## La Legislación Patrimonial Urbana como instrumento de Gestión: Alta Gracia, 1999-2006

Hugo E. Pesci *, Maria Rebeca Medina **

**Resumen**

La necesidad de proteger y gestionar los Bienes Culturales de Alta Gracia cuando la UNESCO incluye a la Estancia Jesuítica de Alta Gracia en la Lista de Patrimonio de la Humanidad, propicia la elaboración de una normativa para regular las actuaciones en el área próxima a dichos bienes. La planificación y la gestión del sitio debe entenderse como la regulación de un tipo arquitectónico singular y su entorno urbano, es decir que la planificación y la gestión se deben adaptar a una diversidad de elementos que a su vez poseen distintos dominios. La regulación se inició con la O. Nº 4368/99 de Bienes Culturales, para continuar con el Manual de Procedimientos para las Actuaciones en el Área de Protección de Primer Orden, O. Nº 4518/99. A siete años de su redacción, hoy se evalúa su efectividad y se elabora la ordenanza del Área de Protección de Segundo Orden, siendo la síntesis de la experiencia lo que se pretende trasmitir en este artículo.

**Palabras-clave:** Estancia Jesuítica de Alta Gracia. Protección legal urbana. Gestión urbana

## Cultural Heritage, Urban Planning and Management: Alta Gracia, 1999-2006

**Abstract**

The inclusion of the Jesuit estate of Alta Gracia in UNESCO's World Cultural and Natural Heritage list propitiated the opportunity for the elaboration of a set of measures to protect and regulate land use concerning the cultural asset's immediate environment. In Alta Gracia, preservation guidelines began with the Ordinance for Cultural Assets No. 4368/99, then continued with the Manual of Proceedings for Level One Protection Area (Ordinance No. 4518/99). Seven years after the promulgation of these protection measures, it is in order to evaluate their effectivity, especially since the protection measures for Level Two Protection Area are currently under way. Understanding site planning and management as the regulation of a

unique architectural type and its urban environment, this article intends to present the analysis of such experiences.

**Key-words:** Jesuit estate of Alta Gracia. Municipal Guidelines. Urban management.

---

## Introducción

La ciudad de Alta Gracia, Córdoba, Argentina, escenario de historias de poder y conflictos, siempre enfrentados, es, como conjunto, uno de los más relevantes de la Provincia de Córdoba y de la Nación. Ubicada en la Provincia de Córdoba, en el centro del territorio Argentino, la ciudad tiene como marco el piedemonte y la ladera oriental de las Sierras Chicas, a 37 km al sur de la Ciudad de Córdoba. Esta ubicación privilegiada por su clima y paisajes, incidieron notablemente en todos los aspectos de la evolución de la ciudad.

Su planificación y gestión como paisaje urbano de valor cultural debe "contribuir a la conservación perdurable de los lugares con valor patrimonial y potenciar la calidad de vida de las comunidades receptora de los visitantes" (Carta de Ename, 2004).
En la teoría del campo de la arquitectura y el derecho interesa identificar, analizar y adecuar las variables de trabajo utilizadas en los marcos legales internacionales, nacionales y provinciales para estructurar los principales ejes de desarrollo en la elaboración de la protección jurídica urbana local. Entre las variables estudiadas caben mencionarse: importancia de la legislación, función social y educativa, valor cultural, propiedad privada, estudios multidisciplinarios, conciencia, tejido urbano de interés patrimonial, categorías de bienes, intervención, educación, Planes Maestros, aplicación, seguimiento y control, usos y medidas de incentivos.

Estas variables han sido aplicadas en la redacción y fundamentación de las normas urbanas de la ciudad de Alta Gracia. En los proyectos legislativos los documentos internacionales y nacionales – influyendo en la práctica de conservación urbana de Alta Gracia –, fundamentan las propuestas y proporcionan principios a desarrollar.
El presente artículo pretende demostrar la aportación de las ordenanzas urbanas, culturales y de gestión de la Municipalidad de Alta Gracia en el proceso de protección de sus bienes culturales, evaluando su eficiencia como instrumento de regulación.

## 1 Diagnóstico del Área de Trabajo

El proceso de elaboración de la normativa urbana destinada a la protección de los bienes naturales y culturales de Alta Gracia se origina en la reflexión acerca de la incidencia de la normativa en vigencia sobre las áreas de interés patrimonial que la ciudad posee. Dicha normativa desconocía prácticamente la presencia del patrimonio natural y cultural urbano de la ciudad.

Se dice que las ciudades de los hombres son un poco todos ellos, quienes las hicieron y vivieron. Son el testimonio de que existieron, su huella visible en el espacio tiempo. Alta Gracia fue una de las indiscutibles capitales estivales e invernales de la nación argentina, porque poseía atracciones durante todo el año: hoteles, casino, teatro, campos de golf, canchas de tenis y polo; sin olvidar que se convivía con las estancias de enfermos que encontraban alivio en el clima del lugar, circunstancia que originó viviendas especiales y hospitales particularmente equipados.

FIGURA 1 - Ciudad de Alta Gracia. Fonte: Archivo del Área de Planeamiento y Patrimonio Cultural, Municipalidad de Alta Gracia.

Alta Gracia define su proceso de consolidación urbana en tres etapas:

- la Estancia Jesuítica (1643-1868)
- la Villa (1868-1940)
- la Ciudad (a partir de 1940).

Entre todos los elementos componentes del ambiente urbano, la ciudad destaca por su núcleo generador: la Estancia Jesuítica de Alta Gracia, declarada Monumento

Histórico Nacional en 1941 y sede del Museo Nacional Estancia Jesuítica de Alta Gracia y Casa del Virrey Liniers.

La valoración de este bien se ve aumentada por pertenecer a un conjunto de establecimientos similares creados por los Jesuitas en tierras cordobesas. Es a partir del reconocimiento de este patrimonio cultural y natural como base para la identidad de la ciudad cuando se plantea la formulación de una nueva normativa urbana y de proyectos de recuperación del espacio urbano por parte de la Municipalidad de Alta Gracia. Considerando la solicitud presentada ante la UNESCO para incluir los Bienes Jesuíticos que la Ciudad posee en la Lista de Patrimonio de la Humanidad en 1999 – declarados en diciembre del año 2000 –, se crea una normativa que permite regular las actuaciones a realizar dentro de un área próxima a dichos bienes.

FIGURA 2 - Estancia Jesuítica de Alta Gracia.
Fonte: Archivo del Área de Planeamiento y Patrimonio Cultural, Municipalidad de Alta Gracia

Las áreas de trabajo delimitadas se corresponden con situaciones topográficas e históricas, dando origen a una nueva zonificación urbana:

- **Área de Primer Orden.** Entorno urbano inmediato de la **Estancia Jesuita.** Comprende el asentamiento jesuita, y la confluencia del trazado original de Solares o Barrio Sur, Barrio Norte y El Alto
- **Área de Segundo Orden. Barrios tradicionales.** El Bajo o Barrio Sur, Barrio Norte, El Alto.
- **Área de Tercer Orden.** Resto del ejido de la ciudad.

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

La conquista y el control de las tierras que hoy ocupa la Ciudad de Alta Gracia se remontan hacia 1588, cuando la Merced de Paravachasca fue otorgada a Dn. Juan Nieto. Su heredero Alonso Nieto de Herrera mejoró la estancia y construyó una capilla para la adoración de Ntra. Sra. de Alta Gracia. Ingresó en 1643 como hermano coadjutor en la Compañía de Jesús y le donó todos sus bienes, incluyendo la Estancia de Alta Gracia. La Orden Jesuita edificó el conjunto de la Estancia y acrecentó su superficie por compra de los campos lindantes y por legados sucesivos. Las cinco principales estancias que los jesuitas construyeron en territorio cordobés tuvieron como fin el mantenimiento y aprovisionamiento del Colegio Mayor y de la Universidad de Córdoba del Tucumán, cada una dedicada a una producción especifica. Cada establecimiento funcionaba con dos o tres sacerdotes jesuitas – "hermanos estancieros" –, indios convertidos asociados a las actividades y esclavos negros.

El conjunto de Alta Gracia repite un modelo común a todas las estancias: lo construido se estructura alrededor de un patio cerrado por sus cuatro lados, por un lado la iglesia, dos por galerías que forman el claustro de la Residencia de los Hermanos y el cuarto por una tapia o barda donde se ubicaba el ingreso a la Residencia, desarrollándose alrededor patios de talleres, obrador, cementerio, rancherías, tajamar, acequias, molinos, batanes, hornillas, lagares, herrerías, corrales, etc. Se destaca la Iglesia (1723/62) de nave única y crucero curvo, con cúpula sin tambor interno y fachada de tres cuerpos con entablamento mixtilíneo. La Residencia colindante se desarrolla en dos niveles alrededor de un patio de honor, y cuenta con un sistema sanitario, denominados "lugares comunes".

Luego de la expulsión de los jesuitas en 1767, la Junta de Temporalidades abandonó el trabajo en la estancia, conocida en dicha época como "Hacienda del Rey", y la sacó a remate en 1773. Luego de varios propietarios es adquirida en subasta por Dn. José Manuel Solares, cuyo testamento de 1889 dispone el inicio de un asentamiento urbano regular.

El primer núcleo poblacional se generó en torno a la Estancia, y sufriría a lo largo de los años una serie de transformaciones fruto de las influencias del medio, como el aporte de la llegada del ferrocarril y de la corriente inmigratoria que arribó al territorio argentino a fines del siglo XIX. La villa alcanzaría paulatinamente un perfil armónico a principios de siglo XX, gracias a su reconocimiento como destino turístico de jerarquía.

Desde el punto de vista de la organización urbana Alta Gracia presentaba a principios del siglo XX dos zonas bien diferenciadas que dieron lugar al surgimiento de los Barrios Sur (El Bajo) y Villa Carlos Pellegrini (El Alto) resultantes de dos procesos socio-culturales que caracterizaron a la Nación Argentina en aquellas décadas. Como nexo, se desarrollo un sector comercial e institucional.
El Barrio Sur, que tenía como límite natural el Arroyo Alta Gracia, respondió a la primera traza que se hizo en la villa, asentándose allí numerosas viviendas de tipo italianizante pertenecientes a familias tradicionales de Córdoba que llegaban a la villa en épocas de vacaciones. Hoy constituye el entono urbano inmediato de la Estancia.

La Villa Carlos Pellegrini, ubicada en el sector noroeste del incipiente poblado surgió hacia 1906, fue loteada y vendida prácticamente en Buenos Aires y adquirida por un grupo social selecto que llegaba a Alta Gracia en busca de descanso o de salud para sus enfermedades.
Su centro de reunión fue el “Sierras Hotel”, germen de la actividad social recreativa que convirtió a la pequeña Villa en uno de los centros turísticos más importante a nivel nacional.

Esta burguesía tradicional que construyó, en torno al Sierras Hotel, imponentes residencias de alta calidad arquitectónica con marcada influencia inglesa y francesa, creó un espacio urbano propio que se diferenció de “El Bajo”, eminentemente comercial y con una población formada por criollos e inmigrantes italianos y españoles en su mayoría. El “Alto” además por su bello paisaje y accidentada topografía fue el lugar elegido por hombres de la cultura como Belisario Roldán, Paul Groussac, Manuel de Falla, que encontraron aquí inspiración para sus obras.

Más tarde la sustitución indiscriminada de edificios residenciales e institucionales inició la transformación de la forma urbana, consecuencia de la especulación inmobiliaria, de la falta de conciencia y hasta la negación de su valor cultural, sumado a un Código de Edificación que no contempla la protección de la trama urbana existente y el incumplimiento de ordenanzas de regulación del espacio publico.

Asimismo se privilegió la actividad económica sobre la cultural, siguiendo políticas de desarrollo nacional. De esta forma, los bienes culturales se vieron relegados como recursos turísticos en favor de la promoción de los atractivos naturales del área. La falta de protección legal de los primeros, el uso no planificado de los segundos, condujo una degradación severa de estos recursos no renovables.
En síntesis, el diagnostico revelaba una forma urbana reconocida como patrimonio cultural nacional e internacional, pero de relativa relevancia a nivel local. Creada a partir de la construcción de la Estancia Jesuítica, Alta Gracia reúne en sus barrios históricos el más diverso – en cuanto a tipos y lenguajes arquitectónicos–, y homogéneo –en cuanto a forma urbana –, elenco de edificios, que testimonia la evolución de la arquitectura y del urbanismo argentino en los siglos XIX y XX.

**2 La Planificación Urbana**

Un primer acercamiento al estudio de la ciudad se produce mediante análisis físicos, espaciales y morfológicos, posibilitando la tipificación y valoración de los espacios de la ciudad. En este estudio la ciudad real, concreta, tangible, es el objeto observado, dando lugar a la formulación de otros tantos patrones físicos que definen la forma urbana. En el proceso siguiente, la planificación de la forma urbana se reduce a modelos ideales, modelos que recrean relaciones, transformaciones, el pasado existente, el presente real, y en hipótesis, el futuro ideal. Pero aquellos modelos ideales que carecen de relación con la forma urbana real, dan lugar a una nueva forma urbana, sin conexión con la historia y los valores de la ciudad existente.
La forma urbana comienza a construirse a partir de las características del territorio y está condicionada por los procesos históricos de la comunidad que la genera. Un ejemplo singular es la ciudad de Alta Gracia.

Pero sobretodo, la forma urbana responde a un modelo urbano, que podría definirse como una construcción hipotética o una representación tridimensional, pero no figurativa, de la forma urbana deseada. En la ciudad posmoderna la forma urbana debería estar siempre indirectamente controlada, mediante la regulación de los elementos que participan de en su definición: la construcción de obra nueva; el diseño de los espacios públicos; la relación con el tejido preexistente y sus tipologías; el control de los usos, los volúmenes, las alturas, los retiros; el color y los materiales.

En una ciudad, la forma no es el resultado de un proyecto único, sino el resultado de una reconstrucción permanente de la ciudad sobre sí misma a lo largo de toda su historia, por superposición, acumulación, desaparición, renovación y substitución. Por eso la forma urbana de una ciudad – sobre todo las que poseen valor histórico –, debe ser analizada desde diversos ángulos y perspectivas, siendo la morfología urbana, las tipologías edilicias, y la imagen urbana algunas variables de estudio.
En consecuencia, la regulación del espacio público de valor cultural se basa en mantener la homogeneidad del mismo, estudiando la evolución de sus patrones urbanos originales y elaborando ordenanzas urbanas para que la ciudad preserve y construya espacios urbanos y arquitectónicos con calidad e identidad, y no se transforme en un simple agregado casual de construcciones.

La consideración del urbanismo como función pública – por el reconocido valor social de la propiedad –, y siendo la ciudad un hecho colectivo, le atribuye a los poderes públicos la facultad de definir el estatuto que alcanza al propietario del suelo. Entonces el derecho a edificar o a modificar una edificación es entendido como un derecho desligado de la propiedad del suelo, al que sólo se llega tras cumplir las obligaciones urbanísticas y la petición de licencia de obras. En teoría, dado que una ley nacional o provincial –de las que, por otra parte, carecemos-, no puede regular pormenorizadamente todos los aspectos del uso suelo y edificación – entre ellos la protección del patrimonio arquitectónico y urbano -, debe encargar esta labor a diversos Planes Urbanos Territoriales y Municipales, Planes Especiales de Protección cuando se refieren al patrimonio cultural inmueble, planes que no se reducen a simples Códigos de Edificación u Ordenanzas sectorizadas.

En principio, se podría afirmar que la protección de la forma urbana depende de la incorporación de sus elementos en los planes de ordenación territorial y urbana. Esta protección no recae sobre un hecho aislado, se considera un "ambiente cultural" a conservar: una forma urbana, que en el caso de estudio revela como oportunidades y potencialidades paisajes urbanos de alto valor cultural.

### 2.1 Premisas y Objetivos

Por lo expuesto fue evidente la necesidad de una normativa urbana adecuada a los bienes culturales y naturales de Alta Gracia – desarrollada en el año 1999 –, la que responde a las siguientes premisas:

- Detener la pérdida y la degradación de los bienes naturales y culturales.
- Recuperar la imagen urbana de los entornos de los bienes culturales y las áreas homogéneas de la ciudad.
- Identificar y proteger los bienes culturales y naturales de la ciudad.
- Actualizar o elaborar la legislación y normativa urbana partiendo del reconocimiento de dichos bienes como elementos estructurantes del plan urbano.

Para cumplimentar los alcances expuestos en dichas premisas, se propusieron los siguientes objetivos:

- Elaborar normas para la protección de bienes culturales y naturales de acuerdo a los tipos y valores de los bienes que la ciudad posee.
- Planificar el trabajo simultáneo entre el Plan de Ordenamiento Urbano, el Código de Edificación y las normativas especiales.
- Proponer una zonificación de la ciudad en relación a la evolución histórica de la ciudad.
- Establecer acciones que promuevan la protección y la puesta en valor del patrimonio cultural y natural.

### 2.2 Fundamentación de la propuesta urbana y legal

Patrimonio, según se define para la ley, es el conjunto de Derechos y obligaciones pertenecientes a una persona que sean susceptibles de valoración y se refiere no

solo a las cosas materiales que lo integran sino a los derechos que las personas tienen sobre ellos. El patrimonio cultural y natural se protege porque es un derecho público: todo individuo tiene derecho no tanto sobre el bien físico sino sobre lo que él significa para la comunidad.

La protección de bienes culturales y naturales cuenta con un marco legal nacional y provincial de acuerdo al sistema federal de gobierno de la República Argentina. A esta estructura debe vincularse la legislación municipal, pero cuando los niveles superiores son obsoletos e ineficientes, es este último nivel de organización política el único que puede revertir la situación actual y promover su correcta protección.

La ley que hoy tutela el Patrimonio Nacional, *Ley Nº 12665/40***,** se titula *Creación de la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y de Lugares Históricos*, es decir crea el organismo nacional que se encarga de los Museos, Monumentos y Lugares Históricos de valor excepcional y declarados "Monumentos" (MHN). La Estancia Jesuítica de Alta Gracia fue declarada mediante esta ley MHN en 1941**.** No es una ley que se refiera estrictamente al Patrimonio Cultural, concepto que aparece en la legislación italiana recién en 1965.

La legislación provincial es el segundo nivel en jerarquía de normas. La *Constitución de la Provincia de Córdoba,* reformada en 1987 cuenta con un artículo exclusivo dedicado al Patrimonio que adjetiva "cultural". Además el Municipio es autonómico según la Constitución Provincial y es de su competencia – Art. 186.8 –, el "conservar y defender el patrimonio histórico y artístico, disponer y fomentar política de apoyo a los valores culturales"*.* Para cumplir con esa misión cuenta con múltiples atribuciones como la redacción de: planes edilicios, diseño y estética, protección del medio ambiente y el paisaje, planes urbanísticos, etc. Cabe recordar que el Municipio es el nivel administrativo que esta en diario contacto con el patrimonio cultural construido. La ley de la Provincia de Córdoba sobre esta temática recibe el nombre *Ley Nº 5543/73* de *Protección de los Bienes Culturales de la Provincia,* pero Alta Gracia no posee Bienes Culturales declarados por la Provincia.

En esta revisión parcial de los instrumentos legales relacionados a la protección del patrimonio cultural se reconoce las falencias que los mismos presentan y la escasa

efectividad que han demostrado. Será, en definitiva, el nivel Municipal que está en contacto directo con los bienes culturales el encargado de elaborar una legislación y normativa urbana que inicien su recuperación y puesta en valor.

A partir del Proyecto de presentación y el reconocimiento de las Estancias Jesuitas como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO – donde está incluida la Estancia de Alta Gracia –, el marco teórico, disposiciones y definiciones de la *Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, UNESCO, París.* (1972/1992), fueron adaptados a las características y valoración del patrimonio cultural y natural de municipio, ya que el texto de dicha Convención es ley en nuestro país al ser aprobada por la República Argentina como Estado Parte de la UNESCO, mediante Ley Nacional Nº 21835/78.

Entre los antecedentes utilizados para fundamentar los criterios utilizados en la elaboración de la legislación y normativa, caben ser mencionados: las *Normas de Quito,* ICOMOS, 1967, la *Carta de Granada: Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Arquitectónico Europeo, Consejo de Europa*, 1985; y la *Carta de Washington: Conservación de Ciudades Históricas y áreas urbanas,* ICOMOS, 1987. De acuerdo a sus principios generales la conservación de conjuntos históricos declarados comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. La elaboración de la legislación y normativa urbana de la ciudad de Alta Gracia, realizada desde los campos de la planificación urbana, el patrimonio cultural y natural, el derecho y la gestión cultural se respalda en estos principios.

**3 La legislación y la normativa urbana elaborada**

Esta Legislación elaborada bajo la forma Ordenanzas, Reglamentos y de "Manuales de Procedimientos", intenta amortiguar los distintos efectos negativos producto del crecimiento urbano.

La revisión de la Carta Orgánica de la Ciudad incorpora en su Art. 37 la "*conservación, el acrecentamiento y la difusión del patrimonio cultural de la ciudad en su totalidad"*. La Carta establece una política ambiental equilibrada y un estricto control de impacto ambiental.

En el caso de la conciencia colectiva de esta ciudad, se puede decir que siempre mantuvo como referente físico de su identidad a la Estancia Jesuita. El estudio particularizado de su entorno y la exigencia de la UNESCO de un control urbano estricto del área inmediata del Monumento, llevó al Equipo Técnico de la Dirección de Planeamiento en 1999 al desarrollo de normas urbanas complementarias al Código de Edificación, cuyos textos íntegros pueden ser consultados en el sitio web de la Municipalidad de la Ciudad de Alta Gracia. (1)

Primero se aseguró la protección de todo el conjunto patrimonial de la ciudad, mediante la *Ordenanza Nº 4368/99 de Protección de Bienes Culturales (BC).* En esta ordenanza, bajo la figura de "interés municipal' se establecen las categorías aplicables al patrimonio cultural y natural de la ciudad: *Bienes Jesuíticos, Monumentos, Conjuntos y Lugares*, para bienes de *valor artístico, histórico o antropológico*. Para proceder a la protección de cualquier bien se establecen tres pasos: *la identificación, el inventario y la declaración*.

El desarrollo del Proyecto del Plan Estratégico de Ordenamiento Urbano, que contempla la revisión del Código de Edificación, partió de la zonificación de Áreas ya mencionada. Cada Área contará con un *Manual de Actuaciones,* ordenanzas donde se hallan comprendidas todas las normas urbanísticas orientadas hacia la protección de un ambiente patrimonial a los efectos del control y administración de las intervenciones que se ejecuten en bienes existentes declarados de interés o no, dentro de dichas Áreas.

El *Manual de Procedimientos para las Actuaciones en el Área de Protección de Primer Orden (APPO), O. 4518/99,* es en la práctica, la reglamentación técnica de la Ordenanza de BC. Esta Área de Protección fue definida en función de la protección y la amortiguación de los impactos producidos o que puedan llegar a producirse sobre los BC Jesuíticos. Es su objetivo la preservación y la promoción de los valores culturales, estéticos, paisajísticos, naturales, urbanísticos e históricos; y agrupa la regulación para procedimientos técnicos y administrativos.

En especial caben ser destacados los siguientes temas incluidos en la regulación: los bienes identificados poseen la protección mínima; se preserva las unidades

tipológicas y se prevé el mantenimiento de las características de homogeneidad; se declara zona arqueológica al APPO; y se otorgan beneficios impositivos a los propietarios de BC que los preserven de acuerdo a las normas en vigencia.

FIGURA 3 - Poligonal del Área de Protección de Primer Orden. Comercio Art Decó, Estancia Jesuítica.
Fonte: Archivo del Área de Planeamiento y Patrimonio Cultural, Catalogo de Bienes Culturales, Municipalidad de Alta Gracia.

Durante el año 2004 se reinició el proyecto integral de planificación urbana, y junto a acciones de gestión y obras concretas, se continuó con la elaboración del *Manual de Procedimientos para el Área de Protección de Segundo Orden (APSO)*, que incluye los barrios históricos de Alta Gracia, área que por el momento está provisionalmente protegida por la *O. Nº 7129/04,* que deriva los permisos de obra a la Autoridad de Aplicación de la ordenanza del APPO. El Manual en elaboración contempla títulos similares a la *O. 4518/99*, pero adecua los patrones urbanos a las tipologías y usos barriales en especial, y aspira lograr un equilibrio armónico entre el desarrollo urbano, la actividad turística y la protección de la herencia cultural.

La protección y regulación de esta Área es de especial interés para lograr un reconocimiento legal superior, de acuerdo a lo que establecen las *Disposiciones 5 y 6/91* de la CNMMLH – en el marco de la Ley Nº 12 665 –, que propone una apertura del campo patrimonial considerando el tiempo histórico, la escala espacial y el campo social. Los barrios históricos de Alta Gracia, en especial El Alto, pueden encuadrarse en la nueva clasificación de los bienes que integran el patrimonio

cultural argentino como un *Bien de Interés Histórico,* en la tipologia *"Paisaje urbano y natural: conjuntos y secuencias urbano-arquitectónicas"*, fundamentando sus valores histórico-culturales, arquitectónicos y paisajístico-ambientales.

FIGURA 4 - Poligonal del Área de Protección de Segundo Orden. Chalet "Los Espinillos", Villa "Josefina", Barrio Villa Carlos Pellegrini.
Fonte: Archivo del Área de Planeamiento y Patrimonio Cultural, Catalogo de Bienes Culturales, Municipalidad de Alta Gracia

La necesaria reglamentación de las disposiciones de las ordenanzas citadas generó otras ordenanzas o decretos específicos que amplían y especializan los alcances de la protección. Así se elaboraron y/o sancionaron los siguientes instrumentos legales:

- Ordenanza Nº 7192/05. Declara de utilidad pública y sujeto a expropiación el lote del Banco Nación (ubicado en el APPO, frente a la Estancia Jesuítica)
- Ordenanza Nº 7234/05. Creación Nodo del Patrimonio Cultural de Alta Gracia.
- Ordenanza Nº 7327/05. Puesta en Valor y Peatonalización Calle del Molino y Calle Nieto.
- Ordenanza Nº 7546/06. Registro de Profesionales Especialistas en Bienes Culturales.
- Ordenanza Nº 7658/07. Fondo Especial para la Conservación y Protección del Patrimonio Cultural.
- Proyecto Carta de Colores para carteles y fachadas.

La planificación urbana analizada contempla la protección y puesta en valor de los diversos bienes culturales, de acuerdo a un concepto amplio de patrimonio cultural,

que incluye la consideración del interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, técnico, arqueológico, etnográfico, antropológico, documental, intangible (costumbres, tradiciones, toponimia), y natural para su declaración.

De acuerdo a lo anterior, son varios los aspectos de la forma urbana que se reglamentan y protegen mediante el conjunto de ordenanzas municipales. En este caso, existe una estrecha vinculación entre los principios teóricos del campo del patrimonio cultural – expresados, por ejemplo, mediante las cartas y recomendaciones internacionales –, y la normativa local.

La realidad concreta de la forma ciudad no se presenta como distante del modelo ideal. En consecuencia, rescatar la tipología como patrón de regulación urbana se convierte en un factor clave para la conservación tanto del Área de Protección de Primer Orden como en el caso de los barrios históricos.

Sin embargo, este marco legal vigente no es suficiente para lograr la permanencia en el tiempo de los bienes materiales, es especial para consolidar la relación entre patrimonio cultural y desarrollo, siendo necesaria la gestión para revertir la creencia pública y privada de considerar como gasto y no inversión a los proyectos vinculados con esta área, transformándose en un recurso económico sustentable. El patrimonio cultural y las actividades con él vinculadas no constituyen un rubro de prioridad para la administración pública argentina.

Entonces, como la conciencia patrimonial nace del conocimiento, las decisiones sobre los elementos que integran la memoria de una comunidad no deben quedar dentro de círculos institucionales y académicos, sino que debe trascender hasta los demás actores civiles, para transformarse además, en recursos económicos.

**4 La gestión**

La planificación y la gestión del sitio deben entenderse como la regulación de un tipo arquitectónico singular y su entorno urbano. El conjunto de Alta Gracia, reconocido como Patrimonio de la Humanidad se compone de un conjunto urbano – Residencia, Iglesia, Obraje, Tajamar, Molino, herrería –, elementos dispersos en el ejido urbano – acequias, molinos, batanes, hornillas, corrales, etc. –, y otros ya desaparecidos –

ranchería –. Es decir que la planificación y la gestión se deben adaptar a una diversidad de elementos que a su vez poseen distintos dominios:

- Iglesia y Obraje: Parroquia Ntra. Sra. de la Merced, Arzobispado de Córdoba.
- Residencia: Museo Estancia Jesuita de Alta Gracia y Casa del Virrey Liniers, Secretaría de Cultura de la Nación.
- Tajamar: Gobierno Nacional, cedido por convenio a la Municipalidad de Alta Gracia
- Molino y espacios urbanos: Municipalidad de Alta Gracia.
- Otros: dominio privado o público: ranchería, acequia, hornillas, paredones

A diferencia de los demás municipios provinciales, Alta Gracia posee desde 1999 un cuerpo legal sancionado y reglamentado, que se está aplicando y completando a partir del año 2004, que le permite proteger debidamente su patrimonio, aunque falten etapas por desarrollar.

Ante todo, para obtener resultados positivos en la aplicación de este tipo de normativa, hay dos aspectos en los cuales se debe insistir en relación a la comunidad: el conocimiento acerca de los valores del patrimonio cultural y de los derechos y obligaciones que se posee respecto a él.

El tiempo de adecuación propuesto para promover la conciencia social sobre el valor y la función de los bienes culturales, y la necesidad de ajustarse a las normas para su conservación no fue debidamente comprendido por la gestión política entre los años 2000-2003, situación que se detecta como primera debilidad del proyecto legal, causando cierto atraso para el avance de las reglamentaciones, desarrollo de catálogos e inventarios y de la continuidad de la elaboración de las ordenanzas correspondientes al área de amortiguamiento y otras áreas especiales, así como la pérdida o el deterioro de los bienes protegidos.

Pero el inicio de restauraciones y rehabilitaciones de BC de dominio privado tiene siempre efectos multiplicadores. Este tipo de intervenciones así como la recuperación de algunos edificios emblemáticos para la historia de la ciudad –Casa

del Che, 2001, la Estación del FFCC, 2004, y el proyecto de Puesta en valor del Molino Jesuítico, 2003-2004, Reloj Publico, 2005, Casa Caferatta y Escuela Solares, 2006–, por parte del municipio, y el cumplimiento de acciones establecidas en las ordenanzas como la ejecución de peatonales frente a los bienes jesuíticos, la regulación del uso del espacio publico, nuevas declaraciones, etc., junto a la creación del Nodo de Gestión del Patrimonio Cultural de Alta Gracia en el 2004, se cuentan como los logros positivos del proyecto iniciado hace cuatro años y controlado hace dos años.

Otros aspectos aún no resueltos es el trabajo en conjunto de funcionarios, agentes municipales e inspectores. Solo el conocimiento de derechos y obligaciones respecto a los BC reconocidos por la UNESCO y el municipio permitirá ejercer el control indicado por las ordenanzas sin las evasivas y reticencias que en su inicio siempre genera el cumplimiento de los Planes Especiales de Protección. Similar situación se presenta con los comerciantes y propietarios de BC identificados y los profesionales que actúan en dichos edificios sin el compromiso que implica intervenir con criterios apropiados la memoria construida de una sociedad. Además, la vía de la excepción es frecuentemente utilizada para aprobar proyectos que no se ajustan a la norma.

Asimismo, el control y asesoramiento del Área de Planeamiento y Patrimonio de las acciones sobre bienes de interés cultural evidencian una carencia en la formación universitaria en relación a la teoría y el diseño vinculado a la problemática del patrimonio cultural construido.

Se reconoce también la dificultad de normar hábitos contrarios a los principios de las ordenanzas que se pretenden mantener como derechos adquiridos por costumbre – como la publicidad comercial en la vía publica, la ubicación de puestos de ventas o eventos en los espacios públicos protegidos, el inicio de obras sin autorización oficial, etc. –, que solo se logrará corregir con una aplicación continua e imparcial de lo que establecen las ordenanzas.

En particular la *Ordenanza Municipal Nº 7234/05*, que crea el *Nodo de Gestión del Patrimonio Cultural de Alta Gracia,* significa un avance concreto. Su función es

planificar, coordinar, y acordar los aspectos de la política cultural tendiente a proteger el Patrimonio Cultural de la ciudad de Alta Gracia, a través de la acción conjunta de las instituciones y personas jurídicas mencionadas. Además, se vincula directamente con la Red Estancias Jesuíticas de Córdoba, que acuerda la gestión del sitio declarado en su conjunto.

Está compuesto por las instituciones responsables de la conservación y protección del patrimonio cultural de la ciudad, en principio por la Municipalidad de Alta Gracia: (Áreas de Cultura, Turismo y Planeamiento Urbano y Patrimonio), el Museo Nacional Estancia Jesuítica de Alta Gracia y Casa del Virrey Liniers y la Parroquia Nuestra Sra. de la Merced.

Entre los proyectos y actividades que impulsa y desarrolla se cuentan, entre otros:

- Proyecto del Plan de Gestión del Sitio “Estancia Jesuítica de Alta Gracia”
- Proyecto de la Escuela Taller “El Obraje”, de Oficios Tradicionales. Presentado ante la AECI/Junta de Andalucía, Gobierno de España – OTC Buenos Aires.
- Proyecto Guía de Arquitectura de Alta Gracia y sus regiones. Presentado ante la Junta de Andalucía en Argentina, Gobierno de España.
- Proyecto de Recuperación de la Calle del Molino y Área de Interpretación del Sistema Jesuítico Cordobés.
- Coordinación de proyectos entre Áreas Municipales, Museo y otras instituciones
- Informe de Sitio, 2004 al 2007.

Pero, a pesar de sus logros, el Nodo local no ha encontrado a la fecha un instrumento que canalice adecuadamente sus funciones y atribuciones.
Toda medida de salvaguarda persigue como fin ultimo la protección del patrimonio cultural como base de la identidad de Alta Gracia, entendiendo que esta se logra mediante el conocimiento y el mantenimiento de lo que se posee, y que es deber de las instituciones responsables realizar programas y actividades que conduzcan al mejor cumplimiento de este objetivo, es decir relacionar el desarrollo local con la cultura y sus bienes tangibles e intangibles.

Pero esta mirada hacia lo local no debe perder de vista que el sitio jesuítico de Alta Gracia actúa como componente de un "conjunto de sitios", y también en relación de la planificación de la región – en este caso la región productiva y cultural creada por los jesuitas en los siglos XVII y XVIII –, se debe contemplar algunas instancias superiores, que aunque contradicen el principio de subsidiariedad, pueden garantizar el desarrollo local. En primer lugar hay una vinculación con el Plan Integral de Manejo del Conjunto Manzana y Estancias Jesuíticas de Córdoba**,** donde se establecen relaciones con el Gobierno de la Provincia del Córdoba (responsable de la administración del sitio), la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos, organismo descentrado de la Secretaría de Cultura de la Nación (porque el sitio en MHN), y la CONAPLU, organismo que vincula Presidencia de la Nación con la UNESCO (por la declaración del sitio como PH).

Entre todas estas instituciones, que responden o representan a diversos poderes político-administrativos – vinculadas directa o indirectamente al sitio –, no hay en la actualidad ni equidad de intereses, ni de recursos, ni de necesidades.
El Plan de Gestión del Sitio "Estancia Jesuítica de Alta Gracia" debería alcanzar la mediación entre las instituciones actuantes y la sociedad civil, para buscar una alternativa que:

- revele aquellos significados y resignificaciones de la cultura y la historia [para resolver qué es lo que se pretende que la sociedad y sus instituciones compartan],
- propicie la apropiación de la memoria local, estimule el pensar en las consecuencias de las acciones sobre la cultura local [para definir qué es lo que se pretende que los ciudadanos y/o los visitantes sientan],
- encuentre novedades complejas para crear nuevos atractivos integrados en proyectos de puesta en valor, preservación e interpretación del patrimonio cultural [para decidir qué es lo que se pretende que la gente haga o no haga].

En definitiva, la gestión para la conservación del patrimonio cultural de la ciudad no se funda en un mero placer estético o documental, se trata de asegurar su

permanencia y la integridad del sistema, adjudicándole un uso adecuado y que permita el desarrollo sustentable de los bienes culturales y de la comunidad.

**Conclusiones**

La normativa es una de las acciones preventivas más eficaces para la protección del patrimonio cultural y natural, que asegura su mantenimiento y control como recursos turísticos y culturales.

En Alta Gracia la Planificación Urbana toma como eje de desarrollo y gestión – y como principal recurso económico-social –, al patrimonio urbano-arquitectónico y natural de la ciudad, cuyos valores superan a la propia ciudad, y ayudan a cimentar su identidad como tal.

La planificación y la gestión del patrimonio cultural y natural de un sitio deben compartir uno de los objetivos de la *Carta de Ename para la interpretación de lugares pertenecientes al patrimonio cultural* (ICOMOS, 2004), que propone "contribuir a la conservación perdurable de los lugares con valor patrimonial y potenciar la calidad de vida de las comunidad receptora de los visitantes".

Recientemente, la *Declaración de Xi´an sobre la conservación del entorno de las estructuras, sitios y áreas patrimoniales* (ICOMOS, 2005), indica que

> el entorno de una estructura, un sitio o un área patrimonial se define como el medio característico, ya sea de naturaleza reducida o extensa, que forma parte de – o contribuye a –, su significado y carácter distintivo. Más allá de los aspectos físicos y visuales, el entorno supone una interacción con el ambiente natural; prácticas sociales o espirituales pasadas o presentes, costumbres, conocimientos tradicionales, usos o actividades, y otros aspectos del patrimonio cultural intangible, que crearon y formaron el espacio, así como el contexto actual y dinámico de índole cultural, social y económica.

Así, la ciudad de Alta Gracia contribuye a la comprensión e interpretación del sitio declarado, y sus relaciones deben ser resultado de actos creativos, conscientes y planificados.

Continua la Declaración de Xi´an:

> El cambio del entorno de los sitios y las áreas de valor patrimonial, debe gestionarse de modo que se mantenga su significado cultural y su carácter distintivo. Gestionar el cambio del entorno de las estructuras, los sitios y las áreas de valor patrimonial no significa necesariamente evitar u obstaculizar el cambio.

El impacto que las modificaciones e incorporaciones de elementos producen en la lectura de un ambiente cuyo valor cultural y natural es reconocido, es una acción, privada en general, qué difícilmente se reconoce como negativa y, por lo tanto, cuesta más controlar. El control público, al intervenir el derecho de propiedad privada y la inversión económica realizada, debe necesariamente contar con una voluntad política continua del gobierno para su ejercicio, además de respaldarse en Planes Urbanos Estratégicos para el desarrollo de la ciudad y su territorio.

Se cree y se comparte con la Declaración de Xi´an que

> la gestión debe definir las formas y las acciones necesarias para valorar, medir, evitar o remediar la degradación, la pérdida de significado, y proponer mejoras para la conservación, la gestión y las actividades de interpretación.

---

## Notas

(1) Municipalidad de la Ciudad de Alta Gracia. Boletín Oficial. En Línea: [http://www.altagracia.gov.ar/decretos/index.asp]

## Bibliografía


BENITEZ DE LUGO; GUILLÉN, Félix. *El patrimonio cultural español. Aspectos jurídicos, administrativos y fiscales. Incentivos en la Ley de Fundaciones.* Granada: Editorial Comares, 1995.

BIBLIOTECA de Legislación, Serie Menor. *Patrimonio histórico español. Textos íntegros.* Madrid: Editorial Civitas, 1988.

CARTA ORGÁNICA DE LA CIUDAD DE ALTA GRACIA.

CASTELLI, María E. *Protección jurídica del patrimonio cultural de la humanidad.* Buenos Aires: BIAS Editora, 1987.

CASTILLO OREJA, Miguel Ángel (Ed.). *Ciudades históricas:* conservación y desarrollo. Madrid: Fundación Argentaria-Visor, 2000.

CASTILLO RUIZ, José. *El entorno de los bienes inmuebles de interés cultural*. Granada: [s.n.], 1997.

FARIÑA TOJO, José. La protección del patrimonio urbano. Instrumentos normativos. Akal: Madrid, 2000.

INSTITUTO Colombiano de Cultura. *Normas mínimas para la conservación de los bienes culturales.* Bogotá: [s.n.], [1975?].

LARRAURI, Elsa; TRECCO, Adriana; AMARILLA, Laura; SANTÍA, Silvia; GARCÍA VIEYRA, Jaime. *Alta Gracia. Evolución histórica y desarrollo urbano – arquitectónico*. Córdoba: Centro de Estudios de Historia Urbana Argentina y Latinoamericana, FAUD, UNC, 1992.

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y CÓDIGO DE EDIFICACIÓN. Municipalidad de Alta Gracia. Página oficial Municipalidad de Alta Gracia. En Línea: http://www.altagracia.gov.ar.

* Mg. Geol.. Cátedra de Ingeniería Ambiental
Facultad de Cs. Exactas.Físicas y Naturales
Universidad Nacional de Córdoba
e-mail: hpesci@arnet.com.ar

** Arquitecta, Universidad Nacional de Cordoba.
Magister en Rehabilitacion del Patrimonio Edificado, CICOP, España
Maestrando en Gestion del Patrimonio y Desarrollo Territorial, UMSS, Bolivia
e-mail: mrebecamedina@gmail.com