

## Salvaguardar el legado contextual residencial: contribuciones desde el tratamiento de indicadores de sustentabilidad patrimonial en dos fragmentos marplatenses

Safeguarding the residential contextual legacy: contributions from the treatment of indicators of heritage sustainability in two fragments of the city of Mar del Plata

**Lorena Marina Sánchez**

<https://orcid.org/0000-0003-4226-1738>

CONICET-FAUD/UNMdP

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas

Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño,

Universidad Nacional de Mar del Plata

lorenasanchezarq@yahoo.com.ar

Fecha de envío: 21 de noviembre de 2020. Fecha de dictamen: 18 de febrero de 2021. Fecha de aceptación: 5 de abril de 2021.

### Resumen

Desde mediados del siglo XX, el devenir de la salvaguarda relacionada con las viviendas ha avanzado desde la monumentalidad hasta el contexto, desde la individualización hasta la caracterización paisajística, desde las condiciones materiales hasta los aspectos vivenciales. Sin embargo, amparar el cuerpo de las residencias típicas de cada territorio, en especial en los dinámicos marcos urbanos, resultó —y resulta— un desafío. Las experimentaciones de propuestas hacia un amparo residencial a más largo plazo han coincidido en dos aspectos de interés: la promoción de indicadores de sustentabilidad patrimonial, inscriptos en cada marco estatal-local preservacionista, junto con el reconocimiento y el tratamiento del rol usuario. En este sentido, desde variables histórico-arquitectónicas y sociales se propuso la construcción y la aplicación de indicadores de sustentabilidad patrimonial residencial para visibilizar problemas y potencialidades hacia una formulación de estrategias de

preservación apropiadas. Para ello se abordó la ciudad de Mar del Plata, una aglomeración intermedia bonaerense paradigmática debido a sus dinanismos pasados y presentes, con foco en sus chalets “estilo Mar del Plata” y sus usuarios. Se analizaron dos barrios históricos —Stella Maris y La Perla—, donde sobrevive una relevante diversidad de chalets en un marco de múltiples riesgos que afectan su permanencia. Desde una perspectiva principalmente cualitativa, apoyada por datos cuantitativos, se articularon relevamientos *in situ*, fuentes escritas (investigaciones previas, artículos científicos, cartas patrimoniales), gráficas (planimetrías, fotografías, imágenes aéreas) y orales (encuestas, entrevistas). De esta manera, la indagación desarrollada permitió avanzar en renovados caminos para progresar en la salvaguarda del legado residencial contextual.

### Abstract

Since the middle of the 20th century, the evolution of safeguarding related to housing has advanced from monumentality to context, from individualization to landscape characterization, from material conditions to experiential aspects. However, protecting the typical housing stock of each territory, especially in the dynamic urban settings, was —and remains— a challenge. The experiments of proposals for longer-term residential protection have coincided in two aspects of interest: the promotion of indicators of patrimonial sustainability which are inscribed in each state-local framework, together with the recognition and treatment of the user role. In this sense, from historical-architectural and social variables, the construction and application of indicators of residential heritage sustainability is proposed to highlight problems and potentialities towards the formulation of appropriate preservation strategies. For this purpose, it is approached the city of Mar del Plata, a paradigmatic intermediate agglomeration from the province of Buenos Aires, due to its past and present dynamisms, with focus on its chalets “Mar del Plata style” and its users. Two historic neighborhoods were analyzed —Stella Maris and La Perla—, where a significant diversity of chalets survives in a framework of multiple risks that affect their permanence. From a mainly qualitative perspective supported by quantitative data, *in situ* surveys, written sources (previous research, scientific articles, heritage charts), graphical sources (planimetries, photographs, aerial images) and oral sources (surveys, interviews) were articulated. In this way, the investigation allowed to look upon renewed ways to progress in the safeguarding of the contextual residential

legacy.

**Palabras clave:** Patrimonio residencial; Contexto; Indicadores; Sustentabilidad; Salvaguarda.

**Keywords:** Residential heritage; Context; Indicators; Sustainability; Safeguarding.

## Introducción

El devenir de la salvaguarda relacionada con las viviendas ha avanzado desde la monumentalidad hasta el contexto, desde la individualización hasta la caracterización paisajística, desde las condiciones materiales hasta los aspectos vivenciales. En estas expresiones de apertura, en especial desde mediados del siglo XX, se han entroncado nuevas miradas, valoraciones y expresiones diversas (Fernández, 2007; Waisman, 1992 y 1993).

Sin embargo, amparar y proteger el cuerpo de viviendas típicas de cada territorio, en especial en los dinámicos marcos urbanos, resultó —y resulta— un desafío, incluso en aquellas con declaratorias específicas —como acontece con los centros históricos (Carrión Mena, 2014). La conservación residencial contextual, principalmente germinada desde ámbitos estatales, ha solido ser insuficiente y de escaso sostenimiento en el tiempo (Delgadillo, 2011). En este sentido, las experimentaciones de propuestas hacia una protección residencial a más largo plazo han coincidido en dos aspectos de interés: la promoción de indicadores de sustentabilidad patrimonial, inscriptos en cada marco estatal-local preservacionista, junto con el reconocimiento y tratamiento del rol usuario (Sepúlveda, 2017; Petroncelli, 2011).

En cuanto a la incorporación efectiva de la cultura como dimensión de la sustentabilidad, se han perfeccionado diversas etapas, también desde mediados del siglo XX, de acuerdo con una más amplia comprensión de los recursos (García y Priotto, 2008). Dentro del contexto urbano, el desarrollo sustentable se concibió como un proceso de integración sinérgico entre los sistemas económicos, sociales, físicos y ambientales que conforman una ciudad, a los que se sumaron los culturales (Cantar, Endere y Zulaica, 2021). Los indicadores ya requeridos para otras dimensiones comenzaron a solicitarse en relación con la cultura y, por ende, en relación con el patrimonio (Bossio, s-f). Esta asociación sustentabilidad-preservación patrimonial, por

otra parte, compartió —y comparte— similares premisas comunes desde sus bases conceptuales, ya que sus objetivos confluyen en una perspectiva orientada hacia el disfrute y la satisfacción de generaciones presentes y futuras, con foco en dinámicas a más largo plazo. Este enfoque se afianzó en los más recientes Objetivos de Desarrollo Sostenible, planteados en 2015 en un marco internacional y progresivamente adoptados en el ámbito nacional en todas sus escalas territoriales. Dentro de lo postulado, el Objetivo 11, referido a las ciudades y sus comunidades, manifiesta explícitamente este interés. En este proceso, las herramientas para la evaluación de la sustentabilidad, en particular los indicadores, desempeñaron un rol clave para sistematizar, evaluar y monitorear los estados complejos de situación hacia la definición de índices y, en relación, de políticas apropiadas (Mori y Christodoulou, 2012). Así, entre lo teórico y lo empírico, los indicadores de sustentabilidad resultaron —y resultan— instrumentos que permiten describir las características del estado de un sistema para conformar, en su conjunto, un índice que proporciona una visión simplificada y multidimensional (Mayer, 2008). En particular, dos documentos temáticos son significativos en la interrelación con el patrimonio: el *Acta de Colonia de Sacramento*, de 1998, y los *Indicadores Unesco de cultura para el desarrollo*, de 2014 (Alonso y Medici, 2014; Campesino Fernández, 2001). Mientras que el primer escrito se centró en lo acontecido en las ciudades históricas y su diversidad de valores, el segundo analizó los esfuerzos proteccionistas públicos asociados a las herencias nacionales. En ambos casos se remarcaron las condiciones enunciativas y referenciales de los indicadores determinados, instándose a su reformulación de acuerdo con las escalas, los contextos, los bienes y los objetivos de cada caso (Fernández Baca Casares, Sanz y Salmerón Escobar, 2011; Conti, 2006; Martín, 1999).

Con respecto al rol usuario, las prácticas europeas y latinoamericanas coinciden en señalar la importancia de la concientización patrimonial de los ciudadanos para alcanzar una protección activa. En este sentido, resulta de interés el estado de concientización, una noción expuesta en documentos y programas patrimoniales, aunque escasamente practicada. La concientización implica, desde sus poliédricas raíces disciplinares (Bauman, 2013; Sennett, 2012; Freire, 1975), un proceso sinérgico entre teorías y prácticas que, en lo relativo a la esfera patrimonial, es posible traducir en un proceso que enlaza la aceptación emocional y racional de los valores heredados hacia un accionar preservacionista efectivo. La concientización de los usuarios de las viviendas se comprende como un trinomio virtuoso entre la

apropiación —el sentir—, el conocimiento —el pensar— y la realización de acciones —el hacer (Zingoni, 2003). Ya desde fines de 1980, dentro del paradigma enunciado por García Canclini (1993) como participacionista, resultaba urgente conocer y comprender quiénes eran y qué sentían, pensaban y hacían los habitantes que daban sentido a cada legado. Los usuarios de las viviendas resultan, así, actores sustanciales para una salvaguarda a largo plazo: el dominio privado de estos bienes les confiere un papel trascendente para su preservación o desaparición. Este rol se destaca en el usual ámbito de debilidades conservacionistas dentro del territorio latinoamericano, donde incluso gran parte de los legados residenciales no poseen protecciones específicas mediante normativas que contemplen áreas o fragmentos de valor.

En este marco, desde variables histórico-arquitectónicas y sociales, se propuso la construcción y la aplicación de indicadores de sustentabilidad patrimonial residencial para visibilizar problemas y potencialidades hacia la formulación de estrategias de salvaguarda apropiadas. Así, a través del conocimiento de las deficiencias y las fortalezas de cada indicador en forma individual y como parte de un conjunto, resulta posible viabilizar la definición de acciones a corto, mediano y, en especial, largo plazo (Axelsson, Angelstam, Degerman, Teitelbaum, Anderson, Elbakidze y Drotz, 2013). Para ello se abordó la ciudad de Mar del Plata, una aglomeración intermedia bonaerense paradigmática debido a sus dinamismos socioeconómicos, materiales y culturales pasados y presentes (Gravano, Silva y Boggi, 2016; Cacopardo, 2003). Dentro de su palimpsesto histórico-arquitectónico, se destaca el devenir del legado doméstico pintoresquista de principios y mediados del siglo XX, en especial los chalets “estilo Mar del Plata”, en apogeo entre 1930 y 1950. Esta herencia, que pervive en la caracterización de gran parte de su paisaje urbano, se analizó en dos fragmentos dentro de dos barrios históricos —Stella Maris y La Perla— debido a la calidad, la densidad y la diversidad de chalets que allí sobreviven, en un marco de múltiples riesgos que afectan su permanencia.

### **Abordaje metodológico**

El análisis propuesto se abordó desde una perspectiva principalmente cualitativa apoyada por datos cuantitativos, mediante la interpretación de fuentes primarias y secundarias. Este tipo de indagación resultó apropiada para el tratamiento de un legado que imbrica aspectos materiales e inmateriales en su constitución y desarrollo,

con énfasis en sus relaciones, desde necesarios acercamientos micro y macro histórico-urbanos, arquitectónicos y sociales.

Mediante relevamientos principalmente archivísticos, se indagaron los procesos ligados al devenir de la ciudad, los chalets y sus usuarios, a través del cruce de fuentes escritas (investigaciones previas, artículos científicos, cartas patrimoniales) y gráficas (planimetrías, fotografías, imágenes aéreas). Desde las investigaciones realizadas<sup>1</sup>, se seleccionaron dos barrios históricos marplatenses —Stella Maris y La Perla—, destacados por la densidad y calidad de su principal tejido constituido por chalets “estilo Mar del Plata”. Ambos sectores constituyeron —y constituyen— enclaves significativos en la conformación de la ciudad y su identificación balnearia, desde donde surgieron y proliferaron disímiles escalas de viviendas pintoresquistas que signaron el paisaje histórico-urbano local hasta la actualidad; villas (de mayor envergadura) y chalets (usualmente de menores escalas). Si bien las viviendas pintoresquistas, en especial la vertiente de chalets “estilo Mar del Plata”, se distinguen en diferentes sectores del tejido marplatense en relación con el desarrollo de la ciudad a mediados del siglo XX, en estos barrios reúnen singulares valores contextuales-ambientales.

Mediante relevamientos *in situ*, en La Perla se analizaron las parcelas de sus 94 manzanas, completas e irregulares, donde se identificaron cerca de 400 chalets pintoresquistas. En este escenario, se enfocó el análisis en un microsector barrial donde se registró la mayor concentración de viviendas de menor tamaño, comprendido por 19 manzanas con 128 chalets “estilo Mar del Plata” de interés, dentro del cual se profundizó la indagación de las caracterizaciones materiales y usuarias en 25 bienes. En este mismo sentido, en Stella Maris se realizó el relevamiento parcelario de sus 102 manzanas, completas e irregulares, donde se constataron más de 920 chalets pintoresquistas, de los cuales más de 300 casos se inscribieron en el “estilo Mar del Plata”, junto con otros tipos de viviendas unifamiliares y multifamiliares edificadas, en su mayoría, mediante materialidades y rasgos asimilables al pintoresquismo. Allí se focalizó un microsector barrial donde se reconocieron versiones de diversas escalas, con una mayoría de viviendas medianas o pequeñas, comprendido por 8 manzanas con 112 chalets pintoresquistas, 54 “estilo Mar del Plata” de interés, entre los que se profundizó la indagación de las caracterizaciones materiales y usuarias en 25 casos.

En estos acercamientos barriales, fueron relevantes las entrevistas a informantes clave y, en los microsectores seleccionados, las encuestas



*Indicadores* mencionados) y estudios previos (Hugony y Roca Cladera, 2008; Braulio-Gonzalo, Bovea y Ruá, 2015). La construcción de indicadores se fundamentó mediante dos subíndices claves surgidos desde el abordaje enunciado a través de una perspectiva sociomaterial (Tanguay, Berthold y Rajaonson, 2014; Tran, 2016). En este sentido, los dos subíndices —(A) características patrimoniales contextuales-estatales y (B) usuarias—, se diferenciaron mediante 5 criterios —(A-1) aspectos urbanos, (A-2) aspectos arquitectónicos, (B-1) apropiación, (B-2) conocimientos y (B-3) prácticas. Los valores correspondientes se obtuvieron mediante una evaluación cuali-cuantitativa de tres grados, obtenida mediante el promedio de las puntuaciones definidas en cada caso y referenciada con un código tradicional de colores: alta/verde (3), media/amarilla (2) y baja/roja (1) (Schuschny y Soto, 2009). De esta forma se dimensionó la sustentabilidad preservacionista referida a la vivienda contextual chaletera en los fragmentos barriales explorados.

### **Mar del Plata y sus chalets**

Mar del Plata, fundada en 1874, se distingue por su amplio borde costero sobre el océano Atlántico. Esta condición tempranamente originó el desarrollo local, a través de diferentes actividades portuarias y turístico-balnearias. En especial desde el siglo XX, se caracterizó como pueblo saladeril, de pescadores, villa balnearia de élite, ciudad balnearia, ciudad de turismo social y otras. Durante la primera mitad de ese siglo, se asentó el imaginario local en relación con la costa y el mar, fusionado con el devenir del ocio y el carácter turístico-estival, factores que signaron diversos ciclos de cambios socioespaciales, incluso hasta la actualidad (Cacopardo, 2003).

En estos procesos, entre 1880 y 1920 ostentó su condición de villa balnearia dominada por grupos sociales de élite, principalmente oriundos de la cercana capital nacional —Buenos Aires—, quienes impulsaron las primeras residencias estivales pintoresquistas. El pintoresquismo resultó de interés por el factible despliegue de su carácter extraurbano en relación con las condiciones paisajísticas locales (Cova, 1982; Gómez Pintus, 2011). Las visuales marítimas de la ciudad, sus dos lomas centrales destacadas —norte y sur— y la dinámica estacional, resultaron inspiradoras para erigir un polo pintoresquista. Las “villas de los veraneantes” se consolidaron principalmente sobre el perímetro costero y sus lomas, mediante el trabajo de arquitectos e ingenieros mayoritariamente extranjeros. Hacia 1930 comenzó a forjarse una ciudad balnearia más abierta, para inaugurar una incipiente masividad turística cerca de 1950. En ese

momento, las villas resultaron poco apropiadas para el habitar de los nuevos grupos sociales medios, las más acotadas estructuras familiares veraneantes y los entonces reducidos periodos vacacionales, entre otros factores. Así, entre 1930 y 1950 proliferaron otras escalas de chalets pintoresquistas, enmarcadas en una vertiente denominada “estilo Mar del Plata”, nombre asociado al uso de la piedra local homónima en sus frentes. En este proceso, los chalets fueron realizados no solo por profesionales extranjeros —como el ingeniero Alula Baldassarini, quien infundió gran parte del estilo mediante sus diseños y el tratamiento de la piedra de la región— sino también por arquitectos nacionales y locales junto con la labor de constructores e idóneos (Sánchez, 2011; París Benito y Novacovsky, 2009; Torres Cano, 2007).

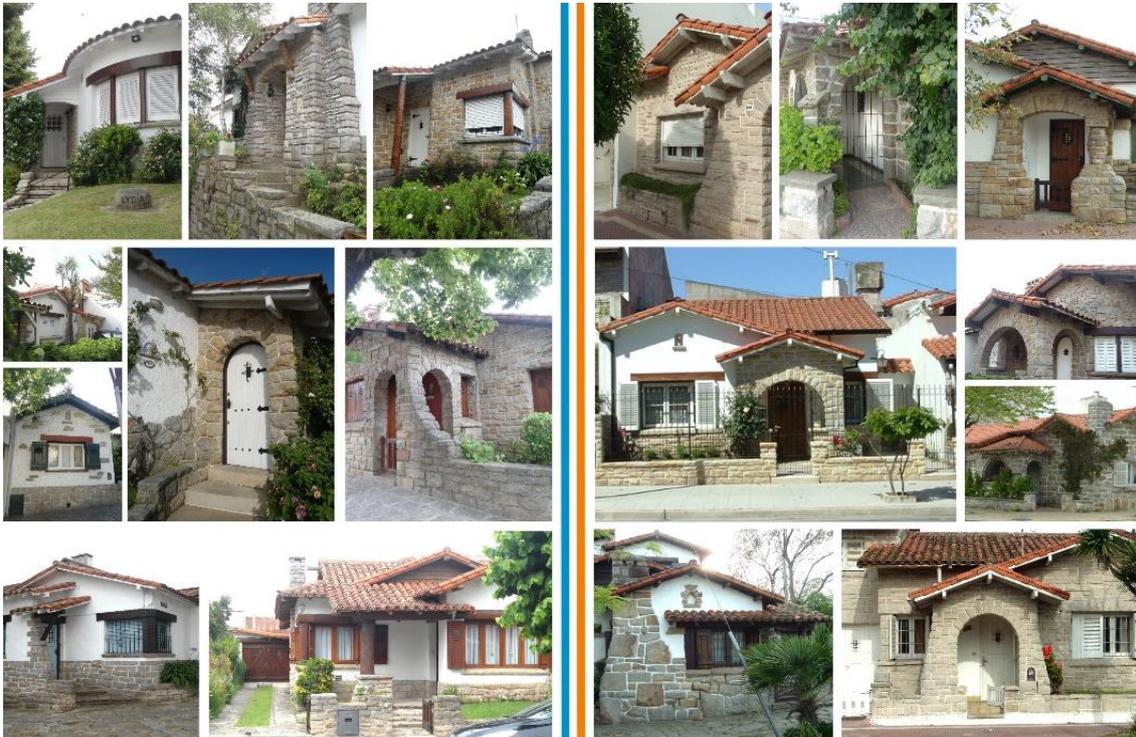
De esta forma, los chalets “estilo Mar del Plata” se constituyeron como productos híbridos edificados a imagen y semejanza de los monumentales chalets y villas costeras de principios del siglo XX, con un especial énfasis en sus fachadas. Particulares tecnologías y materialidades resultaron fundamentales en su construcción, como el trabajo de la piedra Mar del Plata, el revoque blanqueado, el uso de tejas coloniales, el tratamiento de las maderas y la colocación de particulares herrajes. La omnipresencia de un mínimo jardín al frente, ornamentaciones diversas en alusión a lo extraurbano y un despliegue volumétrico articulado, asimétrico y yuxtapuesto, sumaron denominadores comunes para su desarrollo (Ballent, 2004a y 2004b). La fachada, asimismo, permitió la diferenciación y la expresión del ascenso socioeconómico de sus habitantes. En forma paralela, viabilizó un atractivo fundamental para posibilitar un ingreso familiar extra mediante su entonces usual alquiler turístico veraniego (Sáez, 1997; Cova, 1982). Desarrollados especialmente en estas lomas en sus sectores costeros y mediterráneos, también fueron poblando diversos sectores barriales en forma individual y grupal, en consonancia con el crecimiento urbano. Hacia mediados-fines del siglo XX la construcción de chalets “estilo Mar del Plata” encontró su ocaso debido a una nueva concepción de la modernidad, junto con el avance de la construcción en altura. Recién desde las renovadas perspectivas patrimoniales sobre finales del mismo siglo, asociadas a la valoración de los legados residenciales contextuales, los chalets fueron, nuevamente, objetos de atención.

En la actualidad, en las mencionadas lomas conviven y sobreviven villas y chalets de interés patrimonial, con notables valores urbano-ambientales junto con cuantías histórico-sociales y artístico-arquitectónicas. En la loma norte, conocida como

“loma de Santa Cecilia”, en honor a la capilla allí localizada, referencia original del trazado de la ciudad de 1874, es destacada la densidad de bienes pintoresquistas de menor escala, en especial de chalets “estilo Mar del Plata”. En la loma sur, denominada con múltiples apodosos hasta su designación como “loma de Stella Maris”, en honor al templo religioso que corona su cima, bendecido en 1912, también resulta singular la pervivencia de un tejido pintoresquista, aunque de diversas escalas, dentro del cual también se destacan los chalets “estilo Mar del Plata” (Figura 2).

*Figura 2. Chalets estilo “Mar del Plata” presentes en los barrios analizados.*

*(Stella Maris a la izquierda, La Perla a la derecha.)*



*Fuente: fotografías de la autora.*

En el tiempo transcurrido, estos entornos de valor fueron modificándose, en la mayor parte de los casos, con intervenciones que ocasionaron pérdidas irreparables (Sánchez y Eguren, 2020; Novacovsky, 2009). Actualmente, la calidad ambiental en ambos fragmentos barriales, conformados por la condición costera, topográfica y patrimonial-residencial, se debate entre tensiones y conflictos enraizados en un ineficiente marco estatal proteccionista y, en forma asociada, un desregulado desarrollo inmobiliario, entre otros factores. En términos sintéticos, los más

importantes antecedentes locales para la preservación patrimonial se remontan a 1980. Recién desde 1995, con cambios sucesivos, se condensó un Código de Preservación Patrimonial que pautó lo requerido para las declaratorias de bienes principalmente individuales, con sus correspondientes restricciones y beneficios. Este Código, en la práctica, resulta de difícil implementación debido a la escasez de recursos humanos requeridos para administrar e inspeccionar el territorio, la falta de decisión política para su cumplimiento y la autorización de numerosas excepciones, junto con desarticulaciones en relación con el Código de Ordenamiento Territorial (Canestraro, Guardia y Layús, 2014; Roma, 2006). En este marco, la salvaguarda del paisaje doméstico resulta la más afectada, ya que solo algunos conjuntos de chalets han sido declarados como bienes patrimoniales, sin normarse y ampararse las necesarias áreas o fragmentos patrimoniales de valor.

### **Indicadores y resultados**

El sistema de indicadores construidos y los resultados alcanzados evidenciaron diferentes problemáticas y potencialidades (Figura 3).

Figura 3. Tabla con detalle y evaluación de indicadores.

Criterios		Indicadores	Stella Maris	La Perla
(A) Características patrimoniales residenciales/ contextuales-estatales	(A-1) Aspectos urbanos	Existencia de normativas e instrumentos de protección patrimonial a escala urbana (conjuntos, áreas)	Baja-Nula	Baja-Nula
		Efectividad en la aplicación de normativas e instrumentos de protección patrimonial a escala urbana (conjuntos, áreas)	Baja-Nula	Baja-Nula
		Participación de instituciones no gubernamentales en la preservación a escala urbana (museos, colegios profesionales, otros)	Baja	Baja
		Permanencia de conjuntos de viviendas típicas	Alta	Media
		Pertinencia y compatibilidad de usos del suelo en áreas de valor	Baja	Baja
		Impacto positivo del turismo en la conservación del patrimonio urbano/áreas	Bajo	Bajo
	(A-2) Aspectos arquitectónicos	Existencia de normativas e instrumentos de protección patrimonial enfocados en bienes individuales	Media	Baja
		Efectividad en la aplicación de normativas e instrumentos de protección patrimonial enfocados en bienes individuales	Baja	Baja
		Participación de instituciones no gubernamentales en la preservación de bienes individuales (museos, colegios profesionales, otros)	Baja	Baja
		Permanencia de viviendas típicas	Alta	Media
		Pervivencia del uso residencial	Alta	Alta
		Estado de conservación del patrimonio edilicio	Medio	Medio
		Impacto positivo del turismo en el patrimonio edilicio	Bajo	Bajo
		(B) Características patrimoniales residenciales/ contextuales-usuarias	(B-1) Apropiación	Permanencia poblacional dentro del sector
Satisfacción por vivir en el sector	Alta			Alta
Permanencia en la vivienda	Media			Media
Querencia de la vivienda	Alta			Alta
(B-2) Conocimiento	Consideración patrimonial/identitaria de la vivienda		Alta	Alta
	Reconocimiento de valores (históricos, arquitectónicos, urbanos u otros)		Alto	Alto
	Interés por la preservación de las viviendas		Alto	Alto
	Conocimiento sobre las ayudas municipales preservacionistas		Bajo	Bajo
(B-3) Prácticas	Conservación del estado original de la vivienda		Media	Medio
	Interés por participar en actividades para cuidar este patrimonio		Bajo	Medio
	Interés en recibir e intercambiar información patrimonial		Alto	Alto

Fuente: construcción de la autora.

\*Aspectos urbanos (A-1). En ambos fragmentos, se destaca una deficiente existencia de normativas e instrumentos de protección patrimonial a escala urbana, de escasa aplicación y efectividad. Solo algunos conjuntos de chalets han sido declarados de

interés dentro del Código de Preservación Patrimonial; y en algunos sectores, el Código de Ordenamiento Territorial ha oficiado como colaborador del perfil residencial desde las densidades pautadas, mientras que en otros fragmentos las excepciones han afectado drásticamente el tejido en análisis. En relación con estas problemáticas, las dificultades en la articulación y compatibilidad entre los códigos enunciados se revela en la inserción de viviendas en torre en contextos chaleteros, como acontece en los sectores costeros de Stella Maris. En este marco, ambos fragmentos comparten una baja participación de instituciones no gubernamentales en las acciones preservacionistas relacionadas. En particular, es de interés mencionar el esfuerzo de la “Asociación Marplatenses Defensores por el Patrimonio Arquitectónico y Urbano” y de las agrupaciones vecinales barriales, ya que han organizado reclamos alrededor de problemáticas preservacionistas específicas. En cuanto al negativo impacto del turismo en relación con el tejido de chalets, es notorio en ambos fragmentos. Las viviendas mutan al compás de las temporadas estivales mediante modificaciones funcionales y materiales usualmente irreversibles, en especial en La Perla. Aun así, en ambos barrios perviven conjuntos típicos, en particular en Stella Maris.

*\*Aspectos arquitectónicos (A-2).* En este criterio, también resultó frágil la existencia de normativas e instrumentos de protección patrimonial individual, ya que si bien existe una mayor declaración de chalets con valores principalmente históricos y/o artístico-arquitectónicos —en especial en Stella Maris—, este tipo de amparo resulta ineficaz para proteger los tejidos de chalets de mediana y pequeña escala con valores primordialmente contextuales. Asimismo, lo normado resulta de escasa aplicación y efectividad al igual que lo explicado en el ítem previo, sumado a escasos incentivos para los propietarios, quienes tienen la principal potestad para postular y desafectar cada bien. La participación de instituciones no gubernamentales en tareas preservacionistas relativas a bienes individuales, si bien débiles, ofrecen una mayor movilidad en Stella Maris. En cuanto a la permanencia de viviendas típicas, se relevó como media en los dos barrios, con una mejor situación en Stella Maris, en ambos casos destacándose la pervivencia del uso residencial. El estado de conservación de los chalets se verificó, en promedio, como medio en ambos sectores, aunque en Stella Maris se observó un mejor estado general. Es necesario mencionar que en la mayoría de las viviendas se han operado intervenciones diversas, especialmente en sus interiores, con resultados disímiles. En cuanto al impacto del turismo en los bienes individuales, en los dos fragmentos barriales resultó poco propicio. Al no existir

regulaciones específicas entre la esfera turística y la patrimonial-residencial, se observan múltiples metamorfosis chaleteras, en particular en las cuadras próximas a arterias comerciales convocantes de turistas y residentes (por ejemplo, la calle Güemes en Stella Maris).

*\*Aspectos referidos a la apropiación (B-1).* La permanencia poblacional dentro de ambos sectores resultó media, ya que se relevaron movilidades dentro y fuera de los barrios, en gran parte asociadas a recambios generacionales. La satisfacción por vivir dentro de los dos sectores fue notable, verificándose un arraigo positivo tanto en los habitantes originales como en los nuevos. En La Perla, las principales justificaciones esgrimidas se basaron en la “tranquilidad” y la “afinidad con los vecinos”, y en menor proporción la “comodidad” referida a la cercanía con el centro cívico-comercial y la “querencia” por el lugar. En Stella Maris, en cambio, fue mayoritaria la mención de la “comodidad y cercanía” en relación con el “centro cívico-comercial”, el “centro comercial Güemes” y la “costa”, mientras que en segunda instancia se mencionaron la “vecindad”, las “amistades cercanas” y la “tranquilidad”. Así, si bien en diferentes jerarquías, en ambos fragmentos se compartieron similares argumentaciones. En cuanto a la permanencia en las viviendas, resultó levemente mayor en Stella Maris que en La Perla. La querencia de los chalets, en cambio, fue alta en ambos sectores, con mención de las fachadas y su materialidad pétreo como cuantías estimadas, junto con el “tipo de casa” y el “entorno”.

*\*Aspectos referidos al conocimiento (B-2).* Las consideraciones patrimoniales resultaron positivas en ambos sectores, coincidentemente argumentadas mediante la antigüedad, la tipicidad (en su sentido positivo, ya que también fue aludida como una condición negativa) y las materialidades. El reconocimiento de valores en relación con las categorías sugeridas (históricas, arquitectónicas y urbano-ambientales) se relevó como alto tanto en La Perla como en Stella Maris, con predominio de las descripciones arquitectónicas de las fachadas y sus cualidades materiales y formales. Es interesante mencionar, asimismo, que en los diálogos se aludió con frecuencia a la “identidad de los chalets” y su rol en el paisaje, aunque estas enunciaciones no se relacionaron, posteriormente, con los valores urbanos. El interés por la preservación de los chalets, en paralelo, ofreció una fortaleza común. Las posibles ayudas municipales existentes para protegerlos, en cambio, se desconocían en forma mayoritaria. Al ser informados sobre la existencia de ordenanzas temáticas, solo la mitad de los usuarios de Stella Maris y menos de la mitad de La Perla se mostraron dispuestos a concurrir a la

Municipalidad para recibir asesoramiento. Esta falta de motivación se expresó mediante la articulación de múltiples problemas, pasados y presentes, relacionados con la escasa confiabilidad en los gobiernos locales, la incredulidad sobre los incentivos a recibir y temores relativos a las declaratorias como “impedimentos” para futuras ventas de los inmuebles.

*\*Aspectos referidos a las prácticas (B-3).* El estado de conservación de los chalets resultó medio, en muchos casos con problemas de mantenimiento, o bien con visibles intervenciones poco satisfactorias. Los techos, en este sentido, constituyeron uno de los componentes más perjudicados, en especial debido a sustituciones de las tejas coloniales. Las respuestas referidas a las reformas interiores, también coincidieron en la descripción de modificaciones múltiples. En términos generales, los factores comunes se centraron en la enunciación de cambios en la espacialidad de los ambientes y transformaciones de cocinas y baños. En cuanto al interés por participar en actividades para cuidar el legado chaletero, se reconoció como medio en La Perla y bajo en Stella Maris. Al indagar por las preferencias de los interesados dentro de un abanico de actividades, en La Perla se escogieron las reuniones con usuarios, las charlas con especialistas y, lejanamente, los concursos y juegos temáticos. Las mismas opciones y jerarquías fueron compartidas por la minoría interesada en Stella Maris. En este último barrio, la mayoría desinteresada argumentó sus respuestas mediante problemáticas de edad y/o una consideración negativa sobre el tipo de actividades presentadas. En relación con el interés en recibir e intercambiar información patrimonial-chaletera, en ambos casos fue positivo. Entre las opciones ofrecidas, organizadas en medios digitales y tradicionales, se prefirieron las encuadradas en los primeros, aunque fue significativa la doble elección en los dos fragmentos estudiados.

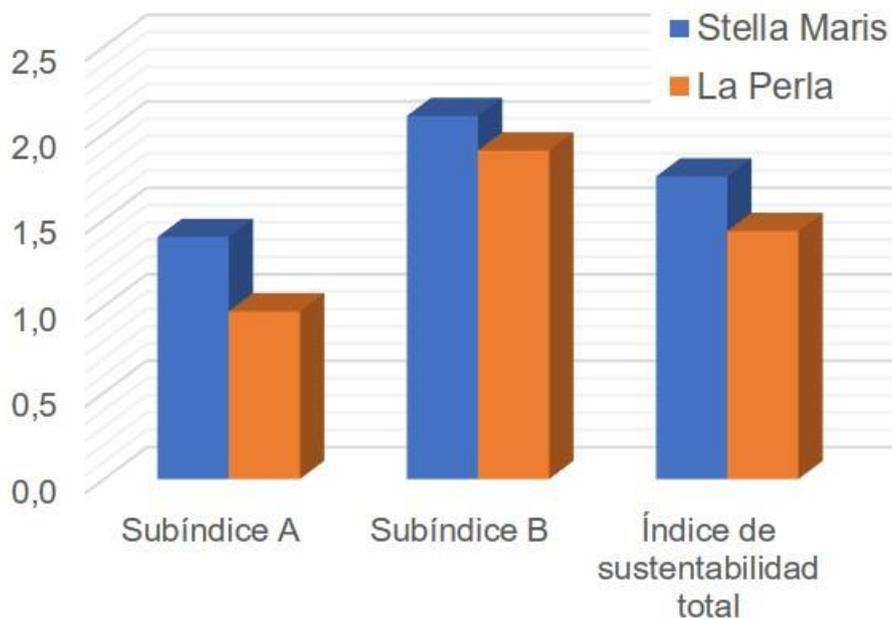
### **Síntesis finales y reflexiones**

“Nuestras memorias están labradas sobre espacios reales, vividos y fabulados: temporalidades trenzadas, recuerdos superpuestos, confundidos y fusionados entre sí. Como si nuestra existencia fuera una topobiografía concertada y pudiéramos declarar que también somos donde recordamos”. (Martínez Gutiérrez, 2014: 8)

Los chalets “estilo Mar del Plata” constituyen eslabones urbanos que permanecen como silenciosos testigos del devenir histórico-arquitectónico y social de la ciudad. En búsqueda de estrategias para su preservación, desde las condiciones de tutela gubernamentales y los estados de concientización usuaria, en el presente artículo se ha avanzado en la construcción y la aplicación de indicadores de sustentabilidad preservacionista patrimonial.

A partir del análisis realizado en dos barrios históricos, La Perla y Stella Maris, fue posible evaluar que los índices de sustentabilidad total fueron similares en ambos casos, con una levemente mejor situación en Stella Maris. Al observar los subíndices, se evidenciaron notables distancias entre los indicadores de las características patrimoniales residenciales-estatales (subíndice A) y las condiciones óptimas posibles, mientras que al evaluar lo acontecido con los indicadores de las características patrimoniales residenciales-usuarias (subíndice B) se evidenciaron escenarios más favorables (Figura 4).

Figura 4. Gráfico síntesis de subíndices e índice.

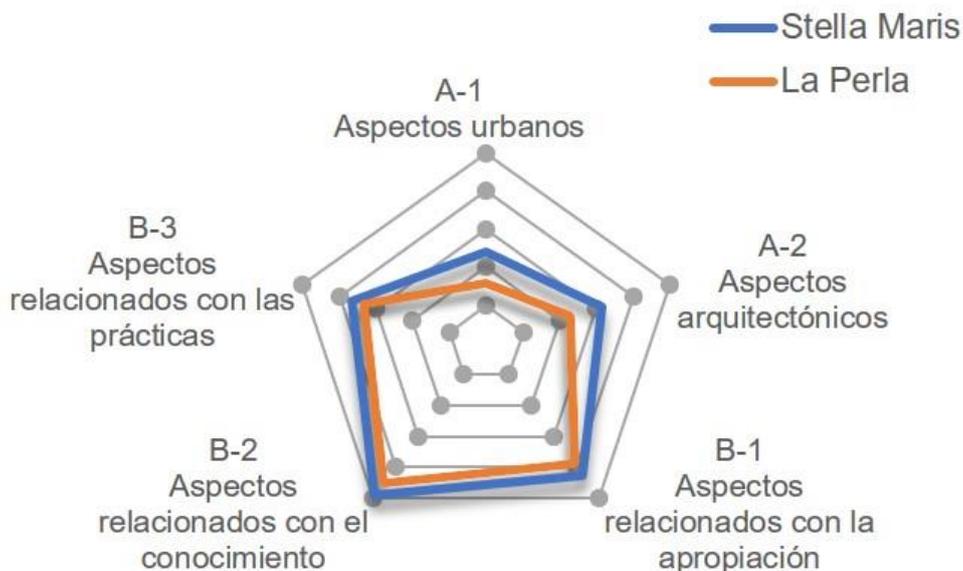


Fuente: construcción de la autora.

Los exámenes parciales, a su vez, resultaron de especial interés, ya que exhibieron

los estados de situación de cada uno de los criterios examinados. De esta forma, las principales falencias de los indicadores A se centraron en los aspectos urbanos (A-1), con una peor situación en La Perla. En sintonía, los aspectos arquitectónicos (A-2) compartieron similares intersecciones que los urbanos (A-1). En cambio, los indicadores B, en particular los referidos a la apropiación chaletera y, en forma coligada, al conocimiento de las viviendas (B-1 y B-2), resultaron muy positivos en ambos fragmentos barriales. Los aspectos ligados a las prácticas (B-3), en cambio, exhibieron las mayores debilidades. Así, este subíndice visibilizó la relevancia del rol usuario (B) en los posibles desarrollos de estrategias de salvaguarda residencial e incluso puede explicar, en parte, cierta continuidad de este legado (Figura 5).

Figura 5. Gráfico con resultados por criterios.



Fuente: construcción de la autora.

En este análisis, se verifica la necesidad de una pronta reconversión de las falencias del subíndice A. Los puntos de partida se evidencian múltiples; desde las falencias de A y/o desde la catalización de las positivities de B, hacia un mismo propósito: el urgente amparo de los chalets en ambos barrios.

Los indicadores en análisis, así, resultan de utilidad para comprender las interrelaciones sociomateriales ligadas a la salvaguarda de las viviendas típicas de territorios urbanos con complejas dinámicas de cambio. Los resultados expresan su capacidad para diagnosticar estados de situación, disímiles o similares, dentro de un mismo marco territorial, lo que conlleva a un aporte significativo para el futuro tratamiento de áreas de protección. Así, los indicadores ofrecen una síntesis que exhibe los problemas y las potencialidades en vísperas de colaborar con el despliegue de acciones apropiadas. De esta forma, el sistema trabajado compone una herramienta factible de ser adecuada y utilizada en otras ciudades intermedias con similares problemáticas patrimoniales, ya sea con parques residenciales acotados o vastos, declarados de interés o sin declaratorias.

De esta forma, se espera promover renovados caminos para progresar en el reto inconcluso de preservar las viviendas que conforman el patrimonio contextual de las ciudades, en vísperas de continuar disfrutando de las *temporalidades trenzadas* y, por ende, del poder *ser donde recordamos*.

### Referencias bibliográficas

ALONSO, Guiomar y MEDICI, Melika (coords.). (2014). *Indicadores Unesco de cultura para el desarrollo. Manual metodológico*. París: Unesco. Recuperado de:

[https://es.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/iucd\\_manual\\_metodologico\\_1.pdf](https://es.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/iucd_manual_metodologico_1.pdf)  
[consulta: 15 de abril de 2018].

AXELSSON, Robert; ANGELSTAM, Per; DEGERMAN, Erik; TEITELBAUM, Sara; ANDERSON, Kjell; ELBAKIDZE, Marine; y DROTZ, Marcus. (2013). "Social and Cultural Sustainability: Criteria, Indicators, Verifier Variables for Measurement and Maps for Visualization to Support Planning". *AMBIO*, 42, 215–228. Recuperado de: <https://doi.org/10.1007/s13280-012-0376-0> [consulta: 20 de mayo de 2019].

BALLENT, Anahí. (2004a). Chale (Chalet). En Jorge Francisco Liernur y Fernando Aliata (eds.), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*, Tomo c/d, pp.67-69. Buenos Aires: Clarín.

BALLENT, Anahí. (2004b). Pintoresca, Arquitectura. En Jorge Francisco Liernur y Fernando Aliata (eds.), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*, Tomo o/r, pp. 68-74. Buenos Aires: Clarín.

- BAUMAN, Zygmunt. (2013). *La cultura en el mundo de la modernidad líquida*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- BOSSIO, Silvia. (s-f). "El uso de indicadores para la medición del estado de conservación de los centros históricos". *Concepto Urbano*. Recuperado de: <http://www.conceptourbanogb.com/articulos/indicadores.pdf> [consulta: 9 de enero de 2018].
- BRAULIO-GONZALO, Marta; BOVEA, María Dolores; y RUÁ, María José. (2015). "Sustainability on the urban scale: Proposal of a structure of indicators for the Spanish context". *Environmental Impact Assessment Review*, 53, 16-30. Recuperado de: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0195925515000311> [consulta: 20 de agosto de 2019].
- CACOPARDO, Fernando. (2003). *La modernidad en una ciudad mutante. Vivienda, sociedad y territorio en la primera mitad del siglo XX*. Mar del Plata: FAUD-UNMdP.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, Antonio. (2001). "Centros históricos latinoamericanos, patrimonio de la humanidad". Ponencia presentada en el *Seminario Internacional de Ciudades Históricas Iberoamericanas*. Toledo, España, 16 al 20 junio.
- CANESTRARO, María Laura; GUARDIA, Carlos; y LAYÚS, Eduardo. (2014). "Discusiones en torno a la recuperación de plusvalías urbanas: análisis de instrumentos en el Municipio de General Pueyrredón". *Pampa*, 10, 131-158. Recuperado de: <https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/PAMPA/article/view/4534/> [consulta: 2 de febrero de 2019].
- CANTAR, Nahir; ENDERE, María Luz; y ZULAICA, María Laura. (2021). "La «arqueología» de la sustentabilidad en la concepción del patrimonio cultural". *Revista de Estudios Sociales*, 75, 71-86. Recuperado de: <https://revistas.uniandes.edu.co/doi/10.7440/res75.2021.07> [consulta: 30 de agosto de 2020 (previsualización)].
- CARRIÓN MENA, Fernando. (2014). Los desafíos actuales en los centros históricos. En AA. VV., *Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México, Volumen 3*, pp. 27-37. México: UNAM. Recuperado de: [https://works.bepress.com/fernando\\_carrion/677/](https://works.bepress.com/fernando_carrion/677/) [consulta: 15 de abril de 2018].
- CONTI, Alfredo. (2006). Hacia la definición de indicadores para el seguimiento de ciudades históricas. Ponencia presentada en el *Seminario Internacional Seguimiento y Desarrollo de Ciudades Iberoamericanas Patrimonio Mundial (ICOMOS)*. Recuperado de: <https://digital.cic.gba.gob.ar/handle/11746/4300> [consulta: 20 de febrero de 2018].

- COVA, Roberto. (1982). *Arquitectura marplatense. El pintoresquismo*. Resistencia: Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo.
- DELGADILLO, Víctor. (2011). *Patrimonio histórico y tugurios: las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*. México: UACM.
- FERNÁNDEZ, Roberto. (2007). *Obra del tiempo*. Buenos Aires: Concentra.
- FERNÁNDEZ BACA CASARES, Román; SANZ, Nuria; y SALMERÓN ESCOBAR, Pedro (eds.). (2011). *El paisaje histórico urbano en las ciudades patrimonio mundial: indicadores para su conservación y gestión* (N° II). Sevilla: IAPH/Unesco.
- FREIRE, Paulo. (1975). *Acción cultural para la libertad*. Buenos Aires: La Aurora.
- GARCÍA, Daniela y PRIOTTO, Guillermo. (2008). *La sustentabilidad como discurso ideológico* (Módulo 2). Buenos Aires: Programa de Estrategia Nacional de Educación Ambiental, SAySD.
- GARCÍA CANCLINI, Néstor. (1993). Los usos sociales del patrimonio cultural. En Enrique Florescano (comp.), *El patrimonio cultural de México*, pp. 41-62. México: Fondo de Cultura Económica.
- GÓMEZ PINTUS, Ana. (2011). "Suburbios residenciales. Modernización territorial, operaciones inmobiliarias e imágenes suburbanas, 1910-1940". *RIURB - Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 5, 15-30. Recuperado de: <https://upcommons.upc.edu/handle/2099/12497> [consulta: 20 de febrero de 2020].
- GRAVANO, Ariel; SILVA, Ana; y BOGGI, Silvia (eds.). (2016). *Ciudades vividas. Sistemas e imaginarios de las ciudades medias bonaerenses*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- HUGONY, Cecilia y ROCA CLADERA, Josep. (2008). "Indicadores para la evaluación de las ciudades históricas". *ACE*, 8, 219-238. Recuperado de: <https://revistes.upc.edu/index.php/ACE/article/view/2465> [consulta: 20 de febrero de 2017].
- MARTÍN, Marcelo (coord.). (1999). *Indicadores para la evaluación del estado de conservación de ciudades históricas. Cuadernos PH*. Sevilla: IAPH/Unesco.
- MARTÍNEZ GUTIÉRREZ, Emilio. (2014). "Espacio, memoria y vínculo social". *Urban*, 7, 7-23. Recuperado de: <http://polired.upm.es/index.php/urban/article/view/3079> [consulta: 10 de mayo de 2018].
- MAYER, Audrey. (2008). "Strengths and weaknesses of common sustainability indices for multidimensional systems". *Environment Internacional*, 34, 277-291.

MORI, Koichiro y CHRISTODOULOU, Aris. (2012). "Review of sustainability indices and indicators: Towards a new City Sustainability Index (CSI)". *Environmental Impact Assessment Review*, 32, 94-106. Recuperado de:

[https://www.academia.edu/42191327/Review\\_of\\_sustainability\\_indices\\_and\\_indicators\\_Towards\\_a\\_new\\_City\\_Sustainability\\_Index\\_CSI](https://www.academia.edu/42191327/Review_of_sustainability_indices_and_indicators_Towards_a_new_City_Sustainability_Index_CSI) [consulta: 22 de enero de 2020].

NOVACOVSKY, Alejandro. (2009). Patrimonio y riesgo: la ciudad indefensa. En Felicidad París Benito y Alejandro Novacovsky (eds.), *Alula Baldassarini. El impulsor de la arquitectura pintoresquista*, pp. 70-81. Mar del Plata: CEDODAL-FAUD.

PARÍS BENITO, Felicidad y NOVACOVSKY Alejandro (eds.). (2009). *Alula Baldassarini. El impulsor de la arquitectura pintoresquista*. Mar del Plata: CEDODAL-FAUD.

PETRONCELLI, Elvira. (2011). "The rules of the historical town for sustainable urban development". *City & Time*, 5, 29-34. Recuperado de: <http://www.ct.ceci-br.org/novo/revista/viewarticle.php?id=157&layout=abstract> [consulta: 12 de mayo de 2019].

ROMA, Silvia Yolanda. (2006). "El patrimonio arquitectónico marplatense y dinámica urbana". *Investigación + Acción*, 9, 135-154.

SÁEZ, Javier. (1997). La máquina promiscua. El estilo Mar del Plata y la formación del espacio doméstico entre 1935 y 1950. En Fernando Cacomardo (ed.), *Mar del Plata. Ciudad e historia*, pp. 271-309. Mar del Plata: Alianza.

SÁNCHEZ, Lorena Marina. (2011). "Mar del Plata y su patrimonio modesto: desde el pintoresquismo culto al popular. Génesis de los chalets «estilo Mar del Plata»". *Investigación + Acción*, 11, 9-31.

SÁNCHEZ, Lorena Marina y EGUREN, María. (2020). "Viviendas en torre en contextos residenciales de valor patrimonial: un dilema irresuelto. Caso Loma Stella Maris de Mar del Plata". *Arquitextos*, 243, sin paginación. Recuperado de: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/21.242/7836> [consulta: 21 de agosto de 2020].

SCHUSCHNY, Andrés y SOTO, Humberto. (2009). *Guía metodológica, diseño de indicadores compuestos de desarrollo sostenible*. Santiago de Chile: Cepal-Naciones Unidas.

SENNETT, Richard. (2012). *Juntos*. Barcelona: Anagrama.

SEPÚLVEDA, Sebastián. (2017). Estado del arte sobre centros históricos en ciudades mexicanas. En Alma Pineda y Mauricio Velasco (coords.), *Ciudades y centros*

- históricos. Los retos de la vivienda y la habitabilidad*, pp. 133-167. México: UNAM.  
Recuperado de: <https://www.researchgate.net/publication/321716218> [consulta: 5 de enero de 2018].
- TANGUAY, Georges A.; BERTHOLD, Etienne; y RAJAONSON, Juste. (2014). "Comprehensive Strategy to Identify Indicators of Sustainable Heritage Conservation". *CRTP Working Papers*, 1-24. Recuperado de: <https://www.researchgate.net/publication/266343477/> [consulta: 15 de febrero de 2019].
- TORRES CANO, Manuel (dir.). (2007). *Los chalets marplatenses. Arquitectura y paisaje urbano, constructores y usuarios, 1915-1945*. Informe final proyecto 15/B146. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Mar del Plata.
- TRAN, Liam. (2016). "An interactive method to select a set of sustainable urban development indicators". *Ecological Indicators*, 61, 418-427.
- WAISMAN, Marina (coord.). (1992). *El patrimonio modesto*. Bogotá: Cuadernos Escala.
- WAISMAN, Marina. (1993). *El interior de la historia. Historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos*. Bogotá: Escala.
- ZINGONI, José María. (2003). Gestión del patrimonio arquitectónico y urbano. En Alejandro Novacovsky y Graciela Viñuales (eds.), *Textos de cátedra. Maestría GIPAU, Volumen 2*, pp. 175-203. Mar del Plata: FAUD.

---

#### Notas

<sup>1</sup> En relación con la temática abordada, se han realizado diferentes indagaciones dentro del sudeste de la provincia de Buenos Aires, con foco en Mar del Plata, Tandil y Necochea-Quequén. Este proceso de construcción del conocimiento se ha materializado en diferentes publicaciones científicas que pueden ser consultadas *on line*.