

## **Arquitectura y ciudad: Itinerarios de la normativa en la gestión cultural del patrimonio**

### **Arq. Esp. Juana Bustamante\***

Nuevas lógicas espaciales y procesos de descentralización se manifiestan en la ciudad actual con la presencia de núcleos menores que vienen a competir con el centralismo único de la ciudad preexistente. Algunas ciudades argentinas como Santa Fe, Rosario, Buenos Aires y también Córdoba, presentan - en grados variables - un mismo fenómeno de crisis de la centralidad primaria que obliga a prestar atención a ese capital urbano constituido por el patrimonio de un conjunto de edificios y ámbitos de sus respectivas áreas centrales.

En el marco de similares procesos puede afirmarse que nuestra ciudad registra una larga trayectoria de actuaciones expresadas en un sistema de normas urbanísticas que se remontan a los años cincuenta - de límites parciales las primeras - y que adquieren progresivamente un carácter general. El desarrollo de contenidos la investigación realizada<sup>1</sup>, reconoce dos momentos: una etapa de exploración bibliográfica sobre la problemática de los centros históricos y la consideración del patrimonio en el orden nacional y, una segunda etapa - en la que se centra la presente exposición - referida a las ordenanzas de protección del denominado Centro Histórico de Córdoba dando cuenta de los fundamentos y criterios que unen la conservación de edificios al planeamiento urbano.

### **Las ordenanzas del centro histórico**

Antecedente en el país sobre la “*conservación de monumentos de carácter histórico y artístico*” es el proyecto que presentaron en 1917 Ramón J. Cárcano y Juan B. González; pero es recién a partir de la decidida acción de Ricardo Levene que se elabora la ley 12.665 de Preservación del Patrimonio Histórico y Artístico - de 1940 - que dio origen a la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos. Si bien desde la Comisión Nacional se dictan las primeras declaratorias como monumentos históricos de algunos testimonios coloniales; es recién al comenzar la década del '50 cuando desde el Municipio - integrando específicamente las acciones del Plan Regulador de la Ciudad - se dictan dos ordenanzas que regularán las alturas en torno a la Plaza y el Pasaje Cuzco. La primera - con planimetría adjunta a la ordenanza - fija en cada tramo las alturas de 14 o 20 metros, según el caso, o establece que no podrán superar la altura actual “*en todos los edificios que se construyan o*

---

<sup>1</sup>\* Directora del Museo Histórico de la UNC- Manzana Jesuítica y del Centro Marina Waisman de Formación de Investigadores en Historia y Crítica de la Arquitectura de la FAUD-UNC

*Patrimonio y ciudad: Córdoba entre la normativa y el proyecto urbano*, comunicación presentada en las 1as Jornadas Arqueología de la Contemporaneidad. Cultura del espacio y cultura política en las ciudades latinoamericanas. La Plata, 2011.

*reedifiquen con fachada frente a la Plaza San Martín “.* En la segunda se fijan líneas de edificación y alturas máximas para *“la Callejuela Cuzco”* y para un área mayor, extendida entre otros monumentos, afectando superficies destinadas también a *“ampliaciones de calzadas y veredas.”*<sup>2</sup>

Una normativa más general es sancionada en 1967 durante la intendencia del Arq. Rafael Rodríguez Brizuela. La Ordenanza n° 5294/67-ex Decreto Ordenanza 172/67- fue la primera regulación del Centro Histórico, tanto de sus límites como de su arquitectura, y establecía entre otras consideraciones líneas de edificación y altura de edificios a respetarse en la zona indicada, conservando o modificando anteriores disposiciones del Código de Edificación, y estableciendo retiros junto a los monumentos. Más allá de las Declaraciones Nacionales de Monumentos, la ordenanza realiza un listado de aquellos edificios que consideró de valor histórico y/ o cultural.<sup>3</sup> La ordenanza de 1967 abarcó con la regulación 20 manzanas y, si bien cubría gran parte de los edificios históricos, quedaban otros tantos fuera de sus límites. Pero además, no contemplaba aquellos edificios en torre permitidos por el Código de Edificación y las varias alturas adoptadas daban lugar a una superposición de visuales, entre esas alturas y la de los edificios históricos, distorsionando la percepción de su perfil. La ordenanza al establecer el límite de aplicación en el eje de las calzadas no consideraba la unidad morfológica de la calle, dejando fuera de su control los edificios ubicados en la vereda de enfrente.

### **La actual normativa: área central y centro histórico**

A partir de 1985 se constituye un nuevo sistema normativo con dos ordenanzas que se relacionan directamente con la conformación del espacio urbano del área central y del centro histórico; son las ordenanzas n° 8256/86: Regulación de la ocupación del suelo en todo el Ejido Municipal y n° 8057/85: Regulación particular de la ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos, en el Área Central. Desde la Secretaría de Desarrollo Urbano de la comuna - específicamente la Oficina de Planeamiento Urbano - se retoman los estudios sobre el área central, definiendo dentro de ella sectores o áreas especiales que serían motivo de una regulación particular. Para la elaboración de las normas, particularmente con relación al centro histórico, se habrán de revisar los criterios y la definición de límites de la ordenanza n° 5294/67. Se propuso la ampliación del ámbito de aplicación en base a estudios sobre la planta fundacional de la ciudad y nuevos criterios de valoración del patrimonio cultural. A los fines de la preservación del tejido original del área, se

<sup>2</sup> Ordenanza n° 4273 del 30 de Julio de 1954: Boletín Municipal n° 3334 y Ordenanza n° 4328 / Septiembre de 1954. Boletín Municipal n° 3361.

<sup>3</sup> Córdoba, Noviembre 21 de 1967. Arq. Rafael Rodríguez Brizuela, Intendente Municipal.

regulan los retiros de edificación en una estructura de tipo continua en general pero con estudios particulares por manzana en el conjunto de la zona Área Centro Histórico, acompañándose de una regulación de alturas que especifica altura máxima-mínima en determinados casos.

Intervenciones anteriores en el área han tendido a la puesta en valor y a la recuperación de la imagen del centro histórico. Nos referimos tanto a la primera peatonalización que no hace más que validar la profusa circulación peatonal en varias arterias del área central, aunque aún existía poco convencimiento en los propietarios de los comercios como a la siguiente acción que, al finalizar la misma década, extiende el área peatonal, medida facilitada por la demostración estadística del aumento de la circulación y de las ventas;<sup>4</sup> una ampliación del radio peatonal existente que formula toda una estrategia de vinculación de edificios del área central; proponiendo: *“Reciclar el área central transformada en dominio del peatón... con mecanismos de escritura -fachadas rebatidas, sombras, plantas desfasadas- que permitan crear una ciudad que se lee a sí misma en sus monumentos.”* (Roca 1984:107). Con posterioridad y en un marco de vigencia de la actual ordenanza otras acciones han involucrado a distintos actores sociales preocupados por mantener la vitalidad del área central.<sup>5</sup> Edificios de los siglos XVII, XVIII, XIX y XX conviven en la medida que las ordenanzas han regulado la edificación. El centro ha seguido viviendo en gran medida por acertadas políticas de recuperación de espacio público, de concreción de áreas peatonales y galerías comerciales que acentuaron la dinámica de la ciudad y de su centro histórico

## **Reflexiones finales**

Decíamos al comienzo que el área central de la ciudad de Córdoba recibe el impacto de los procesos de descentralización que han afectado a otras tantas ciudades, y que algunos autores sintetizan bajo la idea de *“crisis de la centralidad tradicional”*<sup>6</sup>, incorporando la crisis del espacio público como uno de los rasgos que caracterizan la vida urbana.

---

<sup>4</sup> Las obras de la primera peatonal son pagadas por el municipio, cuando todavía no existía convencimiento en los propietarios de los comercios de las ventajas de la medida; mientras que en la segunda serán los comerciantes quienes se harán cargo de los costos.

<sup>5</sup> Se pueden citar la recuperación del tramo - ubicado frente a la Iglesia de la Compañía - de la calle Caseros ; como otro tramo, esta vez de la calle Buenos Aires en uno de los bordes de la Plaza San Martín; ambos proyectos del 2002 pertenecen a la Comisión Mixta para la revitalización del Centro Histórico y Áreas Promovidas.

<sup>6</sup> Fernández, Roberto: Archipiélagos urbanos. Notas para una teoría del proyecto-fragmento. Documento para el Taller de Investigación en Proyectos Urbanos, Faud-Unc, Córdoba, 2000.

Aun en el marco de similares condiciones puede afirmarse que muestra ciudad registra una larga trayectoria de actuaciones expresadas como un verdadero itinerario de normas que la han construido. Así, a partir de haber comprendido la necesidad de lograr condiciones de generalidad, como premisa de la implementación normativa, pero basándose en el análisis particularizado del Área Central, manzana por manzana, logró circunscribir el conjunto de situaciones que el Centro Histórico presentaba, bajo la tutela de una normativa general. Una implementación normativa que se apoyó en la sólida experiencia en materia de planeamiento del Municipio y que, remontándose a la década del '50, permite reconocer en su trayectoria métodos e instrumentos que caracterizan también al proyecto urbano.

Una línea impulsada por sucesivos equipos técnicos desde el Municipio, como un proyecto de larga duración, prestó especial atención a la dotación y calidad del espacio público y trabajó primero por la vía de acuerdos o convenios parciales - fuente de no pocas tensiones - hasta llegar a formular una regulación integral que aunara el enfoque urbanístico a la problemática de preservación del patrimonio arquitectónico y cultural.

Este largo trayecto o itinerario de normas no resulta un camino lineal ni libre de conflictos. Buena parte de los bienes con categoría de protección total en las catalogaciones de patrimonio se ubican en el área central y, como la misma ordenanza municipal señala, las medidas tienden a incrementar a través de distintos instrumentos, la conservación, restauración, re-funcionalización o la revalorización, siempre sujeta a *“las posibilidades económicas y facultades jurídico-legales del gobierno municipal”*<sup>7</sup>. Sabemos que el patrimonio cultural es un conjunto heterogéneo de bienes tangibles e intangibles que está inserto en la historia y, por tanto, afectado por todas las prácticas sociales, incluida la economía. En este plano las dificultades radican no sólo en las posibilidades de limitar el derecho de propiedad - derecho consagrado en nuestro país a nivel constitucional - sino que también abarca al modo que administra el propio sector público aquellos bienes que le pertenecen y que forman parte del patrimonio arquitectónico- urbanístico de la ciudad.

Se trata de un escenario complejo en el que están involucradas distintas administraciones nacionales, provinciales, municipales y aún organismos internacionales; tal el caso del conjunto de establecimientos jesuíticos de la provincia de Córdoba: La Manzana Jesuítica y las Estancias de Colonia Caroya, Jesús María, Santa Catalina, Alta Gracia y La Candelaria;

---

<sup>7</sup> La exención impositiva a la contribución municipal que grava los inmuebles, como una de las medidas de la ordenanza 8248/86, ha contribuido al mantenimiento de edificios de interés patrimonial, sobretudo en áreas de menor renovación pero es de difícil aceptación en áreas de alta rentabilidad del suelo.

conjunto que desde el año 2000 ha sido incorporado como sitio en la Lista de Patrimonio Mundial por la UNESCO.<sup>8</sup>

Lo cierto es que la emergencia de nuevas condiciones socioeconómicas y de renovados proyectos requieren reflexionar en torno a los procesos urbanos y sociales de la cultura de Córdoba, como también acerca de los alcances y limitaciones de la legislación, evaluando las intervenciones de recuperación del espacio público y su contribución a la conformación del centro histórico como unidad urbana. Parece necesario aprender de otras experiencias y concebir estrategias y fórmulas de gestión más dinámicas, con nuevos roles del sector público y privado. Una búsqueda que implica formas de actuación capaces de convocar a la participación ciudadana en la tarea de divulgación, gestión, protección y control del patrimonio y en el diseño urbano de áreas caracterizadas para un posicionamiento nuevo del centro histórico. En suma, entender la recuperación del patrimonio como un recurso y construir la articulación entre las distintas organizaciones civiles y los gobiernos locales. Se trata de un proceso, no necesariamente progresivo, en el que al momento de definirse un proyecto se dirime un conflicto.

Córdoba, 1° de Junio de 2014

---

<sup>8</sup> La inscripción en esta lista implica someter toda intervención situada en la áreas de amortiguación, de cualquiera de los componentes del sitio, al Comité del Patrimonio Mundial de UNESCO a través de la CONAPLU (Comité Nacional Argentino para los Programas de la UNESCO, con sede en Buenos Aires), organismo nacional que realiza las evaluaciones preliminares para enviar el proyecto al Centro del Patrimonio Mundial.