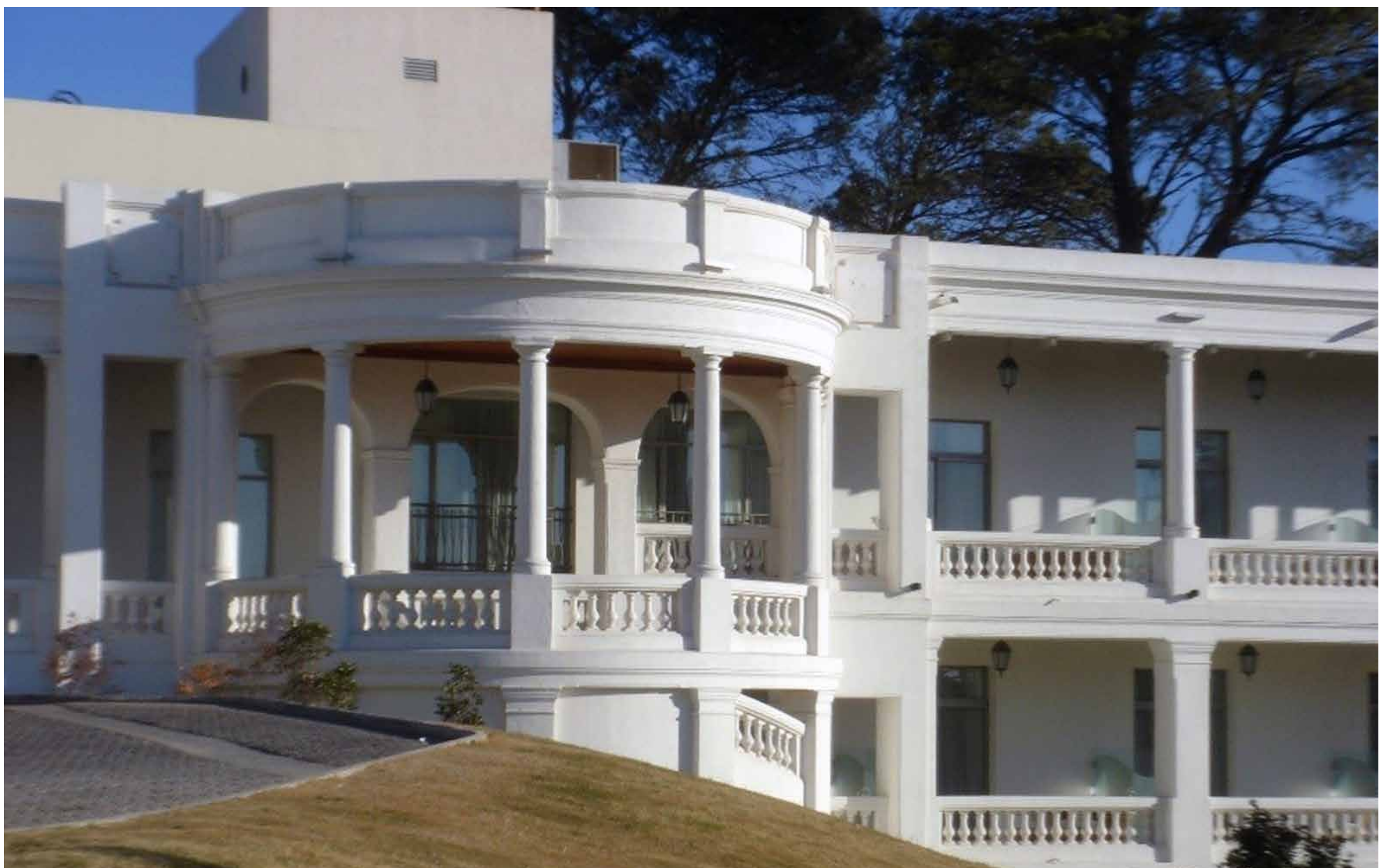
ABIERTO TODO EL AÑO.

TALLERES GRÁFICOS DE CARAS Y CARETAS

• Afiche publicado en Revista Caras y Caretas Año 1915 Dpto. Documentos Fotográficos. Biblioteca. Tomo 77. Números 865-878. Buenos Aires. Argentina (AGN Archivo General de la Nación). Fuente: www.facebook.com/CordobaAntiguaArgentina.



• Edificio del ex casino
PH Lidia Samar 1996



• Sierras Hotel
PH Lidia Samar



• *Parque del Sierras Hotel.*
PH Lidia Samar 2007

Hoy, todas estas construcciones, susceptibles de identificar, como patrimonio modesto y testigo de la experiencia histórica rica y diversa que posee la ciudad, se encuentra amenazado en su dimensión patrimonial por las intervenciones de su dinámica y actual expansión urbana.

Si bien, el crecimiento demográfico a lo largo de los años creó una división tácita de la ciudad, norte residencial, sur densificado, zona obrera, el Centro, siempre comercial en el entorno al Tajamar y Estancia Jesuítica, fue creciendo de manera lineal por la calle Belgrano uniendo la plaza Manuel Solares con el trazado del ferrocarril consolidando un centro comercial a cielo abierto con variedad tipológica arquitectónica que navega entre lo icónico institucional y lo modesto, motivo que nos cautivó para cumplir una de las premisas del trabajo que presentamos aquí “ La convivencia entre lo comercial y lo patrimonial “

Áreas de protección patrimonial

La declaración de la UNESCO, en el año 2000, en considerar la Estancia de Alta Gracia en Patrimonio de la Humanidad, suscitó al municipio en crear y establecer normativas en cuanto a la conservación del patrimonio estableciendo áreas y condiciones con respecto a la conservación del mismo. También se promulgó la creación y revalorización de diferentes viviendas en museos, ya que en las mismas residieron destacados individuos con reconocimiento nacional e internacional. Por lo tanto, esta ciudad a diferencia de otros municipios provinciales, desde el año 1999, cuenta con un cuerpo legal que sanciona y reglamenta acciones que intentan proteger el patrimonio. Sin embargo, la aplicación de estas normativas no siempre resulta objetiva frente a los in-

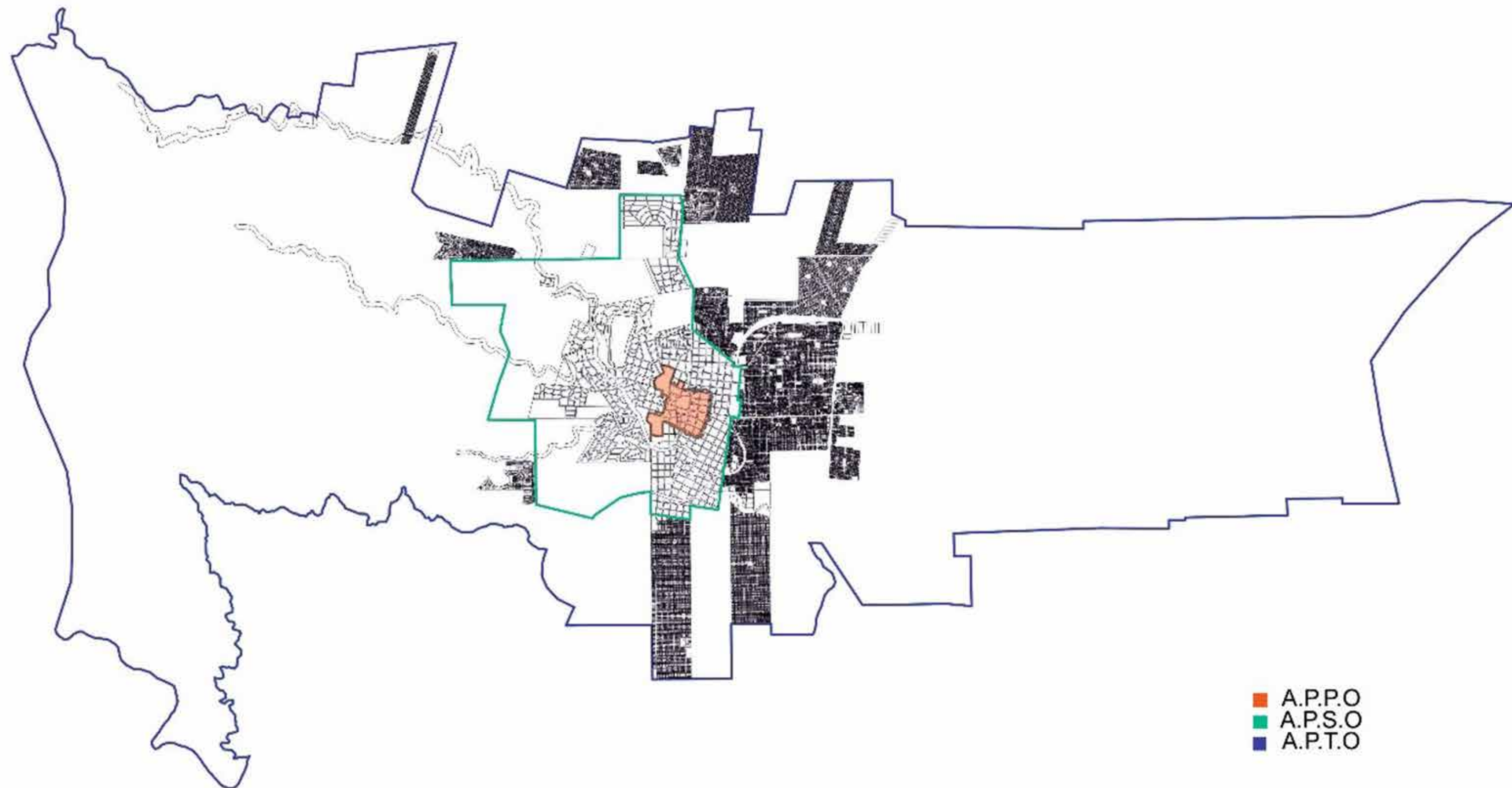
tereses políticos-económicos. En consecuencia, es necesario que la sociedad obtenga conocimiento sobre los valores del patrimonio cultural y los derechos-obligaciones a tener en cuenta con respecto a ellos.

Las áreas de protección patrimonial de la ciudad que se corresponden a situaciones históricas y topográficas las cuales se identifican como:

Área de Primer Orden: entorno urbano inmediato de la Estancia Jesuita. Comprendiendo el asentamiento jesuita, concurrencia del trazado original de los Solares-Barrio Sur, Barrio Norte y El Alto. Área de Segundo Orden: advierte a El Bajo o Barrio Sur, Barrio Norte, El Alto, es decir los barrios tradicionales.

Área de Tercer Orden: comprende al resto del ejido de la ciudad.

Áreas Especiales. Áreas de interés patrimonial dentro del Área de Segundo y de Tercer Orden.



- *Plano de Ejido Municipal de la Ciudad de Alta Gracias - Áreas de Protección Patrimonial.*

Alta Gracia reúne muchas condiciones para ocupar un lugar de preferencia para quienes recorren la provincia de Córdoba. La ciudad es valorada por su particular paisaje, resultante de la imbricación entre las bondades naturales de su geografía serrana y los diversos hitos urbanos que fueron testimonian- do su historia y que no sólo lo constituyen los componentes del legado jesuít- ico reconocido como patrimonio mundial de la humanidad.

*Alta Gracia es también una ciudad que en el plano cultural presenta una diversa cantidad de encuentros, celebraciones y lugares **que constituyen verdaderas representaciones sociales tanto para su comunidad como para los visitantes que convocan.***

Desde las de origen religioso como la procesión anual al Santuario de la Virgen de Lourdes y la festividad de la Virgen de la Merced, pasando por la oferta de comidas, danzas y tradiciones en el ya clásico Encuentro Anual de Colectividades hasta los informales festivales gastronómicos como Peperina y Mionca. Al reconocido e importante Museo Nacional Estancia Jesuítica y Casa del Virrey Liniers la ciudad ha ido sumando el Museo Manuel de Falla, el Museo de la Ciudad-Casa de la Cultura, el Museo Casa de Ernesto Che Guevara, el Museo Taller Gabriel Dubois, el Museo Sitio del Ferrocarril y el Museo Arqueológico Municipal.

Hoy, el patrimonio cultural hace que Alta Gracia prospere demográficamente y socio-económicamente. Dentro de ese panorama, la considerable cantidad de construcciones que integran su patrimonio modesto y los resultados alcanzados con los procesos de rescate y refuncionalización que se ha realizado en muchas de ellas, promueven el desafío de continuar interviniendo para fortalecer los valores de su paisaje urbano.

El trabajo de campo realizado en Alta Gracia por este subequipo, se centró en el relevamiento de diversos ejemplos de inserción de espacios comerciales en la arquitectura existente con valor de patrimonio modesto. Ese patrimonio, comprendido dentro de un recorte temporal que abarca desde las últimas décadas del Siglo XIX hasta las cuatro primeras décadas del Siglo XX, ha sido relevado, registrado y analizado por el subgrupo de trabajo que contó con el apoyo del becario Agustín Gamalerio quien diseñó la ficha de registro de los mismos. Especialmente, el estudio se centró en tres sectores: el área central, el área del ferrocarril (barrio Norte) y el barrio Sur.

Dicha ficha abarca dos secciones: una que presenta datos básicos e imágenes de la tipología, y la otra con información sobre el tejido urbano y la ubicación de la manzana y dentro de ella la ubicación del lote y el estado de conservación edilicia que establece cuatro categorías: deteriorada, medianamente conservada, conservada y notablemente intervenida.

BARRIO - CALLE	BARRIO NORTE - AV. BELGRANO - B. ROLDAN ALTA GRACIA - FAMILIA ALISIO	SECTOR	ÁREA DE PRIMER ORDEN
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>			

CONSERVACION DEL TEJIDO EN LA CUADRA	ÚNICO	2 O MAS SEPARADOS	TIRA DE 2 UNIDADES	TIRA DE MAS DE 2 UNIDADES
CONSERVACION DEL TEJIDO EN LA MZNA.	ÚNICO	2 A 4 UNIDADES	5 A 7 UNIDADES	8 UNIDADES O MAS
ESTADO DE CONSERVACION	DETERIORADO	MEDIANAMENTE CONSERVADO	CONSERVADO	NOTABLEMENTE INTERVENIDO
POSICIÓN EN LA CUADRA	ESQUINA		ENTRE MEDIANERAS	

Los criterios para el análisis y evaluación de los casos de estudio se sustentaron en la metodología de evaluación de la arquitectura histórica que proponen Torres Gilles -Jorquera Silva (2017) en función de su factibilidad para ser preservada. Esto refiere a las posibilidades que el edificio a intervenir posee para poder rehabilitarse para nuevos usos o requerimientos de uso.

Justamente en esa condición de adaptabilidad del patrimonio modesto radica su supervivencia. La adaptabilidad de la arquitectura se sustenta en la capacidad de transformación o modificación espacial y funcional; ser manejada de forma diferente al uso original, modificándose y/o incorporando sistemas y equipamientos actualizados, en condiciones de seguridad en función de las normativas vigentes.

Este concepto asociado con la necesidad de persistencia de la arquitectura histórica es interpretado como un valor deseable en los cuales los inmuebles permanecen en entornos culturales renovados e incluso pasando a albergar instituciones públicas o privadas de diversa índole. De este modo se contribuye a fundamentar la toma de decisiones para garantizar la preservación de la identidad cultural, histórica y paisajística del lugar.

Las variables sobre las que se realiza esa evaluación son:

Grado de adaptabilidad

Espacial: estableciéndose la “flexibilidad” como la posibilidad de modificar la función sin alterar las partes construidas; la “variabilidad” admitiendo cambios en los elementos construidos; así como de la “ampliabilidad” espacial concebida como la posibilidad de incorporar nuevos espacios; y el fraccionamiento espacial deducido como la posibilidad de dividir los espacios.

Funcional: posibilitando la generación de espacios que puedan cumplir funciones diversas en relación con las actividades que se puedan desarrollar.

Usabilidad: la eficacia y la eficiencia para desarrollar nuevos usos manteniendo la tipología espacial de la vivienda.

Grado de factibilidad técnico-constructiva

Estado del inmueble en términos constructivo-estructurales: para evaluar las posibles modificaciones que el mismo permita.

Condición de vulnerabilidad constructiva: estableciéndose como el riesgo a la pérdida o deterioro de la obra arquitectónica.

Aspectos patológicos: los riesgos que puede presentar el inmueble a partir de la intervención.

Grado de factibilidad socioeconómica

Considerando los recursos económicos disponibles para garantizar la necesaria inversión a realizar y la disponibilidad de financiación con que cuenta la institución de la cual depende el bien a preservar.

En función de ello se evalúa y justifica la erogación como contribución a la preservación de las preexistencias del lugar.

Por lo tanto, se pudo establecer una valoración cualitativa a partir del registro de las fichas y una valoración cuantitativa a partir de la implementación del método descrito anteriormente, Incorporándose al mismo diferentes porcentajes según el nivel de importancia y efectividad de los casos y resumido en el siguiente cuadro:

CUADRO DE EVALUACION CUANTITATIVA

FACTORES	NIVEL DE IMPORTANCIA (DIVIDIR 100% ENTRE LOS FACTORES)	NIVELES DE EFECTIVIDAD (DIVIDIR DE 1 A 10)
GRADO DE ADAPTABILIDAD ESPACIAL	20%	2
GRADO DE ADAPTABILIDAD FUNCIONAL	15%	1
GRADO DE ADAPTABILIDAD USABILIDAD	20%	2
GRADO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO - CONSTRUCTIVA	20%	3
GRADO DE FACTIBILIDAD SOCIOECONÓMICA	25%	2
TOTAL	100%	10

De los casos estudiados fueron seleccionados para este texto tres ejemplos. Los mismos se encuentran emplazados en el Área Patrimonial de Primer Orden. Ubicándose próximas a la plaza principal, Manuel Solares, sobre la Calle Belgrano, los mismos son: Caso 1 actual Musimundo, Caso 2 la Librería Hora Libre y Caso 3 el Paseo Nicolasa Este último caso se encuentra a 300 metros cuabras de la plaza en sentido suroeste-este y teniendo una lejanía de 50 o 100 metros con respecto a la calle Belgrano. Estas tres construcciones responden a tipologías de vivienda residencial con uso comercial y poseen un valor visible dentro del tejido urbano. Identificándose en cada uno de los lenguajes de sus fachadas el modo de ocupación y forma de vida social singular en cada una de ellas. Las tres tipologías manifiestan diferentes estados de conservación y adaptabilidad para mantenerse vigente.

Estos sitios, también poseen semejanzas tales como: pertenecen a un contexto histórico de similar conformación, consolidación y poseen características arquitectónicas y constructivas afines, y en su origen pertenecían al mismo estrato social.

Las viviendas elegidas permiten ejemplificar las diversas tipologías que forman parte de un conjunto paisajístico, cuyo valor patrimonial-ambiental es reconocido por las regulaciones vigentes en la ciudad: en esquina, en tramo y casa patio lateral o casa chorizo.

Caso 1 • Musimundo - Petit Colon



• PH Mario Mercado

Se ha elegido como caso de análisis el local comercial, hoy Musimundo, ubicado entre la Av. Belgrano y Belisario Roldan de la Ciudad de Alta Gracia.

El inmueble posee un registro de construcción del año 1920 cuya tipología correspondía a un uso habitacional y comercial.

De acuerdo a lo documentado en los diferentes sitios web relacionados con la ciudad de Alta Gracia hemos encontrado que la tipología mencionada poseía un rubro comercial - bar, en la década del 50. Luego con el paso de los años se fue ampliando y anexando otras actividades hasta convertirse en el distinguido bar-pizzería Petit Colón en 1960.



• PH Carlos Schaffer

Un lugar de paso, encuentro y recreación de obreros, familias y turistas. A continuación citamos algunos fragmentos encontrados en la publicación digital del diario Sumario Noticias (2007) que dan testimonio de la importancia cultural que poseía este lugar, es decir, valores que están en relación a la memoria colectiva de una sociedad.

...“Es el único bar donde el vino se despacha al “copeo”. Para los inexpertos, esto significa que al cliente se le sirve el vaso de vino, sin que deba comprar la botella. Tampoco están obligados a comprar la pizza entera, ya que la ofrecen por porción. Es uno -si no el único - de los sobrevivientes de una larga lista de ausencias: “Los Mineros”, “La Cholita”, “La Chulita”, el bar de Echenique y “Apolo 11”, están entre los que no aguantaron el chubasco. Allá por la década del 50 empezó a deletrear su vocación de bar en manos de Renato Gavaz. El hombre puso ahí una heladería a la que le agregó fiambrería y bar. Fue él quien la bautizó con el nombre que aún lleva. En los 60 José y Carmen Núñez se hicieron cargo del lugar que atendieron junto a su hijo Rubén por casi cuatro décadas junto a Graciela Ceffarelli, su mujer. Hace apenas dos meses Guillermo Durán, un taxista que se enamoró del lugar, se hizo cargo del negocio y ha decidido el futuro del comercio apostándole al pasado. “Cuando me dijeron ‘cambiale la onda a ese barcito’, yo decidí hacer todo lo contrario. Le agregué música y algunas comidas, pero voy a mantenerlo respetando lo que la gente ha buscado siempre acá y ya nadie le ofrece en otra parte”, dice el flamante dueño mientras se apura en atender a unos obreros con quienes intercambia algunas bromas. Tangos, goles y penas. Al fondo y tras sortear las sillas, idénticas a las originales, y una mesa de billar, un mostrador robusto. El mismo mostrador donde debe haber envejecido más de un parroquiano año tras año y vuelta tras vuelta. Suena un tango. Cerca de la puerta un matrimonio comparte una cerveza. “Siempre pasamos por acá hace años que lo hacemos, acá sentís que hay familia y amistad” asegura la mujer.

“Hay un cliente que viene y pide una milanesa cortadita al plato y se la hago por supuesto”, comenta Guillermo.

Así mismo, la estratégica ubicación del Petit Colón próximo a la Plaza Principal, La Estancia e Iglesia demandaba a sus propietarios expandir el local hacia el exterior avanzando con mesas sobre la vereda.

Esta fue efectuada a partir de una marquesina que bordeaba toda la fachada del bar, generando un gran impacto visual ofreciendo a sus clientes los valores urbanos ambientales singulares.

Por otra parte, nos resulta difícil encontrar una fecha de cuándo el bar dejó de funcionar, cuáles fueron sus atribuciones y en qué momento la tipología comercial bar cambió de destino, pasando primero a formar parte de la actividad financiera y luego en sitio de venta de artículos del hogar.

Confitería, Fiambrería
y Almacén
“PETIT COLON”
DE
DANIEL FIDALGO



EDIFICIO DEL "PETIT COLON" - ALTA GRACIA

Especialidad en Conservas Finas y Bombones de Calidad

SERVICIO CON REPARTO A DOMICILIO

Representante Exclusivo de la Casa de
Alfajores "LA ROYAL" de Córdoba

ALTA GRACIA -- Teléfono 65 -- F. C. C. A.

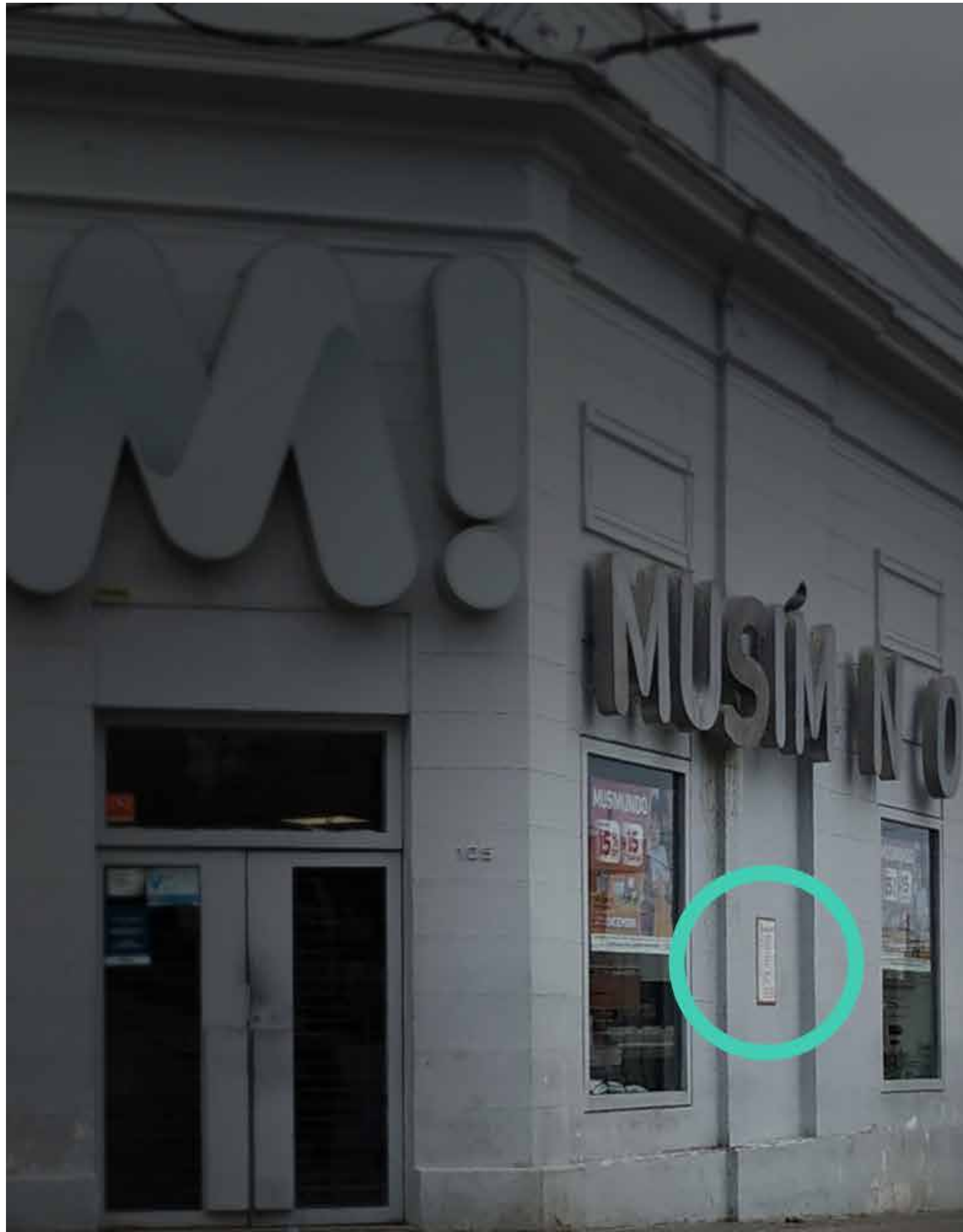
Esta tipología se encuentra emplazada en un lote en esquina; dentro de una manzana de tamaño regular, comprendiendo una superficie cubierta de 525 m², predominando en el trazado del sector los llenos sobre el vacío.

La construcción edilicia llega hasta la Línea de Edificación, sin presentar ningún tipo de retiro, al igual que su entorno inmediato que denota el mismo periodo de consolidación y construcción.

Las edificaciones colindantes actuales manifiestan que las mismas han sufrido transformaciones edilicias tanto en su organización tipológica como en la fachada de origen; pero las esquinas del sector poseen dimensiones semejantes sin alteraciones edilicias.

Este comercio ha sido considerado como un hito histórico para los vecinos de la ciudad de Alta Gracia. En 1999, la municipalidad le otorgó una placa conmemorativa por los 100 años del milenio y se puede observar en la fachada sobre la calle Belisario Roldán.

Oswaldo Rugani (2022), ciudadano de esta localidad, licenciado y profesor superior de plástica de la Universidad de Córdoba nos manifestó que "...el Petit Colon, ..., que ahora es emblemático, inclusive para la ciudad, porque pese a que no quedan prácticamente nada de lo que era, sigue siendo un lugar muy significativo, lugar de reuniones, porque gana un equipo de fútbol o porque pasó tal cosa, todo el mundo se reúne ahí, como fue toda la vida".



• PH Mario Mercado



• PH Gabriela Hoffmann

Actualmente, el local comercial no posee una relación directa con las edificaciones colindantes, pero, podemos señalar que en el año 2017 se encontraba emplazado en este mismo sitio el Banco Santander Río, constituyendo un área importante de la ciudad. En este sector, se concentraban la mayoría de las instalaciones bancarias de la Ciudad y del Departamento Santa María.

Fue por este emprendimiento bancario que se efectuó la demolición de la tipología conservando sólo la fachada de la edificación. Sobre esta acción, en su momento, el historiador local Augusto Piccon, manifestó en una nota del diario Sumario (2017) que: “es necesario proteger a estas casas del avance del tiempo, sobre todo, ya que en muchas ciudades se han destruido construcciones de mucho valor arquitectónico, y eso es lamentable porque no se recupera más”. El patrimonio cultural y natural está cada vez más amenazado de destrucción, no sólo por el deterioro propio del paso del tiempo, sino también por el crecimiento demográfico.

A esos factores hay que sumarles la alteración o la destrucción por parte de empresas en busca de beneficios propios.

Esta situación nos induce a pensar y considerar si el espacio interior no presentaba aspectos flexibilidad, funcionalidad para adaptarse a la tipología bancaria; o fueron los aspectos constructivos y estructurales de la edificación que evidenciaban ciertas patologías que ponían en riesgo al futuro ciudadano para ser demolida... o quizás el valor económico de adaptar un proyecto a una estructura existente, requería de una mayor inversión y tiempo. Ya para entonces el municipio contaba con normativas de protección patrimonial pero parece que las mismas resultaron escasas ante determinadas situaciones.

Como dijimos, lo único que se ha preservado de la edificación original es la fachada; conservando la altura edilicia, cornisas y ubicación de algunos vanos de las aberturas. Decimos algunas ya que, se observa que sobre el frente de fachada que da a la Av. Belgrano algunos vanos se cerraron enmarcando su función y otros se anularon completamente con mampostería conformando un muro ciego. Asimismo, en la parte superior de las aberturas las molduras originales fueron reemplazadas por otras de forma rectangular.

Sobre la fachada de frente a la calle Belisario Roldan se abrió un nuevo vano y se suprimió el acceso a la vivienda dando lugar a una ventana y, a su vez, para crear unidad en la fachada se nivelaron todas las alturas a la altura del local comercial, repitiéndose el mismo lenguaje en el plano horizontal y acentuando la verticalidad a partir de las columnas sobresalientes de la edificación en las fachadas laterales.

Es posible también identificar en las imágenes más antiguas del sector que el sentido de circulación de la Av. Belgrano no es el actual, el ensanchamiento de la vereda, en la esquina e instalación de la fuente sobre la misma corresponde a intervenciones urbanísticas correspondiente al siglo XXI.

EVALUACION | CUANTITATIVA
CASO 1 | MUSIMUNDO

FACTORES	NIVEL DE IMPORTANCIA (DIVIDIR 100% ENTRE LOS FACTORES)	NIVELES DE EFECTIVIDAD (DIVIDIR DE 1 A 10)
GRADO DE ADAPTABILIDAD ESPACIAL	0%	0
GRADO DE ADAPTABILIDAD FUNCIONAL	0%	0
GRADO DE ADAPTABILIDAD USABILIDAD	0%	1
GRADO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO CONSTRUCTIVA	15%	3
GRADO DE FACTIBILIDAD SOCIOECONÓMICA	25%	2
TOTAL	40%	6

Caso 2

BARRIO - CALLE	BARRIO SUR - URQUIZA N 35 ALTA GRACIA - FAMILIA VILLAREAL	SECTOR	ÁREA DE PRIMER ORDEN
-----------------------	--	---------------	----------------------




CONSERVACION DEL TEJIDO EN LA CUADRA	ÚNICO	2 O MAS SEPARADOS	TIRA DE 2 UNIDADES	TIRA DE MAS DE 2 UNIDADES
CONSERVACION DEL TEJIDO EN LA MZNA.	ÚNICO	2 A 4 UNIDADES	5 A 7 UNIDADES	8 UNIDADES O MAS
ESTADO DE CONSERVACION	DETERIORADO	MEDIANAMENTE CONSERVADO	CONSERVADO	NOTABLEMENTE INTERVENIDO
POSICIÓN EN LA CUADRA	ESQUINA		ENTRE MEDIANERAS	

El Segundo local comercial que ejemplificamos como caso de estudio se encuentra emplazado en el área central de la ciudad y dentro del Área Patrimonial de Primer Orden.

Está situado en la calle Urquiza N°27, entre la Avenida Belgrano y la calle Mateo Beres, en la vivienda propiedad de la familia Villareal.

La construcción fue realizada en 1910 emplazándose la misma sobre la Línea de Edificación. La tipología y la fachada marcan una etapa histórica que difiere de las edificaciones colindantes que denotan importantes transformaciones.

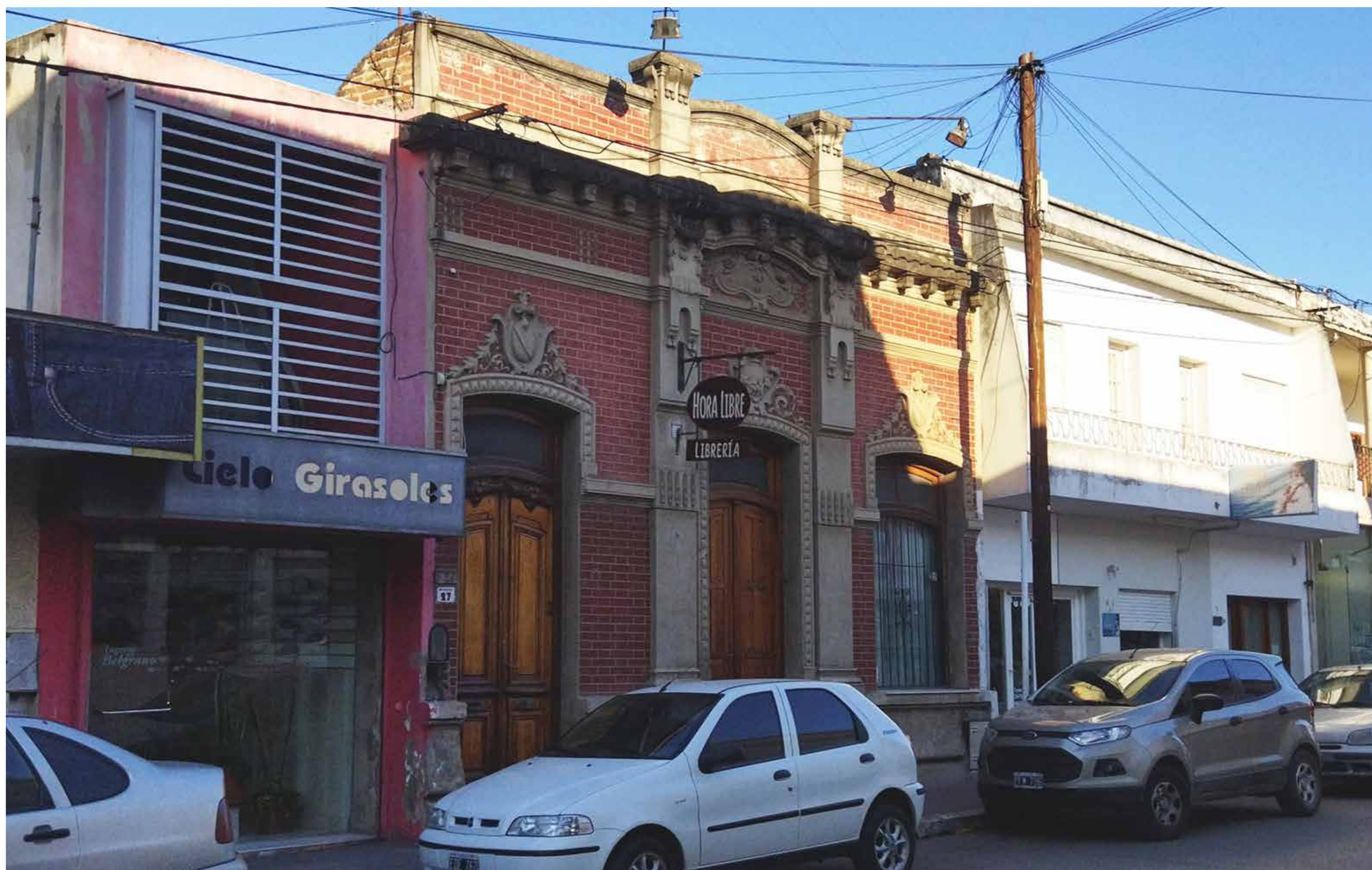
El lote es rectangular, predominando el largo sobre el ancho en una proporción de 3 veces el ancho. Con respecto al trazado de la manzana predominan este tipo de lotes resultando que el lleno es mayor que el vacío. En relación con las edificaciones vecinas las construcciones edilicias son diversas, pero se mantienen con una altura semejante. La tipología analizada posee una sola planta mientras que las edificaciones contiguas son de dos plantas, desarrollándose en la planta baja el uso comercial y residencial en la planta alta.

La vivienda posee un grado de conservación total en cuanto a estructura-tipología y materiales observándose pequeñas intervenciones en la fachada como en los pisos interiores para la instalación de los servicios de gas, cloaca, teléfono-cable e iluminación exterior.

En la fachada podemos identificar el eje horizontal marcado a partir de la división en tres tramos: basamento, cuerpo y coronamiento. El eje vertical está enfatizado por dos columnas ornamentadas que indican el ingreso principal. En toda su composición se expresan leyes de orden y proporción.



• PH Gabriela Hoffmann



• PH Mario Mercado



• PH Mario Mercado

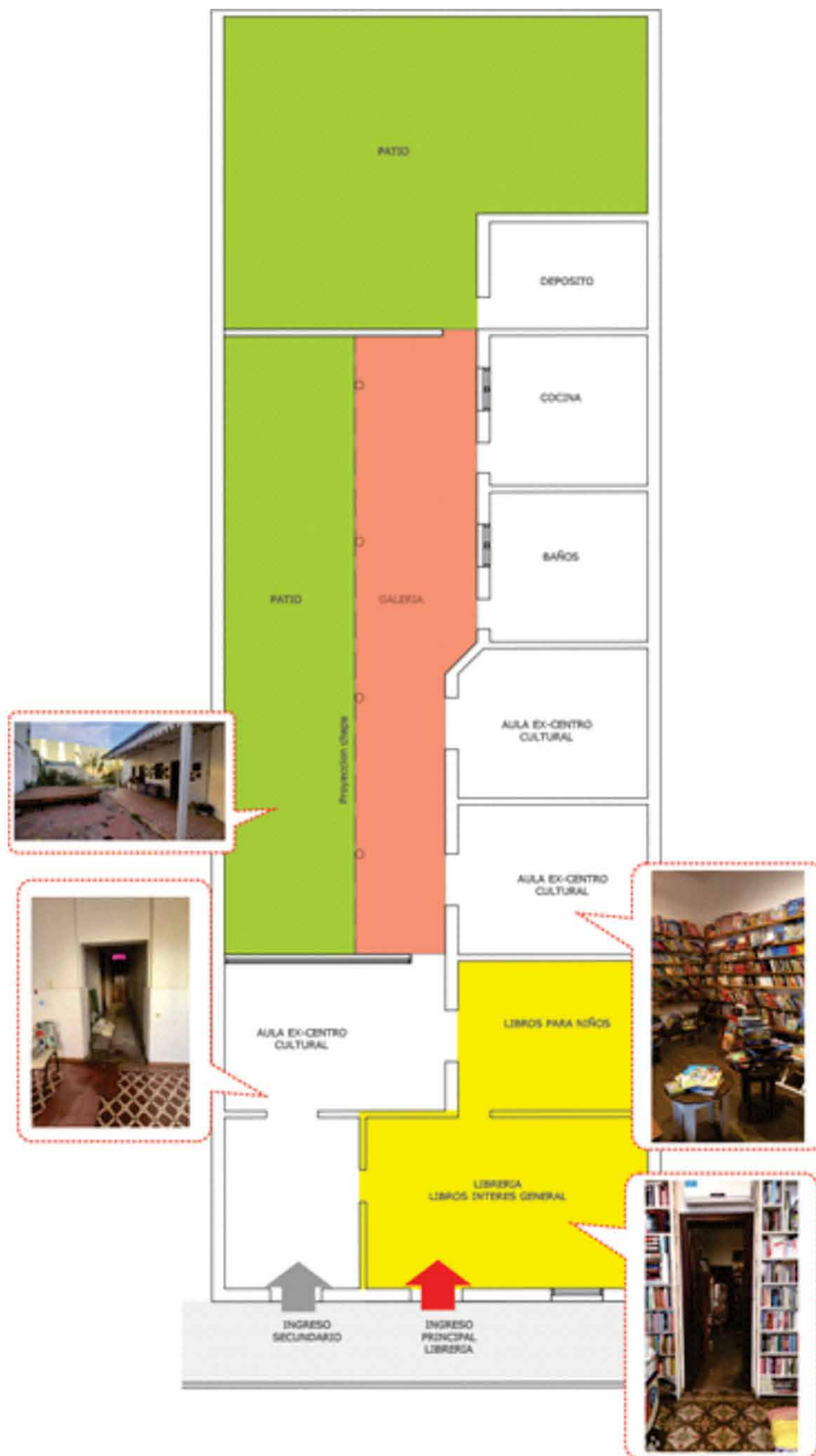
La ornamentación está plasmada en cada uno de los tramos y en las aberturas, el contraste de la materialidad de la misma con la pared de ladrillo hace de esta fachada un bien patrimonial modesto de carácter singular y mayor jerarquía edilicia.

El uso actual de esta tipología de vivienda identificada como del tipo casa de patio lateral o “Casa Chorizo” corresponde al rubro comercial de librería de textos. Dicha actividad se desarrolla principalmente en la sala principal y la sala contigua, de menor tamaño, que se comunica a través de una puerta de madera.

Las jerarquías, usos y funciones de las salas están diferenciadas por la altura y la materialidad de las envolventes interiores (lateral, inferior, superior) y el equipamiento. La ocupación de la vivienda hoy es mínima., pero unos años atrás, las salas secundarias a la librería y los dormitorios, baño, cocina, galería y patio de la vivienda se usaban para el desarrollo de talleres y actividades culturales.



• PH Gabriela Hoffmann



• Librería Hora Libre Urquiza 27 Esquema tipológico
Elaboración: Gabriela Hoffmann

El uso comercial librería permite que los espacios interiores de la tipología sean adaptables a los aspectos espaciales, funcionales sin observarse en el interior-exterior de la vivienda grandes modificaciones para el desarrollo de tal actividad. A su vez, el edificio parece no haber sufrido deterioros a pesar del tiempo transcurrido.

Asimismo, sus habitantes parecen no haber manifestado la necesidad de un cambio en el interior de la vivienda, salvo la instalación de los servicios de infraestructura.


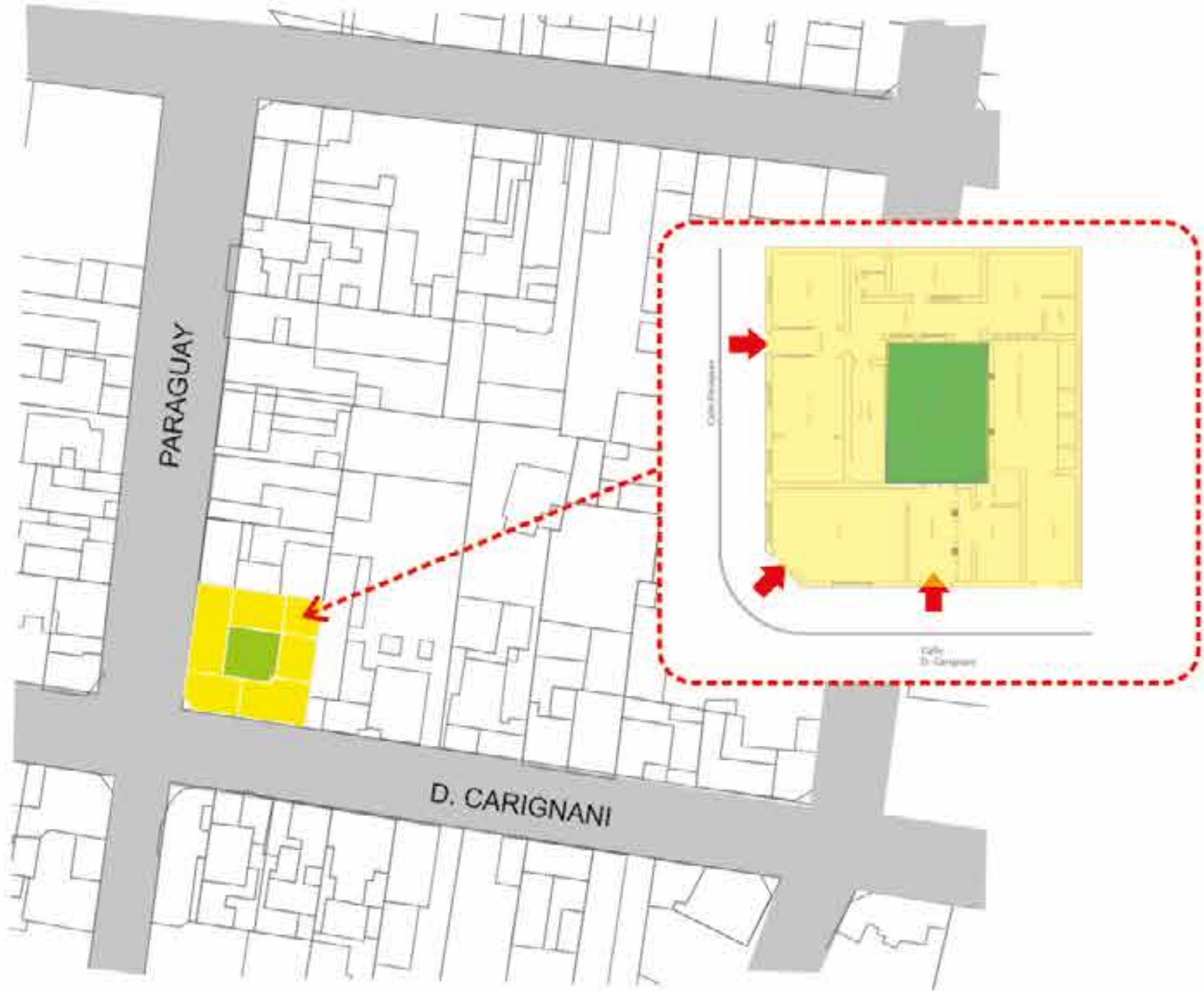
CUADRO DE EVALUACION | CUANTITATIVA

C A S O 2 | L I B R E R Í A H O R A L I B R E

FACTORES	NIVEL DE IMPORTANCIA (DIVIDIR 100% ENTRE LOS FACTORES)	NIVELES DE EFECTIVIDAD (DIVIDIR DE 1 A 10)
GRADO DE ADAPTABILIDAD ESPACIAL	20%	2
GRADO DE ADAPTABILIDAD FUNCIONAL	10%	1
GRADO DE ADAPTABILIDAD USABILIDAD	10%	1
GRADO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO - CONSTRUCTIVA	15%	3
GRADO DE FACTIBILIDAD SOCIOECONÓMICA	25%	2

Caso 3 • Paseo Nicolasa

BARRIO - CALLE	BARRIO NORTE - PARAGUAY - DINO CARIGNANI ALTA GRACIA - PASEO NICOLASA - FAMILIA VAGNI	SECTOR	ÁREA DE PRIMER ORDEN
-----------------------	--	---------------	----------------------

CONSERVACION DEL TEJIDO EN LA CUADRA	ÚNICO	2 O MAS SEPARADOS	TIRA DE 2 UNIDADES	TIRA DE MAS DE 2 UNIDADES
CONSERVACION DEL TEJIDO EN LA MZNA.	ÚNICO	2 A 4 UNIDADES	5 A 7 UNIDADES	8 UNIDADES O MAS
ESTADO DE CONSERVACION	DETERIORADO	MEDIANAMENTE CONSERVADO	CONSERVADO	NOTABLEMENTE INTERVENIDO
POSICIÓN EN LA CUADRA	ESQUINA		ENTRE MEDIANERAS	

El tercer caso de estudio se encuentra emplazado en Barrio Norte, situándose entre las calles Paraguay y Dino Carignani. Se trata de una tipología de vivienda en esquina que pertenecía a la familia Vagni.



• PH Gabriela Hoffmann



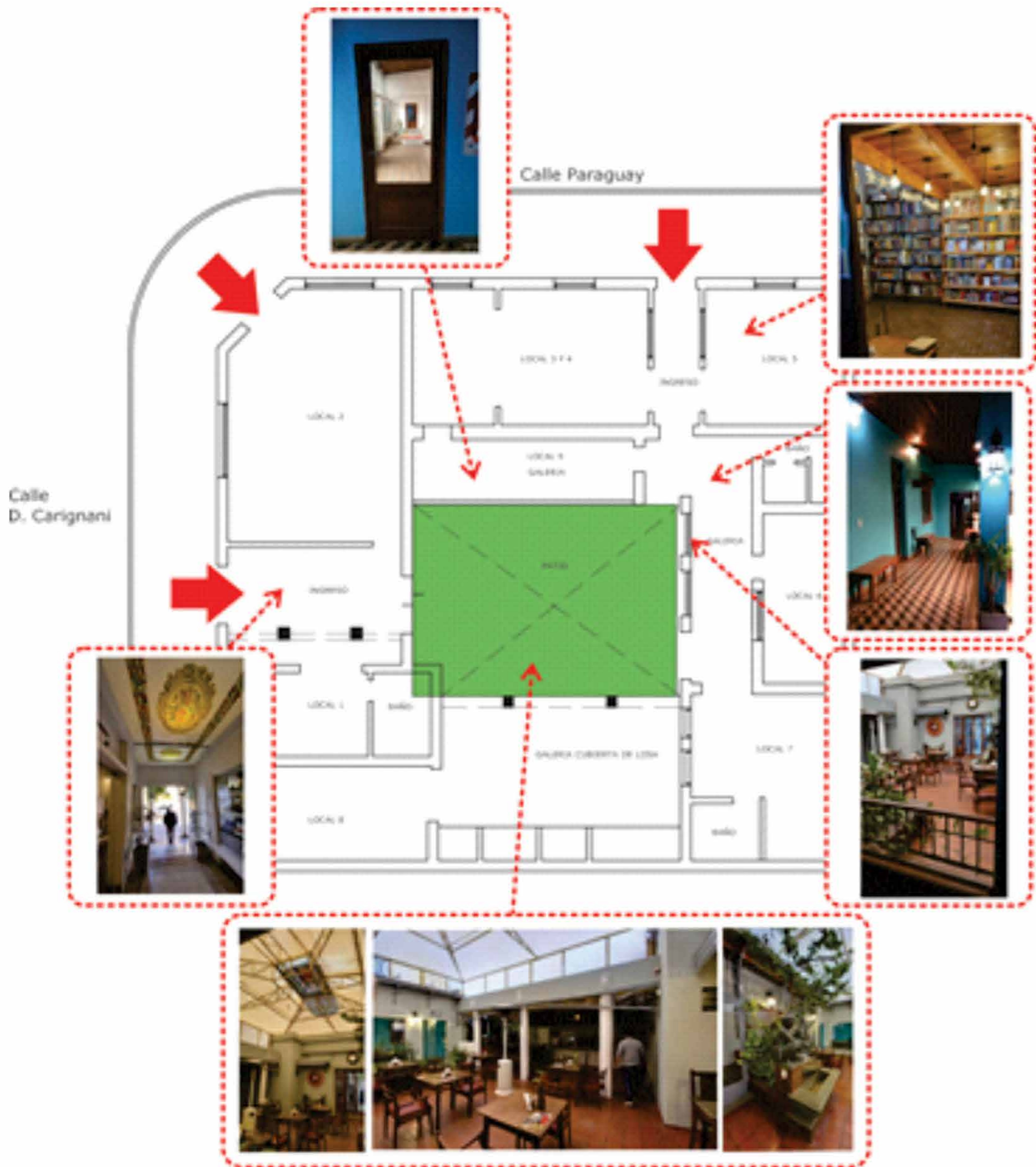
• PH Gabriela Hoffmann

La construcción edilicia corresponde a los primeros años del siglo XX emplazándose la misma sobre la Línea de Edificación. La tipología y el lenguaje de la fachada refieren a una etapa histórica que es acompañada por las edificaciones ubicadas al frente y sobre la Calle Carignani. El lote en esquina denota el predominio del lleno sobre el vacío identificándose un desarrollo tipológico en torno a un patio central en una sola planta.

En relación con las edificaciones vecinas las construcciones edilicias poseen un lenguaje común con aquellas que se encuentran emplazadas en la calle D. Carignani antes de llegar a Paraguay, pero las edificaciones colindantes al lote mantienen una altura semejante, aunque manifiestan haber sufrido alteraciones con el tiempo.

La vivienda posee un grado de conservación medio en cuanto a estructura-tipología y materiales observándose intervenciones en la fachada, ambientes interiores y patio. Las intervenciones responden a la demanda de servicios y funciones propias del rubro comercial de paseo de compras de pequeña escala.

En la fachada podemos identificar el eje horizontal marcado a partir de la división de tres tramos destacándose el basamento, cuerpo y coronamiento. El eje vertical está enfatizado por columnas ornamentadas que marcan los dos ingresos principales (la esquina - calle Paraguay). En toda la composición se expresan leyes de orden y proporción. La ornamentación está plasmada en cada uno de los tramos y sobre las aberturas.



• Paseo Nicolasa Esquema tipológico
Elaboración: Gabriela Hoffmann

El uso actual de esta tipología corresponde a un paseo comercial de pequeña escala. La vivienda se subdivide en 8 locales comerciales de los cuales, el local ubicado en la esquina posee un acceso independiente, el resto de los locales el acceso es a través de un pasillo en común que se comunican con el patio.

El patio es el espacio organizador de los ambientes en el interior, en el mismo se desarrolla el área de permanencia del bar, pero cumpliendo su función de nexos, distribución, e iluminación.

Este paseo es un buen ejemplo del modo en que una tipología de uso residencial-comercial puede perdurar en el tiempo a partir de pequeñas intervenciones espaciales, funcionales y constructivas permitiendo la instalación a través del tiempo de una tienda, posteriormente una peluquería y luego paseo de compras (cuadro evaluativo cuantitativo).

Los valores históricos sociales se mantienen a partir del nombre del paseo, estableciéndose en un lugar de encuentro, compra y permanecía como lo era en su carácter original de tienda y peluquería, tal como nos relatase Osvaldo Rugani (2022) en la entrevista realizada *“Yo vivía a media cuadra de ahí, o sea que la conozco esa esquina era de un ruso que tenía una tiendita...luego con los años la compra, Vagni, el hermano del que fue intendente, era peluquero y él la arregló toda la, la restauró. Él tenía su peluquería, su casa...cuando muere, queda a cargo de la familia Vagni y son los que hacen que el Paseo Nicolás continúe manteniendo toda su fisonomía...”*

Encontramos también en la página web “Cosas nuestras, guardianes de memorias” algunos escritos de la profesión de los peluqueros y resulta interesante rescatar este patrimonio cultural intangible ya que tal como lo testimonia uno de los entrevistados llamado Juan Carlos:

Los peluqueros y las peluquerías forman parte del paisaje urbano de Alta Gracia, como de cualquier pueblo o ciudad en el mundo. Frente a sus espejos, peluquero y cliente improvisan en cada corte una sesión de psicología popular. Charlan, hacen chistes, cuentan chismes, se acuerdan de sus parientes y amigos y crean una empatía que en pocos otros lugares se logra.

...En Alta Gracia, a la hora de repasar los nombres y las historias de quienes han abrazado esta profesión a lo largo de los años, habría que remontarse a los primeros años del Sierras Hotel.

El establecimiento, como no podía ser de otra forma, contaba con peluqueros y peinadores para atender a su distinguida clientela sin que tuviera que dejar los salones del fastuoso complejo hotelero. Aquellos primeros peluqueros del Sierras, es un hecho que existían y que cobraban succulentas propinas (además de un buen sueldo) de parte de sus ocasionales y adinerados clientes. Lilo Vagni, por cuyo salón pasaron varias de las mejores peinadoras de la ciudad, como Edith Bogado, Gloria, o Silvia Bonadies.

Donde hoy es el Paseo Nicolasa, Lilo sentó sus reales y marcó una época. Dicho sea de paso, Lilo y Edith fueron peinadores de los actores del Elenco Municipal de Teatro de Alta Gracia.

CUADRO DE EVALUACION | CUANTITATIVA
CASO 3 | PASEO NICOLASA

FACTORES	NIVEL DE IMPORTANCIA (DIVIDIR 100% ENTRE LOS FACTORES)	NIVELES DE EFECTIVIDAD (DIVIDIR DE 1 A 10)
GRADO DE ADAPTABILIDAD ESPACIAL	25%	2
GRADO DE ADAPTABILIDAD FUNCIONAL	10%	1
GRADO DE ADAPTABILIDAD USABILIDAD	15%	2
GRADO DE FACTIBILIDAD TÉCNICO - CONSTRUCTIVA	15%	3
GRADO DE FACTIBILIDAD SOCIOECONÓMICA	20%	2
TOTAL	85%	10

Conclusiones

El planteamiento de un método de evaluación de la arquitectura histórica en función de sus posibilidades de recuperación, conceptualizado en la capacidad de la obra para “ser adaptada” para nuevos usos o requerimientos de uso, permite generar un instrumento orientador de las políticas públicas de un determinado barrio que se enfrenta a la necesidad y obligación de conservar su arquitectura tradicional con valor patrimonial.

También permite a los propietarios y usuarios reconocer las posibilidades de sus viviendas como un recurso sustentable a partir de este patrimonio heredado.

Es importante que tomen conciencia del valor potencial al poder ser rehabilitadas en modelos mixtos de uso, con primeros niveles comerciales o de oficinas, o nuevos programas que permitan rentabilizar el inmueble con altos grados de seguridad. Y esa toma de conciencia debe alcanzar a todos los actores.

Para ello las estrategias de intervención sobre el patrimonio modesto deben estar centradas en los siguientes propósitos:

Fomentar en la sociedad y la cultura la importancia y ventajas de generar políticas y acciones sostenibles. Concientizar a los ciudadanos a través de la divulgación a partir de actividades culturales sobre las consecuencias que genera cada persona al medio ambiente a través de sus acciones.

Proteger, conservar y apoyar los valores culturales de cada barrio o ciudad, ya sean estos materiales o inmateriales para conservar así la identidad, historia de cada población.

Respetar y preservar el patrimonio modesto de cada sector de la ciudad para no perder su identidad y tener conocimiento de las edificaciones preexistentes para establecer estrategias de mejoras que no alteren el entorno inmediato, escala urbana de la ciudad.

Trabajar con diferentes organismos públicos y privados en donde se promueva la investigación/formación, el conocimiento tanto para profesionales como ciudadanos (residentes, trabajadores, visitantes, estudiantes, etc.) con el objetivo generar planes de gestión para la conservación y rehabilitación de los inmuebles residenciales en barrios históricos, con el fin de orientar fondos públicos.

Concientizar sobre los valores de este patrimonio y sobre los riesgos pueden correr muchas de estas edificaciones si no se comprometen las políticas públicas y se aprueban normativas para revertir esta situación . Para ello se necesitará de ayuda de interesados particulares (historiadores locales, usuarios, arquitectos, estudiantes) para promover a través de diversos medios accesibles como el diseño de páginas webs lo anunciado en el párrafo anterior. Así mismo, se podrán organizar en convenio con la municipalidad charlas informativas en centros vecinales, escuelas de la ciudad.

También, se tendrá en cuenta realizar acciones con centros no gubernamentales para regularizar esfuerzos en forma colectiva (colegio de arquitectos, área de turismo-cultura, etc.)

Sólo así, generando una sinergia con todos los actores, incluyendo a todos los miembros de una ciudad, se puede preservar el patrimonio modesto ya que su valor radica justamente en su dimensión humana y su misión es ser el contenedor material de la memoria de sus lugares.

Fuentes

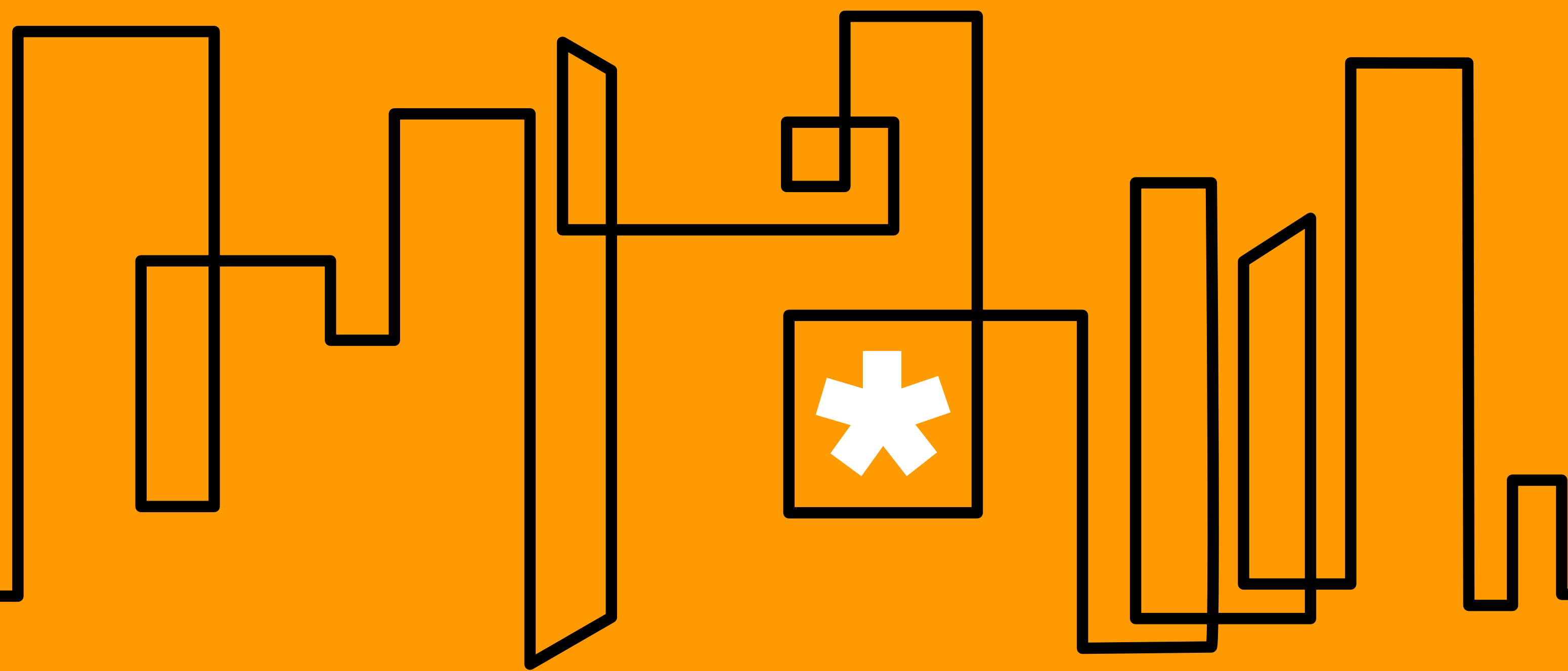
Larrauri, E., Trecco, A. y otros (1992): Alta Gracia. Evolución histórica y desarrollo urbano-arquitectónico. CEHUALA Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Córdoba

Bepmale, F. (2022): Alta Gracia después de Solares. La Villa y el Municipio. Recopilación documental 1868-1940. Córdoba, Pirca ediciones p.72

Rugani, O.): entrevista en profundidad realizada por Gabriela Hoffmann en la ciudad de Alta Gracia en octubre 2022

<https://www.facebook.com/CordobaAntiguaArgentina/photos>

CAPÍTULO 5



El caso de la galería Convento en barrio Güemes Córdoba

ENTREVISTA A MARCO FERRARI

Esta entrevista en profundidad fue realizada por el becario Matías Agustín Gamalerio bajo la dirección de Lidia Samar en el marco de la Beca de Estímulo a las Vocaciones Científicas otorgada por Res. C.E. N° 1518/20 sobre el tema: La interpretación del lugar. La conservación del patrimonio modesto en barrios tradicionales de Córdoba y su inserción en el entramado comercial urbano.

El arquitecto Marco Ferrari integra junto a los arquitectos Gabriela Jagodnik y Ramiro Veiga el Estudio Montevideo de la ciudad de Córdoba. La obra aquí referenciada fue realizada en 2018 por dicho estudio en sociedad con Pablo Dellatorre. Las fotografías son gentileza del arquitecto Gonzalo Viramonte.

Ustedes tienen varios antecedentes en el tema reciclaje, interviniendo en viviendas antiguas para instalar actividades comerciales logrando una importante sinergia que permite mantener en pie parte del paisaje histórico de una ciudad, y a la vez lograr convertirlos en sitios atractivos que logran captar la presencia de un numeroso y diverso público. ¿Cuáles son las premisas sobre las que sustentan esos proyectos?

Desde un principio Ramiro, Gabriela y yo empezamos con interiorismo y muy poca arquitectura de cero, entonces todo nos lleva a estar muy entrenados para hacer cosas dentro de cosas preexistentes. Para nosotros lo habitual era acomodarnos, de hecho, a mí me gusta más cuando es así. Tenemos un área de arquitectura desde cero, que es hacer casas de cero con terrenos limpios, y si bien es un ejercicio que me gustó mucho en el pasado, me gusta más la premisa de cómo adaptarnos a una precondición. Después cuando le agregas a eso la condición patrimonial de lo existente, lo primero que hacemos es averiguar de qué grado estamos hablando y cuál es la historia del lugar. Por ejemplo, en el proyecto La Sifonda, esa casa está al frente de un supermercado y la han dejado ahí.

Tal vez desde el punto de vista del proyecto general podrían haberle dado más envergadura en función de lo transitada que es la calle que pasa al frente. También se podría hacer una plaza alrededor, con un mismo solado. Encontramos esa casa pintada de rojo y lo primero que dijimos fue ¿Qué podemos tocar de esto? Nada. Entonces ¿Qué podemos agregar? Y sólo trabajamos con mobiliario, color y algún elemento agregado que se pueda extirpar.

En el caso de Convento lo que averiguamos es que era una residencia de seminaristas que data de 1913. Tenemos las fotos originales, tenemos los orígenes, quien la fundó, cuáles fueron las intenciones. Hasta el último día vivió gente ahí. De hecho, había un par de seminaristas todavía residiendo cuando le dieron el cambio de uso, cuando fuimos a tomar las primeras medidas. Se llama Convento porque es una palabra muy conocida, y por lo tanto optamos por esa palabra.

*Después, la premisa número dos fue averiguar qué **grado de valor patrimonial tenía**, y era no el más alto, pero sí el que sigue. Porque si bien no es una iglesia, tampoco era una casa común, y además tiene muchos años, entonces era muy valiosa.*



El tema era que conforme fueron pasando los años, y como siempre estuvo en las mismas manos, le hicieron de todo a esa casa, absolutamente de todo. Por ejemplo, tenía entrepisos dentro de las habitaciones de 4,5m o 5m. Tenían muros que habían cerrado las galerías de columnas, entonces donde había galería ahora había una habitación, y dentro de los muros estaban las columnas originales metálicas. Eso fue una constante en el patio principal.

La construcción original tenía mucha dignidad, No era una construcción mala para el momento. Todo lo agregado posteriormente no era tan bueno. Estaba hecho todo muy a mano y sin planificar. Después, en la parte del fondo se había agregado una construcción que no se demolió, pero si había otras que, si se demolieron, y eran de chapa. Lo cual nos llevó a descubrir los contrafuertes de la iglesia que está atrás.



Y en la planta alta también teníamos el mismo problema y en los entrepisos. Entonces teníamos mucho material para sacar y esa fue la primera acción, limpiar y llevar la casa al estado original.

La segunda fue intervenir sobre los vicios constructivos, ya que había problemas de fundación, de humedad, de filtraciones, de instalaciones, de aberturas, etcétera, y ahí también, se realizó una inversión grande, para que no entre agua, arreglar todas las humedades del piso haciendo obra de capa aisladora, obra de nuevas capas de pintura hidrófugas, obra de refacción de todas aberturas, y después la limpieza normal y volver a revocar y volver a parchar. La devolvimos a cero. Después quedó como una especie de “Frankenstein” gris y nuevo con más apertura y con un patio que no tenía nada especial ni original de aquellos tiempos, sino que tenía unos hormigones tirados para hacer un caminito, una canilla y muchas plantas.

Entonces dijimos bueno, tenemos áreas de intervención: el color, la iluminación y los agregados que se puedan sacar. Esas son las condiciones de la municipalidad, que todo lo que agregamos se pueda sacar, y que no destruyamos nada puntualmente. Entonces empezamos a agregar cosas, y hacerlo en todos aquellos lugares que pudiéramos intervenir.

El orden de la intervención fue así: hacer una galería comercial gastronómica adelante y al fondo, oficinas arriba, y cinco locales comerciales en el medio, más sus baños generales abajo y arriba. Entonces lo que hicimos primero fue trabajar el color, después trabajamos todo lo que son los locales comerciales para que sean interesantes.

Al no poder derribar muros del lado de adentro, lo que hicimos fue ponerle unos escaparates frontales sobre los muros, como si fueran la vidriera de la habitación. Eran tres o cuatro habitaciones muy grandes que iban a componer estos locales.

Y del lado derecho, si se ve de frente la casa, tiene un pasaje que va hacia el patio y que le llamamos El Conventillo, sobre ese pasaje le hicimos unas incisiones para agrandar esas aberturas. El ingreso desde la calle se ese pasillo estaba dañado, por lo cual buscamos unas fotos y lo rehicimos, y le pusimos una cortina eléctrica para poder pasar hacia el fondo.

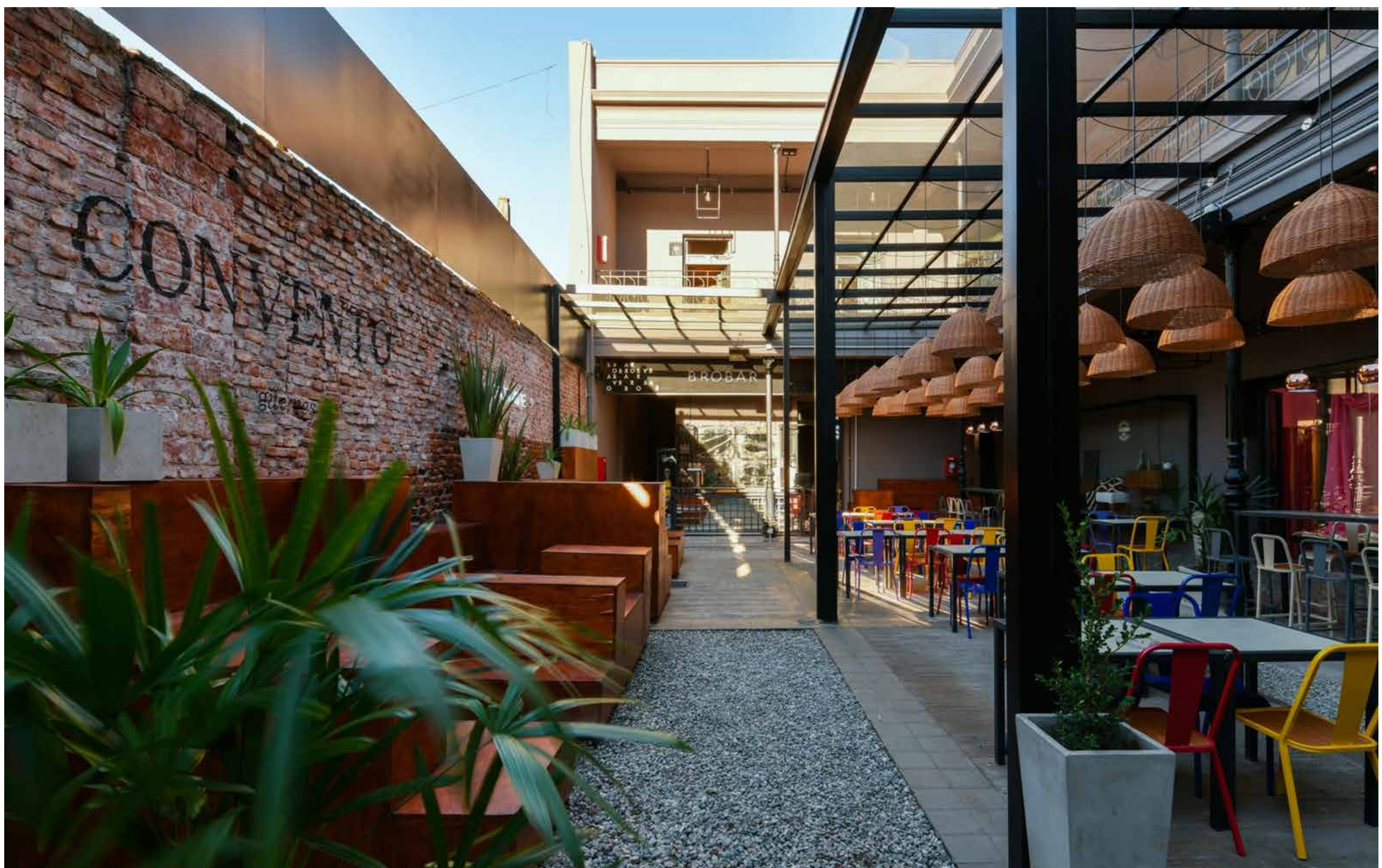
Entonces cuando vos entrás por ahí o entras por la casa, te puedes conectar con cada uno de esos locales porque los abrimos de los dos lados. La puerta original la transformamos en una puerta ventana, y a los escaparates de la izquierda les hicimos el mismo marco de la derecha, entonces ya empezó a conectarse el proyecto.



Respecto a la pintura, todo lo que era metálico original de la casa, ya sea la baranda, las columnas, y algunas otras cosas, todas tienen el mismo código de color. La pintura general de la casa tuvo otro código y la pintura de las molduras tuvo otro, todo en tonos grises originariamente pensados para relacionarnos con tonos de posibles morteros que se hubieran usado en el azotado inicial. Todo tendiendo a parecerse a la época, pero con leves intervenciones que te hablen de que es contemporáneo, muy sutiles.

Por ejemplo, un gris de la época hubiera sido muy claro y hasta amarillento por la arena que hubieran utilizado, por eso se iba a tonos más amarillos, beige o marrones, y nosotros fuimos al gris por una cuestión de aceptación y porque es más agradable, no queríamos una casa amarilla.

Cuando llegamos la casa era rosa. En el Instituto del Color, me disculparán, pero su labor había perdido su continuidad hasta la plaza de las pulgas, entonces decidimos darle originalidad y contundencia, un proyecto fuerte en sí mismo. Después preguntamos si podíamos poner algunos techos, y ahí fue que nos dijeron que tenían que ser metálicos retirables, por si algún día deja de funcionar como tal la galería. Por eso pusimos ese gran techo de vidrio en el techo. Entonces con eso ganamos un poco más de metros cuadrados para que se pudiera estar en el patio sin mojarse.



Las averiguaciones en la Municipalidad las hicimos todas juntas, y nunca obtuvimos la resolución final, porque se tomaron tantos meses como duró la obra, así que supongo que estarán enojados, pero después sí creo que salió todo, tuvimos una ida y vuelta con el color, y llegamos a un acuerdo, tuvimos ida y vuelta con el tamaño de las aberturas, y también llegamos a un acuerdo. De todas maneras, todo eso lo iba llevando la constructora, nosotros ayudamos en las negociaciones, pero la constructora es quien legalmente podía accionar sobre esto.

A partir de ahí limpiamos el fondo y descubrimos los contrafuertes.

Quedó muy lindo el lugar, pasando de estar medio abandonado, oscuro, cubierto de telarañas a un lugar muy interesante.

Te puede gustar o no, pero es más agradable. A partir de ahí se empiezan a buscar las personas que quieran estar dentro de los locales gastronómicos, los locales del medio, el gastronómico del fondo, y así, y algunos locales pequeños que agregamos, que también son extirpables.

El día que este emprendimiento se retire del lugar, la construcción quedará cero kilómetro como en el día uno, y eso es lo que a nivel patrimonial nos dejó mucho, poder aportar en ese sentido, es decir, un lugar que funciona bien comercialmente sin haber tocado prácticamente nada de la casa y de hecho habiéndose mejorado, porque ya venía deteriorada, no solo en su tecnología y en su construcción, sino deteriorada porque las improvisaciones se venían comiendo lo original. Y ahora podés ver ahí y mirar el patio prácticamente como era.

¿Cómo surgió Convento? ¿Uds. definieron su intervención a partir de los requerimientos del comitente o la propia arquitectura existente fue el punto de partida?

Vino directamente con la premisa de que acá va a haber una galería comercial, pero nos vinieron a preguntar cómo. Es decir, obviamente si hubiera sido por el cliente tiraban todo y dejaban la fachada. Hubo una gran protección del patrimonio. Para el cliente el valor estaba en la ubicación en la calle Belgrano y la fachada antigua para apelar a esa especie de romanticismo bohemio de ser parte de una zona antigua de la ciudad.

Lo que pasa con las construcciones antiguas es que tienen dimensiones que hoy en día en lo comercial son bastantes escasas. Son de 4m x 4m o de 5m x 5m, que no es mucho.

En la Municipalidad nos dijeron que no se podía derrumbar nada, y el cliente decidió cumplirlo. Se fue negociando cada ítem con el área de patrimonio y se llegó a muy buen puerto. La casa quedó mejor, y la galería funciona porque nos permitieron agrandar una parte, achicar otra, agregar algunas cosas y quedó bien. Llama en su conjunto y es una propuesta atractiva.

Una anécdota chistosa es que cuando entras por el Conventillo, algunas de las ventanas de la derecha son ventanas reales, entonces con todas las puertas que fuimos sacando armamos una fachada escenográfica, como si fuera una callecita, en la medianera del Conventillo. Armamos toda esta fachada como si fuera una pequeña calle de mundo pegada al convento, y en algunas de estas ventanas se pueden oler cosas reales, o mirar para adentro del vecino, porque habían abierto ventanas a eje medianero. A esas ventanas que ya estaban le hicimos una moldura, le pusimos una reja y las dejamos.

En el manifiesto del Estudio Montevideo describen lo siguiente: “Somos un joven grupo de inquietos con ganas que, después de estudiar Arquitectura, Diseño, Comunicación, Lettering o Arte, nos dedicamos todos a lo mismo: estudiar cómo dotar un lugar de alma para que se transforme en un escenario con vida”

¿Para ustedes, en el caso de la Galería Convento, ¿cuáles fueron los aportes del patrimonio preexistente al alma del proyecto?

Yo siempre pienso que estos edificios se reviven. Entonces el aporte más bien del patrimonio es poner el cuerpo. Todo lo demás pone personalidad. Y ese cuerpo ya viene con una personalidad, pero revive con otra vestimenta, con otro trabajo, con otras características. Es realmente un revivir. Se viste de otra forma y se va para otro lado. Entonces en algún punto no es lo mismo que crear una cosa de cero, una máquina de cero, sino que es como revivir una máquina que ya existía, que ya había funcionado, y había funcionado muy bien seguramente. Anduvo bastante al principio, después se olvidó, después se volvió a usar, y ahora se durmió un tiempito y revivió.

Esa parte donde las cosas reviven tiene una carga importante, pero lo que le estamos poniendo es su nuevo trabajo encima. Ya no contiene seminaristas, contiene gente pasando. Y eso es parte de la personalidad.

No apelamos a decir que es antiguo, sino decir que es alguien grande que se acomoda a lo actual.

Si vamos a llamarle alma, esa es la actitud que está teniendo. Porque si fuera meramente antiguo tal vez hubiéramos usado otra herramienta, pero realmente quiere abrirles puertas a nuevas cosas, entonces ya no es más solamente antiguo.

No es un patrimonio intocable que lo aprecio en su antigüedad por sí misma, sino que lo aprecio por su nuevo rol en la zona. Es un edificio sabio dentro de todos los otros nuevos. Sin duda tiene la preexistencia de algo antiguo pero mezclado con estas cuestiones actuales, entonces dentro de lo que es el alma, lo tomamos como la base, pero no como el centro.

Porque podríamos haber apuntado a su antigüedad y nada más, y la verdad que apuntamos a tener una intervención liviana pero muy contundente. La iluminación también tiene que ver con eso, el mismo color de los caños, realmente se está maquillando para otro tipo de movimiento.

¿Contaron con algún asesor en patrimonio?

La Municipalidad nos dio un montón de consejos, nos dio un montón de retos y un montón de herramientas. Nosotros teníamos una de las chicas que específicamente se puso a estudiar absolutamente todo acerca del patrimonio cordobés, y además de por sí le interesaba mucho el tema. Ella llevó adelante toda la documentación y la tramitación, y se puso de acuerdo con la Municipalidad. Había un muy buen diálogo y eso estuvo bien.

¿Qué aspectos de la normativa de intervención en patrimonio modesto considera positivos para su refuncionalización, y cuáles negativos, en su experiencia?

Es difícil esta parte porque habría que pensar en el criterio, pero creo que habría que definir dentro de cada obra grados de "intocabilidad". Porque si el objetivo es que las obras se usen como son y no se destruyan pero que en la operatividad no funcionan, habría que ser mucho más subjetivos con las intervenciones y llegar a acuerdos mucho más subjetivos, lo cual requiere de más tiempos y de más personas, pero no ser tan rígidos, por lo menos dentro de la cáscara. Ejemplo: terminamos haciendo cuatro locales o tres locales chicos, podrían haber sido uno solo grande, o tener una planta baja continua, y hacer un gimnasio entero, y ya tienes una casa antigua que opera de gimnasio porque le hiciste una intervención estructural que reemplaza el muro original. Pero es el muro que divide dos habitaciones, y no el que divide con el exterior.

Entiendo que para el patrimonio es complicado eso porque en la planta misma hay una información patrimonial, ahí hay valores que tienen que ver con la tipología. Convento pudo haber sido uno de esos casos, pero habría ayudado, aunque sea, a tener ciertas conversaciones para algunas partes. Capaz al fondo se podría haber hecho una gran nave, ya que no era la parte principal del convento. En este caso me parece que se portaron muy bien y que nos llevamos muy bien.

El color es el único punto en el que no nos llevamos tan bien, pero es color, incluso hicimos un estudio de las capas del color hasta llegar a la original, y la encontramos. Era amarillo. Vimos todas las capas y hubo un trabajo muy bueno en conjunto. No quedamos en un acuerdo. Recuerdo al principio que en la Municipalidad querían el color original, y la verdad es un poco injusto, porque, es decir, si se ven todas las capas de colores que hay, justo a nosotros nos vas a pedir el original.

Me parece que en eso particularmente, en algo como el color debería haber una flexibilización, ya que es diferente en el caso del patrimonio rojo, donde se va a tener que picar entero y volver a poner el color original. Si es rojo es hacer un trabajo de restauración. No es un trabajo de color, es un trabajo de sacar todo lo que hubo después y poner el original.



Ese hubiera sido un trabajo de restauración. Eso no se hizo en Convento por el grado de protección, que no era el máximo. Pero de todas formas entonces decidir un color no tiene mucho sentido porque al final es uno más. Hacia afuera hay capas y capas de color, yo encontré como 7, no son tantas para un lugar que es de 1913, pero nosotros pusimos un color muy bueno de una pintura muy buena, y después le hicimos un buen trabajo de luminotecnia para resaltar el edificio.

¿Qué estrategias se usaron para adaptar tipologías comerciales (restaurantes, bares, locales, etc.) a una tipología de carácter totalmente diferente? ¿Cuáles fueron los desafíos y las oportunidades?

El patio al dejarlo de nuevo original creo que tiene un gran valor, y creo que cuando entras ahí te hace sentir que estás en un lugar antiguo, delicadamente intervenido, y te hace sentir esa frescura de una casa antigua que hasta en verano se siente fresca, y te hace sentir parte de un lugar con un poco más de peso histórico. Hasta el que no sabe absolutamente nada lo vive de esa manera. No estás entrando a un lugar nuevo de valor exclusivamente por sus materiales y por su posición en la ciudad, sino que está hace mucho tiempo ahí, y suma mucho a la percepción del ambiente para cualquier persona.

En el que a menos le impacte, ya de por sí le llama la atención que sea antiguo pero que ve vendan cosas actuales, y al que más le impacte verá la columna original de hierro fundido totalmente llena, verá que las barandas tienen muchos años y no están soldadas, sino que están forjadas.

Son valorables las proporciones, y si bien la resultante no es una galería cerrada, es casi todo un claustro, y ya eso te habla de una institución. Tiene aire a institución, y esa es una de las cosas que le aporta. Al igual que la presencia de la fachada, muy alta y con un zócalo muy lindo.

Tiene unas ventanas muy altas, con unas ventanas arriba medio mallorquinas, que son dobles ventanas pequeñas, pero dentro del marco de la ventana grande de abajo, entonces eso le da también un aire de especial y no es sencillamente una ventana cuadrada igual que la de abajo. Tiene un muy buen trabajo de zócalo, intermedio, arriba y de coronamiento.

Apenas entras a la izquierda está la ex capilla y a la derecha el salón donde se reunían. A la cabeza estaban las zonas del rezo y lo social, atrás empezaba la tira de habitaciones.

¿Consideras que podría ser beneficioso para un sector determinado de la ciudad conservar su patrimonio modesto, a través de la refuncionalización?

Sí. Para mí es una problemática mucho más compleja que una sola decisión. Por ejemplo, primero que nada, creo que hay patrimonios que valen porque están en conjunto. Hoy en día una última casa que quede entre 7 edificios en Nueva Córdoba no sé si es digna de cuidarla con patrimonio rojo, o aunque sea que quede la fachada. No sé cómo la cuidaría, pero en su momento deberían haberla mantenido como conjunto.

Tiene valor, algunos tendrán más valor que otros por lo que sea, tipología, tecnología, significativa, institución, etc., como el Museo de Antropología, que está bárbaro, pero al fin y al cabo es un petit hotel típico de la época.

Hay tramos en calles en Nueva Córdoba que hubiera sido lindo conservarlos completos.

Si tuvieran que generar una propuesta de revitalización urbana a partir de unidades de patrimonio modesto, generando más identidad en un sector ¿cuáles serían los aspectos claves según su mirada?

¿Cómo hubiera conservado Nueva Córdoba sabiendo que se venía la ola estudiantil y que Córdoba estaba entrando en eso? Tenés que ser muy veloz en la comunicación y la política entre las partes para que las refacciones de ahí adentro sirvan para que vivan la mayor cantidad de estudiantes posibles. Tal vez la respuesta sí era departamento, y además dividir lo que ya había. Permitir una cantidad de metros que no sobrepasen la visual de la calle, o sea que se pueda crecer por la parte de atrás, dos o tres pisos más.

Si la casa es muy fondeada se puede crecer más, o poner una torre al fondo, los mismos 7 pisos pero al fondo, y de repente tienes una cuestión en donde la calle, lo urbano y lo que se habita como ciudadanos sigue siendo lo de antes, y tipológicamente al menos el 50% se conserva, porque le pusiste ascensor, escalera, lo hiciste más seguro, lo refaccionaste, y usaste más o menos la misma arquitectura general, la misma estructura, y al fondo una torre. De todos modos, se necesita ver cada caso, no hay una generalidad, y ese es el tiempo que no se tiene.

*Entonces un inmobiliario sin escrúpulos al día tres la tiró abajo porque no te puede esperar, y sabe que no hay diálogo. **Eso es algo que por lo general hubiera salvado muchas cosas.***

Lo que veo es que Nueva Córdoba es puro edificios con corazones de manzanas gigantes y unas calles agobiadas. Tal vez esto hubiera salvado la tipología original, y atrás aparecía torre más un pequeño patio, o que respiren hacia adelante, o dejar ese patio típico de un tercio de la altura. La respuesta es trabajar y pensar más, negociar más y esperar más. Si hubiera ido por ahí la cuestión hoy tendríamos un borde exterior clásico en las manzanas con un núcleo denso en la manzana. Con inversiones inteligentes al usar las losas originales, por ejemplo.

En vez de poner el dinero en una losa nueva, se puede poner en refacciones, en refacciones de aberturas, en tratamientos acústicos y sonoros. Todo lo que hace una construcción nueva, pero con el trazado original.

En este proyecto, dentro de lo construido hicimos leves incisiones. Hay otras formas de intervenir que son muy buenas, como bloques nuevos totalmente diferenciados de la arquitectura original, pero considerándola.

En términos de sostenibilidad, hay muchos arquitectos que consideran que nunca hay que demoler, que hay que rescatar las preexistencias ¿Qué opinas vos de esa visión si se lo mira en términos de inversión económica? Más allá de la importancia de preservar el patrimonio.

Definitivamente sí, hay ahorro. Tendrías que fijarte y por eso lo de mencionar unir habitaciones y todo eso si la tipología te va a dar para que funcione algo adentro. Es como tener un lugar que es demasiado chico para lo que quiero ocuparlo. Por eso no todo sirve y la arquitectura de antes era para gente acos-

tumbrada para gente de antes, y la arquitectura de ahora espera otras cosas. Pero hay zonas y zonas, si vos imitas una casa antigua en un lugar extremadamente contemporáneo seguramente no funcionará. Pero si estás en un lugar acostumbrado a tener arquitectura clásica intervenida, probablemente sí funcione. Por lo tanto, cada pedazo de muro ahorra levantar un muro nuevo.

Es verdad, y sí gastas en dejarlo bien, en pintarlo e iluminarlo bien, desde el punto de vista económico ahorras.

Ahora, si ahorras tanto que no lo tocas ni aquello que podría haber sido un error o una oportunidad de ampliar espacios, el ahorro puede afectar el rendimiento de la inversión.

¿Cuáles fueron las experiencias y los aprendizajes más importantes que obtuvieron trabajando en proyectos de refuncionalización?

Me gustó el respeto hasta donde yo lo entendí, que pude haberlo entendido menos que otras personas y más que otras. Me gustó trabajar con esa contundencia. Cuando definimos esto no se toca, todos pusimos la mirada en lo nuevo. Esto no se puede intervenir y hay que diseñar en esta área, contenidos por esto, esto y esto, mental y virtual, invisible y visible. Eso es una experiencia importante. Hubo una investigación de la preexistencia, cosa que no siempre hacemos, porque no siempre nos toca laburar así. Los tiempos para acordar con la municipalidad son más extensos de lo normal, y no es lo más agradable del mundo. Lo agarras como un cariño personal porque es viejo, un cariño extraño, entonces te empieza a generar sentimientos más allá de finalizar

una obra y que quede impactante, sino que quede adecuado y eficiente y sea una intervención certera. Tienes muy poco margen.

Si te pones a pensar la cantidad de decisiones que tomamos, son muy pocas y todas muy importantes. En otros proyectos uno elige el piso, el techo, la pintura, elegís todo. Acá era pintura, un detalle en los escaparates, entonces elegir ese nivel de detalle exige un montón de pruebas. Y después cuando pintas todo el paño, cambia, y cambia también con la luz del sol durante el día, ya que el patio da al norte, y parecen colores diferentes en dos paredes contiguas por cómo le da el sol, pero es el mismo color.

Algo que me gustó fue usar la fachada del fondo para nosotros. Hablar con los vecinos de atrás si podíamos iluminar la cúpula y ponerle un cartelito, y eso nomás. Son dos luces y un cartel, y sin embargo la intervención es de 15m x 20m de alto. Una cadena de inteligencias muy sutiles.

Se debe imaginar, imaginar e imaginar y no poder probar, ya que en ningún render lo ves, eso está bueno.



Al final es un color el que va a hacer que el edificio sea un 10, un 8 o un 12, sólo el color. El color, las intervenciones metálicas y los troquelados fue lo que más impacto en el proyecto.

¿Qué significó para ustedes ganar el Prix Versailles?

No nos anotamos siquiera, nos llamó un francés y nos dijo que habíamos ganado. Yo fui quien lo recibió en nombre de un montón de gente y fue bastante emocionante. Que alguien que no entiende Córdoba ni Sudamérica encontró valor ahí y fue un reconocimiento muy grande. Todas las decisiones que tomamos acá tuvieron que ver con una forma de pensar y reconocieron esa forma de pensar. Y ese reconocimiento nos puso contentos porque mientras lo hacíamos no teníamos certificación de que estuviéramos haciendo lo correcto, si es que hay algo correcto, pero a la vez tu forma de intervenir habla de tu forma de pensar, no sé si fue lo mejor de lo mejor, pero al menos no éramos solo nosotros los que pensábamos que estaba bueno.

Nos sentimos acompañados desde el punto de vista de un montón de diseñadores y grupos que están dedicados a inspeccionar y encontrar cosas de valor. Creo que el valor está en la intervención, es decir, no en la obra final sino en los criterios de intervención Y eso es lo importante, proteger criterios, tecnologías y arquitecturas, que no es lo mismo que proteger un ladrillo.

***El patrimonio modesto
y su devenir...***



"En la ciudad se produce la alquimia casi involuntaria que transforma a los edificios ordinarios, comunes insignificantes, en la materia prima de espacios urbanos extraordinarios, memorables, insustituibles. En lugares que son la identidad misma de la ciudad y de quienes la habitan"

Fernando Diez *

**Diez, F. (2001): El arte público. De la ciudad como obra de arte a la pérdida del sentido de lo público. Contextos. Revista de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. UBA, 5, 12-15 - PH: Germán Soria.*

ME QUEDO
A MIRAR
LO QUE
DESAPARECE

AL
SUR
DEL
SOL



Diciembre 2022

ISBN 978-987-88-8358-8



9 789878 883588