

Lorena Marina Sánchez
Doctora en Arquitectura, Investigadora
Adjunta del CONICET - Docente Facultad
de Arquitectura, Urbanismo y Diseño
(FAUD)
Consejo Nacional de Investigaciones
Científicas y Técnicas (CONICET)-
Universidad Nacional de Mar del Plata
(UNMdP)
Mar del Plata, Argentina
<https://orcid.org/0000-0003-4226-1738>
lorenasanchezarq@yahoo.com.ar

La intervención del patrimonio arquitectónico-urbano residencial de Mar del Plata: un problema abierto

THE INTERVENTION OF ARCHITECTURAL-URBAN
RESIDENTIAL HERITAGE IN MAR DEL PLATA: AN
OPEN PROBLEM

NA INTERVENÇÃO DO PATRIMÔNIO
ARQUITETÔNICO-URBANO RESIDENCIAL DE MAR
DEL PLATA: UM PROBLEMA ABERTO



Figura 0 Vista del tejido
del barrio Stella Maris de
la ciudad de Mar del Plata,
donde se destaca un contexto
residencial pintoresquista con
intervenciones costeras en
altura. Fuente: Fotografía aérea
de Google Earth 2021.

La investigación se inscribe en el proyecto “Paisaje histórico urbano e inserción de obra contemporánea. Aportes para una salvaguarda equilibrada desde el análisis de las prácticas socioculturales y sociomateriales en Mar del Plata”, financiado por la Universidad Nacional de Mar del Plata

RESUMO

El tratamiento del patrimonio, en relación con el amplio espectro de bienes que comprende, implica múltiples abordajes para su salvaguarda. En particular, la incorporación de nueva arquitectura en obras existentes, en cualquier escala, constituye un desafío vigente. Este dilema posee una larga trayectoria en la historia de la arquitectura y el urbanismo, junto a otras disciplinas asociadas, dentro de ámbitos europeos y latinoamericanos. Sin embargo, en la segunda década del siglo XXI, los problemas referidos a las aportaciones contemporáneas en marcos arquitectónicos y urbanos históricos, evidencian una permanencia de dificultades para dialogar, ceder y resistir, o bien, para “parlamentar” entre el legado que sobrevive y las incorporaciones que indefectiblemente recibirá a través del tiempo. En este sentido, resulta de interés lo acontecido en la ciudad de Mar del Plata respecto a las intervenciones de sus contextos pintoresquistas. Sus dinámicas pasadas y presentes, junto con un deficiente proceso de amparo patrimonial, han afectado los paisajes característicos generados en la primera mitad del siglo XX. A partir de ese contexto, el siguiente artículo reflexiona sobre el devenir de aquel legado residencial en dos barrios históricos característicos, desde una perspectiva principalmente cualitativa, mediante la interpretación de fuentes primarias y secundarias. El objetivo, así, consiste en analizar la articulación entre este patrimonio, sus intervenciones desde inicios del siglo XXI y la normativa preservacionista local, para comenzar a comprender los retos inconclusos y, consecuentemente, a formular posibles respuestas a ellos.

Palabras clave: patrimonio arquitectónico, patrimonio urbano, viviendas urbanas, intervención, preservación.

ABSTRACT

The handling of heritage, regarding the broad spectrum of real estate it comprises, involves multiple approaches to its safeguarding. In particular, the incorporation of new architecture in existing works, at any scale, represents a current challenge. This dilemma has an extensive background in the history of architecture and urbanism, alongside other associated areas within European and Latin American frameworks. However, in the second decade of the 21st century, the problems related to contemporary contributions in historical architectural and urban frameworks, show an ongoing difficulty to dialogue, giving and resist, or to parley between the surviving legacy and the additions that it will unfailingly receive through time. In this sense, what happened in the city of Mar del Plata regarding the interventions of its picturesque contexts, is of interest. Past and present dynamics, alongside a deficient process of heritage protection, have affected their typical landscapes generated in the first half of the 20th century. Therefore, this article reflects on the evolution of this residential legacy in two characteristic historical neighborhoods, from a mainly qualitative perspective, through the interpretation of primary and secondary sources. Thus, the goal is to analyze the connection between this heritage, its interventions since the beginning of the 21st century, and the local conservation regulations, to begin to understand the pending challenges, and as a result, to formulate possible responses.

Keywords: Architectural heritage, urban heritage, urban housing, intervention, conservation

RESUMEN

O tratamento do patrimônio, em relação ao amplo espectro de bens que abrange, implica múltiplas abordagens para a sua salvaguarda. Em particular, a incorporação de arquitetura nova em obras existentes, em qualquer escala, constitui um desafio vigente. Este dilema possui uma longa trajetória na história da arquitetura e do urbanismo, junto a outras disciplinas associadas, em âmbitos europeus e latino-americanos. No entanto, na segunda década do século XXI, os problemas referentes às contribuições contemporâneas em marcos arquitetônicos e urbanos históricos evidenciam uma permanência de dificuldades para dialogar, ceder e resistir, ou então para “parlamentar” entre o legado que sobrevive e as incorporações que inevitavelmente receberá através do tempo. Neste sentido, é de interesse o ocorrido na cidade de Mar del Plata em relação às intervenções de seus contextos pitorescos. Suas dinâmicas passadas e presentes, juntamente com um processo deficiente de proteção patrimonial, afetaram suas paisagens características, geradas na primeira metade do século XX. A partir deste contexto, este artigo reflete sobre a evolução deste legado residencial em dois bairros históricos característicos, a partir de uma perspectiva principalmente qualitativa, mediante a interpretação de fontes primárias e secundárias. O objetivo é analisar a articulação entre este patrimônio, suas intervenções desde o início do século XXI e as regulamentações preservacionistas locais, no intuito de começar a compreender os desafios não resolvidos e, conseqüentemente, formular possíveis respostas a eles.

Palavras-chave: patrimônio arquitetônico, patrimônio urbano, habitação urbana, intervenção, preservação.

INTRODUCCIÓN

El tratamiento del patrimonio, en relación con el amplio espectro de bienes que comprende, conlleva múltiples abordajes para su salvaguarda. En particular, la incorporación de nueva arquitectura en obras existentes, en cualquier escala, constituye un desafío vigente. La actuación entre la preservación patrimonial y la inclusión de nuevos aportes implica no sólo a la arquitectura, sino a un abanico de disciplinas que oscilan entre lo tangible y lo intangible, lo material y lo inmaterial, lo objetivo y lo subjetivo. En estas conjunciones, a través del tiempo se han generado renovadas interpretaciones sobre los bienes y sus valores, junto con la forma de intervenirlos, mediante diversas vinculaciones disciplinares. Entre estas se destacan los avances generados desde la arquitectura, la geografía, la arqueología, la sociología, la museología, la historia del arte y la comunicación, entre otras.

En este camino se han concebido heterogéneas formas de nombrar, concebir y afrontar las incorporaciones de obras contemporáneas en bienes existentes, a través de conceptualizaciones enunciadas como “armonización/integración” (Brolin, 1984), “modificación” (de Gracia, 1992), “articulación” (Trachana, 1998), “intervención” (de Solá-Morales, 2006), “actualización” (Georgescu Paquin, 2015) e “integración” (Vázquez Piombo, 2016). Cada noción, a su vez, ha interactuado -e interactúa- con un sinfín de términos reconocidos dentro de un vocabulario específico. Este marco nominativo inscripto en el campo patrimonial, móvil y denegado en ocasiones (de Solá-Morales, 2006), exhibe la inacabada búsqueda de definiciones relacionadas con el accionar.

El problema entre el *corpus* patrimonial y su intervención posee una larga trayectoria en la historia de la arquitectura y el urbanismo, dentro de ámbitos europeos y latinoamericanos. Un primer momento en el que florece el dilema de las formas de interpretación para abordar “lo nuevo en lo antiguo” (Semmes, 2009), puede situarse en el Renacimiento. En este periodo resulta significativa la conciencia histórica, la forma de comenzar a premeditar la obra, a proyectar y a contemplar lo existente a través de una mirada calificativa y no solo material (de Solá-Morales, 2006). De igual manera, la “obra de autor” reconocida desde entonces, sostendría en el tiempo una presencia notable que signaría, con diferentes improntas, el tratamiento de las construcciones realizadas y a construir. Desde entonces, los legados teóricos del siglo XIX y XX, de pensadores como Viollet le Duc, Ruskin, Boito y Giovannoni, así como Riegl y Brandi, asentaron diferentes posicionamientos de intervención entre la acción, la inacción y la búsqueda de una equilibrada actuación sobre lo heredado.

El advenimiento del movimiento moderno en arquitectura, en la convulsionada trama socio-histórica de la primera mitad del siglo XX, especialmente con la consumación de la Segunda Guerra Mundial, reposicionó las reflexiones temáticas (Trachana, 1998). En ese escenario, los primeros abordajes modernos fortalecieron la mirada de autor y un desdén por las formas compositivas y ornamentales pasadas, con las consecuentes repercusiones en el tratamiento de los bienes existentes. En concordancia con ello, la ruptura entorno-obra y la desconsideración del *corpus* histórico-teórico para abordar las intervenciones, signó progresivamente un modo de proceder (de Gracia, 1992; Vázquez Piombo, 2016). Como contraposición positiva a partir del cambio de paradigma de posguerra, la concentración de la atención que previamente había recaído en las arquitecturas monumentales o con valores excepcionales revisitaría su alcance para considerar los contextos. Esta ampliación que implicó el reconocimiento de otro tipo de bienes, lejos de simplificar los debates patrimoniales entonces

vigentes, los complejizó y los enriqueció.

A través del tiempo, las aperturas progresivas forjaron nuevas perspectivas en las intersecciones de la cultura y la sustentabilidad (Cantar, Endere y Zulaica, 2021). Paralelamente, el tratamiento de los Centros Históricos resultó significativo en la revisión de sus desafíos preservacionistas (Carrión Mena, 2014; Pasuy, Ramírez, Pérez y Mejía, 2017; González Biffis, 2018). La problemática de lo nuevo en lo antiguo recobró un renovado *status quo* desde mediados del siglo XX. Así, la complejización acontecida, junto con la divulgación teórico-práctica manifestada en recomendaciones nacionales e internacionales, reposicionó la temática dentro del debate académico y público en tiempos históricos más recientes (Georgescu Paquin, 2015). Estos enfoques fueron acompañados por normativas locales, nacionales e internacionales, y por indagaciones que procuraron -y procuran- aportar lógicas para emprender obras contemporáneas dentro de cada palimpsesto urbano.

Sin embargo, en la segunda década del siglo XXI, los problemas referidos a la construcción nueva en un marco arquitectónico y urbano existente evidencian una permanencia de dificultades para dialogar, ceder y resistir, o bien, para “parlamentar” entre el legado que sobrevive y las incorporaciones que indefectiblemente recibirá.

En este sentido, resulta de interés lo acontecido en Mar del Plata, una ciudad intermedia de la provincia de Buenos Aires, respecto a las intervenciones de sus contextos pintoresquistas. Esta urbe costera presentó desde su fundación, en 1874, un dinamismo sociomaterial enlazado con un temprano carácter turístico y portuario (Cacopardo, 2003; Gravano, Silva y Boggi, 2016). Tal condición móvil, que signó su pasado y su presente, afectó sus paisajes residenciales característicos, en especial los generados en la primera mitad del siglo XX. Empero, gran parte del tejido pintoresquista pervive en dos barrios históricos emplazados en las dos lomas principales que se distinguen en la prevaleciente llanura. Desde los primeros eslabones residenciales monumentales de inicios del siglo XX hasta el apogeo del “estilo Mar del Plata” en viviendas de menor escala entre 1930 y 1950, estos sectores reúnen un relevante acervo patrimonial. En efecto, este legado ostenta cuantías histórico-sociales, arquitectónico-materiales y, sobre todo, ambientales. Es por ello que el presente trabajo reflexiona sobre las prácticas -enlazadas a las normativas locales- que ha debido afrontar este patrimonio, con el fin de identificar y repensar los problemas asociados.

La investigación se abordó desde una perspectiva cualitativa, mediante la interpretación de fuentes primarias y secundarias. Con el objetivo de explorar estrategias hacia la preservación sustentable del legado pintoresquista, a través de variables histórico-arquitectónicas y sociales, en estudios previos se generó y aplicó un sistema de indicadores específicos a través del cual se detectaron las dificultades para una conservación residencial a largo plazo. Los indicadores más desfavorables resultaron los referidos a las formas de protección patrimonial surgidas desde el ámbito estatal, a escala urbana e individual (Sánchez, 2021). Por ello se profundizó la atención en las relaciones socio-materiales entre la herencia residencial pintoresquista, sus intervenciones desde inicios del siglo XXI y la normativa preservacionista local.

A partir de relevamientos archivísticos e *in situ* sobre el devenir de la

ABORDAJE METODOLÓGICO

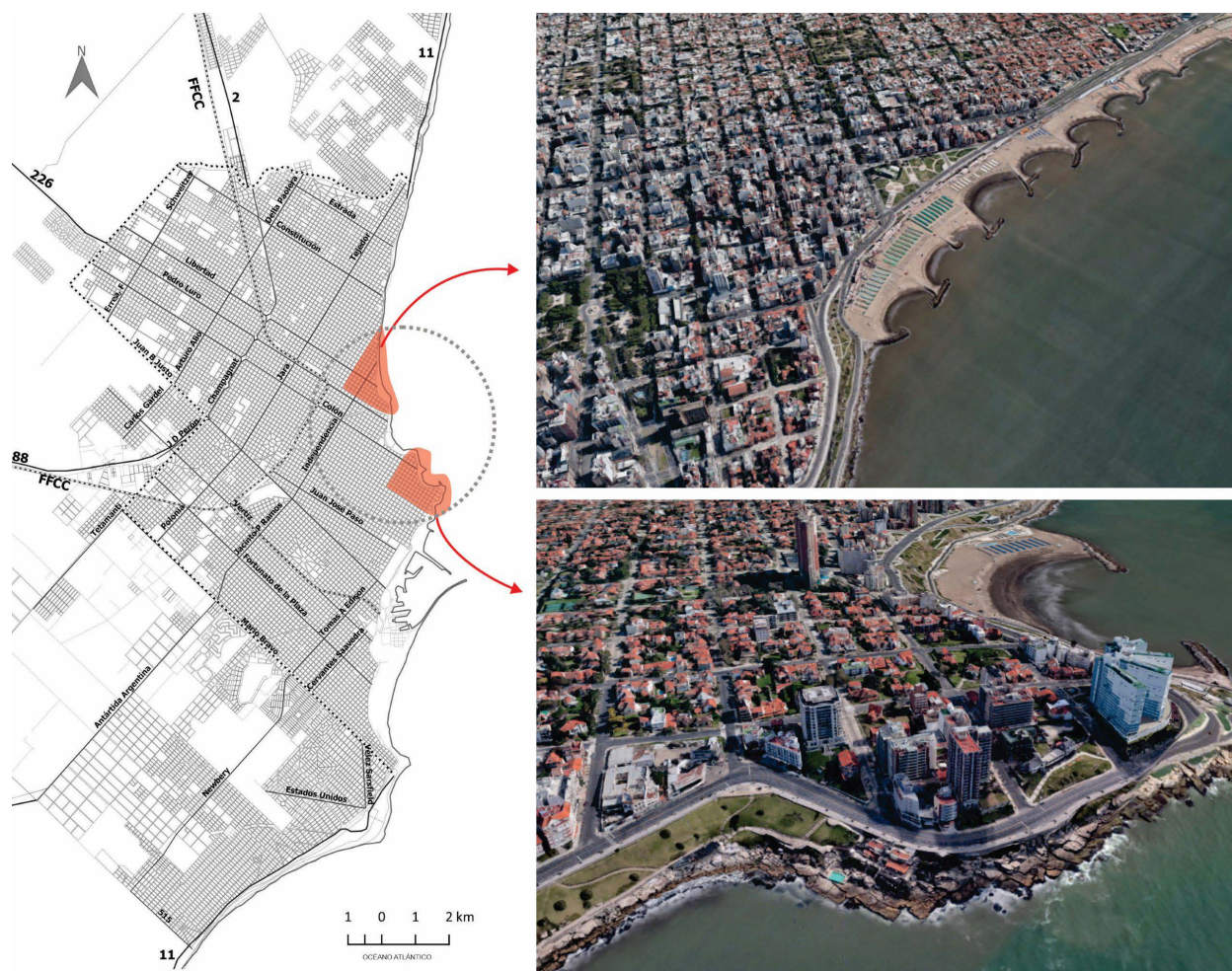


Figura 1 Barrios analizados en el sector central de Mar del Plata: La Perla y Stella Maris. En las imágenes aéreas se visualiza la predominancia de un tejido pintoresquista residencial de baja altura en los fragmentos mediterráneos. Fuente: Elaboración a partir de un mapa urbano del GESP y T-UNMDP y fotografías aéreas de Google Earth 2021.

ciudad, las viviendas pintoresquistas y sus usuarios, como también del cruce de fuentes escritas y gráficas, se seleccionaron dos barrios históricos donde surgió y pervive gran parte de este patrimonio residencial: Stella Maris y La Perla (**Figura 1**). Ambos sectores, surgidos en las dos lomas de la ciudad, condensan el pasado y el presente del paisaje conformado.

El patrimonio pintoresquista constituye el principal acervo arquitectónico-urbano debido a su génesis, difusión y permanencia, especialmente en los barrios abordados. Desde los orígenes de la ciudad, los paisajes marítimos, la topografía, la mirada posicionada en diferentes referentes balnearios europeos y el poder de los grupos sociales más aventajados de principios del siglo XX, entre otros factores, presentaron un ámbito fértil para el impulso del pintoresquismo. Esta corriente ecléctica se caracterizó por el carácter extraurbano, la asimetría, el contraste de volúmenes y la exposición de materiales; condiciones estrechamente vinculadas con los procesos socio-urbanos (Ballent, 2004; París Benito y Novacovsky, 2009).

Con el devenir del siglo XX se forjó una transformación desde el carácter turístico local originalmente elitista, hacia una democratización balnearia, acompañada por un mayor afianzamiento de la población estable. Desde la década de 1930, las imponentes villas y chalets pintoresquistas que se asentaron inicialmente en las lomas dieron paso, de forma progresiva, a una ciudad más plural, junto con una mayor expansión del turismo. La ciudad



requirió conjugar las grandes residencias inaugurales con viviendas de diferentes escalas destinadas a nuevos grupos sociales medios. Hacia mediados de siglo se propició la diseminación de un tejido donde predominaban pequeños chalets ideados por arquitectos, ingenieros e innumerables constructores e idóneos. Estas transformaciones generaron una vertiente local denominada “estilo Mar del Plata”, cuyas fachadas condensaron los tratamientos materiales, técnicos, tecnológicos y simbólicos (Cova y Gómez Crespo, 1982). En apogeo entre 1930 y 1950, adaptaron creativamente volumetrías asimétricas y yuxtapuestas, múltiples techos inclinados, chimeneas reales o ficticias, un jardín al frente y el porche. En relación con las materialidades, se acentuó “el uso de la teja cerámica (en especial la colonial), el revoque blanqueado (rústico, especialmente texturado), la madera (con técnicas como el “hachado”), la piedra (local, denominada “Mar del Plata”, tratada en aparejos como el “bastón roto”) y particulares herrajes (preferentemente de hierro forjado)” (Sánchez, 2011). El carácter total extraurbano y la manifestación del orgullo propietario por haber logrado adquirir esta clase de vivienda, se vieron complementados con variadas ornamentaciones.

Concretamente, mediante los análisis realizados para este estudio, en La Perla se relevaron las parcelas de sus 94 manzanas completas e irregulares, donde se identificaron cerca de 400 viviendas pintoresquistas. En Stella Maris se realizó el relevamiento parcelario de sus 102 manzanas completas e irregulares, donde se constataron más de 920 viviendas pintoresquistas. De este modo, se reveló la densidad de bienes dentro de cada barrio, entre los que se destacaron los chalets “estilo Mar del Plata”. Se logró, en consecuencia, dimensionar y comprender el paisaje conformado por los diferentes eslabones residenciales que comparten composiciones formales, materialidades y tratamientos, principalmente en sus fachadas (Figura 2). En estos acercamientos barriales fueron relevantes las entrevistas a informantes

Figura 2 Perfiles urbanos mediterráneos conformados por viviendas pintoresquistas típicas (en especial chalets “estilo Mar del Plata”), no declaradas de valor patrimonial, en el barrio Stella Maris. Fuente: Fotografías de la autora (2021).

clave y a los usuarios/propietarios, junto con el análisis de las normativas locales. Los relevamientos realizados, en paralelo, se repitieron en periodos diferentes dentro de los sectores con mayor cantidad de bienes, lo que posibilitó el reconocimiento de intervenciones con diferentes grados de cambios y permanencias.

El amparo local

El rol de los estados municipales en la protección patrimonial, que se constata en determinadas áreas y normas específicas, resulta sustancial en el proceso de amparo residencial-contextual. En la delimitación de políticas restrictivas o permisivas, la definición de los modos de inserción de obra nueva en el bien y/o su entorno, resulta compleja (Novacovsky, 2009). Si bien el cuerpo de pautas generado a través de cartas y documentos a través del tiempo, en particular desde la Carta de Venecia de 1964, ha procurado trazar ejes necesariamente generalistas para definir este tipo de actuaciones, su reinterpretación en las normativas de cada localidad ha resultado sumamente dificultosa. Mientras que la valoración y la catalogación de bienes encuentran en estos documentos un campo fértil que ha florecido dentro de cada territorio, los modos de actuación sobre estos valores, en cambio, ofrecen hasta la actualidad dilemas y contradicciones. En esta línea, las propuestas normativas y las tareas emprendidas en urbes como Quito, México y Buenos Aires, comprenden horizontes de interés para analizar aciertos y desaciertos en las directrices preservacionistas entre pasados, presentes y futuros posibles.

En el ámbito local, en 1995 se oficializa el Código de Preservación Patrimonial del Partido de General Pueyrredon, dentro del cual Mar del Plata es su ciudad cabecera, por medio de la Ordenanza N° 10.075. Este Código resulta el más importante documento sobre el cual se realizarán posteriores ampliaciones y modificaciones para optimizar el cuidado patrimonial. Surge de la condensación de varios antecedentes previos, entre los que se destacan los siguientes: Ordenanza N° 5.383 de 1982 (regulaba los bienes de interés desde una orientación de índole turística), Ordenanza N° 7.629 de 1989 (reconocía la Comisión Municipal de Preservación) y Ordenanza N° 9.564 de 1994 (declaraba de interés un listado de bienes determinado).

El Código de Preservación Patrimonial específica, desde su inicio, las pautas jurídicas, económicas y técnicas para declarar y amparar bienes. Para ello, desarrolla los usuales campos de valoración (histórico-simbólico-social, artístico-arquitectónico y ambiental), junto con las incumbencias de la autoridad de aplicación (conformada por una Unidad de Gestión compuesta por representantes profesionales de distintas áreas municipales). Además, pauta aspectos relacionados con promociones de uso del suelo e indicadores urbanísticos especiales, cuestiones económicas relativas a exenciones de derechos y tasas municipales y determinaciones para las señalizaciones patrimoniales. Estipula, asimismo, el formato de los convenios preservacionistas (surgidos principalmente desde la voluntad de los usuarios), las sanciones (multas referidas a incumplimientos de los convenios pautados o infracciones a las normas patrimoniales) y la creación de un fondo para la preservación patrimonial (integrado por lo recaudado en sanciones, partidas especiales u otros).

En el año 2003, avanzando en las formas de implementación, se dicta el Decreto N° 1.063 que lo reglamenta parcialmente. En este documento se definen las variables posibles de desafectación y como aspecto fundamental, se agrega un capítulo destinado a la categorización de los bienes declarados de acuerdo a los campos de valoración enunciados. De esta forma, se presenta un instructivo y una planilla para determinar las categorías patrimoniales y, en correspondencia, sus grados de protección y niveles de acción: Categoría A, Inmueble de valor excepcional, Grado de protección 1 de tipo integral; Categoría B, Inmueble de valor singular; Grado de protección 2 de tipo estructural; y Categoría C, Inmueble de valor contextual, Grado de protección 3 de tipo ambiental. Así, las premisas del Código se asientan en la protección individual de bienes, sin enunciaciones específicas sobre el tratamiento de áreas de valor¹.

Dado este contexto, en relación con la última Categoría C en la que predominan los legados residenciales y la que contiene la mayor cantidad de bienes declarados, se procuraron generar optimizaciones en función de lo establecido. La Ordenanza modificatoria y reglamentaria N° 19.660 promulgada en 2010, generó una innovación junto con los instrumentos necesarios para su implementación. Para ello se creó un Anexo (III) donde se redefine una sub-categorización y sub-clasificación de estos bienes mediante la evaluación y la valoración de tres aspectos: a) el ambiente conformado y la situación del entorno, b) las actitudes y voluntades de propietarios y/o inquilinos y c) las condiciones arquitectónicas intrínsecas y su significancia. Este abordaje considera también dos tipos de entornos cercanos, los homogéneos y los heterogéneos (consolidados o pre-consolidados), que, a su vez, pueden pertenecer a fragmentos de mayor escala consolidados, pre-consolidados o potenciales (estos últimos en relación con los posibles desarrollos establecidos en cada distrito que, de ser consumados en sus máximas expresiones, modificarían el carácter del lugar). En esta clasificación se pautan, adicionalmente, 6 tipos de sub-clasificaciones y protecciones asociadas, 3 para los entornos cercanos heterogéneos (C1, C2 y C3) y 3 para los entornos cercanos homogéneos (C4, C5 y C6); en ambos casos con un gradiente valorativo que abarca desde mayores restricciones a posibles sustituciones sujetas a estudio (Roma y Millares, 2011). Sin embargo, este progreso que ha pugnado por auxiliar el amparo contextual, no ha logrado subsanar la necesidad de normar áreas.

Es de interés mencionar que desde el año 2002 existe un extenso expediente municipal que postula la necesidad de generar áreas de protección y propone su creación (N° 1.983-3-02). En este expediente se fundamenta la urgencia de amparar “ámbitos de protección patrimonial/ distritos APP”, más adelante llamados “áreas de valor ambiental patrimonial (AVAP)”. La propuesta se sustenta en aportes previos generados en indagaciones científicas universitarias (resultados individuales y grupales) con ayuda de los entonces avances provenientes de otras normativas temáticas nacionales. En esa dirección, se destaca el encuadre de las Áreas de Protección Histórica de Buenos Aires que desde un comienzo han sido nacionalmente señeras para organizar planificaciones preservacionistas en otras ciudades (González Bracco, 2014). Las proposiciones del expediente describen marcos conceptuales, encuadres metodológicos y proyectos (incluso fundamentados

¹ Si bien se especifican “edificios declarados como parte de un conjunto”, estos son individualizados y categorizados por parcela.

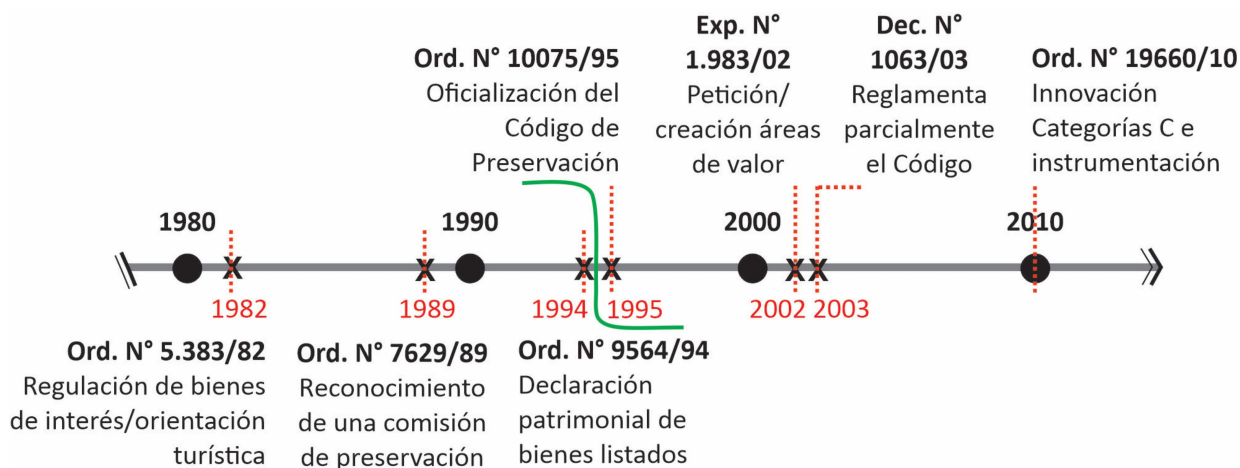


Figura 3 Línea del tiempo con los principales documentos locales de interés para comprender el devenir de la protección patrimonial individual/contextual. Fuente: Elaboración de la autora.

en solicitudes iniciadas por grupos de vecinos, como el desarrollo de una AVAP I-Santa Cecilia). En su desglose propone normar una protección edilicia y una protección ambiental, así como un análisis de usos, a través de la ampliación, revisión y enriquecimiento de las normas establecidas. Es relevante, ciertamente, el planteo propuesto para articular el resguardo del carácter de los barrios tradicionales con las disposiciones del Código de Ordenamiento Territorial. Se promueve, en forma mancomunada, la creación de parámetros de acción e indicadores para abordar las modificaciones de inmuebles no declarados de interés patrimonial. No obstante, este expediente se encuentra, hasta la actualidad, sin respuesta municipal para su operativización. A esta situación se agrega que tampoco existen programas de concientización en torno a los valores del contexto pintoresquista, dirigidos a los propietarios/ usuarios ni a los profesionales (Figura 3).

Las intervenciones

Mientras que las teorías y las metodologías se debaten sistemáticamente para revisar las formas de incorporar diferentes gradientes de alteraciones entre lo existente y lo contemporáneo, en las normativas locales el dilema se afronta débilmente. Las orientaciones entre la semejanza y la diferenciación (de Gracia, 1992; Georgescu Paquin, 2015) se desvanecen en las generalidades planteadas y en el tratamiento de obras individualmente declaradas. Es debido a este panorama que la principal potestad de salvaguardar y regular las intervenciones en las viviendas pintoresquistas como piezas sustanciales de áreas características locales, radica primariamente en las definiciones de los propietarios y de los profesionales intervinientes, luego, en algunos de los indicadores del Código de Ordenamiento Territorial y, finalmente, en el posible asesoramiento individual de la oficina técnica municipal, en el caso de tratarse de bienes declarados.

En esta realidad, las acciones se derivan en beneficios profesionales y/o económicos. Las prácticas perpetradas en los intersticios de lo pautado o en los vacíos de lo escrito, al margen de fundamentaciones socio-históricas como guías del operar, han amenazado -y amenazan- el presente y el futuro del paisaje local. Sólo en forma muy acotada, en ambos barrios, algunas de



las actuaciones han sabido contemplar los valores del bien y del entorno con resultados satisfactorios, generalmente por mimesis de materiales, composiciones formales y escalas. Sin embargo, lo usual es que se manifiesten problemas en el diálogo con el pasado pintoresquista, verificándose dos formas correlacionadas, preponderantes, de intervenciones contemporáneas.

En cuanto al patrimonio residencial pintoresquista no declarado, los principales tratamientos problemáticos han oscilado entre:

- a. Introducciones de diferentes tipos de “modernizaciones” que han afectado los bienes, mediante cambios o agregados de materialidades o formas. Las operaciones tecnológicas y compositivas resultantes han disminuido los valores que ostentaban, los cuales eran especialmente visibles en las fachadas, como denominadores comunes de un paisaje compartido. Los resultados han desconcertado, incluso, a los propietarios, tanto respecto a los aspectos físicos como a los simbólicos² (Figura 4).
- b. Reemplazos de bienes individuales por edificaciones de viviendas, usualmente en altura, o bien, construcción de torres en lotes vacantes enmarcados por tejidos residenciales característicos. Los sectores más cercanos a la costa han sido particularmente atravesados por estas intervenciones, que las más de las veces han sido permitidas como excepciones a las normas existentes. Asimismo, y al igual que lo acontecido en otras latitudes, algunas de las torres han resultado conflictivamente erigidas en “virtud” de que la ciudad posea obras de arquitectos reconocidos internacionalmente (Figura 5).

En referencia al patrimonio residencial pintoresquista declarado, los principales tratamientos han oscilado entre:

Figura 4 Selección de pequeños y medianos chalets “estilo Mar del Plata” no declarados de valor, dentro del sector mediterráneo del barrio La Perla, antes y después de ser intervenidos. Mientras que a la izquierda se observan cambios menores, hacia la derecha se evidencian relevantes transformaciones. Fuente: Fotografías de la autora (entre 2011 y 2021).

2 En gran parte de las entrevistas realizadas a los propietarios/usuarios de las viviendas intervenidas, se manifestó que las acciones que habían encomendado para “modernizar” las fachadas -incluyendo las cubiertas-, habían resultado insatisfactorias. Consideraban, a *posteriori*, que aquello que habían modificado era lo que les había “gustado” de la vivienda en un principio y que, al transformarlo o eliminarlo, se había generado una pérdida más que un mejoramiento (por ejemplo, con el reemplazo de los techos de tejas coloniales por chapas acanaladas o trapezoidales)



Figura 5 Selección de una intervención en altura, costera, proyectada por un arquitecto reconocido internacionalmente dentro del barrio Stella Maris. Obsérvese el tejido residencial y paisajístico lindero. Fuente: Fotografías y capturas de video de promoción inmobiliaria y de la constructora interviniente (<https://www.maralexplanada.com.ar/>, <https://www.youtube.com/user/MaralExplanada> y <https://www.imasaconstructora.com/obra/maral-explanada>).

Figura 6 Perfil urbano costero conformado por un conjunto de viviendas pintoresquistas típicas proyectadas por el Ing. Alula Baldassarini, declaradas de valor patrimonial, en el barrio Stella Maris. Obsérvese, a la izquierda, en la foto del sector, las intervenciones en torre en los dos casos seleccionados (que se detallan a la derecha), junto con el cartel de venta que posee la residencia no intervenida. En la columna con el acercamiento a los casos intervenidos, la vivienda superior forma parte del emprendimiento y alberga sus amenities, mientras que la vivienda inferior no pertenece al edificio pero le ha cedido parte de su espacio aéreo y su lote. Fuente: Fotografías de la autora (2021).



- a. Introducciones de diferentes tipos de “modernizaciones” no permitidas que, de similar manera al caso anterior; desvirtúan las cuantías de los bienes -incluso los valores por los cuales se declararon como parte del legado local-. En algunos casos, los propietarios han solicitado desafectaciones, o bien, excepciones particulares en pos de mayores rentabilidades para los reemplazos proyectados.
- b. Operaciones que han implicado el cumplimiento parcial de algunas de las premisas preservacionistas normadas e inconvenientes en las formas de articular lo existente y lo contemporáneo (**Figura 6**). En algunos de estos casos, la usual solicitud de unificación del bien protegido con lotes linderos -con o sin edificaciones- para conformar el territorio conjunto a intervenir, ha posibilitado el usufructo de nuevos indicadores en pos de

la construcción de torres de viviendas más redituables. De esta forma, los bienes patrimoniales son mantenidos para obtener ese beneficio.

Las consecuencias de estas intervenciones en los valores individuales y contextuales del legado residencial han resultado adversas: rupturas de escalas, reducciones significativas de asoleamiento y privacidad en espacios públicos y privados, venta de propiedades cercanas y afectaciones de los paisajes urbanos, entre otras. En esta puja entre pasado y presente, anonimato y autoría, el Código local no ha logrado guiar la salvaguarda. Sus premisas se evidencian escasas y, en ocasiones, han sido tergiversadas, sumadas a las excepciones permitidas. Cada operación autorizada por fuera de lo pautado, a su vez, ha propiciado un marco de permisividades que han operativizado prácticas similares. Al mismo tiempo, el conocimiento incompleto de los sustentos teórico-patrimoniales al realizar las intervenciones, bajo presiones económicas entendidas como pautas proyectuales, ha agregado dificultades a la subsistencia de los entornos típicos.

Como se puede advertir, el debate teórico patrimonial dirigido hacia acciones responsables, expresado sólo en parte de las intenciones del Código, manifiesta una ruptura significativa en su transición hacia *el hacer*. El no contemplar áreas de valor y, por ende, no normar las formas de intervenir en el contexto pintoresquista residencial, imposibilita la protección de estos inmuebles. Como agravante vinculado, muchas de las actuaciones de los actores involucrados empeoran la situación planteada, por desconocimiento y/o por intereses variados en virtud de provechos individuales.

En síntesis, la existencia de un amparo individual de bienes, las desconexiones entre los Códigos, las excepciones y los intereses económicos, enlazados a las actitudes de algunos de los actores intervinientes, constituyen un complejo panorama para la preservación residencial pintoresquista. Esta situación se manifiesta en las diferentes intervenciones estudiadas en los entornos conformados, sus visuales típicas y los consecuentes atractivos paisajísticos mermados.

La complejidad preservacionista constatada, presente en las más disímiles ciudades, requiere renovar la búsqueda de un equilibrio entre lo existente y las incorporaciones futuras. De acuerdo con lo observado, en Mar del Plata resulta urgente desarrollar tres líneas de acción que se resumen a continuación:

- a. Operativizar la diagramación de las áreas de valor en los barrios analizados y en los fragmentos de interés de la ciudad. Las pautas normativas de las áreas delimitadas contemplarían guías concretas -por ejemplo, en la particularidad del pintoresquismo- para propiciar articulaciones apropiadas entre lo heredado y las nuevas incorporaciones.
- b. En relación con las áreas de valor que se generen, revisar y vincular las premisas pautadas en el Código de Ordenamiento Territorial. Esta confrontación del perfil deseado de la ciudad enunciado en este código, junto con las formas de protección generadas en un renovado Código de Preservación, conciliaría las directrices de acción en un mismo sentido.
- c. Concientizar a los diferentes actores involucrados en las intervenciones dentro de las áreas creadas, enfatizando los valores tangibles e intangibles del legado pintoresquista y su valor contextual-paisajístico.

HACIA OTRAS FORMAS DE PARLAMENTAR

En estos desarrollos, resultará necesario incorporar el análisis del historial teórico y práctico sobre las formas de actuación contemporáneas en los paisajes construidos, donde se inscribe el debate contexto-objeto, además de una reivindicación de las historias y las identidades como fundamentos y no como limitaciones. En paralelo, el examen crítico de los resultados de las normas existentes ya probadas en otras ciudades, constituirá una ayuda sustancial para repensar nexos y reformulaciones normativas. En forma conjunta, como temática común a las diferentes líneas de acción, resultará indisoluble reflexionar sobre las responsabilidades compartidas entre lo comunitario y lo individual, entre la cultura y la economía.

Renovar las formas de parlamentar en las intervenciones de las viviendas típicas de cada urbe, lejos de ser un tema acabado, constituye un reto que se renueva con el paso del tiempo, las personas, sus territorios, sus culturas y sus bienes. Estos factores, que imbrican valoraciones, legados y formas de actuación, constituyen dinámicas y redefiniciones progresivas. Así, las maneras de acordar, escuchar y dialogar con las herencias arquitectónicas y urbanas residenciales, implican normar y operar un palimpsesto tangible e intangible que requiere un compromiso colectivo para que sea posible enaltecer su pasado, enriquecer su presente y dignificar su futuro.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ballent, A. (2004). *Pintoresca, Arquitectura*. En Liernur, J. F. y Aliata, F. (eds.). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina (o/r, 68-74)*. Buenos Aires: Clarín.

Brolin, B. (1984). *La arquitectura de integración, armonización entre edificios antiguos y modernos*. Barcelona: CEAC.

Cacopardo, F. (2003). *La modernidad en una ciudad mutante. Vivienda, sociedad y territorio en la primera mitad del siglo XX*. Mar del Plata: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata.

Cantar, N., Endere, M. L. y Zulaica, M. L. (2021). La 'arqueología' de la sustentabilidad en la concepción del patrimonio cultural. *Revista de Estudios Sociales*, 75. Recuperado de <https://doi.org/10.7440/res75.2021.07>

Carrion Mena, F. (2014). Los desafíos actuales en los centros históricos. *Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México*. Recuperado de https://works.bepress.com/fernando_carrion/677/

Cova, R. y Gómez Crespo, R. (1982). *Arquitectura marplatense. El pintoresquismo*. Resistencia: Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo.

De Gracia, F. (1992). *Construir en lo construido: la arquitectura como modificación*. España: Nerea

De Solá-Morales, I. (2006). *Intervenciones*. España: Gustavo Gili.

Georgescu Paquin, A. (2015). *La actualización patrimonial a través de la arquitectura contemporánea*. España: Trea.

González Biffis, A. (2018). *El centro histórico como paisaje urbano histórico: el desafío de intervenir*. Tesis doctoral. Universidad Nacional de la Plata. Recuperado de <http://hdl.handle.net/11336/116169>

González Bracco, M. M. (2018). Entre la renovación edilicia y la preservación patrimonial: cien años de planificación urbana en la ciudad de Buenos Aires. *Urbana*, 6 (2). Recuperado de <http://hdl.handle.net/11336/51341>

Gravano, A., Silva, A. y Boggi, S. (eds.). (2016). *Ciudades vividas. Sistemas e imaginarios de las ciudades medias bonaerenses*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.

Novacovsky, A. (2009). Patrimonio y riesgo. La ciudad indefensa. En París Benito, F. y Novacovsky, A. (eds.), *Alula Baldassarini. El impulsor de la arquitectura pintoresquista* (pp. 70-81). Mar del Plata: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata .

París Benito, F. y Novacovsky, A. (eds.) (2009). *Alula Baldassarini. El impulsor de la arquitectura pintoresquista*. Mar del Plata: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata.

Pasuy, W., Ramírez, H., Pérez, M. C. y Mejía, D. (2017). Patrimonio Urbano y Arquitectónico en la Contemporaneidad. En Pasuy, W. (coord.). *Arquitectura & urbanismo contemporáneo en centros históricos* (pp. 293-296). Bogotá: Unisalle.

Roma S.Y. y Millares, M. E. (2011). ¿Cómo proteger el patrimonio no monumental en una ciudad como Mar del Plata? Una propuesta metodológica posible. *Investigación + Acción*, 13, 121-144.

Sánchez, L.M. (2011). Preservación del patrimonio modesto en ciudades intermedias. Pasos claves y propuestas. *Bitacora*, 18 (1), 23-38. Recuperado de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/22650#textoCompletoHTML>

Sánchez, L.M. (2021). Salvaguardar el legado contextual residencial: contribuciones desde el tratamiento de indicadores de sustentabilidad patrimonial en dos fragmentos marplatenses. *Astrolabio*, (27). Recuperado de <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/astrolabio/article/view/31037>

Semes, S. (2009). *The Future of the Past: A Conservation Ethic for Architecture, Urbanism and Historic Preservation*. Nueva York: W.W. Norton & Co.

Trachana, A. (1998). El proyecto de articulación de lo nuevo y lo antiguo. En Fernández, A., *El proyecto moderno de la arquitectura en los territorios del patrimonio histórico. Cuadernos de restauración*, 1 (pp. 32-37). Madrid: Instituto Juan de Herrera, D. L. Recuperado de <https://oa.upm.es/48660/>

Vázquez Piombo, P. (2016). *Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales. Una metodología de integración*. México: Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente. Recuperado de <https://rei.iteso.mx/handle/11117/3844>