Gremium©| Volumen 12 | Número 25 | Marzo 2025 | pp. 09-20
Revista de acceso abierto editada por Editorial Restauro | ISSN: 2007-8773 | Ciudad de México
https://gremium.editorialrestauro.com.mx/ | contacto@editorialrestauro.com.mx

Sección: Teórico / Teoric
Tipo de contribución: Estudio de caso/ Case Study
https://www.doi.org/10.56039/rgn25a02

Definición de áreas patrimoniales. Repensar el amparo residencial en Mar del Plata

Definition of heritage areas. Rethinking residential protection in Mar del Plata

Lorena Marina Sánchez[a]

[a]Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas: e-mail, ORCID

Recibido: 10 de enero de 2025| Aceptado: 12 de marzo de 2025| Publicado: 31 de marzo de 2025

Resumen

La salvaguarda del patrimonio residencial en su carácter contextual, continúa ameritando renovadas miradas. En este camino, urge repensar las formas de delimitación de áreas urbanas con foco en las viviendas típicas de cada territorio. Desde mediados del siglo XX, las primigenias demarcaciones de sectores de valor, a través de los denominados *Centros Históricos*, han progresado al compás de las más amplias valoraciones patrimoniales. En un marco de reconocimientos diversos, dentro de las ciudades latinoamericanas se destaca la complejidad que implica el tratamiento de circunscripciones para el amparo de tejidos residenciales heterogéneos. En este sentido, se propone repensar la definición de áreas residenciales de valor en Mar del Plata, Argentina. Esta ciudad balnearia carece de sectores patrimoniales, se distingue por sus transformaciones pasadas y presentes y todavía posee viviendas características que identifican sus paisajes más antiguos. Para ello se aborda lo acontecido en el barrio La Perla desde una perspectiva sociomaterial principalmente cualitativa, mediante la interpretación de fuentes gráficas y escritas, con énfasis en el tratamiento de relevamientos in situ.

Palabras clave: áreas patrimoniales, tratamiento, vivienda.

Abstract

The safeguarding of the residential heritage in its contextual character continues to merit renewed attention. In this way, it is urgent to rethink the forms of delimitation of urban areas with a focus on typical dwellings of each territory. Since the mid-twentieth century, the original demarcations of valuable sectors through the so-called Historic Centres, have progressed in line with the broader heritage valuations. In a framework of diverse recognitions within the Latin American cities, the complexity that implies the treatment of the different types of residential fabrics stands out. Therefore, it is proposed to rethink the definition of residential areas of value in Mar del Plata, Argentina. This seaside city lacks heritage sectors, is distinguished by its past and present transformations and still has characteristic dwellings that identify their older landscapes. The study of what happened in the “La Perla” neighborhood is approached from a sociomaterial perspective, mainly qualitative, through the interpretation of graphic and written sources, with emphasis on the treatment of in situ surveysv.

Keywords: heritage areas, treatment, dwelling.

1. Introducción

¿Cuántas de nuestras ciudades han perdido la posibilidad de entender cómo eran los modos de vida de nuestras comunidades a través del tiempo por haber borrado los testimonios de sus formas de residencia que expresan su manera de vivir?

Gutiérrez, 2017, p. 12

La salvaguarda del patrimonio residencial en su carácter contextual, continúa ameritando renovadas miradas y abordajes al resultar un reto inacabado. En este camino, las delimitaciones de áreas de valor constituyen pasos iniciales sustanciales para diseñar líneas de acción preservacionistas. De esta forma, resulta clave establecer pautas para definir sectores de interés con el objetivo de generar apropiadas propuestas de amparo. Asimismo, esta necesidad se acrecienta al comprender la protección patrimonial en forma correlacionada con las premisas de la sustentabilidad mediante la búsqueda de equilibrio entre el pasado, el presente y el futuro (Cantar, Endere & Zulaica, 2021).

En especial, urge repensar las formas de circunscribir áreas patrimoniales dentro de las ciudades. Estos territorios constituyen el principal modo de hábitat

© Lorena Marina Sánchez 2025
Este artículo es una publicación de acceso abierto. CC BY-NC-ND

y habitar actual y atesoran múltiples dinámicas sociales, culturales y económicas que se enlazan con diferentes transformaciones arquitectónicas y urbanas que han sedimentado valiosos paisajes (Bandarín & Van Oers, 2014). En estas movilidades, cada territorio ha atesorado diferentes fragmentos en los que se han destacado -y se destacan- las viviendas como eslabones sustanciales (Pineda & Velasco, 2017; Gutiérrez, 2017).

En su más amplio sentido, el concepto de áreas patrimoniales se utilizó tempranamente en relación con lugares excepcionales ligados a la naturaleza, para posteriormente alcanzar una conceptualización cultural-patrimonial. A mediados-fines del siglo XX y en gran medida como consecuencia de los procesos de posguerra europeos, el concepto se amplió y se consolidó primariamente mediante la noción de Centro Histórico, con una caracterización enfocada en las centralidades fundacionales y los tejidos típicos. Desde 1977 a través de las conclusiones de la Carta de Quito (UNESCO, Ecuador, 1977) se definía a los centros históricos como

> *...todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo. Como tales se comprenden tanto los asentamientos que se mantienen íntegros desde aldeas a ciudades, como aquellos que a causa de su crecimiento, constituyen hoy parte de una estructura mayor. (...) Los Centros Históricos no sólo son patrimonio cultural de la humanidad sino que pertenecen en forma particular a todos aquellos sectores sociales que los habitan. (p. 11).*

Desde esta noción, asimismo, se progresó en la estructuración de gran parte de las legislaciones proteccionistas. En este camino, los derroteros de creciente desarrollo urbano, las amplitudes en las concepciones valorativas patrimoniales y las problemáticas emanadas de las interrelaciones entre la cultura y la economía, entre otros aspectos, generaron nuevas miradas sobre los alcances conceptuales y operativos de los Centros Históricos (Chateloin Santiesteban, 2008; Carrión, 2003).

En este sentido, dentro del ámbito internacional gran parte de las ciudades europeas de Italia y España han desarrollado una relevante trayectoria en las formas de afrontar la definición y la protección de áreas, con un especial énfasis en las viviendas (Fariña Tojo, 2000). Asimismo, Inglaterra se erigió como uno de los países pioneros en relación con el tratamiento de áreas urbanas de conservación desde 1967 (Amarilla & Sbatella, 2008). En estos países, las principales áreas patrimoniales han surgido como Centros Históricos con condiciones territoriales y fundacionales centrales, junto a un predominio de tejidos arquitectónico-urbanos homogéneos. En paralelo, también se prosperó en el reconocimiento de segundos perímetros de protección, usualmente definidos como áreas de amortiguación, con el fin de establecer una contención de los núcleos principales. Así, en estos Centros Históricos y sus zonas de amortiguación, las problemáticas surgidas a través del tiempo han propiciado un cúmulo de experimentaciones y respuestas normativas preservacionistas por parte de los gobiernos en todos sus niveles (González Biffis, 2018; Ramírez Rosete, González & Reyes Granados, 2020).

Estas condiciones avanzadas se reconocen también en algunos de los Centros Históricos latinoamericanos, como el de Quito –el primero en ingresar en los listados patrimoniales de la UNESCO en 1978- o México, enmarcados en complejidades como los financiamientos inexistentes o discontinuos, los desastres naturales y los débiles equilibrios entre los intereses culturales y económicos, entre otros (Carrión Mena, 2001 y 2014; Delgadillo 2011). En paralelo, gran parte de las ciudades latinoamericanas han desarrollado disímiles contextos urbano-arquitectónicos, donde la noción de Centro Histórico ha diferido de las caracterizaciones europeas e incluso ha fomentado revisiones en relación con sus condiciones como “centros históricos no consolidados” (Waisman, 1993). De esta manera, los enclaves de interés patrimonial han requerido otro tipo de valoraciones que no han obedecido estrictamente a cuestiones territoriales centrales y/o con tejidos principalmente homogéneos (Conti, 2006 y 2010; Pinassi, 2015).

Así, las discusiones en torno a las conceptualizaciones, definiciones y acciones referidas a áreas patrimoniales desde una mirada residencial, oscilan entre las actuales complejidades que afrontan los centros más antiguos (como la gentrificación, la tugurización y las inserciones de

obras contemporáneas) y las problemáticas de sectores con cuantías que no poseen declaratorias o acciones proteccionistas (incluso abandonados y/o sin reconocimientos). Entre estos extremos, las prácticas, las normas y las recomendaciones, concuerdan en proponer la realización de evaluaciones históricas, arquitectónicas, urbanas y socio-funcionales parcelarias, para progresar en respuestas acordes a cada estado de situación sociomaterial. En paralelo, este abordaje para la comprensión de las características y los valores pasados y presentes de los tejidos residenciales, requiere de análisis interrelacionados con las pautas de los códigos urbanísticos, las segmentaciones distritales y las barreras naturales o viales, entre otras (González Biffis, 2018).

En este marco y dentro del ámbito urbano latinoamericano en el que se enlazan contextos homogéneos y heterogéneos, se ha generado una diversidad de acciones de interés en numerosos enclaves, con múltiples dificultades para su gestión y tratamiento (Tella & Potocko, 2009). Se destacan los abordajes contextuales de los Centros Históricos más tradicionales, como los de Ecuador, Perú, México y Cuba, hasta abordajes de otros tipos de sectores patrimoniales en Argentina ("Áreas de Protección Histórica", Buenos Aires), Brasil ("Zonas Especiales de Preservaçao", Recife), Uruguay ("Áreas testimoniales" y "Zonas de interés Prioritario", Montevideo) o Chile ("Zonas típicas" e incluso zonas con "Derecho a la vista", Valparaíso), entre otras. En este derrotero de experiencias, se observa en las variadas denominaciones enunciadas -área, centro, zona; testimonial, de interés, especial, histórica- un esfuerzo que explicita las virtudes identificadas en cada caso de acuerdo a la diversidad de legados reconocidos. Asimismo, expresa la problemática que conlleva la valoración y la correspondiente circunscripción, junto al vinculado despliegue operativo requerido para alcanzar una preservación dinámica.

Dentro de las metodologías de delimitación patrimonial en este tipo de contextos disímiles, es de interés mencionar dos instrumentos específicos. En primer lugar, el *Manual de Procesos y Procedimientos para Valoración de Centros/Conjuntos Históricos para su Delimitación y Declaratoria del programa Nacional de Fortalecimiento de Gestión Urbana de los Centros Históricos/ AECID* destinado a los Municipios de Honduras (2012), explicita detalladamente los pasos teórico-prácticos en el marco de estructuras de gestión nacionales y locales. En segundo lugar, los *Criterios a tomar en cuenta para delimitaciones patrimoniales* de la dirección de Inventario del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de Ecuador (s/f, circa 2016), destinado a sus diversas zonas patrimoniales, proponen formas teórico-metodológicas, más genéricas, para realizar las demarcaciones. En este escrito resulta de particular interés la consideración y la descripción de cuatro escenarios diferentes para emprender las delimitaciones: inmuebles dentro de una zona urbana consolidada, inmuebles fuera de la zona urbana consolidada o de emplazamiento aislado, centros y conjuntos históricos consolidados y áreas patrimoniales dispersas o discontinuas.

En este sentido, el presente artículo expone el análisis abordado para la delimitación de sectores de valor patrimonial con foco en un legado residencial característico de la ciudad de Mar del Plata, Argentina. La relevancia de esta urbe radica en su enérgica movilidad desde su fundación en 1874, la carencia de áreas de protección contextual y la persistencia, en sus sectores más antiguos, de un legado doméstico pintoresquista que amerita ser reconocido y preservado en su condición de conjunto. Para ello se aborda un barrio histórico, la Perla, desde una perspectiva sociomaterial principalmente cualitativa, mediante la interpretación de fuentes gráficas (fotografías, cartografías, planimetrías) y fuentes escritas (bibliográficas, normativas, archivísticas), con énfasis en el tratamiento de relevamientos in situ.

2. Áreas patrimoniales para Mar del Plata

Mar del Plata es el principal centro turístico-balneario de Argentina. Como ciudad cabecera del Partido de General Pueyrredon, desde su fundación hace 151 años desarrolló múltiples transformaciones sociales, culturales, económicas y en forma correlacionada, arquitectónicas y urbanas (Cacopardo, 2003). En este devenir, todavía se reconoce en su paisaje gran parte del tejido residencial pintoresquista surgido en la primera mitad del siglo XX.

El pintoresquismo constituyó una corriente ecléctica de origen europeo que se afianzó y reinterpretó en diversas ciudades nacionales, con un especial énfasis en Mar del Plata. En términos muy sintéticos, se caracterizó por el carácter extraurbano,

la asimetría, el contraste de volúmenes y la exposición de materiales, con un desarrollo residencial unifamiliar que encontró en esta ciudad un perfecto enclave para su expansión. Los paisajes marítimos locales y los referentes balnearios europeos que mediaban el accionar de los grupos sociales más aventajados de principios del siglo XX, signaron la elección y el progreso reinterpretado de esta corriente (Cova & Gómez Crespo, 1982). En este proceso, los sectores costeros aledaños al núcleo central incipientemente balneario, constituyeron relevantes fragmentos socioterritoriales en los que proliferaron tejidos pintoresquistas que identificaron los principales modos de hábitat y habitar a principios y mediados del siglo XX. Así, estas viviendas completaron un tejido coligado con los procesos turístico-balnearios junto con el afianzamiento de la población estable, desde sus formas más elitistas hacia las más populares (Ballent, 2004).

En la actualidad, el legado pintoresquista-residencial pervive en forma desigual en los diferentes sectores en los que germinó y prosperó, sin poseer un amparo que proteja su valor de conjunto. El Código de Preservación Patrimonial local, a través de la Ordenanza N° 10075 de 1995, normó -y norma- el amparo de bienes principalmente en forma individual. En su progresiva implementación, en el año 2003 se reglamentó parcialmente mediante el Decreto Nº 1063, a través de las categorías patrimoniales (A-valor excepcional, B-valor singular y C-valor contextual) y los correspondientes grados de protección (1-integral, 2-estructural y 3-ambiental). En relación con la Categoría C que contenía -y contiene- la mayor cantidad de bienes declarados, mayoritariamente residenciales, la Ordenanza N° 19660 promulgada en 2010 generó una innovación para realizar subcategorizaciones mediante la valoración del ambiente conformado, las voluntades de propietarios y/o inquilinos y las condiciones arquitectónicas en relación con los entornos cercanos/inmediatos homogéneos o bien, heterogéneos (consolidados o pre-consolidados). Estos entornos, a su vez, contemplaron su condición dentro de fragmentos de mayor escala consolidados, pre-consolidados o potenciales. Estas modificaciones conllevaron a subclasificaciones y protecciones asociadas, con gradientes valorativos determinantes para el permiso de acciones más o menos restrictivas. Sin embargo, estas optimizaciones no repercutieron en un mejor amparo de los contextos y se acrecentó la necesidad de afrontar el tratamiento de áreas de valor. En este proceso, ya desde el año 2002 se exponía, en un extenso expediente municipal, la necesidad de generar áreas junto con propuestas específicas para su creación (N°1983-3-02). Este escrito, asimismo, se sustentaba en las tempranas indagaciones temáticas realizadas por investigadores de la Facultad de Arquitectura local junto con las solicitudes de los habitantes de las zonas históricas. No obstante, este expediente careció de respuestas operativas (Sánchez, 2022). Desde el inicio del siglo XXI, asimismo, la temática se reinsertó en el debate de instituciones como el Colegio de Arquitectos regional e incluso en el abordaje parcial de minorías políticas dentro del estado municipal, aunque sin avances asociados.

En paralelo y como normativa previa, resulta de interés el Código de Ordenamiento Territorial que regula el uso, la ocupación, la subdivisión y el equipamiento del suelo, junto con la proyección de ámbitos arquitectónicos y paisajísticos. Desde su ordenanza original de 1979, este código tuvo progresivas transformaciones parciales, especialmente a través de la Ordenanza N° 13231 promulgada en el año 2000 que puso en vigencia el texto ordenado y actualizado de los Capítulos 1 a 13, con sucesivas modificaciones posteriores. Este código fue clave como guía primigenia en la organización del territorio, sus procesos de cambio y el perfil de los paisajes construidos. En algunos distritos y mediante las regulaciones de usos, alturas y factores de ocupación, entre otros parámetros, este Código resultó un inicial socio patrimonial -como aconteció con los sectores estrictamente destinados a uso residencial, con bajas densidades y alturas-. No obstante, en otros distritos o bien, mediante su irregular aplicación y sus sucesivas alteraciones, también colaboró con pérdidas considerables.

En resumen, dentro de las inconsistencias de este conjunto de normas legales, la pervivencia de bienes residenciales y los paisajes marplatenses asociados se han visto perjudicados de múltiples maneras. El principal amparo de bienes en forma individual, la desconexión entre lo pautado en el Código de Preservación Patrimonial y el Código de Ordenamiento Territorial, las excepciones y compensaciones permitidas en sus intersticios normativos, la

falta de una planificación urbana actualizada, operativa e integral y la preeminencia de factores económico-inmobiliarios, entre otros problemas, han desencadenado mermas patrimoniales irreparables (Novacovsky, 2009)[1]. En este marco; ¿cómo comenzar a definir áreas patrimoniales con foco en la valoración residencial?

Las experiencias internacionales y nacionales, como se enunció, han consolidado la relevancia de las evaluaciones históricas, arquitectónicas, urbanas y socio-funcionales con foco en un análisis parcelario residencial, en víspera de comprender los sectores factibles de ser protegidos. Por ello y desde una amalgama teórico-práctica entre los caminos acaecidos en otras urbes, resulta factible repensar que los denominadores comunes para una delimitación se dirimen en el tratamiento de sectores de interés conforme a las homogeneidades y las heterogeneidades de los tejidos observados. Las nociones de homogeneidad y heterogeneidad, así, se entienden como las características conjuntas de los eslabones residenciales comprendidas en relación con las escalas -alturas, proporciones y relaciones volumétrico-espaciales-, las tipologías y las materialidades, entre otros aspectos, que conllevan a la sedimentación de entornos armónicos y/o continuos, diversos y/o discontinuos o bien, combinados. En este sentido, mientras que los tejidos homogéneos cuentan con un derrotero de experiencias que exponen un más extenso camino preservacionista, los heterogéneos han ostentado -y ostentan- los mayores desafíos de amparo.

De esta manera, surgen las siguientes preguntas puntuales en relación con la necesidad definir áreas de valor residencial-pintoresquista en Mar del Plata:

a) ¿Podría iniciarse una delimitación a partir de la articulación de las normativas existentes junto con el relevamiento de los sectores residenciales homogéneos-pintoresquistas? Por ejemplo, desde fragmentos definidos por el Código de Ordenamiento Territorial para distritos particularmente residenciales, con foco en aquellos que poseen un carácter histórico-pintoresquista, junto con una asociación y reestructuración de las normativas establecidas por el Código de Preservación Patrimonial y sus más recientes contemplaciones de los entornos.

b) ¿Sería oportuno emprender una delimitación a partir de la consideración de algún tipo de límite preexistente -cultural o natural-, junto con el relevamiento de sectores en los que se reconozca una mayor densidad pintoresquista, sin necesariamente alcanzar un carácter homogéneo? Por ejemplo, mediante un límite predeterminado referido a la densidad y las diversas condiciones internas de homogeneidad/heterogeneidad. La noción de densidad se comprendería como la cantidad de bienes en correlación con la unidad de superficie contemplada, como resulta la subdivisión de una manzana-tipo.

En este recorte de preguntas temáticas, lo postulado en la pregunta a) resultaría complejo de prosperar de acuerdo a los antecedentes inconclusos y las modificaciones parciales infructíferas dentro de ambos códigos -de Ordenamiento Territorial y de Preservación Patrimonial-. Asimismo, la delimitación implicaría circunscribirse a los entornos homogéneos, los que resultan una minoría en una ciudad dinámica como la analizada. La respuesta a la pregunta b), en cambio, parte de una primera circunscripción posible al comprender un tipo de límite preexistente. En este sentido, Mar del Plata posee una demarcación barrial que resulta particularmente de interés como germen sociomaterial de sus fragmentos históricos. Por ello, avanzar desde este punto de partida hacia el relevamiento y el análisis de la densidad/homogeneidad/heterogeneidad pintoresquista residencial, de acuerdo a los procesos de la ciudad examinada, constituye un camino posible.

En esta labor, es preciso ampliar la comprensión de este primer territorio de delimitación, el barrio. Esta noción, si bien polisémica desde sus históricas vertientes sociológicas, geográficas y ecológicas, se distingue dentro del campo patrimonial por su valiosa interacción socio-territorial tangible e intangible. Desde las formulaciones legadas por la Escuela Ecológica de Chicago, el barrio se entiende como una concepción en la que se amalgama el individuo y la comunidad, una pieza cuyo progreso articula móviles patrones espaciales-naturales, poblacionales, funcionales e institucionales (Tapia, 2015; Arriagada Luco & Jeri Salgado, 2022). Así, el barrio *...responde a una condición de identidad espacial comunitaria derivada del reconocimiento de ciertos límites comunes que*

tienen que ver con múltiples factores, entre ellos: físico-topográficos, administrativos, económicos, políticos, simbólicos, de usos y costumbres (Lucero et. al, 2008, p. 96). De esta forma, en la noción y la génesis del barrio convergen aspectos sociomateriales trazados entre el pasado y el presente.

Desde esta segunda perspectiva se propone avanzar en respuestas hacia la delimitación de áreas. Para ello resulta de interés uno de los barrios marplatenses más antiguos y complejos por su dinámica histórica-patrimonial, denominado La Perla. El tratamiento de este territorio constituye una estrategia que asume la complejidad de un tejido residencial-pintoresquista heterogéneo como premisa de interés analítico. En este sentido, se destacan las siguientes condiciones barriales: a) posee valores histórico-sociales, artístico-arquitectónicos y ambientales que perduran en su legado residencial; b) conserva los bienes individuales más antiguos de la ciudad y los entornos de viviendas pintoresquistas característicos en sus versiones más modestas, con prevalencia de contextos heterogéneos; y c) ha asumido -y asume- móviles transformaciones residenciales en el tiempo, al compás de su doble condición como sector turístico estival y de residencia permanente. En síntesis, la elección de este barrio implica abordar un fragmento que ostenta gran parte de las mayores dificultades para la salvaguarda de los contextos residenciales y por ende, ofrece un desafío para repensar las delimitaciones anheladas.

3. Áreas para La Perla

El barrio La Perla gesta sus principales bases sociales y materiales durante la primera mitad del siglo XX. En la conformación originaria de este sector, las redes familiares inmigrantes incursionaron desde la naturaleza del barranco y el mar hacia el territorio. Así, en el verano de 1886-87 se generó el Balneario La Estrella Argentina y en 1888, el Balneario San Sebastián Argentino. En 1892 se inauguró uno de los primeros hoteles, llamado La Perla, cuyos orígenes se inspiraron en un hotel homónimo de Biarritz, ciudad de admiración e inspiración local de ese momento. Este Hotel y su nombre, junto con otros establecimientos similares ligados al desarrollo de las actividades balnearias, signarían la identificación y el progreso del fragmento urbano adyacente. A partir de este original arraigo de las familias inmigrantes y sus descendientes, hasta el despliegue de un progresivo y ascendente crecimiento de su población estable a través del tiempo, se forjó un particular sentido de pertenencia que conllevó a la persistente enunciación popular del sector mediante el apodo “de los marplatenses” (Sánchez, 2006).



Figura 1. Viviendas pintoresquistas en el interior del barrio La Perla de la ciudad de Mar del Plata. Fuente: Fotografía de la autora.

En relación con su patrimonio, todavía se destaca la presencia de la capilla Santa Cecilia a partir de la cual el agrimensor Chapeaurouge dio comienzo a la traza legal de Mar del Plata, el actual Instituto Nacional de Epidemiología erigido a partir de un edificio de fines del siglo XIX y el Asilo Unzué edificado a principios del siglo XX. Asimismo y hasta mediados de ese siglo, el sector resultó uno de los ejes balnearios que entrelazaron la apertura socio-turística y el crecimiento de la población permanente, condiciones que impulsaron un particular tejido residencial. En estos procesos se hibridaron diferentes tipologías, destacándose las viviendas pintoresquistas de mediana y pequeña escala (Figura 1), con un especial desarrollo de chalets "estilo Mar del Plata".

De esta manera, entre la residencia invernal y las posibilidades de una renta estival, se compuso una trama sociomaterial con una singular raigambre local. Estas viviendas, así, se articularon para responder a las necesidades socioeconómicas de los entonces nuevos grupos sociales medios. A partir de 1950 con los cambios propuestos por la arquitectura moderna, en particular la "modernidad en altura", se modificó gran parte del paisaje sedimentado. Desde entonces y en concordancia con la privilegiada ubicación del sector y sus atractivos, la pérdida de bienes ha sido sucesiva e incluso abrupta, especialmente en las avenidas y el límite costero. Asimismo, las edificaciones del siglo XXI encontraron en los fragmentos mediterráneos un renovado espacio para el crecimiento de torres de viviendas, con un negativo derrotero de operatorias de compraventa y sustituciones de viviendas pintoresquistas.

En este marco y para avanzar en la operativización de una delimitación de áreas de valor residencial, se afrontaron dos pasos interrelacionados.

En primer lugar, se realizaron relevamientos parcelarios para reconocer la densidad de viviendas pintoresquistas en las 94 manzanas completas e irregulares que conforman el barrio. En esta primera circunscripción se registraron más de 400 viviendas de mediana y pequeña escala. En particular, se relevó una mayor densidad de unidades unifamiliares por manzana, con una minoritaria cantidad de casos multifamiliares de baja altura, en el sector norte[2]. Este acercamiento permitió realizar una circunscripción de 44 manzanas regulares e irregulares, denominada como *sector de observancia*. Asimismo, se identificaron los bienes patrimoniales declarados, evidenciándose concentrados en la zona fundacional con un uso residencial destacado, mientras que en el sector norte se verificaron escasas declaratorias y en gran medida, referidas a equipamientos históricos de gran escala. En este sentido, resulta notoria la insuficiencia de declaratorias en relación con los valores pintoresquistas residenciales (Figura 2).



Figura 2. Ubicación y detalle del barrio La Perla en Mar del Plata, con delimitación del sector de observancia (rojo). Fuentes: plano de Mar del Plata proporcionado por GESPyT, plano barrial realizado por la autora e imagen satelital de Google Earth 2024.

Gremium©| Volume 12 | Issue 25 | March 2025 | ISSN: 2007-8773 | Mexico City | CC BY-NC-ND
This article is an open access publication | Retrieved from https://gremium.editorialrestauro.com.mx/

En segundo lugar, dentro de este sector de observancia se detallaron y mapearon en forma parcelaria las tipologías de vivienda, las edificaciones en altura, los equipamientos, los espacios verdes, los estacionamientos y los vacíos. Se identificaron los distritos residenciales pautados por el Código de Ordenamiento Territorial, para comprender las posibilidades y las realidades en relación con el perfil arquitectónico-paisajístico normado. Se reconocieron tres tipos de distritos residenciales; R1, R3 y R4. El distrito R1 constituye un sector destinado a la localización de usos residenciales de densidad alta -1000 hab/Ha.- con viviendas individuales y colectivas, con una potencial ocupación de planta baja y 8 pisos superiores frente a calle o planta baja y 10 pisos superiores frente a avenida (en el caso de perímetro libre el plano límite asciende a 10 pisos superiores frente a calle y 16 pisos superiores frente a avenida). El distrito R3, también dirigido a un uso predominantemente residencial, aunque con una densidad media -600 hab/Ha.-, posee una potencial ocupación de planta baja y 6 pisos superiores frente a calle y a avenida (en el caso de perímetro libre el plano límite asciende a 8 pisos superiores frente a calle y a avenida). Finalmente, el distrito R4 continúa con el uso residencial preferencial a través de una densidad media, aunque más baja -450 hab/Ha.-, con una potencial ocupación de planta baja y 3 pisos superiores frente a calle y a avenida. Es necesario contemplar, asimismo, que en los tres distritos se advierte que los planos límite también pueden variar de acuerdo a los perfiles de las medianeras existentes en cada caso. De esta manera se observa que las normas de estos distritos explican gran parte de las alturas y los perfiles revelados, aunque se verifica un importante potencial edificatorio en algunas zonas. En este sentido, se ha observado un incremento de torres de viviendas construidas en las últimas décadas en el marco de las posibilidades zonales, incluso con edificaciones que exceden las alturas normadas y se insertan en manzanas/distritos con notables densidades residenciales-pintoresquistas (Figura 3).

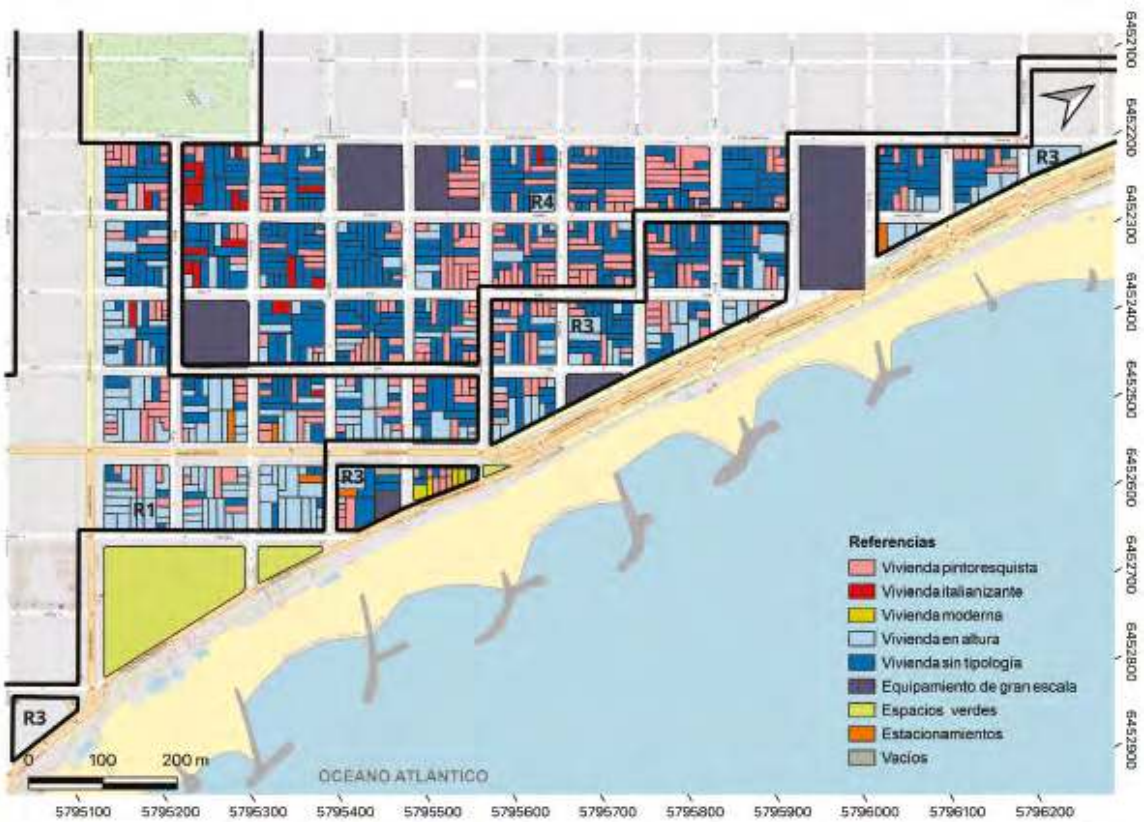

Figura 3. Mapeo parcelario georreferenciado del sector de observancia de acuerdo a los distritos y las pautas detalladas. Fuente: relevamientos de la autora y georreferenciación con la colaboración de la Dra. Nahir Cantar.

Finalmente, en tercer lugar y dentro del sector de observancia, se reconocieron microsectores con 10 o más viviendas pintoresquistas por manzana-tipo o irregular, denominándose como *microsectores tipológicos densos*. Allí se seleccionaron *tramos y nodos contextuales de interés*, en los que se revelaron algunas continuidades paisajísticas asentadas en las características del pintoresquismo junto con otras tipologías y materialidades en armonía. En este sentido, los tramos implicaron sectores lineales de valor, con mínimas interrupciones de edificaciones en altura generadas en la última década o bien, en proceso de construcción. En estos tramos, asimismo, se registraron nodos focales claves compuestos por núcleos de esquinas edificadas con tres o cuatro eslabones residenciales pintoresquistas. Esta situación se repite en forma parcial (por ejemplo, en dos esquinas) a lo largo del tejido y evidencia la capacidad de las viviendas analizadas para adaptarse y pervivir en este tipo de lotes (Ver figura 4).

De esta forma, se avanzó hacia una forma de comprender y definir áreas de preservación de acuerdo a la particularidad de los bienes residenciales analizados, como insumos claves para pautar, a posteriori, apropiadas formas de accionar mediante instrumentos acordes. Dentro de los tratamientos preservacionistas a desarrollar -lineamientos normativos restrictivos/permisivos junto con indicadores que permitan un seguimiento operativo y por ende, un amparo a más largo plazo-, el sector barrial de observancia operaría como ámbito de contención y protección patrimonial, con tratamientos específicos para los microsectores tipológicos densos y sus tramos y nodos contextuales.



Figura 4. Mapeo del sector de observancia, los microsectores tipológicos densos y sus tramos y nodos contextuales de interés. Fuente: relevamientos, fotos y síntesis de la autora.

4. Reflexiones finales abiertas

> *Se van perdiendo así las oportunidades de mantener y reforzar la identidad, la memoria, la personalidad de cada una de las poblaciones. De ahí que sea de la mayor trascendencia la tarea de asignar valor histórico a los pocos o muchos elementos "patrimoniables" que posea cada centro poblado, y aun definir, siempre que sea posible, áreas históricas, por pequeñas que sean.*
> Waisman, 1993, p.138

En el marco de una ciudad histórica y patrimonialmente móvil como Mar del Plata, con bienes contextuales en permanente riesgo debido a la inexistencia de áreas de protección, el presente artículo procuró avanzar en respuestas sobre cómo comenzar a definir sectores patrimoniales enfocados en uno de los principales eslabones característicos de su paisaje urbano: las viviendas pintoresquistas.

Para ello y desde el conocimiento de estudios previos, se formularon posibles senderos a recorrer. A través de una indagación histórica sociomaterial y patrimonial, se definió una metodología de acercamiento arquitectónico-residencial para la definición de áreas de viviendas de valor en entornos principalmente heterogéneos, mediante a) el reconocimiento del barrio como preexistencia de una circunscripción sustancial en la interacción sociedad-comunidad-territorio-tiempo, b) el abordaje de relevamientos parcelarios con foco en la vivienda típica como eslabón contextual clave y c) la determinación de macro y micro fragmentos con diferentes cuantías enlazadas a diferentes densidades y agrupamientos.

Así, la entidad barrial se comprendió como una primera demarcación de interés como co-construcción histórica del entorno, tangible e intangible. En este sentido, el barrio La Perla, de acuerdo a su arraigo local y sus valores histórico-sociales, artístico-arquitectónicos y ambientales que perduran, donde se destacan las viviendas pintoresquistas en un marco de problemas para su subsistencia, resultó clave en el análisis desarrollado. La complejidad de su tejido heterogéneo, cuyo paisaje residencial se pierde entre las desarticulaciones del Código de Ordenamiento territorial y el Código de Preservación Patrimonial, presentó un desafío para avanzar en las determinaciones. En este escenario, fue posible precisar un *sector de observancia* de acuerdo a los bienes residenciales pintoresquitas relevados junto con *microsectores tipológicos densos* en los que se reconocieron *tramos y nodos contextuales de interés*. Las áreas de preservación alcanzadas, así, constituyen un insumo para catalizar próximos lineamientos de acción correlacionados.

De esta forma, los aportes explorados en un marco urbano de rápidas dinámicas y pérdidas patrimoniales coligadas, constituye un punto de partida para formular respuestas y progresar en las deudas preservacionistas contextuales de ciudades como Mar del Plata. Asimismo, el proceso asequible formulado, posibilita un inicio para su puesta en práctica en otros barrios locales de interés patrimonial con diversos estados de heterogeneidades/homogeneidades o bien, en otros sectores urbanos con análogas necesidades, en vísperas de prosperar en el inacabado reto de una apropiada salvaguarda residencial contextual.

5. Referencias

Amarilla, B. y Sbatella, A. (2008). Estudios de valoración económica en áreas urbanas patrimoniales protegidas. *Anales LINTA*, 4 (2), 9-21. https://digital.cic.gba.gob.ar/items/7c5da93c-3cea-48c7-aaa3-449dfa078836

Arriagada Luco, C. y Jeri Salgado, T. (2022). Revitalización de barrios patrimoniales en áreas metropolitanas: propuestas de monitoreo y gestión integrada. *Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 11 (21), 103-116. https://doi.org/10.18537/est.v011.n021.a09

Asociación de Municipios de Honduras y Programa Nacional de Fortalecimiento de Gestión Urbana de los Centros Históricos (2012). *Manual de Procesos y Procedimientos para Valoración de Centros/Conjuntos Históricos para su Delimitación y Declaratoria*. https://www.cervantesvirtual.com/descargaPdf/valoracion-para-declaratoria-02va---ciclo-de-gestion-de-centros-historicos--manual-de-procesos-y-procedimientos-para-la-valoracion-de-centros-conjuntos-historicos-para-su-delimitacion-y-declaratoria/

Ballent, A. (2004). Pintoresca, Arquitectura. En F. Liernur y F. Aliata (Eds.), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*, 0/R (68-74). Clarín.

Bandarín, F. y Van Oers, R. (2014). *El Paisaje Urbano Histórico*. Ábada.

Cacopardo, F. (2003). *La modernidad en una ciudad mutante. Vivienda, sociedad y territorio en la primera mitad del siglo XX*. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño-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), 71-86. https://doi.org/10.7440/res75.2021.07

Carrión Mena, F. (2014). Los desafíos actuales en los centros históricos. *Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México*, 3, 28-37. https://works.bepress.com/fernando_carrion/677/

---------- (2003). Ciudad y Centros Históricos: Centros históricos y actores patrimoniales. En M. Balbo, R. Jordán y D. Simioni (Comps.), *La ciudad inclusiva* (129-152). Naciones Unidas/ CEPAL/ Cooperazione Italiana. http://works.bepress.com/fernando_carrion/109/

Carrión Mena, F. (ed.) (2001). *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*. FLACSO/UNESCO/BID/ SIRCHAL.http://works.bepress.com/fernando_carrion/65/

Chateloin Santiesteban, F. (2008). El centro histórico ¿concepto o criterio en desarrollo? *Arquitectura y Urbanismo*, XXIX (2-3), 10-23. http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376839855003

Conti, A. (2006). Identificación y valoración de áreas urbanas patrimoniales Posibilidades de construcción de indicadores. *Anales LINTA*, 3 (5), 29-38. https://digital.cic.gba.gob.ar/items/934ba404-963d-4843-8895-c5541ad4d75a

-------- (2010). Nuevas categorías patrimoniales: del monumento histórico al territorio. En F. París Benito y A. Novacovsky (Comp.), *Maestría en Gestión e Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano: Textos de Cátedra*, IV (127-139). Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Mar del Plata. https://librosfaud.mdp.edu.ar/EbooksFaud/catalog/book/patrimonio%252009

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

Delgadillo, V. (2011). *Patrimonio histórico y tugurios: las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos en Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*. Univer¬sidad Autónoma de la Ciudad de México.

Fariña Tojo, José (2000). *La protección del patrimonio urbano. Instrumentos normativos*. Akal, Tres Cantos. https://orcid.org/0000-0002-8491-6555

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

Gutiérrez, R. (2017). Repensando el patrimonio desde América Latina. En A. Novacovsky y F. París Benito (Comps.), *Gestión del patrimonio urbano: textos de cátedra*, V (9-26). https://librosfaud.mdp.edu.ar/EbooksFaud/catalog/book/patrimonio%2008

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de Ecuador. (s/f, circa 2016). *Criterios a tomar en cuenta para delimitaciones patrimoniales*. Dirección de Inventario, Quito.

Lucero, P., Mikkelsen, C., Sabuda, F., Ares, S., Aveni, S. y Ondartz, A. (2008). Calidad de Vida y espacio: una mirada geográfica desde el territorio local. En P. Lucero (Dir.), *Territorio y Calidad de Vida, una mirad desde la Geografía Local. Mar del Plata y Partido de General Pueyrredon* (79-109). EUDEM.

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

Pinassi, A. (2015). Centros Históricos no Consolidados: Un desafío para la gestión patrimonial. El caso de Bahía Blanca (Argentina). *InterEspaço: Revista de Geografia e Interdisciplinaridade*, I (2), 8-30. https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/45180

Pineda, A. y Velasco, M. (Coords.) (2017). *Ciudades y Centros Históricos. Los retos de la vivienda y la habitabilidad*, v.1., UNAM. https://www.researchgate.net/publication/321716059_Ciudades_y_Centros_Historicos_los_retos_de_la_vivienda_y_la_habitabilidad_Volumen_I

Ramírez Rosete, N. L., González González, M. J. y Reyes Granados, J. A. (2020). Estrategias de Preservación del Patrimonio Cultural de los Centros Históricos de Puebla, La Habana y Quito. *Revista de Estudios Andaluces*, 39, 45-65. https://dx.doi.org/10.12795/rea.2020.i39.03

Sánchez, L.M. (2006).Presencias intangibles. Vivir en la playa norte marplatense entre 1886 y 1934. *Cuaderno urbano*, 5 (5), 55-74.

---------- (2022). La intervención del patrimonio arquitectónico-urbano residencial de Mar del Plata: un problema abierto. *Arquitecturas del sur*, 40 (61), 40-53. https://doi.org/10.22320/07196466.2022.40.061.03

Tapia, V. (2015). ¿De qué hablamos cuando hablamos de barrio? Trayectoria del concepto de barrio y apuntes para su problematización. *Antropologías Del Sur*, 2 (3), 121-135. https://doi.org/10.25074/rantros.v2i3.835

Tella, G. y Potocko, A. (2009). Cómo gestionar el patrimonio. Los desafíos del gobierno local para capitalizar intereses en pugna. *Mercado y Empresas*, 57, 36-49. https://mercadoyempresas.com/arg_ediciones_anteriores/arg_57.php

UNESCO. (1977). *Carta de Quito. Conclusiones del coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas*. http://ipce.mcu.es/pdfs/1967_Carta_de_QUITO.pdf

Waisman, M. (1993). *El interior de la historia. Historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos*. Colombia-Escala.

6. Notas

1. Esta situación se exacerba en los sectores costeros históricos. Como ejemplo, actualmente se han otorgado conflictivos permisos para edificar una torre de 35 pisos en una valiosa manzana residencial del tradicional barrio Stella Maris. Múltiples voces han denunciado, sin resultados, este atropello.
2. Si bien este relevamiento se había realizado en indagaciones previas en relación con la particularidad del “estilo Mar del Plata”, en 2023-24 se prosperó en un relevamiento específico de acuerdo al objetivo planteado.