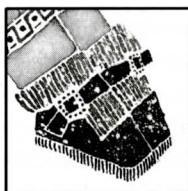


# **La normativa urbana vigente en la ciudad de Córdoba, Argentina**

*aplicada en uno de  
sus barrios históricos: Alberdi*

**María Rebeca Medina**  
CONICOR-FAUD, UNC, Córdoba, Argentina



## I. Legislación y normativa vigentes de la Municipalidad de Córdoba que se aplican sobre el Patrimonio Arquitectónico-Urbano de la ciudad de Córdoba en general<sup>1</sup>

El campo de análisis de este trabajo se centra en el ejido urbano<sup>2</sup> de la ciudad de Córdoba, en su tejido urbano patrimonial y en la normativa que lo reglamenta. Córdoba es un municipio extenso cuyos orígenes datan de hace cuatrocientos veintisiete años.

Su actual trama urbana es producto de una evolución de siglos. En los primeros, apenas superó su traza fundacional, a la que fueron incorporándose, aunque no lindantes a ésta, los núcleos que hoy llamamos "Barrios Pueblos".<sup>3</sup> Todo ese conjunto constituye la base de su patrimonio urbano, más las incorporaciones posteriores que completaron armónicamente su tejido.

La legislación sobre bienes culturales, por su generalidad, puede ser aplicada sobre todo a este conjunto. Sin embargo, en lo que respecta a la normativa urbana, las disposiciones parecen dirigir su atención al Centro Histórico, postura que puede demostrarse mediante el estudio de uno de los Barrios Pueblos, en este caso el Barrio Alberdi.

La normativa urbana existente ¿es suficiente y efectiva para preservar la memoria urbana y la permanencia de un barrio tradicional? Esta fue la interrogante que inició el desarrollo de este estudio,

1. El presente artículo parte del *Informe Académico de la Investigación "Protección Legal del Patrimonio Edificado en Córdoba"*, CONICOR, 1998-99, Córdoba.

2. La acepción que utiliza la autora de *ejido urbano*, se refiere, para no confundir al lector, a la periferia urbana, que no al concepto de ejido que contempla la legislación mexicana.

3. Rettaroli, J.M. y otros (1997). *Los Barrios Pueblos de la Ciudad de Córdoba*. Córdoba: Eudecor.

guiando tanto la búsqueda técnica como el trabajo de campo.

El análisis detallado, tanto de la legislación como de la normativa urbana, evidencia los beneficios y las carencias que la protección del patrimonio inmueble sufre por la imprevisión y la falta de actualización de las mismas.

Recién a mediados del siglo XX, la sustitución indiscriminada de elementos del tejido urbano patrimonial puso en peligro la supervivencia de todo el conjunto.

Desde 1944 se incorporó a la normativa urbana que se ocupa de la construcción en la ciudad la protección del patrimonio urbano. Pero esto se reducía, de acuerdo a la concepción teórica de la época, a los monumentos del centro fundacional, más concretamente al entorno de la Plaza de Armas. Progresivamente este sector se fue ampliando y hoy se conoce como Área Central.

El patrimonio cultural de la ciudad es protegido por los principios y las políticas especiales de la Carta Orgánica Municipal. En particular, el patrimonio urbano arquitectónico es responsabilidad de la dirección de cultura, subdirección de patrimonio cultural y de planeamiento urbano de la Municipalidad de Córdoba, que en cumplimiento de este deber elaboran ordenanzas y decretos específicos para el Área Central o capítulos especiales dentro de normas que reglamentan distintos aspectos sobre toda la ciudad.

Se analiza a continuación, cronológicamente, la normativa urbana de la ciudad de Córdoba que, referida o no específicamente al patrimonio arquitectónico, haya repercutido en la conservación o en la pérdida de éste.

Cabe señalar que un trabajo de análisis general con el enfoque antes citado, permite su aplicación en cualquier sector particular de una ciudad.

#### a. Carta Orgánica Municipal de la Ciudad de Córdoba, 1995

La ciudad de Córdoba, de acuerdo al Artículo 181 de la Constitución Provincial, renovó su antigua Carta Orgánica Municipal en 1995.

El Preámbulo de la Carta Orgánica proclama como uno de sus fines “resguardar y enriquecer el patrimonio histórico y cultural”,<sup>4</sup> mención directa sobre la materia de estudio que no se encuentra ni en el Preámbulo de la Constitución Nacional ni en la Provincial. Resguardar y enriquecer son las acciones propuestas, superadoras de la tradicional conservación.

Dentro de la primera parte dogmática de la Carta, entre los Derechos que los vecinos de la ciudad gozan —artículo 9—, se encuentra el derecho “a la educación, a la cultura, al ambiente sano”; siendo mencionado posteriormente en el artículo 12, Entre los Deberes, el de “conservar y proteger los intereses y el Patrimonio Histórico Cultural de la Ciudad”. Quedan salvadas todas las facultades derivadas de educación y cultura en el artículo 10 que menciona aquellos derechos no enumerados.

Como en las demás cartas y constituciones la propiedad privada sólo tiene límite en “utilidad pública”, causa de expropiación fundada también en la ordenanza del Municipio. El Capítulo de las Políticas Especiales se inicia con el artículo 27 titulado Desarrollo Urbano. Éste detalla las facultades del Municipio respecto al desarrollo físico de la ciudad y en su inciso N° 2 precisa: *proyectar, concertar y ejecutar acciones de renovación y preservación de áreas y componentes del patrimonio histórico, urbano arquitectónico, arqueológico y paisajístico de la ciudad*. Finaliza el párrafo que define las acciones del

4. Carta Orgánica de la Municipalidad de Córdoba (1996), Córdoba. Ediciones Alveroni.

municipio sobre las categorías de patrimonios generales enumerados con el reconocimiento de que constituyen el *patrimonio colectivo de la comunidad*. Si bien la acción de preservación es adecuada, tal vez la de renovación —que implica hacer una cosa de nuevo o sustituirla por otra igual—, no sea compatible con los bienes patrimoniales. El siguiente punto se dedica al Centro Histórico, Cultural y Comercial, que como *área representativa de la identidad de la Ciudad* debe ser preservada, valorizada y renovada. En este caso las normas específicas deberán ajustar este tipo de acciones —como la puesta en valor pero sobre todo la renovación—, a lo concerniente a las áreas patrimoniales urbanas. Mientras que este último punto se refiere al Centro Histórico, el anterior mencionaba áreas y componentes históricos, es decir, que podemos aplicarlo a cualquier área de la ciudad, a los sectores que aún conservan elementos patrimoniales en los barrios y a sus componentes.

La Cultura es Política Especial del Municipio según su Carta Orgánica, contribuyendo la Administración al *desarrollo cultural de la ciudad*, preservando y difundiendo el Patrimonio Cultural y Natural, y favoreciendo su accesibilidad social. El acceso a la cultura es uno de los instrumentos jurídicos fundamentales en la protección de los bienes del Patrimonio Cultural, así como su condición de instrumento para la educación. La Carta Orgánica, en este Capítulo, tiene un título para el Ambiente, mientras que el Patrimonio está incluido dentro del Desarrollo Urbano. Aunque no se expresa qué se entiende por “ambiente”, es misión del Municipio proteger el ecosistema humano y efectuar la evaluación del impacto ambiental social de obras que pudieran afectarlo. De tratarse del “ambiente humano”, el patrimonio sería uno de los tantos elementos que lo integran.

Puede agregarse que sigue faltando un Plan Maestro dentro del cual la defensa, la conservación

y el enriquecimiento del Patrimonio Urbano sea un eje de acción, así como también una política tributaria que desaliente la especulación de la tierra urbana y aliente la ejecución de obras que recuperen los valores urbanos del patrimonio natural, cultural, arquitectónico y paisajístico de la ciudad.

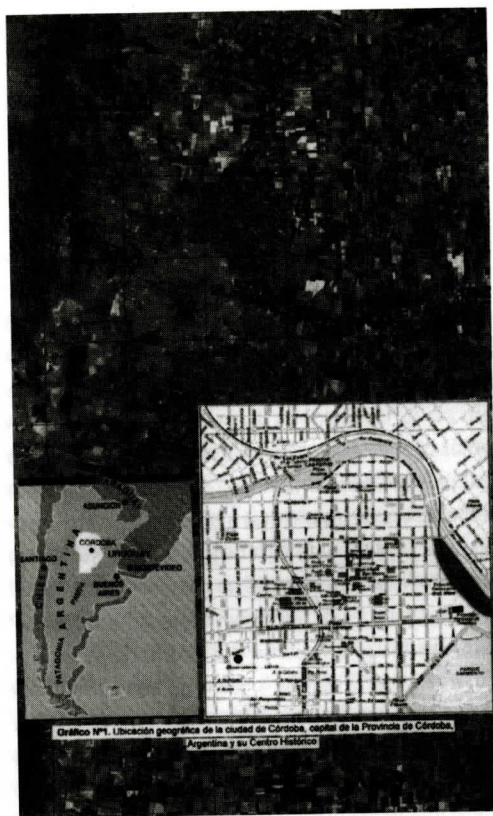
#### b. Normativa Urbanística Municipal sobre Patrimonio urbano-arquitectónico

Córdoba de la Nueva Andalucía se funda en el año 1573 (véase Figura 1), el mismo año que se sancionan las Leyes de Indias que debían regir la traza urbana fundacional de las nuevas ciudades americanas. Sobre esa traza regular e ideal, el Cabildo dispone la ubicación de las construcciones y es el responsable de las mejoras y el equipamiento urbano de la ciudad. Al finalizar el siglo XVIII, uno de los Gobernadores Intendentes de Córdoba, Don Rafael Núñez, Marqués de Sobremonte, redacta las primeras ordenanzas que tienen por objeto definir el tejido urbano de la ciudad: ordena su equipamiento y obliga a tapiar las parcelas baldías para definir los límites de las calles. El tejido urbano que constituía aquella ciudad colonial es, como antes se dijo, la base del actual tejido urbano de interés patrimonial.

Durante la época de los gobiernos liberales, conocidos como la “Generación del 80” (siglo XIX), el tejido urbano de la ciudad comenzó a desarrollarse hacia los Barrios Pueblos y a completar y renovar el Centro Fundacional.

Si bien existen ordenanzas anteriores, cuyo objetivo fue proteger el patrimonio de la ciudad y otras que ocasionaron la pérdida total o parcial de elementos arquitectónicos urbanos que hoy podríamos considerar de carácter patrimonial, las que aún continúan en vigencia, por estar incluidas dentro de normas subsiguientes, son las que a continuación se detallan.





**Figura 1.** Ubicación geográfica de la ciudad de Córdoba, capital de la Provincia de Córdoba, Argentina y su Centro Histórico.

La O.N° 4328/54 se refiere a la reglamentación de alturas y retiros en algunas cuadras del "Centro Histórico". Modificada por el D.O.N° 377, forma parte del texto del Código de Edificación. En parte continúa en vigencia pues algunos artículos del Código actual fueron derogados por la O.N° 8057/85.

La O.N° 4328/54 también señala la modificación de líneas de edificación —destinadas a la ampliación de calzadas, veredas y creación de jardines públicos—,

alturas máximas de edificación y la afectación de terrenos en el Centro Histórico, al oeste y sur de la Plaza de Armas o San Martín. Los retiros varían de 4.50 m a 12.00 m según el caso, afectando la antigua línea de edificación. Al retraer hacia el interior de la parcela la línea de edificación en sectores urbanos ya consolidados, todas las construcciones existentes quedan en contravención a la norma y van siendo sustituidas o mutiladas —las fachadas casi siempre— para adecuarse a ella. Las alturas se estipulan entre los cinco y once metros, siempre medidos sobre la línea de edificación y para ajustarse con los posteriores perfiles reguladores. Afecta, además, como superficies públicas a algunas parcelas colindantes de edificios singulares —como el Cabildo y el Oratorio del Obispo Mercadillo—, para su "puesta en valor".

La Ordenanza O.N° 7084/80<sup>5</sup> denominada *Autorización para Demolición Total o Parcial de Inmuebles*, con sólo un artículo referido a inmuebles, dispone la necesidad de autorización por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural para precisar si el inmueble a demoler está declarado o es de interés su preservación. Su Reglamento permite la denegación provisoria del permiso de demolición mientras se promueve el expediente tendiente a obtener la declaración respectiva. La O.N° 7172/80 se ocupa de señalar a través de carteles los lugares de interés histórico o en los cuales hayan existido o existan construcciones de interés patrimonial, pero cuyo "estado actual impidan reconocerlas".

La toma de conciencia con respecto al problema urbano se introduce hasta la década de los años 60. El diagnóstico de la ciudad planteado en 1954 en los *Lineamientos Generales del Plan Regulador*

5. Digesto municipal 1991, Tomo II Urbanismo. (1991) O.N° 7084/80 y D.N° 6660 "D". Municipalidad de Córdoba.

de la Ciudad de Córdoba,<sup>6</sup> dirigido por el arquitecto E. La Padula, marca el problema de la expansión dinámica de la estructura de la ciudad y el incremento de su población y actividades. Dichos lineamientos denuncian que: *...la ciudad se ha formado por un proceso espontáneo en el tiempo y clama por una intervención que pueda transformarla en un organismo sano*. Habla también sobre el uso intensivo de los terrenos del centro y la falta de espacios verdes, proponiendo con base en la proyección del aumento de habitantes la distribución homogénea de las densidades en los barrios.

El diagnóstico establece que la zona central de la ciudad es donde se acentúa el desequilibrio entre el antiguo trazado y las nuevas condiciones urbanas, donde la densidad de población y edificación alcanza límites inaceptables y donde el valor de la tierra impulsa la tendencia de la edificación en altura.

Estos lineamientos fueron revisados y actualizados por la Oficina de Planificación del Ministerio de Obras Públicas, Turismo y Asuntos Agrarios de la Municipalidad de Córdoba para ser aprobados como D.O. N° 676 en 1962. Ahí se establecía la necesidad de estudios e investigaciones más profundas para redactar el Plan Regulador de la Ciudad.

Sin embargo, es interesante destacar que en el mismo año se había aprobado por D.O.N° 673/62 el Código de Edificación de la Ciudad de Córdoba.<sup>7</sup> Es decir, que paralelo al planteo de la necesidad de un estudio para la formulación de un Plan

6. Digesto municipal 1967, Tomo IV, Urbanismo. (1967) D.O. N° 676/62. *Lineamientos Generales del Plan Regulador de la Ciudad de Córdoba*, Municipalidad de Córdoba.

7. *Ibidem*.

8. En las obras existentes "no podrán ejecutarse modificaciones en la zona afectada por el ensanche de la vereda, sin desplazar la construcción a la nueva L.E., pudiendo, en este caso, dejar en la actual L.E. los

Regulador, el Municipio aprobó el Código de Edificación que ya establecía patrones urbanísticos sin tener en cuenta los problemas antes citados.

En las distintas revisiones de este Código hay disposiciones que se refieren o repercuten en las construcciones patrimoniales, a saber: necesidad de permiso para edificar o demoler en barrios con construcciones previas declaradas o no como de interés patrimonial; incorporación y/o modificación de las líneas de edificación, retiros y alturas permitidos; referencias al Centro Histórico y su delimitación; y ordenanzas integradas o paralelas referentes al patrimonio en el ámbito municipal.

El primer código D.O.N° 673 de 1962 no establece —en referencia a edificios patrimoniales, o en todo caso "existentes"—, la necesidad de solicitar permiso para derribarlos o construir obra nueva en lugar de ellos (2. De la Administración).

En cuanto a las pautas sobre líneas, alturas y retiros el código exige la obligatoriedad de quitar la línea de edificación de toda obra nueva a un mínimo de 2.50 metros a partir del cordón de la calzada.<sup>8</sup> El área de afectación de la norma no incluye al Área Central, que queda bajo la reglamentación de la O.N° 4328/54 y el D.O.N° 377 como "Centro Histórico".<sup>9</sup>

En lo referido a las fachadas se solicita la obligatoriedad de presentar planos de fachadas y de comunicar las modificaciones o alteraciones a producir, salvo que sólo se trate de cambios de color o material (6. De las Fachadas).

elementos constitutivos de la estructura resistente, siempre que ello no signifique prolongar la vida del edificio" es decir "se deberá desplazar la estructura resistente de planta baja de tal manera que sea posible demoler en el futuro la zona de ensanche" (5. De las líneas). ) D.O.N° 673/62: *Código de Edificación de la Ciudad de Córdoba*.

9. Sin datos en cuanto al límite del área denominada "Centro Histórico".



En las modificaciones introducidas en 1980 se cambió la regulación del área del Centro Histórico por el D.O. Nº 172/67, donde el aviso de obra deberá estar autorizado por la Dirección de Planeamiento Urbano. Cualquier modificación a los edificios declarados de interés Municipal, deberá estar autorizada por la Dirección de Planeamiento Urbano y el Departamento de Preservación del Patrimonio Cultural de Córdoba (modificación introducida por la O. Nº 6760).

La nueva versión del Código de Edificación se conoce como O. Nº 9387/95,<sup>10</sup> promulgada el 21 de noviembre de 1995. En este texto puede detectarse que:

- No se especifica dentro del título de Autorización Municipal la necesidad de permisos especiales para áreas o edificios de interés patrimonial. Sólo se menciona en las Disposiciones Generales que forma parte de las funciones de la Comisión de Normas Urbanísticas asesorar sobre los temas relacionados con la aplicación e interpretación de esta ordenanza y las normas urbanísticas contenidas en otras varias, entre ellas la O. Nº 8057/85, referida a Áreas Especiales.
- Rigen para lo referente a la línea de edificación la O. Nº 673/62 y O. Especiales, como la O. Nº 4328.
- Para las fachadas se consigna que las mismas o *los parámetros exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad. Las partes exteriores de los edificios corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.*

El Código de Edificación de la ciudad fue elaborado para ser aplicado en la construcción de obras

10. Municipalidad de Córdoba (1997) O. Nº 9387/95. *Código de Edificación*, Córdoba: Editorial La Cañada.

y urbanizaciones nuevas, de acuerdo con los conceptos urbanísticos imperantes en el momento de su redacción. Aun cuando menciona Áreas Especiales, dentro de ellas siempre se alude a la aplicación de las disposiciones del Código de Edificación para todo lo que no se especifique en particular. En consecuencia, lo existente se toma sólo como referencia de alturas pero no en cuanto a volumen, ocupación, uso del suelo, densidad, actividades, etcétera. Varias normas complementarias fueron modificando esta visión segmentada de la problemática urbana de la ciudad. Es consecuencia de ello que:

- ...a pesar de tener en cuenta las permanencias patrimoniales del Área Central y normarlas, en su inicio no se necesitaba permiso para derribar o construir en lotes con arquitectura "existente". Las sucesivas modificaciones del código incorporaron la solicitud de permiso para este tipo de intervenciones. Recién en 1985 se incorporó parte del barrio de la Nueva Córdoba (uno de los barrios tradicionales) al Área Central. Lo "existente", arquitectura doméstica historicista en el caso de Nueva Córdoba, acorde a la valoración de las tipologías urbanas en las décadas de los años 50 y 60, carecía de significado como testimonio construido. Esta situación permitió su sustitución por la edificación en altura, primero de pocos niveles, hasta alcanzar y superar las alturas máximas permitidas. Las Áreas Especiales protegidas por la O. Nº 8057/85, son —en el texto de la ordenanza— zonificaciones de áreas y especificaciones de las parcelas afectadas, con algunas consideraciones que se ampliarán en el análisis de la referida ordenanza.
- ...las líneas de edificación, de retiro y los perfiles de alturas máximas, "dibujan" los límites máximos de corredores, zonas y áreas, que una vez alcanzados se traducirán en el nuevo "orden ho-

mogéneo" del sector. Las alturas máximas y sus retiros correspondientes se relacionan con la incorporación de la propiedad horizontal o de obra nueva. La nueva línea de edificación originada por el retiro obligatorio deja "fuera de norma" a todo lo existente, y como explícitamente lo indica uno de los artículos señalados, se estipula la obligatoriedad de ir demoliendo en el futuro la "zona de ensanche". Lo existente no es lo que toma como pauta de continuidad en la conformación urbana; por el contrario, es lo que se sustituirá progresivamente para imponer un nuevo orden edilicio. La O. Nº 4328 reglamentó ciertos aspectos referidos al Centro Histórico, cuando éste se centraba sólo en el entorno de la Plaza de Armas.

- ...en lo señalado para el tratamiento de fachadas siempre existió la obligatoriedad de presentar planos para la autorización de cambios que las afectarían, exceptuando el cambio de color o material de terminación. Estas obligaciones continúan hasta la última revisión del Código, donde el plano de fachada es interpretado como un "bien estético" de la ciudad, y por lo tanto deberá responder al carácter ambiental de su emplazamiento dentro de la misma. Debería agregarse, referencias a colores y materiales de fachadas, debido a la diversidad de opciones que el mercado actual presenta en comparación con el antiguo mercado de materiales disponible al momento de la construcción de la mayoría de nuestros bienes patrimoniales domésticos.

Posterior a los Lineamientos Generales, pero anterior a la Ordenanza del Código de Edificación a la que indefectiblemente influencia, la Ley Nacional Nº 13 512 de Propiedad Horizontal de 1948,<sup>11</sup> reglamenta la copropiedad de inmuebles ubicados en un mismo lote, es decir un edificio en altura.

Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y las áreas de uso común del edificio. Establecidas las normas de propiedad y convivencia por esta Ley, el Código de Edificación permite y define su forma física a través de los perfiles antes citados y en áreas asignadas a este nuevo tipo de ocupación del suelo. La lógica proliferación de este tipo de propiedad que reducía considerablemente los costos inmobiliarios es lo que evidencia la elaboración de nuestro Código de Edificación en esa prolija definición de volúmenes máximos a construir.

El D.O. Nº 172/67<sup>12</sup> "Reglamento Municipal sobre Edificaciones en Zonas del Centro Histórico" tuvo la finalidad de sistematizar la edificación en el Área Central de la ciudad en: *relación a la presencia de monumentos históricos y religiosos que constituyen el principal patrimonio artístico de la arquitectura nacional*. Existían varias ordenanzas, decretos-ordenanzas y decretos referentes al mismo tema, pero el D.O. Nº 172 comienza a plantear el tema del "Centro Histórico" como *conjunto*, considerando a los monumentos como hitos rodeados por ámbitos adecuados. La ordenanza propone lograr una relación armónica adecuada entre el volumen de edificación posible y el tamaño de los monumentos; ensanchar calzadas y abrir vías peatonales y, además, intensificar el uso de los monumentos.

El "Centro Histórico" (véase Figura 2) se compone —para esta ordenanza— por diecinueve manzanas dentro de la traza fundacional —que comprende setenta manzanas—, ocupadas por/o colindantes con los

11. *Código Civil de la República Argentina* (1994) Ley Nº 13 512, Buenos Aires: AZ Editores.

12. Digesto municipal 1967 (1967) D.O. Nº 172/67. *Reglamento sobre Edificaciones en Zona del Centro Histórico*, Municipalidad de Córdoba. (aparece como O. Nº 5294 el mismo texto en el Digesto Municipal de 1980).



principales edificios de valor histórico y/o cultural de la ciudad.<sup>13</sup> Sobre esta selección de manzanas se aplica un estudio particularizado de alturas y retiros de líneas de edificación en las proximidades de los edificios patrimoniales, dejando parte de estas mismas manzanas y el resto del Área Central bajo el régimen del Código de Edificación vigente en esta época. Las líneas de edificación continúan aislando las antiguas construcciones cuando se retiran al interior de las parcelas hasta 12 metros, en algunos casos, y creando en otros, los pasajes peatonales de Santa Catalina y el que se enfrenta al Paseo del Fundador. Esta ordenanza mantiene incluso el pasaje atrás del Cabildo de la O.N° 4328 —que nunca se concretó—, e introduce una recova sobre calle Deán Funes, en esquina con la del Cabildo y dentro de la parcela del mismo —disposición que implica la sustitución de parte del edificio del Cabildo, declarado como Monumento Histórico Nacional en 1941—. Se buscaba adecuar las nuevas alturas con las de los edificios protegidos, aunque inmediatamente se retomaba la altura promedio de 12 a 20 metros, pero retranqueados de la línea de edificación —al menos otros 12 metros—. Hay manzanas donde la altura fija es 6 o 7.5 metros, pero con tal cantidad de excepciones a la norma prevalecen alturas superiores a éstas.

13. Se mencionan y grafican los conjuntos de Santa Catalina, Las Teresas, Compañía de Jesús, San Francisco, Santo Domingo y La Merced, la Catedral, el Cabildo, el Obispo Mercadillo, la Casa del Virrey Sobremonte, el Colegio Montserrat, el Rectorado y la Facultad de Derecho de la UNC. No se incluyen en esta selección otros ejemplos importantes del siglo XVIII, ni ningún inmueble de características decimonónicas.

14. O.N° 5922/72. Reglamenta Edificaciones complementarias del D.O. N° 673/62. Digesto Municipal 1980, Municipalidad de Córdoba.

15. El Área de aplicación fue modificada por la O.N° 6032/73.

16. El número de unidades admitidas se fija en función de la superficie

El D.O.N° 172/67 mantuvo su vigencia hasta la última revisión del Código de Edificación en 1995.

La O.N° 5922/72<sup>14</sup> reglamenta Edificaciones Complementarias del D.O. 673/62. Afecta a todas las edificaciones que se realicen en áreas que se detallan en el texto de la norma.<sup>15</sup> donde se mencionan por primera vez partes de algunos Barrios Pueblos (Barrios Quintas Santa Ana, Alberdi, San Martín, General Paz), reconocidos por sus características trazas urbanas, condicionadas por el territorio sobre el cual se asientan y que dan lugar a ambientes singulares. Se permite en ellos edificaciones de unidades funcionales según la superficie del terreno y de complejos especiales.<sup>16</sup>

Esta ordenanza toma en cuenta aspectos fundamentales de los ambientes de los Barrios Pueblos —como topografía, visuales, tejido, etcétera—, pero sus disposiciones no los afectan directamente, sino a través de algunos de sus bordes o sectores particulares. Los mencionados parámetros de control deberían adaptarse además para estas zonas ya construidas y con valores patrimoniales culturales.

La O.N° 6940/79 se denomina Código de Publicidad<sup>17</sup> y tiene entre sus fines: *preservar y promover los valores culturales, estéticos y paisajísticos, urbanísticos e históricos dentro del radio municipal*. Establece que los anuncios deben ser compati-

del terreno conforme al listado del Art.4 de esta ordenanza y a las Zonas regidas por el D.O.N° 989/63. Los nuevos complejos deberán respetar: *las características paisajísticas naturales y culturales, entendiéndose como tales las topográficas, visuales, de vegetación, de tejido urbano, etc., de modo tal que se asegure la conformación de un paisaje urbano acorde con la zona en que se localice el proyecto*, entre otros requisitos de infraestructura (Art 3° bis modificación introducida por la Ordenanza N° 5770/71).

17. O.N° 6940/79. Código de Publicidad. Digesto Municipal, Tomo II Urbanismo (1991), Municipalidad de Córdoba.

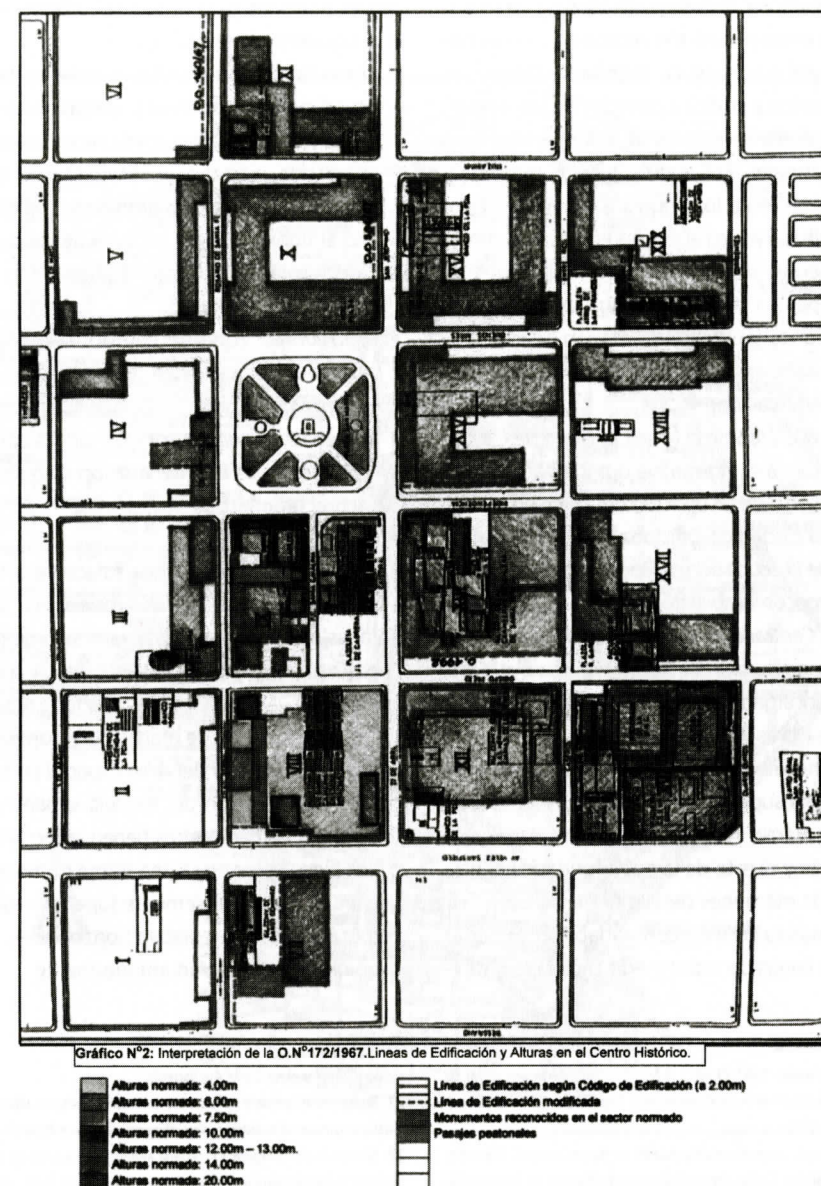


Figura 2. Interpretación de la O.N° 172/1967. Líneas de edificación y altura en el Centro Histórico.



bles con los valores antes anunciados y que su instalación no entorpecerá elementos de interés histórico, cultural o paisajístico. Prohíbe su colocación en monumentos y edificios privados de valor histórico, en iglesias y en lugares de valor paisajístico o histórico culturales. El Capítulo III del código se refiere por completo a los anuncios en el Área Central y el Capítulo IV a los anuncios en sitios de interés histórico, según una caracterización de tipos de carteles dispuesta por este Código de Publicidad. Las dimensiones y ubicación deberán adaptarse a los perfiles edilicios dispuestos para esta zona en el Código de Edificación.

La O.N° 8057/85 de la Municipalidad de Córdoba se incorpora a su normativa urbana para regular el Régimen Legal de Ocupación del Suelo en el Área Central de la ciudad de Córdoba. Tiene por objeto la *regulación de la ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos dentro del Área Central de la ciudad*,<sup>18</sup> cuyos límites establece en su artículo Uno (véase Figuras 3 y 4). El organismo encargado de su control y aplicación es la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo.

En esta nueva delimitación del Área Central se incluye la zona superior del Barrio de la Nueva Córdoba al sur, Barrio Alberdi al oeste y la expansión hacia el norte y el este de la traza fundacional hasta llegar a las márgenes del Río Primero.

La ordenanza trabaja con variables normadas —perfiles y líneas de retiro y edificación—, y dife-

rentes patrones para el control urbano aplicables a la siguiente zonificación:

- **Áreas Especiales:** aquellas caracterizadas por sus condiciones funcionales, paisajísticas—ambientales y/o históricas, que requieren un estudio urbanístico, especial e integral que posibilite ordenar, proteger y promover sus valores, debido al significado y/o impacto de las mismas sobre las áreas inmediatas y el conjunto del Área Central de la Ciudad.<sup>19</sup>
- **Corredores:** zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.<sup>20</sup>
- **Zonas:** espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la actual ordenanza.<sup>21</sup>

En general la ordenanza establece a través de alturas los “perfiles” de los “corredores” indicados para las principales arterias; y a través de retiros de líneas de edificación del Factor de Ocupación de Suelo (FOS) —fijado en 80% para toda el Área Central—; y del corazón de manzana, el control sobre el tejido de las Zonas y del Área Especial en búsqueda de la materialización del modelo urbano propuesto.<sup>22</sup> Todos los parámetros tienen como fin generar, o más bien “regenerar” una trama homogénea con una altura considerablemente superior —dada la incorporación de la propiedad horizontal—, tal como la que los barrios tenían anteriormente.

18. Digesto Municipal 1991 (1991) O.N° 8057/85. *Régimen Legal de Ocupación del Suelo en el Área Central de la Ciudad de Córdoba*, Municipalidad de Córdoba

19. Son reconocidas como *Áreas Especiales* en Barrio Alberdi: Plaza Colón-Escuela Alejandro Carbo, Paseo Sobremonte-Palacio de Justicia-Plaza de la Intendencia, y la zona de pasajes de “Cuchi Corral”

20. Se establecen en el barrio Alberdi dos *Corredores*: el de las Avenidas

Colón-Olmos y el de Calle Avellaneda.

21. Se delimitan catorce zonas en la ordenanza, una de ellas es el Centro Histórico y otras dos cubren parcialmente al Barrio Alberdi.

22. El modelo de configuración urbana aludido forma parte de la O. 8057/85 según una Axonométrica del Área Central. En el mismo aparecen determinadas las volumetrías de los corredores dividiendo las zonas. Algunas manzanas internas de ellas quedan indefinidas.

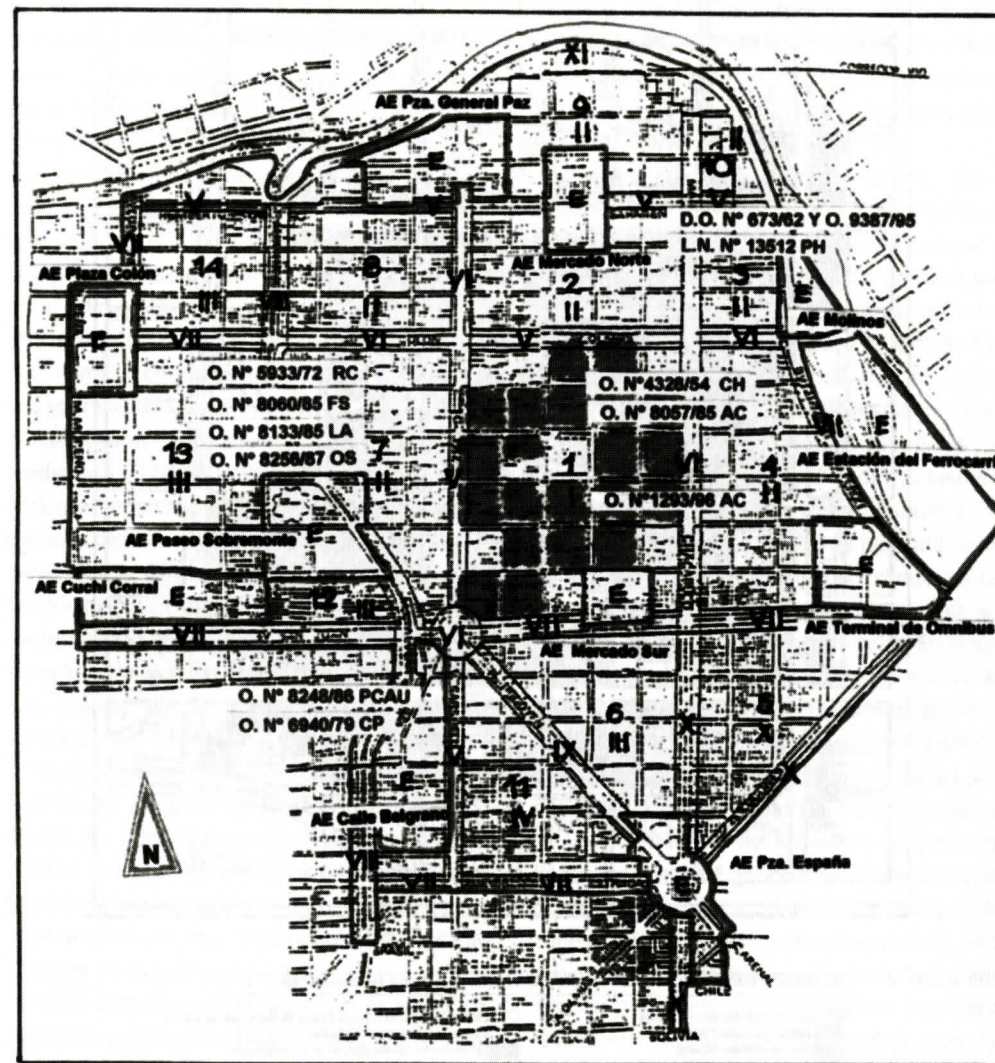


Figura 3. O.N° 8057/1985. Área Central. Normativas aplicadas en Área.



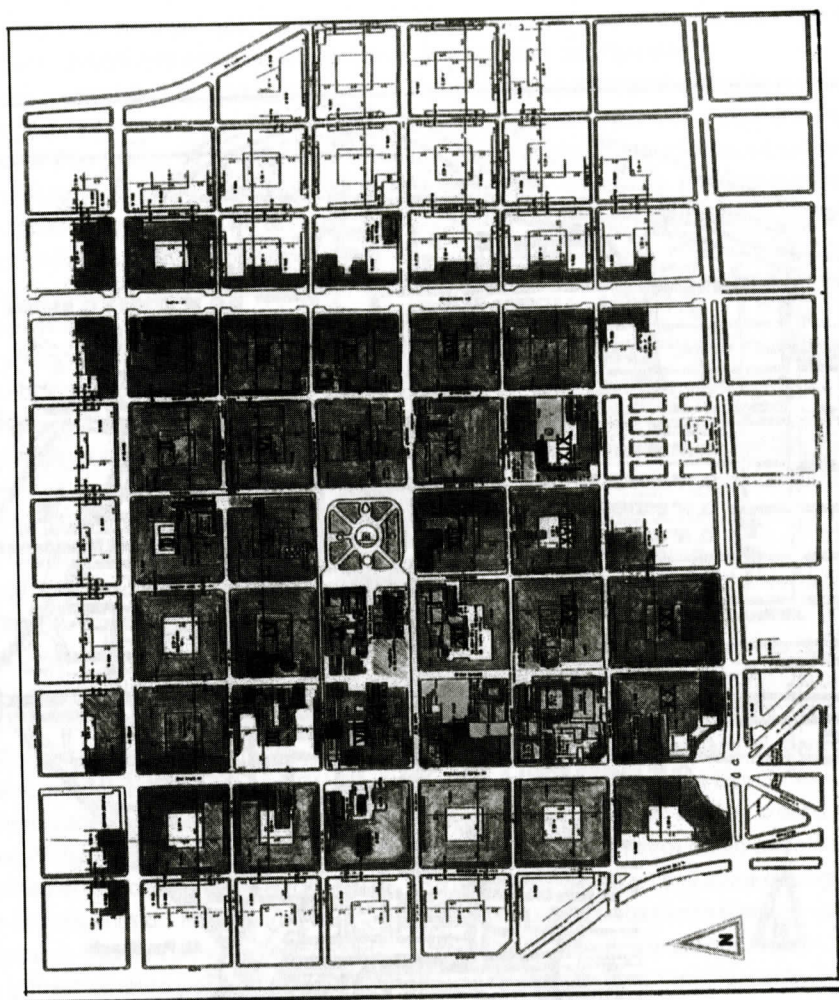


Gráfico N°4: O.N° 8057/1985. Líneas de Edificación y Alturas en el Centro Histórico del Área Central.

Alturas normadas: 4.00m - 6.00m  
 Alturas normadas: 7.00m - 8.00m  
 Alturas normadas: 12.00m  
 Alturas normadas: 16.00m - 18.00m  
 Alturas normadas: 20.00m - 21.00m  
 Alturas normadas: 36.00m

Líneas de Edificación según Código de Edificación (a 2.00m)  
 Líneas de Edificación modificadas  
 Monumentos reconocidos en el sector normado

La Dirección de Planeamiento es la que determinará mediante estudios los edificios de valor histórico y/o cultural existente. Cualquier modificación o intervención en los mismos o en parcelas colindantes o enfrentadas a ellos que pudiera afectar sus características esenciales, deberá contar con el informe previo favorable de esta Dirección.

Entre todas las zonas mencionadas, la Zona I incluye a las treinta manzanas componentes del llamado Centro Histórico de la ciudad, veinte de las cuales se regulan en forma específica e individual en el artículo 29 de la ordenanza. El resto de los artículos sistematizan las demás zonas fijando alturas, retiros y centros de manzanas, al igual que los corredores, con alturas y retiros.

La reglamentación de esta ordenanza se realiza mediante el D.N° 583 "D"/85. Tiene como objeto reglamentar la ocupación de suelo de las Áreas Especiales, delimitar los centros de manzanas en manzanas atípicas y la ocupación de las parcelas del Área Central de acuerdo al tamaño de las mismas. Asigna perfiles a cada uno de los tramos internos de las Áreas Especiales delimitadas en la O.N° 8057; y para cada manzana dispone las proporciones para calcular el centro de manzana correspondiente.

El reglamento finaliza con las Políticas y Programas de Uso y Equipamiento de los Espacios Públicos en las Áreas Especiales ubicadas en el Área Central. Estos futuros planes de obras públicas definen peatonales, equipamientos, forestaciones, estacionamientos, etc., según necesidades y características de cada Área Especial.

Estas ordenanzas cuentan con otro anexo, cuyos textos y gráficos incluyen un diagnóstico y una estrategia de intervención para el Área Central de la ciudad de Córdoba, elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano dependiente de la Subsecretaría de Planeamiento y Coordinación de la Se-

cretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Córdoba en 1985. En este caso se delimitan cinco zonas para Análisis, Diagnóstico y Propuesta, una de las cuales, la Zona E, se localiza en el barrio Alberdi donde se consideran tres Áreas Especiales. Para éstas se propone, además, una estrategia general de intervención y otra particular.

Se reconoce en este estudio que la zona del Centro Histórico posee un significado particular que requiere un tratamiento más específico que el resto del conjunto. Esta particularidad proviene tanto del trazado urbano que se conserva casi intacto como de la presencia de los bienes inmuebles de los siglos XVI, XVII, XVIII y XIX. El análisis y diagnóstico presentan para cada zona una planimetría de zonificación de uso, tejido, intensidad edilicia y una lista con la respectiva ubicación de los bienes inmuebles patrimoniales más significativos de la zona.

Como las Áreas Especiales ya han sido normadas por el Decreto N° 583/85, para el resto de cada zona se proponen alturas máximas y retiros acordes a las características diagnosticadas. En algunos casos las alturas propuestas no llegan a integrarse totalmente con los bienes patrimoniales existentes, y como se llega a proponer la consolidación de *la tendencia a renovación*, es probable que las pérdidas del tejido de interés patrimonial se incrementen.

La O.N° 8060/85 del Municipio lleva por título Régimen Legal del Fraccionamiento del Suelo en la ciudad de Córdoba y, como su nombre lo indica, tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras de todo el ejido municipal de la ciudad, dividido a tal efecto en zonas. Corresponde al Área Central lo dispuesto para la Zona 1 y Áreas Especiales (E).

Menciona entre sus objetivos el control de la parcelación a fin de asegurar su mejor forma de utilización y mejorar el medio ambiente; optimizar la distribución de funciones, población, infraestruc-

Figura 4. O.N° 8057/1985. Líneas de edificación y alturas en el Centro Histórico del Área Central.



tura; preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de los mismos, y funcionar como mecanismo legal, administrativo y económico financiero que posibilite al gobierno municipal la eliminación de los excesos especulativos. Son sus órganos de aplicación la Dirección de Planeamiento Urbano y la Dirección de Catastro.

La parcela mínima para la Zona 1 se fija en 250 m<sup>2</sup>, con un frente no inferior a los 12 m, siendo este parámetro el módulo mínimo para la subdivisión. Corresponde a la mitad de la superficie de los lotes promedio originales, lo que explica la densificación de toda el Área Central, agravada por la proliferación de la propiedad horizontal.

Se modifican levemente las disposiciones en el caso de la Zona 3, asignada a la mayoría de los barrios pueblos, ampliando el lote con el mismo frente a 260 m<sup>2</sup>. En el caso de las Áreas Especiales "los fraccionamientos a realizar deberán ajustarse a las disposiciones que se fijaren normativamente previa realización de estudios particularizados".<sup>23</sup>

La O. N° 8133/85, reglamentada por D. 2138<sup>a</sup>, regula la Localización de las Actividades Económicas que impliquen uso de suelo industrial o asimilable al mismo. Dichas actividades están clasificadas en función de su impacto ambiental en inicuas, tolerables, molestas, nocivas y peligrosas. Podrán ubicarse, según la distribución de la ordenanza en el Área Central y en las Áreas Especiales actividades inocuas y tolerables, de pequeña escala, cuyos procesos de producción y magnitudes laborales sean reducidos y las relaciones funcionales con el entorno no produzcan impactos significativos, ya que se insertarán en ambientes preservables y de uso netamente residencial y/o mixto. Además su Decreto Reglamentario D.N°197 D/86 determina los mismos patrones para las Áreas Especiales establecidas por la O.N° 8057.

La O.N° 8256/86<sup>24</sup> sistematiza las diversas formas de ocupación del suelo conforme a las actividades desarrolladas dentro del ejido municipal de la ciudad de Córdoba. Entre sus términos técnicos presenta la figura de "Área Particular",<sup>25</sup> cuyas características requieren tratamiento diferenciado.

En el Título II, Capítulo II de las Disposiciones Relativas a todas las Zonas, se encuentran los artículos que determinan que: las iglesias, templos, torres, monumentos y elementos alegóricos quedarán sujetos a disposiciones especiales, según las características de las parcelas y en función del carácter urbanístico de la zona; las áreas particulares cuyas condiciones urbanísticas no se determinen en esta ordenanza quedarán sujetas a la reglamentación del Departamento Ejecutivo; y la Dirección de Planeamiento Urbano determinará mediante estudios correspondientes los edificios de valor histórico y/o cultural existentes, debiendo contar con un informe previo favorable para cualquier modificación o intervención en los mismos. También especifica que para cualquier tipo de edificación nueva colindante o enfrentada con dichos edificios se deberá presentar el anteproyecto ante la Dirección de

23. Municipalidad de Córdoba (1985). O.N° 8060/85. *Régimen Legal de Fraccionamiento del Suelo en la Ciudad de Córdoba*, Córdoba: Comercio y Justicia.

24. Digesto municipal 1991 (1991). O.N° 8256/86. *Ocupación del Suelo dentro del Ejido Municipal, promulgada en 1987*, Córdoba: Municipalidad de Córdoba.

25. Las Áreas Particulares, según esta Ordenanza, se dividen en: a) Áreas Especiales (de condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores); b) Áreas institucionales (las destinadas exclusivamente a usos institucionales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semipúblicos); c) Áreas de Refuncionalización (redefinición de usos); d) Áreas de Reserva (estudios de usos futuros) y e) Áreas Verdes.

Planeamiento Urbano para obtener el permiso de edificación, remitiendo a la O.N° 8057/85 en lo referente a la regulación de la ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos dentro del Área Central. Queda bajo el reglamento de esta ordenanza todo el tejido urbano de interés patrimonial fuera del Área Central y de las Áreas Especiales, como la mitad de Nueva Córdoba, Alberdi, San Vicente, Alta Córdoba, etc. Las disposiciones particulares de estas zonas las definen como candidatas a renovación, con alta o media densificación poblacional, residencial, con usos mixtos y restricción de asentamientos industriales. Su factor de ocupación de suelo va del 70% al 80% y sus alturas permitidas oscilan entre los 21 m y 12 m, en forma decreciente a medida que nos alejamos del Área Central.

La O.N° 8248/86 denominada Preservación del Patrimonio Cultural y Arquitectónico Urbanístico es el instrumento legislativo que a nivel Municipal tiene como objeto: *establecer las acciones de preservación de aquellos bienes considerados componentes del patrimonio cultural de la ciudad*, clasificados como de "interés municipal" o "componentes del patrimonio arquitectónico urbanístico".

Los de interés municipal, comprenden "aquellos bienes muebles e inmuebles cuyos valores intrínsecos los constituyan en irremplazables por sus características excepcionales y que tengan relevancia comprobada como componentes de la herencia espiritual o intelectual de la comunidad". Para este tipo de bienes existen ciertas eximiciones fiscales, asesoramientos gratuitos, gestiones por parte de la administración e imposiciones de uso que tienden a incentivar el interés del propietario. No se afecta el derecho a la propiedad privada con esta declaración. Especifica además —continuando con la misma postura que observamos en otras ordenanzas—, que se eximirá del estricto cumplimiento del Cód-

go de Edificación a estos inmuebles, que evidentemente son anteriores al mismo.

Se define como componentes del patrimonio arquitectónico-urbanístico a "los inmuebles que sin ser en ningún caso excepcionales o únicos en el conjunto edilicio-urbano testimonien óptimamente, por sus particulares valores históricos, arquitectónicos, ambientales y/o paisajísticos, las diferentes etapas edilicias del desarrollo urbano de la ciudad". Se incluyen elementos de la naturaleza que favorezcan la calidad del ambiente y el paisaje.

Para ambas categorías se obliga a los organismos responsables a llevar un registro de bienes inmuebles y muebles y un control periódico de los mismos.

La declaratoria de los bienes queda a cargo de la autoridad competente; la Dirección de Cultura, del Honorable Concejo Deliberante, del Consejo Asesor de Patrimonio Arquitectónico Cultural, de Planeamiento Urbano Municipal y de la Dirección de Espacios Verdes, según corresponda y previo estudio.

No encontramos en el texto de la ordenanza una definición clara de "bien cultural". Al respecto se menciona acciones como preservar, conservar, restaurar, refuncionalizar y revalorizar. Puntualiza que en estas acciones pueden concurrir también las administraciones nacionales y provinciales a fin de asegurar el resguardo de dichos bienes. La administración municipal crea un fondo especial para tal propósito.

En el marco de esta ordenanza y en el transcurso de los catorce años que cumple en vigencia, se encuentran declarados como bienes de interés municipal cuatro conjuntos religiosos, cuatro viviendas coloniales o poscoloniales de diversas características, cuatro viviendas del siglo XIX y un teatro. No se incluyen en la actualidad los inmuebles identificados como de interés arquitectónico en el Anexo de la O.N° 8057. En el caso de dos de los conjuntos



arquitectónicos religiosos reconocidos, estos ya han recibido la declaración de Monumento Histórico Nacional (MHN) y la protección municipal se amplía, con muy buen criterio, a toda la manzana en la que están ubicados. Distinta es la situación de otros MHN ubicados en el Centro Histórico de la ciudad, donde la renovación edilicia del resto del tejido de la manzana ha invertido totalmente las proporciones de la escala del monumento y de su ambiente urbano.

Respecto a los bienes declarados *componentes del patrimonio arquitectónico-urbanístico*, que sería el encuadre adecuado a las características de la permanencia de los Barrios Pueblos, por ejemplo, la ordenanza no es tan explícita. Indica los organismos competentes de control, la creación de un registro de obras y propicia toda acción destinada a difundir la conciencia y valoración comunitaria sobre dichos bienes. El registro actual consta de sólo seis conjuntos inscritos, tres en el Área Central y los restantes en los Barrios Iponá y Alberdi. Aún no existen conjuntos declarados en los principales barrios tradicionales que, sin embargo, poseen excelentes testimonios de la arquitectura doméstica de principios de siglo y que necesitan una protección de conjunto, no de elementos individuales.

Esta ordenanza tiene como Anexo un "Inventario del Patrimonio Urbano Arquitectónico" realizado en 1979 por el Instituto de Historia y Preservación del Patrimonio de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica de Córdoba y la Municipalidad de la ciudad de Córdoba, consistente en un elenco de ejemplos significativos y su localización. Por carecer de declaración protectora muchos de estos edificios localizados en el Área Central y en el barrio de Nueva Córdoba ya no existen.

Aun cuando es una de las normas de más positiva y directa aplicación, la O.Nº 8248 es escasamente

utilizada en relación a los bienes del patrimonio "doméstico" sobre los que otras leyes provinciales y nacionales no tienen incumbencia para protegerlos.

Las normas más recientes tienden a la aplicación de sanciones ante los atentados contra el medio ambiente, o a la organización de la gestión de patrimonio cultural. Dentro del marco de principios tanto de la Constitución Provincial como de la Carta Orgánica Municipal, la O.Nº 8978/93 incorpora la figura jurídica de la "Infracción por atentado a la ecología y al medio ambiente", promulgada por D.Nº 1631 A/93. Siempre con las consideraciones ya planteadas servirá de marco legal al integrar el patrimonio urbano como una de las variables del medio ambiente.

Retomando el interés que siempre despertó el Área Central, pero ahora a partir de la necesidad de abordar de una manera coordinada su problemática ambiental, urbanística cultural y comercial, la administración municipal sancionó en 1996 el Programa de Revitalización del Área Central (PRAC), por medio del D.Nº 1293A. Este tiene como fin el mejoramiento integral del área para evitar la degradación y migración de actividades características, con un enfoque multidisciplinario a cargo de un Comité de Seguimiento. En esta área delimitada entre los cauces de la Cañada y el Río Primero y los Bv. San Juan-Illía, son misiones y funciones del Programa atender el sistema de servicios que presta el área, vigilar el eficaz cumplimiento del orden legal vigente en materia de normativa urbana, instrumentar el mantenimiento del patrimonio cultural del sector, generar iniciativas y coordinar planes, programas y tareas a fin de hacerlas efectivas entre las distintas entidades e instituciones que se asientan en dicha área.

De forma paralela a la anterior iniciativa, el Consejo Deliberante de la ciudad de Córdoba creó mediante O.Nº 9541/96, el Consejo Asesor de Pa-

trimonio Arquitectónico Cultural de la ciudad de Córdoba (CAPAC) cuyo objetivo es asesorar respecto del mejoramiento y optimización de los aspectos arquitectónicos-culturales, históricos, sociales y turísticos de la ciudad, pudiendo asimismo sugerir la declaración de valor histórico-cultural de los inmuebles. Este organismo se superpone con la norma antes mencionada en cuanto a ámbito de aplicación, pero difiere en la conformación de su organismo de aplicación, integrando solamente funcionarios públicos en el CAPAC, mientras que el PRAC incluye miembros políticos, públicos, privados e institucionales.

Respecto a los profesionales idóneos para intervenir sobre bienes muebles e inmuebles declarados de interés patrimonial, que sólo es obligatorio por Ley Nacional cuando de bienes arqueológicos se trata, el Consejo Deliberante creó mediante la O.Nº 9641/97 el Registro de Profesionales Especialistas en Preservación de Bienes Culturales que depende de la Dirección de Cultura, Subdirección de Patrimonio Cultural, de la Municipalidad de Córdoba. Su propósito es garantizar que cualquier acción sobre los bienes declarados o considerados de interés patrimonial por la Subdirección esté controlada y dirigida por profesionales especialistas en preservación o acreditados en el tema. Será deber de todo propietario privado de este tipo de bienes que pretenda intervenir en ellos, seleccionar y contratar un profesional de este Registro, el que deberá elevar el proyecto respectivo a la Subdirección de Patrimonio Cultural. La escasa promoción de este tipo de medidas o la dificultad de desarrollar algunos mecanismos, muchas veces detienen acciones con buenos objetivos.

En relación a los incentivos fiscales que el Municipio de Córdoba ofrece a los dueños de propiedades declaradas de interés histórico, el Código

Tributario Municipal D. Nº 370 -C-97<sup>26</sup> menciona en su título sobre contribución que incide sobre los inmuebles que están exentos de pleno derecho: "Los inmuebles que hayan sido declarados (artículo 160 d). Este tipo de inmuebles no pose ningún otro régimen fiscal especial.

## Conclusión

La Carta Orgánica de la ciudad de Córdoba reconoce específicamente el interés de la protección del patrimonio cultural. En otras leyes de igual jerarquía el acceso a la cultura y el patrimonio como instrumento de la cultura son los *items* más relevantes a partir de los cuales se derivan todas las medidas jurídicas al respecto, sólo incorporados en parte en nuestros textos.

En el área municipal, la O.Nº 8248/86 está dirigida al patrimonio arquitectónico-urbanístico, en especial a la declaración de bienes según las dos grandes categorías vistas: bienes de interés y conjuntos. Siendo un instrumento idóneo para la protección del patrimonio urbano edificado, ya que a partir de tal declaración todas las demás normas se atienen a esta condición, son muy escasos y puntuales los casos identificados y protegidos por ella, siendo su eficacia muy restringida.

Estas normativas no hablan de la finalidad del patrimonio ni de su función social, se limitan a la acción de protección y conservación de los bienes de acuerdo a la concepción prevaleciente en aquel momento.

26. Código tributario municipal, D. Nº 370 -C-1997. Decreto Municipal Nº 1084 -C-1991 (modificado por Ordenanzas Nº 8677, 8713, 8857, 9061, 9274 y 9400. Con las modificaciones introducidas por Ordenanza Nº 9613 y 9838). Fuente: Biblioteca del Colegio de Abogados de la Provincia de Córdoba.



La normativa urbana de la ciudad de Córdoba cuenta, en gran parte de sus ordenanzas y decretos, con referencias a medidas de control sobre diversos aspectos vinculados al patrimonio inmueble declarado: edificación, demolición, regulación urbanística, uso del suelo, ocupación del suelo, actividades, publicidad. Los estudios específicos de estas normativas hacen referencia al Centro Histórico y a Áreas Especiales donde se encuentran la mayor parte de los inmuebles declarados. A estos sectores, sobre todo al Centro Histórico, se le dedican incluso instrumentos jurídicos para su mejor protección, asesoramiento y gestión. La normativa controla con más atención el Área Central, específicamente el Centro Histórico, porque es allí donde se ubican los bienes patrimoniales más reconocidos por la administración y por los habitantes. Pero incluso dentro del Área Central el control es muy limitado, reduciéndose a las Áreas Especiales y a edificios individuales declarados, siendo tratado el resto del tejido urbano como si careciera de valor o no existiera, considerándolo como candidato a la renovación y sujeto a las nuevas reglas del Código de Edificación vigente.

Los barrios tradicionales de Córdoba como Nueva Córdoba, Alberdi, Alta Córdoba, San Vicente, etc., poseen ciertamente elementos urbanos cuyos valores merecen protegerse a fin de asegurar la permanencia de la memoria construida. Sin embargo, la normativa no considera Áreas Especiales en ellos, salvo a Nueva Córdoba y Alberdi, por su proximidad al Área Central. Son escasos y puntuales los bienes de interés o conjuntos reconocidos en ellos, en relación al potencial volumen de permanencias que aún subsisten en sus tejidos urbanos. La falta de reconocimiento de la significación de este patrimonio urbano local por parte de la Administración es preocupante, ya que a nivel académico son nu-

merosos los trabajos de investigación y tesis de grado que han tomado como objeto de análisis los conjuntos urbano-arquitectónicos sobre los que se asienta la identidad de estos núcleos.

Puede advertirse además la paulatina ampliación del área de interés histórico para la administración en la ciudad de Córdoba, que todavía se sigue circunscribiendo a una porción reducida de la traza fundacional, consolidada y ampliada recién a principios del pasado siglo, por lo que la cantidad de permanencias subsistentes en ese momento fue importante. El reconocimiento y la atención legal hacia el patrimonio monumental, pero no hacia todo tipo de patrimonio inmueble, de acuerdo por otra parte a la teoría de la conservación internacional imperante en la época del primer conjunto de leyes y ordenanzas, condujeron a la elaboración de normativas que transformaron y transforman al Centro Histórico y a todo el tejido de interés patrimonial según un modelo de configuración urbana muy alejado de las características de las permanencias existentes.

¿La normativa urbana existente es suficiente y efectiva para preservar la memoria urbana y sus permanencias? La respuesta podría ser que es suficiente y eficaz como normativa urbana porque abarca todos los parámetros urbanos y arquitectónicos necesarios para regular un nuevo tejido urbano, pero no como normativa sobre protección de patrimonio inmueble, ya que debería ajustarse a la lógica evolución de los conceptos urbanísticos, como por ejemplo lo que se considera por calidad ambiental, ámbitos históricos, renovación, protección de áreas y entornos significativos y valores patrimoniales entre otros.

Tal como lo recomiendan las cartas internacionales y lo regulan otras leyes nacionales extranjeras, estas normas municipales deberían delimitar verdaderos sectores urbanos de interés y no áreas totalmente aisla-

das, y estudiar y determinar los valores a resguardar, partiendo de la protección de: la forma urbana existente; la relación entre los espacios urbanos, edificios, áreas verde y libres; la forma y aspecto de los edificios pre-existentes —volumen, estilos, escala, color, material, etcétera, exterior e interior—, las relaciones con su entorno, natural o cultural; y las diversas funciones históricas de la ciudad. Este tipo de estudio es lo que puede proporcionar datos para una zonificación, que en base a valores patrimoniales urbanos y no a otros patrones urbanísticos, ayuden a limitar las zonas de protección de diferente intensidad de acuerdo a la valoración establecida.

Sería recomendable y beneficiosa para el patrimonio arquitectónico y urbano de la ciudad de Córdoba una revisión del enfoque con que fueron redactadas estas normas.

Podemos advertir que no se ejecutan las acciones propuestas derivadas de este marco legal en toda su amplitud, lo que hace que la defensa no sea tan efectiva. La protección de un elemento aislado o de áreas especiales con límites a veces incongruentes con un interés de conservación, no con el mandato de enriquecer el patrimonio colectivo. Esta segmentación, este recorte de un ambiente cuyos valores superan ampliamente casos puntuales puede deberse a la reducida importancia que el patrimonio doméstico tenía al momento de redactar estas normas, como lo demuestra la limitación del Área Central de interés histórico en varias de las ordenanzas analizadas. Aún hoy, el modelo de conformación urbana en vigencia es una muestra del escaso interés que despiertan tejidos urbanos tradicionales.

La normativa vigente en la ciudad de Córdoba parece permitir una conducta contradictoria y aleatoria al determinar el valor de su patrimonio urbano-arquitectónico, agravada por la ausencia de una planificación urbana que integre la ciudad exis-

tente y de una conciencia política y social referida a la defensa de objetos patrimoniales inmuebles. Sometidos a la normativa analizada, aislados en medio de la renovación constante, los bienes inmuebles dependen de algún interés político casual o de la presión infrecuente de la comunidad para su protección legal.

En resumen, la legislación y la normativa analizadas no han sido lo necesariamente efectivas para proteger el tejido patrimonial de la ciudad. Las renovaciones y sustituciones que las normativas favorecieron en Córdoba, en un marco legal que así lo permite, han cambiado radicalmente el paisaje urbano que constituía su valor patrimonial característico.

## II. Análisis de la aplicación de la normativa existente en áreas urbanas de interés patrimonial

### 1. Metodología de análisis y selección del área de trabajo

Para verificar el alcance y la efectividad de la legislación vigente antes expuesta y sus aspectos positivos y negativos, si los tuviera, la segunda instancia de análisis sintetiza lo observado y registrado tras el trabajo de campo en un barrio tradicional de la ciudad de Córdoba.

Según la metodología de campo se analizaron obras nuevas e intervenciones en inmuebles de interés patrimonial o en su contexto. Con el fin de acotar el trabajo de campo se decide seleccionar un barrio de la ciudad que permita cubrir los siguientes ítems de investigación:

- Tejido urbano significativo para realizar un relevamiento fotográfico y gráfico que demuestre la acción efectiva o no de la norma vigente.
- Ejemplo de inserción urbana de arquitectura de nueva planta en un contexto patrimonial.



- c) Ejemplo de intervención en un edificio patrimonial rehabilitándolo para una nueva función.
- d) Otras situaciones a detectar.

Son opciones para la elección del área de análisis cualquier punto del tejido urbano cuyas características permitan un estudio de este tipo, es decir, la expansión de Córdoba hasta las primeras décadas del pasado siglo, exceptuando las periferias que siguen líneas más anónimas e internacionales.

En estas zonas urbanas, primeras extensiones de la trama urbana fundacional, se encuentran permanencias de las distintas etapas edilicias de la ciudad. Veremos cuál es la realidad en un área anexa al Centro Histórico que comparte con él algunos valores históricos y urbano-arquitectónicos, de uso, sociales, culturales, etc. Posee en este caso un Área Especial —denominada *Plaza Colón-Escuela Normal*—, ubicada en el límite de la definición del Área Central.

El Barrio de Alberdi, en cuya estructura urbana la plaza Colón es uno de sus nodos principales, aunque no el primero históricamente, ingresa a la protección urbana a partir de la sanción de la O.N° 8057/85, Área Central, con dos Zonas, la 13 y la 14, dos Corredores, *Avenida Colón* y *calle Avellaneda*, y dos Áreas Especiales: *Plaza Colón* y *Paseo Sobremonte*. Cuenta, además, con diversos inmuebles históricos, dispersos en la trama del barrio que son beneficiados con declaraciones de distintos niveles, nacional, provincial y municipal. Es decir, que posee elementos de interés arquitectónico-urbanos suficientes como para merecer tales protecciones y es, por lo tanto, fundamentada su elección.

## 2. Estudio de un área de interés patrimonial: barrio Alberdi, Córdoba

### 2.1. Fundamentación de la selección Área Histórica

El barrio Alberdi (véase Figura 5) nació como Cuadras de Riego previstas en la traza de fundación de

Córdoba (1573), luego denominadas Ejidos del Oeste y habilitadas en 1577, quince hileras de cinco cuadras de la misma forma y dimensiones de la traza de la fundación.<sup>27</sup> Su ocupación originó más tarde el barrio de las Quintas, es decir, que como territorio su ocupación es contemporánea a la traza fundacional, compartiendo su historicidad, aunque con diferentes características.

Condicionada por las rutas de acceso a la ciudad desde los valles de Punilla y Traslasierra, que a esta altura vadeaban el Río Suquía —por el vado de las Carretas y Tropas, 1820—, comenzó la actividad comercial “extramuros”, con el primer mercado de la ciudad: la Plaza de las Carretas, desde 1852.<sup>28</sup> Consolidado como Mercado Cabrera en 1886, surgieron a su alrededor las primeras construcciones del área: cuartos con galerías al frente del mercado, ranchos y almacenes. Aunque posteriores a esta primera época, aún persisten edificaciones antiguas en la zona, que fue sujeta a renovación para ampliación de las vías de circulación, como la demolición de la Recova en 1967, para ensanche de la Avenida Santa Fé.

Las Cuadras de Riego se fueron loteando y vendiendo y su urbanización fue posible gracias a los puentes que, salvo La Cañada y el Río Primero, unieron el sector con el Centro. El tranvía que llegó en 1910 aumentó la densidad del vecindario y desde aquel punto hacia el este, el poblamiento se hizo más rápido. Ese mismo año el Pueblito de La Toma —llamado así por el paso de la antigua Ácequia

27. Rettaroli, J.M. y otros (1997). *Los Barrios Pueblos de la Ciudad de Córdoba*, Córdoba: Eudecor.

28. Bischoff, Efraim U. (1997). *Historia de los Barrios de Córdoba*, Tomo I, Córdoba: Editorial Copiar. Por O. Municipal del 27/4/1886 se dispuso el lugar como parada de carros en la actual cuadra ocupada por la Policía de Córdoba.



Figura 5. Barrio Alberdi: hitos urbanos.

Municipal— pasó a ser denominado Pueblo Alberdi. En 1912 se ubicó en la zona la Cervecería Córdoba y en 1927 se dejó inaugurado el Mercado de Alberdi, cercano al antiguo Mercado Cabrera, sustituido en 1889 por el Cuartel de Bomberos.

Contemporáneo al Mercado Cabrera nació el segundo nodo significativo de Alberdi: la Plaza Colón, inaugurada como Plaza Juárez Celman en 1888. Para su trazado se declaró de utilidad pública el terreno de una de las quintas en 1887, siendo el primer diseño de la plaza recordado como “el paseo más bello de la ciudad” por sus broncees en las fuentes, sus faroles y columnas que el presidente Juárez Celman regaló a su ciudad natal, y que habían integrado el Pabellón Argentino de la Exposición de París de 1887.

El terreno enfrentado a la Plaza Colón o la nueva Plaza de las Quintas fue, hasta la década de 1880, un gran baldío con alguna precaria construcción donde

se pensó ubicar el Palacio Municipal o galerías comerciales y de oficinas, aunque finalmente se ocupó en 1895 con la fundación de la Escuela Práctica de Agricultura, y más tarde la Escuela Normal, construida desde 1903. La actividad educativa del barrio se completa con la Escuela de Comercio Jerónimo Luis de Cabrera y la Maternidad Provincial inaugurada en 1931. Por entonces el eje vial del barrio, que concentraba actividades educativas, sanitarias, universitarias, comercios y servicios, era la calle Santa Rosa.

La Plaza, con el nombre de Colón desde 1892, fue remodelada por el arquitecto Carlos David en 1955, modificando definitivamente la imagen y costumbres del barrio. Los salesianos se incorporaron al barrio en 1915, aunque la construcción de la Iglesia de María Auxiliadora siguió un ritmo de obra muy lento, hasta 1976.

En el sector este del barrio Alberdi, que es el que nos interesa, se levantó el Hospital Nacional de Clíni-



cas, inaugurado en 1913 y la Facultad de Ciencias Médicas de la Universidad Nacional de Córdoba en 1921. Consecuencia de la actividad universitaria se formó un vecindario heterogéneo de estudiantes, practicantes, albergues, casas de pensión, peñas y el Cine Moderno, etc., cuya dinámica vida social caracterizó e identificó a este barrio cordobés como universitario barrio "del Clínicas". Desde este lugar surgieron también manifestaciones sociales y políticas: el inicio de la llamada Reforma Universitaria en 1917/8 y el apoyo estudiantil al movimiento obrero conocido como "El Cordobazo" de 1969.

Los diversos valores sociales y urbanos acumulados por el barrio Alberdi en el transcurso de su historia conformaron un ambiente característico en la memoria de la ciudad hacia 1930. Se puede ubicar en este momento la consolidación de sus hitos significativos y de un entorno urbano a escala barrial de un valor respetable (véase Figura 6), siendo reconocido por muchos críticos e historiadores nacionales como un caso singular de barrio cuya identidad social y urbana, cimentada en la actividad estudiantil, se destacaba en una ciudad de tradición universitaria, como la ciudad de Córdoba.

Consolidado este Barrio a finales de los años treinta, sufrió una segunda expansión que significó también el ensanche de la Avenida Colón, que pasó a estructurarse como corredor urbano, y el de la Avenida Santa Fé más tarde para mejorar las conexiones a escala de la ciudad. Es consecuencia de estas intervenciones a macroescala, que la propia escala del barrio sufre una marcada renovación edilicia —mayor altura de edificación—, una mayor mixtura de usos y la densificación poblacional.

Siguiendo la estructura de la metodología de análisis, y según una primera lectura urbana del tejido del barrio y sus particularidades, se establecen los siguientes casos de estudios:

- a) Tejido urbano significativo: tejido urbano de Barrio Alberdi. Se considerará de interés patrimonial el iniciado por las Cuadras de Riego hasta el consolidado hacia 1930.
- b) Ejemplo de inserción urbana de arquitectura de nueva planta en un contexto patrimonial: O. 8057/85. Área Especial Plaza Colón: Edificio en Propiedad Horizontal ubicado en 9 de Julio esquina Mariano Moreno.
- c) Ejemplo de intervención en un edificio de interés patrimonial: La Ex Usina Mendoza.
- d) Regulación del entorno urbano de un edificio declarado Componente del Patrimonio Arquitectónico-urbanístico, O. N° 8248/86: Teatro Colón, Ex Cine Moderno.

## 2.2. Análisis de Barrio Alberdi

### a. Análisis de la aplicación de la normativa existente en el tejido urbano de interés patrimonial de Barrio Alberdi.

Siguiendo el análisis anteriormente presentado sobre la normativa municipal, se revisarán las consecuencias de su aplicación en el tejido urbano de Alberdi, considerando como de interés patrimonial el sector definido por el trazado de las Cuadras de Riego y la expansión del límite norte de las cuadras hasta el cauce del Río Primero, área donde se ubican la mayor cantidad de permanencias urbanas y arquitectónicas.

El contexto normativo servirá de marco para las reflexiones de los puntos *b*, *c* y *d* de la metodología propuesta, referidos a situaciones particulares de inmuebles ubicados dentro de este tejido urbano.

Para ordenar la recopilación de datos referidos al primer ítem, se trabajará con las siguientes interrogantes:

- a.1. ¿Qué patrimonio protege en el barrio?
- a.2. ¿Qué efectividad tiene para proteger el patrimonio del barrio?



Figura 6.

Permanencias arquitectónicas del Barrio Alberdi: Plaza Colón; Viviendas; Teatro Colón; Iglesia María Auxiliadora; Facultad de Medicina; Hospital Nacional de Clínicas; Escuela Normal; El Aguacucho; Maternidad Nacional.







Esta "Zona E-Alberdi" es objeto de la aplicación de diferentes reglas urbanísticas tales como Áreas Especiales, Corredores y Zonas, cuyas características ya se han especificado.

Alberdi cuenta con tres Áreas Especiales: 2. Plaza Colón, 3. Tribunales y 6. Cuchi Corral que define y reglamenta el D.N° 583D/85. Se selecciona para el análisis, por la historicidad y significación para el barrio, el Área Especial de Plaza Colón.

Los límites del Área Especial Plaza Colón (véase Figura 8) están definidos en el Artículo 6<sup>31</sup> de la Ordenanza. El resto de este artículo describe los límites del área propuesta sin mencionar los edificios por donde pasa el límite, algunos de los cuales son seccionados por él. Además las dos manzanas completas que integran el área —la Plaza Colón y la Escuela Normal—, ya están definidas en cuanto a su tejido y es su entorno lo que habría que proteger, un entorno que visualmente supera los 20 metros reglamentados.

La publicación que fundamenta la ordenanza, expone las estrategias generales para el Área Plaza Colón-Escuela Normal Alejandro Carbo:

1. Tomar como base los perfiles propuestos (véase Figura 9) para sus zonas vecinas, particularizar los mismos de manera que las nuevas tipologías jueguen armónicamente con los mismos elementos de patrimonio urbano-arquitectónico que existen y se desean preservar, así como con otros elementos

31. Art. 6°. Comprende todas las manzanas y parcelas frentistas limitadas por la calle Santa Rosa al N.; Avellaneda al E.; 9 de Julio al S.; y Rodríguez Peña al O., incorporándose además: a) las parcelas frentistas a la calle Santa Rosa y 9 de Julio entre Rodríguez Peña y Avellaneda; b) las parcelas comprendidas hasta una distancia de 20 m., a partir de la intersección de las LM de calles Santa Rosa lado N y Rodríguez Peña lado O; c) las parcelas comprendidas hasta una distancia de 20 m., a partir de la intersección de las LM de calles Santa Rosa lado N y Avellaneda lado E; d) las parcelas comprendidas hasta una distancia de 20 m., a partir de la inter-

arquitectónicos que sin ser de preservación caracterizan morfológicamente el Área y preservan características ambientales y paisajísticas. Además estructurar imágenes morfológicas referenciales de gran significado.

2. Alentar funciones a través de nuevas tipologías arquitectónicas que contribuyan al mejoramiento del rol del sector.  
3. Rescatar todos aquellos espacios públicos posibilitantes de albergar actividades sociales que redunden en beneficio del usuario permanente o transitorio.<sup>32</sup>

Dentro de las zonas vecinas al Área Especial Plaza Colón están los Corredores cuyas alturas se establecen en 36 metros y Zonas con 21 metros de altura máxima, que superan los límites del tejido original del Barrio que podemos sentar entre los 12 y los 28 metros del coronamiento de la Iglesia de María Auxiliadora. Por lo demás parece demasiado exigua la banda de 20 metros alrededor de las dos manzanas para poner en práctica las otras estrategias, si se desea preservar el patrimonio urbano, sus características ambientales y las imágenes de gran significado.

Para esta Área Especial se reconoce una configuración particular, tal como lo expresa el texto de la publicación que fundamenta la ordenanza:

El Área está caracterizada básicamente por sus valores ambientales, dados por la existencia de la Plaza Colón (proyecto del arquitecto Carlos David, 1956), circunstancia que se ve complementada por la presencia de elementos tradicionales

sección de las LM de calles 9 de Julio lado S y Avellaneda lado E; y e) las parcelas comprendidas hasta una distancia de 20 m., a partir de la intersección de las LM de calles 9 de Julio lado S y Rodríguez Peña lado E.

Digesto Municipal, Tomo II. Urbanismo (1995) Ordenanza N° 8057/85, Municipalidad de Córdoba.

32. Dirección de Planeamiento Urbano (1985) Área Central de la Ciudad de Córdoba. Ordenanza de Ocupación del Suelo y Preservación de Ambitos Históricos, Municipalidad de Córdoba.

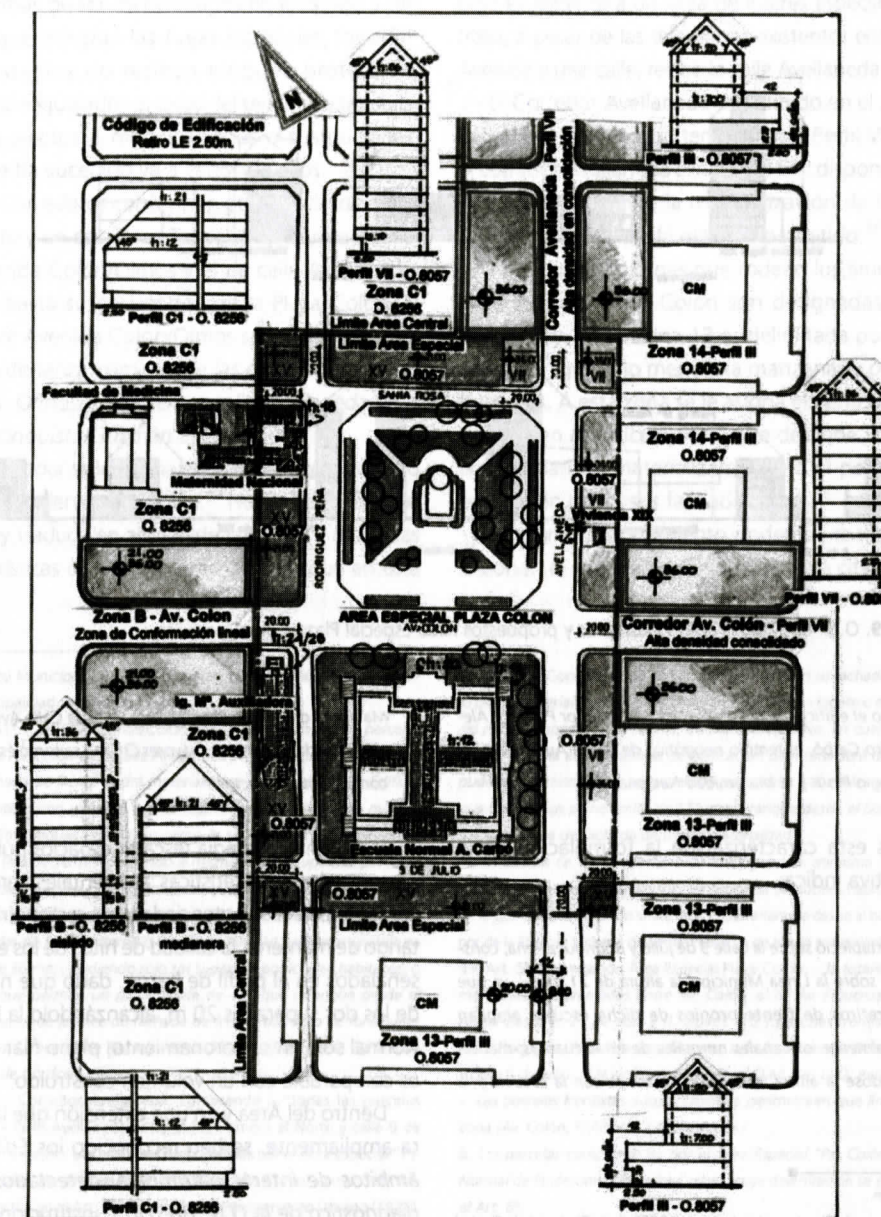


Figura 8. O.N. 8057/85: Área Especial Plaza Colón y O.N. 8256/87 Alturas, perfiles y retiros.



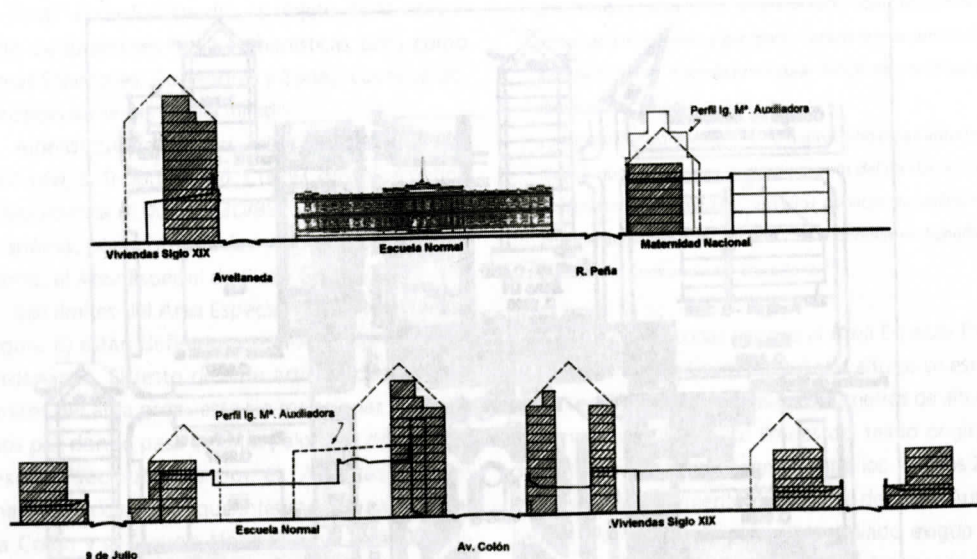


Figura 9. O.Nº 8057/85. Perfiles existentes y propuestos Área Especial Plaza Colón.

como el edificio de la Escuela Normal Superior Profesor Alejandro Carbo, el templo neogótico de María Auxiliadora, el Colegio Pío X y la Maternidad Nacional.<sup>33</sup>

Tras esta caracterización la formulación de la normativa indica:

*Se estableció sobre la calle 9 de julio y Rodríguez Peña, construir sobre la Línea Municipal la altura de 21 mtrs., ya que los retiros de frente propios de dicha escuela amplían visualmente los canales normales de estas cuadras, manteniéndose la altura, que es concordante con la Escuela y la*

*Maternidad, en todo el perímetro. Sobre la Calle Avellaneda, ya renovada con alturas mayores (36 m.) se tomó ésta última como elemento rector.<sup>34</sup>*

Si era una estrategia rescatar espacios públicos y preservar las características ambientales sería concordante con ellos potenciarlas y no restringirlas, tratando de mantener la calidad de hitos de los edificios señalados en el perfil de barrio, dado que ninguno de los dos supera los 20 m, alcanzándolo la Escuela Normal sólo en su coronamiento, plano filar que no es comparable con un volumen construido.

Dentro del Área y en una extensión que la supera ampliamente, se han reconocido los Edificios y ámbitos de interés patrimonial detectados en el diagnóstico de la O.Nº 8057/85, instituciones y viviendas de diversos valores,

Además de ser mencionados en el listado y salvo los que integran las Áreas Especiales, los edificios restantes no reciben ninguna protección, quedando igualados al resto del tejido urbano existente y sujetos a modificaciones o sustituciones, como le ha sucedido ya a varios de ellos.

Los Corredores conforman otro patrón de asentamiento y en esta Área Especial concurren dos: el de Avenida Colón/Olmos y el de calle Avellaneda, ambos hasta su encuentro con la Plaza Colón. El Corredor Avenida Colón/Olmos según el Artículo 5 de la ordenanza comprende las parcelas frentistas a las Av. Olmos/Colón, entre calle Avellaneda O., y Bv. Reconquista/Guzmán al Este.<sup>35</sup>

Al corredor se le asigna el Perfil VII, que el Artículo 61º de la Ordenanza delimita.<sup>36</sup> Nuevamente el texto de la ley traduce en alturas de fachadas y retiros las características de un ambiente urbano, que en este

caso es lindante a un Área de interés especial. Igual trato, a pesar de las diferencias existentes entre una Avenida y una calle, recibe la calle Avellaneda:

El Corredor Avellaneda es definido en el Artículo 5,<sup>37</sup> y si bien comparten el mismo Perfil VII, para el corredor Avellaneda el Artículo 67º dispone otros procedimientos para la materialización de la línea de fachada y del perfil máximo permitido.<sup>38</sup>

Por último las Zonas que rodean los límites del Área Especial Plaza Colón son designadas como Zonas 13 y 14. La Zona 13 es delimitada por el Artículo 5,<sup>39</sup> que sólo menciona manzanas y parcelas frentistas. A esta zona se le asigna el Perfil III, desarrollado en el Artículo 55,<sup>40</sup> que describe la forma en que han de materializarse tanto el perfil de la edificación como sus fachadas.

El mismo procedimiento podemos realizar con la Zona 14, también definida por el ya citado Artí-

35. Digesto Municipal, Tomo II. Urbanismo (1995) Ordenanza N° 8057/85, Municipalidad de Córdoba.

36. Art. 61º. Corredor Olmos/Colón: comprende ...todas las parcelas frentistas a Av. Colón entre calle Avellaneda y Av. F. Alcorta la edificación en su fachada de frente podrá materializarse sobre la Línea de Edificación vigente o con mayores retiros respecto de la misma, de manera optativa. En cualquiera de dichos casos, la altura máxima de edificación permitida será de 36 mts. pudiendo la misma sólo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente materializada. Las fachadas de frente interno o de fondo tendrán asimismo una altura máxima de 36 mts., pudiendo sólo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente interno o de fondo materializadas. Dirección de Planeamiento Urbano (1985). Área Central de la Ciudad de Córdoba. Op. cit.

37. Art. 5. Corredor Avellaneda: comprende ..."todas las parcelas frentistas a calle Avellaneda entre el Río Primero al Norte y calle 9 de Julio al Sur, excepto: Las parcelas comprendidas por el Área Especial "Pz. Colón-Escuela. Normal de Profesores Alejandro Carbo", cuya delimitación se efectúa en el Art. 6º". Dirección de Planeamiento Urbano (1985). Área Central de la Ciudad de Córdoba. Op. cit.

38. Art. 67º. Corredor Avellaneda ...la edificación en su fachada de frente podrá materializarse sobre la Línea de Edificación vigente o con mayores retiros respecto de la misma, de manera optativa. En cualquiera de dichos casos la altura máxima de edificación permitida será de 36 mts. pudiendo la misma sólo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente materializada.

"Las fachadas de frente interno o de fondo tendrán asimismo una altura máxima de 36 mts., pudiendo sólo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente interno o de fondo materializadas".

39. Art. 5º. Delimitación Área Especial Plaza Colón: ...la totalidad de las manzanas comprendidas entre Av. Colón, al N; Av. Figueroa Alcorta-Alvear-Bas al E; 27 de abril y D. Quirós al S y parcelas frentistas de las calles Rodríguez Peña-Mariano Moreno, lado O, entre calle Duarte Quirós y calle 9 de Julio, al N y calle Avellaneda al O.M. Bas al O; excepto:

a. Las parcelas frentistas a los corredores perimetrales que limitan esta zona (Av. Colón, F. Alcorta, M.T. de Alvear).

b. Las parcelas comprendidas por el Área Especial "Pz. Colón-Escuela. Normal de Profesores Alejandro Carbo", cuya delimitación se efectúa en el Art. 6º.

40. Art. 55º. Zona 13: En la presente zona la edificación en su fachada

33. Ibidem.

34. Dirección de Planeamiento Urbano (1985). Área Central de la Ciudad de Córdoba. Op. cit.



culo 5,41 compartiendo con la Zona anterior el Perfil III, cuyas disposiciones específicas están contenidas en los Artículos 57, 58 y 59,<sup>42</sup> que desarrollan las normas establecidas para la resolución de alturas de fachadas, retiros y perfiles propuestos, y las modificaciones que éstas pueden alcanzar cuando se trata de edificios de perímetro libre.

La enumeración de los artículos de la ordenanza, su reglamento y su transcripción textual en las notas al pie de página, obedecen al interés por evi-

de frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total o parcial sobre la línea de Edificación vigente. La altura máxima de fachada será de 7.50 mts. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12 mts., a contar desde el eje de la calle, medidos perpendicularmente a ella.

Producido este retiro mínimo la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de 20 mts., pudiendo sólo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente materializada.

Las fachadas de frente interno o de fondo tendrán asimismo una altura máxima de 20 mts., pudiendo sólo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente interno o de fondo materializadas.

Art. 56. La edificación podrá alcanzar mayor altura que la que se determina en el artículo anterior cumpliendo con las condiciones que se detallan en el Art. 59: referido a edificios de perímetro libre Digesto Municipal, Tomo II. Urbanismo (1995) Ordenanza N° 8057/85, Municipalidad de Córdoba.

41. La presente zona abarca la totalidad de las manzanas comprendidas entre la Av. Humberto 1° al N; Av. F. Alcorta al E; Av. Colón al S; y calle Avellaneda al O, excepto:

a. Las parcelas frentistas a los corredores y calles perimetrales que limitan esta zona (Av. Humberto 1°, Av. F. Alcorta, Av. Colón y calle Avellaneda).

b. Las parcelas comprendidas por el Área Especial "Pz. Colón-Escuela. Normal de Profesores Alejandro Carbo", cuya delimitación se efectúa en el Art. 6°.

42. Art. 57. En la presente zona la edificación en su fachada de frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total o parcial sobre la LE vigente. La altura máxima de fachada será de 7.50 mts. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12 mts. a contar desde el eje de la calle, medidos perpendicularmente a ella.

Producido este retiro mínimo la edificación podrá elevarse hasta una

deniar el escaso protagonismo que ocupan las permanencias del tejido original del barrio en los textos de las normativas.

A excepción de los artículos que se refieren al Área Especial, y a pesar de estar trabajando con un tejido que la propia ordenanza reconoce en su título como Ámbitos Históricos, el resto del texto no menciona sus características y valores, ni hace referencia a lo existente. Parece, durante la lectura de las mismas, que no hay nada en ese lugar donde se

altura máxima de 20 mts., pudiendo sólo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente materializada.

Las fachadas de frente interno o de fondo tendrán asimismo una altura máxima de 20 mts., pudiendo sólo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente interno o de fondo materializadas.

Art. 58. La edificación podrá alcanzar mayor altura que la que se determina en el artículo anterior cumpliendo con las condiciones que se detallan en el Art. 59: referido a edificios de perímetro libre.

Art. 59. La edificación de perímetro libre podrá alcanzar más altura en las zonas que determina la presente Ordenanza cumpliendo con las condiciones que a continuación se detallan: la edificación en su fachada de frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total o parcial sobre la Línea de Edificación vigente.

La altura máxima de dicha fachada será de 7.50 mts. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12 mts., desde el eje de la calle, medido perpendicularmente a ella.

Producido el retiro mínimo la edificación podrá elevarse hasta una altura comprendida en un volumen determinado por los planos definidos por planos virtuales de 20 mts., de altura asentados sobre la Línea de Edificación vigente, la línea de frente interno o la línea divisoria de fondo y por planos a 45° que arranquen desde los planos definidos anteriormente.

Para alcanzar esta altura la edificación deberá separarse de las líneas divisorias de parcela y línea divisoria de fondo. Dicha separación será de 1/5 de la altura total alcanzada por la edificación, medida desde la cota del predio.

Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela sobrepase la Línea de frente interno en menos de 3 mts., las construcciones deberán retirarse por lo menos 3 mts., de la línea divisoria de fondo, si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación (art. 16). Digesto Municipal, Tomo II. Urbanismo (1995) Ordenanza N° 8057/85, Municipalidad de Córdoba.

puede edificar siguiendo dichas normas. Mientras se repiten continuamente retiros, alturas máximas, índices de ocupación u otros parámetros propios del urbanismo, nada alude a la historicidad del tejido preexistente.

Existen lugares más allá de estas áreas que comparten o superan las bases propuestas para su reconocimiento como Área Especial, por ejemplo el Conjunto y entorno del Hospital Nacional de Clínicas. Pero ya estaríamos hablando de la segunda zona de análisis.

### Zona "B"

El resto del Barrio Alberdi queda sujeto al Código de Edificación y demás ordenanzas, cuyos propios patrones continúan con la segmentación del tejido urbano. La O. N° 9387/95 (O. N° 673/62) conocida como Código de Edificación, se aplica, tal como su nombre lo indica, sobre todas las nuevas edificaciones que se autoricen dentro del ejido urbano de la ciudad de Córdoba.

Establece y se aplica en este barrio, bajo los títulos que pueden ser de interés para este análisis, disposiciones generales como:

- Artículo 2.1.1. Retiro de la Línea de Edificación: en veredas menores de 2.50 m, retirarla a esa distancia. Toda nueva obra o remodelación deberá ajustarse a este retiro. Aplicable en Alberdi, excepto edificios declarados por la O.N° 8248 o Áreas de la O.N° 8057. Es decir que excepto la zona E que le corresponde a Alberdi como parte del Área Central, que ocupa las primeras cinco manzanas desde La Cañada, el resto del barrio se halla sometido a esta modificación.
- Centros de manzana: edificación permitida de un 25% de su superficie, pero por debajo del nivel 0.00, sin superficies reflectantes y según tipos de actividades. Por ser manzanas consoli-

dadas, cada sustitución deberá ir conformando este centro de manzana.

- Fachadas: planos límites, FOS y FOT según O.N° 8057 y O.N° 8256; el nuevo Código establece la fachada como bien estético, menciona que podría ayudar al control del diseño de la propia fachada y de las medianeras.

El Código de Edificación norma inmuebles nuevos en un área urbana existente. Esto produce cambios importantes a nivel de las fachadas y de las tipologías preexistentes y cuando se insertan nuevas edificaciones, su relación con las permanencias la mayoría de las veces provoca alteraciones importantes en el perfil edilicio del barrio.

Mencionada por el Código la O.N° 8256/86 que se refiere a la Ocupación del Suelo, propone para el Barrio Alberdi, al menos en la zona inmediata a Plaza Colón, tres patrones diferentes:

Zona B: es la continuación de la Avenida Colón, como una zona de conformación lineal altamente renovada con usos mixtos: servicios a escala urbana y de sector urbano. La residencia colectiva, que eleva la densificación poblacional, se reproduce rápidamente sobre todo como vivienda para renta.

Tal como indica la norma no existen actividades industriales en la zona. La ocupación tiende a alcanzar el 80% de la superficie a ocupar (FOS máximo 80%).

Puede proyectarse edificación entre medianeras con una altura máxima de 21 metros y de ser su perímetro libre se permite alcanzar los 36 metros. La fachada sobre Línea de Edificación o retirada de manera optativa indefinida el límite del espacio urbano. Ambas disposiciones son las que alteran totalmente el tejido de las manzanas que son límites de los Corredores, originando las pantallas previstas en el Modelo de Configuración Urbana. Los elementos patrimoniales, declarados en forma aislada, son sobrepasados por las nuevas edificaciones



perdiéndose sus perfiles en el nuevo orden urbano. Son varias las cartas internacionales que recomiendan cuidar el perfil histórico, aun el más modesto. Los edificios que motivan incluso el Área Especial Plaza Colón y, por supuesto las viviendas existentes, son completamente superadas por las nuevas edificaciones.

**Zona C1:** es una zona también de conformación lineal que envuelve a la Avenida Colón y limita el Área Especial por el oeste. Esta es candidata a renovación con densificación, donde la vivienda colectiva con actividades de servicio está a escala del sector, no permitiéndose actividades industriales. Su FOS continúa en un 80%. La altura máxima permitida para la fachada es de 12 metros. Nuevamente el retiro o la alineación de fachada es optativo. Compatible en cierto grado con lo existente, estas disposiciones no producen el quiebre del perfil, aunque la sustitución es inducida por el retiro aleatorio de la línea de edificación.

Todas las zonas reglamentan un centro de manzana: determinado por líneas paralelas a las líneas de edificación trazadas a los  $\frac{2}{3}$  de distancia del lado opuesto. Si las manzanas están ocupadas total o parcialmente por edificios de valor histórico y/o cultural, se definirá previo estudio las dimensiones y ocupación del centro de manzana.

Las manzanas completas ocupadas por edificios históricos declarados son: la Escuela Normal, la Plaza Colón, el Hospital Nacional de Clínicas; ocupan parcialmente una manzana: la Maternidad y la Facultad de Medicina. También se presenta el caso de manzanas como: Colegio Pío X (aún no reconocida), la de Policía de la Provincia, del Colegio Jerónimo Luis de Cabrera, o las que cuentan con una gran número de viviendas de principios del siglo XX y aún conservan casi intacto su tejido interno, el cual será modificado al aplicarse esta ordenanza.

Los centros de manzana se verifican en algunas de ellas como espacios libres, siendo en su mayoría ocupados por otras actividades menores. Alrededor del Área Especial sólo una de ellas lo presenta casi vacío y en el resto está ocupado por construcciones anteriores y posteriores a la norma, en este último caso galpones. Hacia la zona de la ribera del río estos grandes contenedores aumentan en número. Esta O. N° 8256 cuenta además con Áreas Particulares.<sup>43</sup>

La O.N° 5922/72 que como antes se analizó, establece un régimen legal especial para determinadas áreas de la ciudad de acuerdo a sus características especiales, ambientales sobre todo, no ha tomado en cuenta sectores singulares del barrio Alberdi, salvo Quintas Santa Ana, alejada de nuestro lugar de análisis.

En cuanto a la O.N° 8060/85 que se ocupa del Fraccionamiento del Suelo, separa en esta zona un Área Especial para Plaza Colón, y para el resto del barrio Alberdi lo que se aplique como Zonas 1 y 2. La Zona 1 es la que corresponde al entorno de la Plaza Colón y de la Avenida del mismo nombre. Se establecen lotes mínimos de 12 mtrs. de frente con una superficie no inferior a los 250 m<sup>2</sup>.

Para el Área Especial (E) los fraccionamientos se ajustan a disposiciones especiales realizadas mediante estudios especiales previos.

Las manzanas originales de la traza de Alberdi estuvieron dedicadas a quintas, es decir, fueron unidades completas o medias unidades usadas para el

43. Áreas Particulares: a) Área Especial: caracterizada por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas, como la demarcada para las riberas del Río Suquia que precisan estudios urbanísticos especiales. Dentro del barrio Alberdi se podrían, además, marcar otras áreas especiales como la de Clínicas y Mercado, para proteger las permanencias del antiguo tejido urbano. b) Área Institucional: están destinadas exclusivamente a tal uso, como lo fue —aunque combinada con el residencial— la actividad más tradicional del barrio, la educación: escuelas, facultades y hospital-escuela.

cultivo. Algunas manzanas fueron ocupadas en su totalidad por instituciones, no sufriendo partición alguna. Otras, urbanizadas para viviendas, fueron fragmentadas en los lotes de medidas tradicionales a principios de siglo. Mediante este loteo se subdividió la totalidad de la superficie de cada manzana, ubicándose la edificación sobre la línea municipal, consolidando visualmente con los muros de fachadas los límites de las calles. Este tejido aún subsiste en parte en algunas manzanas como las ubicadas hacia el sur de la Escuela Normal, o la inmediata, también hacia el sur de la Vieja Usina.

En las manzanas del entorno de la plaza Colón se aprecia, en cambio, una subdivisión diferente donde se agrupan varios lotes para la edificación de propiedades horizontales de importante volumen.

La densificación de estos lotes, cuyas medidas de frente son inferiores a las estipuladas por esta ordenanza, se produjo mediante una subdivisión interna originando pasajes de acceso a las distintas unidades de viviendas. Este mecanismo, propio de la renta, se relaciona con la residencia estudiantil que caracterizó al barrio "del Clínicas" a principios del siglo XX.

La O.N° 8248/86 se ocupó de la individualización de inmuebles y componentes del patrimonio arquitectónico urbano en Alberdi, recibiendo tal declaración los siguientes:

- Teatro Colón D. 9830. Edificio que se encuentra distante de la última Área Especial del Área Central que es Plaza Colón. Situado en medio de un tejido sometido a una alta renovación; el inmueble, símbolo social de la historia del barrio, puede pasar completamente desapercibido. La protección de un objeto aislado muchas veces no contribuye a su conocimiento, comprensión y revalorización.

- Aguaducho o Paseo de la Reforma D.658/98. Por su ubicación y extensión el antiguo canal, que condicionó la traza urbana del sector, origina un

contexto particular y propio y la presencia de diversas instituciones conforman un área que supera al propio. Su intervención trató de ponerlo en valor a través de la peatonalización y el equipamiento, actualmente en muy malas condiciones de conservación. Asimismo los usos y las tipologías permitidas a lo largo de la peatonal desmerecen el carácter ambiental pretendido por la ordenanza.

No están declarados de interés ningún edificio correspondiente al Área Especial Plaza Colón, ni los que son sumamente significativos para la identidad del barrio como el Hospital de Clínicas, reconocido en cambio por la Nación, o la Escuela Normal declarada por la Provincia, la Cervecería Córdoba o la Usina Mendoza.

La fuerte tradición de la vida del barrio Alberdi, más conocido como "del Clínicas", se desintegra por la pérdida o fragmentación de tipologías arquitectónicas que fueron depositarios físicos de sus costumbres.

Correspondería a esta ordenanza la protección de tramos de viviendas del siglo XIX y de otros edificios institucionales como el Colegio Pío X y el Colegio Jerónimo Luis de Cabrera, la Escuela Mariano Moreno, la Usina Mendoza, pero no como elementos aislados sino como conjuntos integrales de bienes inmuebles.

La Ley Provincial de Bienes Culturales LP N° 5543/73 destaca como Monumento Histórico Provincial, es decir de interés para la historia de nuestra provincia, a la Escuela Normal de Profesores Alejandro Carbó (por D. 304/95).

La Escuela ocupa una manzana entera, al igual que su vecino el Colegio Pío X, que si bien figura en diferentes inventarios, no recibe ninguna protección. Tradición como símbolo educativo que en este caso supera al área de estudio y alcanza el ámbito provincial, el edificio escolar está protegido



además por su propio espacio urbano complementado con vegetación.

El Decreto por el que alcanza la declaración de Monumento Histórico Provincial reconoce que la Escuela Normal Superior Dr. Alejandro Carbó, fundada en 1884, fue la primera Escuela Normal de Maestras que aplicó la nueva Ley de Enseñanza Laica. Contemporánea a muchas otras instituciones educativas de la ciudad, la escuela tuvo como misión "asegurar la integración a la cultural nacional y a la realidad histórica y social del país, dentro de una ciudad argentina, clásicamente docta, que ostentaba además de una Universidad famosa un Instituto Superior acorde a los niveles culturales de la misma".<sup>44</sup> Depositaria de colecciones pictóricas, bibliográficas, naturales y científicas, la declaración destaca a su vez los valores testimoniales que reúne el conjunto desde el punto de vista arquitectónico, histórico, cultural y educativo.

A su vez la Ley Nacional LN N° 12665 declara como Monumento Histórico Nacional al Hospital Nacional de Clínicas, D. 1472/96. Institución ligada a la Universidad que dio su nombre al barrio durante una época. Posee características arquitectónicas importantes en cuanto a su tipología. Sus valores superan nuevamente a su área de implante; su importancia en la formación de la identidad del barrio y de la Universidad Nacional de Córdoba, hace difícil entender su aislamiento en un tejido sujeto a renovación, aunque esté prácticamente ligado a un conjunto de interés: el Aguaducho, al que no le habría significado nada abarcarlo en su totalidad.

Los otros dos edificios protegidos por la Nación están alejados del núcleo tradicional de Alberdi: la Capilla y Casa de Quintas Santa Ana, MHN por D. N° 20111/52 y el Palacio de Justicia, MHN por R. N° 1476/86.

Tal vez la ordenanza de más difícil aplicación sea la O. N° 6949/79 llamada Código de Publicidad. Aun-

que entre sus finalidades contemple: *preservar y promover los valores culturales, estéticos, paisajísticos, urbanísticos e históricos dentro del radio municipal*, son numerosas las infracciones en ese orden.

Contraviniendo el texto de la ordenanza los carteles publicitarios se instalan en las ochavas, afectando las edificaciones existentes y entorpeciendo los elementos visuales de interés histórico y paisajístico, perjudican la armonía, unidad y composición de las edificaciones por su tamaño, colocación, características y número, además de ubicarse en los espacios libres que surgen de los nuevos retiros.

Los que se instalan sobre los techos de las edificaciones son casi de las mismas proporciones que ellas, pero como se mantienen dentro de los perfiles autorizados para el predio por el Código de Edificación — su altura no supera los 7 metros y su plano de superficie se mantiene dentro de los 100 m<sup>2</sup> —, no entran en ninguna infracción, salvo la de entorpecer las visuales hacia elementos de interés histórico.

En las avenidas, aunque prohibidos expresamente, son varios los carteles directamente pintados en las medianeras de las propiedades horizontales, entorpeciendo la visibilidad y afectando la armonía, no sólo de la edificación que los soporta, sino de todo el ambiente urbano.

Es cierto que la publicidad respeta los monumentos del barrio, pero el entorno de cualquiera de ellos es un verdadero catálogo de infracciones al Código de Publicidad.

La O. N° 7172/80, sobre Señalización, autoriza a la Dirección de Patrimonio Municipal a proponer la señalización de: a) lugares vinculados con hechos de significativo interés histórico, como los hechos sociales iniciados en el barrio Alberdi; b) lugares en

los cuales hayan existido construcciones o existan en la actualidad, pero cuya forma o uso impidan reconocerlos, como el sitio del Mercado Cabrera, la Estación de Tranvías, de las Cuadras de Riego, de la acequia municipal, etc., todos ellos lugares urbanos que dieron origen al barrio y a actividades y accesos a la ciudad propiamente dicha.

La Plaza de Armas de la Policía de la Provincia de Córdoba, que recrea en cierta forma la plaza abierta del Mercado, podría ser perfectamente un lugar para señalar antiguos usos y espacios. Ninguno de los sitios mencionados cuentan con señalización de estas características.

La O. N° 7084/80 reglamenta las demoliciones y precisa la necesidad de autorización para demoler, otorgada por la Dirección de Obras Privadas, y con informe a la Dirección de Patrimonio para que autorice o deniegue las obras, si pertenecen al patrimonio cultural de la ciudad o si es de interés municipal. Esta ordenanza cubre a toda la ciudad, es decir también a Alberdi, y puede ser un control sobre la desaparición de viviendas en los principales corredores y vías cercanas a los mismos.

Pero si los inmuebles ubicados fuera de un Área Especial no están declarados de Interés Municipal, se demuelen y esta acción afecta sobre todo a viviendas de fines del siglo XIX y las correspondientes al primer Movimiento Moderno. La sustitución hace evidente que dichos inmuebles no son de interés patrimonial para la administración. Complementa a la anterior la O. N° 8777/89, que estipula la obligatoriedad de autorización para la demolición en cualquier lugar de la ciudad con aviso previo a las Direcciones de Patrimonio Cultural y Prensa y Difusión. Esta ordenanza en particular preve el registro fotográfico del inmueble a desaparecer y del entorno a modificarse, destinado a un archivo documental que nunca fue ejecutado.

Es preciso reconocer que las intervenciones de ensanches, anteriores o contemporáneas al primer Código de Edificación (1963), se realizaron en el barrio Alberdi sobre sus principales arterias, demolieron una parte importante de la memoria construida. El ensanche de Colón, producido de 1955 a 1966, destruyó todos los edificios residenciales de la banda norte de la misma; y el ensanche de Santa Fe, ejecutado entre 1967 y 1975, acaba con la recova original del Mercado Cabrera, primer núcleo de asentamiento en el barrio.

La normativa desarrollada y aplicada al barrio y área en estudio evidencia que se protegen monumentos o bienes inmuebles aislados y áreas especiales puntuales como la Plaza Colón. Las ordenanzas prácticamente incentivan la renovación y la modificación con retiros y alturas que favorecen las inversiones económicas en la nueva arquitectura, mientras que son limitados, sino nulos, los beneficios para la conservación de bienes inmuebles tradicionales.

Podemos afirmar que Barrio Alberdi se caracterizó por un tejido conformado por viviendas de fines del siglo XIX y principios del XX, de variada calidad pero constante en su tipología y lenguaje, que se consolidó alrededor de instituciones significativas y de gran tradición, hasta formar una trama urbana y social, distintiva y exclusiva, dentro de la ciudad de Córdoba.

Las sedes de algunas de esas instituciones son las reconocidas como hitos por esta normativa, pero no así el resto de la trama urbana sustentante. El recorte de algunas singularidades sobre las que aplican medidas que pretenden ser de índole patrimonial urbano mientras se niega el valor al resto, no basta para la protección de sistemas urbanos de cierta forma frágiles frente al crecimiento especulativo de la ciudad.

44. Del texto del Decreto de Declaración D. 304/95.



Más preocupante es la falta de aplicación de algunas de las normas, tanto en lo que las mismas persiguen como fin (declaraciones, reconocimientos, inventarios, perfiles, ambientes característicos), como en lo que concierne su letra (invasión de publicidad, demoliciones, usos, etcétera).

*a.2. La normativa vigente: ¿qué efectividad tiene para proteger el patrimonio del barrio?*

Se ha demostrado que el barrio poseía un rico patrimonio, tanto tangible como intangible, altamente representativo para la ciudad. Esto es evidente en los distintos niveles de declaración, tanto nacional, provincial como municipal que favorecen a algunos de sus hitos significativos. Sus características modestas impidieron, hacia 1960, su correcta valoración, por lo que la sustitución y los cambios de actividades transformaron sus características esenciales. Sin embargo, incluso la normativa de 1985, reconoce elementos aislados, viviendas de interés patrimonial pero que tampoco llegaron a recibir una protección integral. Este diagnóstico no reconoció un tejido sino elementos aislados sin conexión entre ellos, que se explica si se busca la conservación de la memoria urbana de la ciudad y se utiliza al patrimonio urbano como su documento construido. Es posible que el escaso valor asignado a la tipología residencial del siglo XIX, calificándola de vieja, obsoleta y tradicional frente a la idea de progreso internacional, produjera la pérdida de tantos módulos que conformaran el particular ambiente urbano de Alberdi, aun cuando la vanguardia fuera siempre una característica histórica social del barrio.

Patrones de ordenamiento urbano clásico se aplicaron sobre el tejido existente del barrio Alberdi. Dichos patrones sólo se refieren al patrimonio urbano y arquitectónico como singularidades, tratándolo como zonas estrictamente delimitadas o

puntos aislados inmersos en medio de una trama urbana sujeta e inducida a un constante cambio. Es por ello que la efectividad de la normativa vigente en el barrio para proteger su patrimonio es escasa por tratarse de normas urbanísticas y no de normas o planes de protección de ambientes patrimoniales que tiendan a asegurar la continuidad de la memoria urbana y a la consolidación de la identidad de los diversos sectores urbanos.

Tanto el Área Especial analizada como los otros edificios declarados, y aún los no reconocidos, son verdaderas islas rodeadas por un tejido que continuamente muta persiguiendo órdenes arquitectónicos internacionales diversos y en algunos casos de dudosa calidad de diseño.

*a.3. La normativa vigente: ¿qué falencias tiene en la protección del patrimonio de barrio?*

Es incuestionable la transformación sufrida por el tradicional barrio-pueblo de Alberdi en las últimas décadas, desencadenada en parte por su ubicación en relación al centro de la ciudad y favorecida por la normativa urbana vigente.

Podemos volver a mencionar que una de las principales falencias de la normativa de nuestra ciudad, aplicada en los barrios tradicionales como Alberdi, son sus características urbanas pero no patrimoniales, o al menos con una muy menguada dosis de interés por lo existente.

Sus patrones de retiros, alturas y ocupación de suelo rara vez contemplan las permanencias históricas al momento de su elaboración. Y aun reconociendo Áreas Especiales, las concesiones que se hacen para su puesta en valor son limitadas para mantener las proporciones existentes. Las Áreas Especiales se ven rodeadas por alturas hasta tres veces superiores, que están inmediatamente contiguas a los límites del área, produciendo escalones

muy fuertes en el perfil del sector. Estos límites acotados con una medida (20 metros) alrededor de las manzanas escogidas, están trazados sin ninguna contemplación por sobre edificios de valor arquitectónico y urbano como la Maternidad o el Pío X, quedando parte del edificio dentro del Área Especial y parte fuera de ella, con una evidente carencia de sensibilidad frente a dichos elementos conformadores del área, aun cuando se les reconoce en el diagnóstico de la misma.

En cuanto a los límites urbanos conformados por las fachadas, el retiro impuesto por el código desintegra paulatinamente la pantalla existente.

Falencia, casi principal y desencadenante de las otras, es la falta de control en la aplicación de las mismas, ya que algunas contravenciones son evidentes (carteles, colores, postes, etcétera).

*b. Análisis de la aplicación de la normativa existente en la inserción de arquitectura de nueva planta en el Área Especial Plaza Colón*

En las recomendaciones internacionales, reiteradas en varios textos, sobre todo americanos, existe preocupación por los entornos de los monumentos y bienes culturales significativos. En ellos el cuidado de la forma y el aspecto de los edificios y las relaciones de éstos con su entorno es de principal importancia y se refieren tanto a los existentes como a los de nuevo diseño.

Las Áreas Especiales surgen como sectores de valor urbano que requieren un estudio especial e integral por su significado. Los patrones obtenidos deberían lograr que la arquitectura nueva mantuviera los perfiles originales, o mejor aun, los pusiera en valor. El Área Especial de Plaza Colón posee esa homogeneidad requerida, con edificios de la misma época, con alturas, tipologías de patio, lenguajes, materiales y volúmenes similares, pero además

espacios libres con una vegetación muy importante que califican más todavía la relación entre ellos y, entre ellos y su entorno inmediato.

La normativa vigente ¿qué permite construir en este entorno? Volúmenes compactos de 21 a 36 metros de altura, como el ubicado en 9 de Julio esquina Mariano Moreno (véase Figura 10A), que se ajusta a esta altura sobre la línea municipal y después se escalona para alcanzar mayor altura dentro del perfil triangular permitido. Los 21 metros parecen ser tomados en referencia a los edificios preexistentes que en el caso de la Escuela Normal sólo se evidencia en el coronamiento del cuerpo de ingreso principal, un plano filar que no produce el impacto de un volumen de esa misma altura. Los nuevos edificios se introducen con el mismo peso que los hitos históricos del Área Especial.

La inserción de este tipo de edificios no parece aportar nada valioso a este ambiente tan significativo, del cual, además, disfrutan. No hay relación de formas y aspectos, no se establece un diálogo con el entorno, que en este caso brinda un ambiente arquitectónico y natural calificado sin recibir más que una fachada/paredón de relativa calidad a cambio, pero que sin duda se cotiza en el mercado inmobiliario a costa de él.

En cuanto al perfil urbano, la inversión del mismo es evidente. Antes las instituciones marcaban los límites más altos, destacándose entre el tejido de viviendas; hoy el perfil original ha desaparecido ahogado por la edificación en altura que regula la normativa dentro y lindante al Área Especial. ¿Qué escala urbana especial puede tener un área con edificios de 36 metros de altura? ¿Cuál fue el criterio de protección, respeto y/o tolerancia para adoptar esta regla urbana?

Las nuevas reglas de juego que impone la normativa urbana vigente sobre el tejido existente,



aseguran, sin lugar a dudas, la sustitución del primero, inducido por el mayor aprovechamiento en altura y obligado por el retiro en planta baja estipulado. Cercadas por corredores y pantallas verticales compuestas por edificios como el mencionado, las Áreas Especiales dejarán, paulatinamente, de ser especiales.

### c. Análisis de la aplicación de la normativa existente en la intervención de un edificio patrimonial

Intervenciones propiamente dichas en edificios de interés patrimonial, y que a su vez estén declarados por la Administración Pública en el Área de trabajo, existen pocos. En realidad los trabajos ejecutados en los edificios escolares y sanitarios que son bienes de interés cultural se limitan a mantenimientos y reposiciones y, en casos excepcionales, se podría hablar de restauración.

Es por eso que se ha seleccionado un edificio que no tiene reconocimiento oficial como bien integrante del patrimonio arquitectónico urbano de la ciudad, pero que sin duda posee valores suficientes para ser calificado como tal: la Ex Usina Mendoza, hoy La Vieja Usina (véase Figura 10B), ubicada entre las calles Mendoza, La Rioja, Coronel Olmedo y Avenida Costanera Sur, en la zona norte de barrio Alberdi.

La normativa existente, en primer lugar, no ha detectado una parte importante de la arquitectura ni de los ambientes urbanos que hacen a la memoria de un barrio tan singular como Alberdi. En consecuencia, ningún control se puede ejercer en proyectos que afectan a edificios particulares como la Usina Mendoza, cuyo valor como patrimonio industrial es indiscutible. Esta omisión lleva a depender de la sensibilidad y de la capacidad de diseño de los profesionales a cargo de la obra, para lograr intervenciones acordes al valor del edificio.

La Usina Mendoza, propiedad de EPEC y construida a principios de este siglo, cuenta con un vo-

lumen escalonado de dos niveles y planta libre, con un cuerpo de locales paralelo al sur y el ingreso de un nivel hacia el este. Todo el volumen se asienta sobre un subsuelo destinado a alojar parte de las instalaciones con que la Usina funcionaba, instaladas en la planta libre del cuerpo principal. El complejo de la Usina ocupa un terreno en forma de "T", donde hay otros edificios de servicio, que se diferencian del volumen más importante en el tratamiento superficial del muro trabajado con un orden neoclásico simple: ladrillo a la vista para los bloques secundarios y revoque para la Usina Mendoza.

La rehabilitación logró incorporar dos actividades que corresponden con los espacios ofrecidos por el edificio: el Auditorium de "La Vieja Usina" en la planta libre del edificio central y "Barrillete; Museo de los Niños" en los sugerentes laberintos del subsuelo del edificio. El resto de las actividades de apoyo utilizan las antiguas edificaciones o se incorporan sobre calle La Rioja siguiendo los mismos patrones de ocupación.

Proyecto del Estudio Ponce, De Vertiz, Díaz, Díaz (1992), la intervención fue cuidadosa con los valores del edificio, comprendiéndolo integralmente, sin interferencias de agregados innecesarios. Incluso las pantallas porticadas, que señalan la incorporación de espacios y obra nueva, dialogan con lo antiguo, del cual tomaron el patrón de las pilastras y cornisas. Es destacable sobre todo la articulación de espacios donde materiales, colores y actividades, en forma absolutamente lúdica, componen el Museo de los Niños. Entre cimientos y materiales antiguos y nuevos se suceden espacios que alojan los juegos didácticos y experimentales. El equipamiento nuevo se integra con las viejas instalaciones y cada espacio se destaca por el uso de colores y texturas, luces y sombras.

La actividad tanto del Museo como del Auditorium es gestionada por un concesionario privado.

Ambos están dotados de espacios con diversa capacidad para eventos culturales, exposiciones, conciertos, fiestas, etcétera.

La actividad privada, en este caso, ha puesto en valor uno de los grandes contenedores arquitectónicos del área que, por ahora, es el único que luego de quedar sin uso ha sido recuperado para una función social y cultural.

### d. Análisis de la aplicación de la normativa existente en el entorno de un edificio declarado Componente del Patrimonio arquitectónico-urbanístico

La declaración de un edificio o de un ambiente urbano especial como bien de interés municipal o como componente del patrimonio arquitectónico-urbanístico, se puede concretar cuando se reúnen determinadas condiciones impuestas por la ordenanza respectiva; pero su protección y conservación no se agota en la declaración formal del mismo. Debe asegurarse el mantenimiento del mismo y, además, para que el inmueble cumpla con la función que le impone la ley, ser un instrumento de educación y cultura.

Si analizamos la situación del edificio Teatro Colón, Ex Cine Moderno (véase Figura 10C), declarado componente del patrimonio arquitectónico-urbanístico, se constata que este seguimiento no se verifica. El edificio ha sufrido algunas modificaciones que dificultan una lectura clara del mismo; por ejemplo, la colocación de una marquesina desproporcionada que oculta parte de la fachada y que incluye el nombre original e histórico del inmueble.

Pero la mayor degradación urbana se encuentra en el entorno del bien declarado y que en este caso infringe la ordenanza de publicidad municipal —sin remitirnos a las cartas internacionales—. En primer lugar dicho entorno no posee ninguna regulación especial: es un corredor más en la O.N° 8256 que se ocupa de las alturas y retiros, lo que no fue suficien-

te para evitar la propiedad horizontal de diecinueve pisos (más de 50 metros de altura) colindante con el Teatro que no supera los 12 metros de elevación. El inmueble patrimonial está aislado en un tejido urbano cuya realidad es la mutación constante, sin referencia alguna a su presencia.

Por otra parte la arquitectura "de acompañamiento" vecina al Teatro y exceptuando la mencionada propiedad horizontal, está literalmente cubierta de los más diversos carteles, letreros y todos publicitarios. Desde la visión de un peatón que transita por la vereda del Teatro es imposible advertir su emplazamiento. Los carteles entorpecen la vista hacia el edificio histórico, ocultándolo, y la armonía, unidad y composición de las edificaciones del entorno por su tamaño, colocación, características y número, además de colocarse en los espacios libres que surgen de los nuevos retiros y de pintarse en las medianeras obstaculizando la comprensión no sólo de la edificación sino de todo el ambiente urbano, exactamente como lo prohíbe la O. N° 6949/79 de publicidad.

La normativa vigente ¿cuenta con algún instrumento que vigile su aplicación? Observando el entorno del Ex Cine Moderno se podría decir que no. Y también hay que reflexionar sobre las incoherencias que derivan de las declaraciones de inmuebles aislados que no consiguen emitir ningún mensaje, casi ninguna referencia a la rica historia del barrio de la cual ellos fueron testigos y protagonistas, porque la zona en la cual están insertos no cuenta en la normativa vigente con previsión para su integración.

### Conclusión

La ciudad de Córdoba cuenta con un cuerpo de ordenanzas referidas al patrimonio, su protección y gestión que deberían ser suficientes para su tutela.

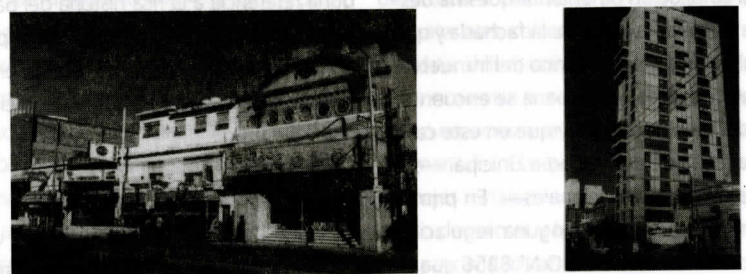




**Figura 10A.** Barrio Alberdi: inserción de nueva arquitectura: Calle 9 de Julio esq. Mariano Moreno.



**Figura 10B.** Barrio Alberdi: intervención en un edificio de valor patrimonial: La Vieja Usina, Auditorium Barrilete, Museo de los Niños.



**Figura 10C.** Entorno urbano de un edificio declarado Bien de interés Municipal: Teatro Colón, Ex Cine Moderno.

La O.Nº 8248 de Preservación del Patrimonio Cultural y Arquitectónico Urbanístico sólo presenta déficit en algunos ítems que pueden ser reformados como, por ejemplo, la inclusión de la definición de Patrimonio Cultural, ya que éste es el título de la Ordenanza y de Bien Cultural, porque únicamente concreta lo que se entiende por Bien de Interés Municipal (BIM) y Bien Declarado Componente del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico (CPAU).

En lo referente a estos últimos, los CPAU, habida cuenta del alto porcentaje de superficie construida que significan y de la importancia que revisten por su condición de, precisamente, componer el ambiente urbano de interés patrimonial, no se les "exime" de cumplir con las disposiciones del Código de Edificación. Este impone la reforma de lo existente y la degradación del entorno que constituyen este tipo de bienes culturales inmuebles. La relación directa que existe entre esta Ordenanza y dicho Código imponen para la protección de los CPAU una acción más efectiva que la comunicación de intervenciones por parte de Obras Privadas.

Uno de los inconvenientes que es recomendable solucionar es la actualización del registro e inventario, tanto de los BIM como de los CPAU, que establece la Ordenanza, para proceder a su efectiva defensa ya que si no están identificados es imposible protegerlos.

Los bienes identificados como CPAU deberían contar con algunos de los beneficios de los BIM para incentivar su mantenimiento y evitar su renovación: beneficios fiscales y gestión de créditos que den preferencia a la rehabilitación antes que a la obra nueva, tal como lo recomiendan las cartas internacionales.

Como antes se expresó, esta es una de las normas de más positiva y directa aplicación, pero hay que utilizarla en *todo el ámbito del ejido municipal*: identificar, inventariar y declarar los bienes según

la categoría correspondiente y, de ser necesario, modificar las zonificaciones de las demás ordenanzas cuando las disposiciones de éstas atenten contra las características de estos lugares.

Controlar el cumplimiento de la ordenanza y sancionar a quienes la quebranten son los puntos restantes a completar reglamentando lo primero y estipulando sanciones más enérgicas que el simple cese de los estímulos acordados al propietario.

Hemos analizado la normativa vigente en la ciudad de Córdoba y, en especial, los efectos que causa cuando se la aplica en tejidos urbanos de interés histórico no reconocido. A fin de evitar las falencias detectadas, las Normas municipales deberían delimitar verdaderos sectores urbanos de interés y no áreas totalmente aisladas. En ellas es prioritario estudiar y determinar los valores a resguardar, partiendo de la protección de la forma urbana existente, de la relación entre los espacios urbanos, edificios, áreas verde y libres, de la forma y aspecto de los edificios preexistentes —volumen, estilos, escala, color, material, etc., exterior e interior—, de las relaciones con su entorno, natural y cultural; y de las diversas funciones históricas de la ciudad, tal como lo proclama la Carta de Washington.

Este tipo de estudio puede proporcionar datos para una zonificación, que con base en valores patrimoniales urbanos y no a otros patrones urbanísticos, ayuden a limitar las zonas de protección de diferente intensidad de acuerdo a la valoración establecida.

Son muchas las interrogantes que surgen luego del análisis de estas legislaciones y normativas. Las leyes son textos que recogen las previsiones de los hombres con respecto al cuidado de lo que han heredado. En ellas se evidencia un interés por proteger y conservar, por atesorar la memoria de la comunidad, ejerciendo un derecho reconocido internacionalmente.



Cuando se indaga la aplicación de la palabra en la realidad de un edificio que es testimonio de esa memoria, aquel interés se desvanece, el texto suele servir de poco...

Por eso habrá que insistir, como lo indica la Carta de Veracruz, en que la protección del patrimonio cultural y arquitectónico sirve para que *un pueblo sepa quién es, dónde está y a dónde va*.