

Indicadores de sustentabilidad patrimonial residencial en ciudades intermedias: un acercamiento a las debilidades reconocidas en Mar del Plata (Argentina)

Autora

Lorena Marina Sánchez. Doctora en Arquitectura, Magíster en Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Arquitecta, Investigadora del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas con sede de trabajo en el Instituto de Estudios de Historia, Patrimonio y Cultura Material de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina. Docente de grado y posgrado, evaluadora de publicaciones y proyectos, autora de libros, capítulos, ponencias y artículos científicos indizados nacionales e internacionales. Principales áreas de estudio: preservación del patrimonio, historia arquitectónica y urbana.

Resumen

La salvaguarda del patrimonio residencial constituye una problemática vigente, actualmente integrada dentro de las dimensiones de la sustentabilidad urbana. Desde esta interacción se construyó un sistema de indicadores para repensar la preservación sustentable de las viviendas características de las ciudades intermedias del sudeste bonaerense argentino, mediante la articulación de variables histórico-arquitectónicas y sociales con énfasis en los valores contextuales de los bienes, la gestión preservacionista gubernamental y las percepciones y acciones de los usuarios. En particular, en la presente ponencia se analizan las debilidades reconocidas, con foco en dos barrios de una ciudad -Mar del Plata- y sus principales bienes contextuales -los chalets "estilo Mar del Plata"-, trabajados desde una concepción principalmente cualitativa apoyada por datos cuantitativos. El desarrollo propone, así, colaborar con aportes para reflexionar sobre el amparo de este tipo de legado a más largo plazo.

Palabras clave

ciudad- patrimonio- vivienda- contexto- indicadores- sustentabilidad- preservación

Indicadores de sustentabilidad patrimonial residencial en ciudades intermedias: un acercamiento a las debilidades reconocidas en Mar del Plata (Argentina)

Introducción

Las articulaciones entre la preservación patrimonial contextual y la sustentabilidad urbana, comprenden un enfoque históricamente reciente. En esta interacción, dos factores han resultado sustanciales; el reconocimiento de los valores de las viviendas y la incorporación de la cultura como dimensión de la sustentabilidad, con la consecuente solicitud de indicadores específicos asociados.

En cuanto al reconocimiento del legado contextual residencial, su inicio se sitúa en el marco de las ampliaciones expresadas a través de los documentos temáticos, a partir de mediados del siglo XX (en especial desde la Carta de Venecia de 1964). En su escala individual y grupal, entrelazando el pasado y el presente, las viviendas comenzaron a estimarse como eslabones valiosos en la conformación de los paisajes urbanos identitarios (Fernández, 2007; Waisman, 1992). Desde entonces, las recomendaciones y las experiencias avanzaron en diferentes tratativas para su amparo, entre las que resultó clave el desempeño de los gobiernos locales. Esta salvaguarda se constituyó -y se constituye- como una obligación gubernamental en la cual, en paralelo, los usuarios desempeñan un rol destacado. En este doble sentido, la comprensión de los estados de concientización de los usuarios de los bienes resulta fundamental. La concientización, noción que posee sus más relevantes raíces en las intersecciones de la filosofía, la educación, la sociología y la psicología, se comprende en su acepción patrimonial como un proceso sinérgico entre teorías y prácticas que implica la interrelación emocional y racional de los valores heredados hacia el desarrollo de acciones preservacionistas (Sánchez, 2014; Zingoni, 2003; Freire, 1975).

En cuanto a la incorporación efectiva de la cultura como dimensión de la sustentabilidad, se han desarrollado diversas etapas, también desde mediados del siglo XX, de acuerdo a una comprensión de la conservación de los recursos en un sentido amplio (Cantar, Endere y Zulaica, 2021; Axelsson, Angelstam, Degerman, 2013; García y Guillermo, 2008). En este proceso, las relaciones entre la sustentabilidad y el patrimonio han logrado posicionarse dentro de las necesidades de las sociedades y sus culturas y, por ende, en los principales documentos internacionales. En especial, se ha llegado a visualizar dentro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible planteados en 2015, particularmente en el Objetivo 11 referido a las ciudades y sus comunidades. En esta comunión, ambas esferas comparten sus propósitos con miras al futuro, lo que ha conllevado a la solicitud de indicadores específicos para sintetizar, cualificar y/o cuantificar los análisis realizados -y a realizar- en vísperas de colaborar con los monitoreos y la toma de decisiones. Las primigenias solicitudes de indicadores en términos patrimoniales, se generaron en relación con los bienes inscriptos en territorios declarados como centros o ciudades históricas (Acta de Colonia de Sacramento, 1998; Indicadores UNESCO de Cultura para el Desarrollo, 2014), aunque su apropiación se vislumbra relevante para gestionar estrategias de salvaguarda de bienes con o sin declaratorias específicas (Tanguay, Berthold y Rajaonson, 2014; Bossio, 2009; Conti 2006).

Por ello y mediante investigaciones sucesivas, se prosperó en la construcción de un sistema de indicadores para repensar la preservación sustentable del patrimonio residencial de las ciudades intermedias del sudeste bonaerense argentino. Estas urbes poseen dinámicas históricas, poblacionales, económicas y culturales que las posicionan

como ámbitos fértiles para su indagación desde la articulación de variables histórico-arquitectónicas y sociales (Gravano, Silva y Boggi, 2016; Vapñarsky y Gorojovsky, 1990).¹ En particular, en esta ponencia se exhibe una síntesis de los avances obtenidos con foco en las debilidades reconocidas en dos sectores históricos de Mar del Plata, en relación con sus chalets “estilo Mar del Plata”. Esta aglomeración intermedia costera, fundada en 1874, es cabecera del Partido de General Pueyrredon dentro de la provincia de Buenos Aires, Argentina. Desde sus inicios ha ostentado diferentes ciclos de transformaciones urbano-arquitectónicas (Cacopardo, 2003). Con un perfil principalmente turístico-balneario, el despliegue de un tejido conformado por chalets “estilo Mar del Plata” conformó el principal paisaje hasta mediados del siglo XX y, actualmente, continúa siendo característico en gran parte de sus barrios más antiguos, aunque en permanente riesgo de desaparición (Novacovsky 2009, Canestraro, Guardia y Layús, 2014).

Abordaje y enfoque

Desde una concepción principalmente cualitativa complementada con datos cuantitativos, se abordó el tratamiento de variables histórico-arquitectónicas y sociales, centradas en el análisis de los chalets “estilo Mar del Plata” y sus usuarios, dentro de dos barrios costeros de interés; La Perla y Stella Maris.

Este tipo de vivienda se desarrolló localmente dentro de la primera mitad del siglo XX a través de una transformación sucesiva del pintoresquismo europeo recreado tempranamente en el territorio nacional. La edificación de las primeras residencias pintoresquistas marplatenses, de gran envergadura y construidas por profesionales, se destinaron a propietarios pertenecientes a grupos sociales económicamente aventajados. Entre 1930 y 1950, se reformularon y adaptaron a las necesidades de nuevos grupos sociales medios. Esta transformación propició la propagación de un tipo de chalet de menores dimensiones, ejecutado principalmente por constructores. Las viviendas “estilo Mar del Plata” se definieron principalmente por el uso de determinadas materialidades y tratamientos; la piedra local cortada y colocada de una manera singular, los revoques blanqueados, las tejas cerámicas principalmente coloniales, la exposición de herrajes y la utilización de maderas texturadas a la vista, entre otros aspectos. Las composiciones desarticuladas de plantas y volúmenes, junto con las ornamentaciones de sus fachadas, se inscribieron en la imagen suburbana propia del pintoresquismo, en gran medida ligada al carácter estival de la ciudad y su marca como destino turístico (Gómez Pintus, 2011; Sánchez, 2011; Ballent, 2004; Cova, 1982).

Estos medianos y pequeños chalets sobreviven en el barrio La Perla, al norte de la ciudad, en especial en su fragmento más alejado del centro comercial. Este barrio primigenio, que gestó y sostuvo un sesgo socio-arquitectónico popular, surgió en una de las dos lomas perceptibles dentro de la prevaeciente llanura. Desde la Capilla Santa Cecilia allí emplazada, partió el trazado fundacional marplatense. En paralelo, el barrio Stella Maris al sur de la ciudad, otro de los más antiguos, también ostenta chalets “estilo Mar del Plata”,

¹ Se indagaron ciudades como Tandil, Necochea y Mar del Plata, con foco en las tipologías residenciales contextuales características de cada territorio. En paralelo, se exploró lo acontecido en el Centro Histórico de Quito mediante investigaciones realizadas en el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. Los resultados alcanzados, generales y específicos en relación con la construcción de indicadores, se encuentran publicados en diversos artículos de revistas indizadas con acceso libre.

aunque con una mayor diversidad de escalas. Surgido en la otra loma que se destaca en el territorio, su nombre se correspondió con el establecimiento de la Iglesia Stella Maris. Este barrio se gestó y se caracterizó, hasta la actualidad, mediante un desarrollo socio-arquitectónico más elitista. Su franja costera, en particular, comprende uno de los paisajes pintoresquistas más relevantes de la ciudad.

En estos barrios se realizaron relevamientos *in situ*, análisis planimétricos, bibliográficos, fotográficos y entrevistas a informantes clave, cuyas interpretaciones conjuntas permitieron profundizar las indagaciones en una selección de fragmentos más acotados. Allí fue posible realizar relevamientos más específicos junto con encuestas domiciliarias para comprender el estado de concientización de los usuarios de las viviendas a través de tres ejes asociados; apropiación, conocimiento y prácticas referidas a la preservación residencial.

De esta forma, en La Perla se relevaron sus 94 manzanas y se profundizó el análisis de su fragmento norte, donde todavía pervive un denso tejido de chalets “estilo Mar del Plata”. Se identificaron más de 400 casos y según criterios cualitativos, se seleccionó un microsector de 19 manzanas con 128 chalets de interés, entre los cuales se profundizó en 25 casos. En Stella Maris se realizó el relevamiento de sus 102 manzanas, donde se constataron más de 920 chalets pintoresquistas, de los cuales más de 300 casos se inscribieron en el “estilo Mar del Plata”. En particular, se focalizó un microsector barrial comprendido por 8 manzanas con 112 chalets pintoresquistas, 54 “estilo Mar del Plata” de interés, sobre los que también se profundizó en 25 bienes.

Una vez procesada la información mediante matrices síntesis, se definieron los indicadores mediante 2 grandes subíndices -(A) características patrimoniales residenciales-estatales y (B) características patrimoniales residenciales-usuarias-, divididos en 5 criterios -(A-1) aspectos urbanos, (A-2) aspectos arquitectónicos, (B-1) apropiación, (B-2) conocimientos y (B-3) prácticas-. Para este desarrollo se generaron 25 indicadores precisados a partir de las directrices internacionales (en especial el Acta y los Indicadores UNESCO mencionados) y estudios previos. De esta forma se dimensionó la sustentabilidad preservacionista referida a la vivienda contextual chaletera mediante una evaluación cuali-cuantitativa de tres grados, obtenida mediante el promedio de las puntuaciones definidas en cada caso; alta (3), media (2) y baja (1) (Schuschny y Soto, 2009).

Principales debilidades reconocidas

En términos generales, en ambos barrios los indicadores de las (A) características patrimoniales residenciales-estatales presentaron las mayores falencias, mientras que los indicadores internos a las (B) características patrimoniales residenciales-usuarias presentaron las mayores potencialidades. Asimismo, los índices de sustentabilidad patrimonial de los recortes barriales examinados resultaron similares, con una levemente mejor situación en Stella Maris. De acuerdo a lo postulado en esta ponencia y el foco en las debilidades, en ambos barrios se compartieron múltiples negatividades en sus subcriterios (A-1) aspectos urbanos y (A-2) aspectos arquitectónicos. (Ver **Figura 1**)



El análisis implicó generar y evaluar, dentro de los Aspectos Urbanos (A-1), indicadores referidos a la existencia de normativas e instrumentos de protección patrimonial a escala urbana (conjuntos, áreas), su efectividad, la participación de instituciones no gubernamentales -aunque relacionadas con el estado, como museos o colegios de profesionales- en la preservación de estos bienes en tanto conjunto, la permanencia de sectores de chalets, la pertinencia y la compatibilidad de los usos del suelo en esos sectores junto con el impacto del turismo en su conservación.

En esta indagación, en ambos barrios se destacó una frágil -casi nula- existencia de normativas e instrumentos de protección patrimonial en términos de conjuntos/áreas, de escasa aplicación y efectividad. Asimismo, se detectaron incompatibilidades de los usos del suelo en relación con las características de los legados reconocidos. Mar del Plata posee un Código de Preservación Patrimonial que regula la protección de los bienes en forma principalmente individual (sin contemplar el tratamiento específico de áreas de

valor), por lo que resulta ineficaz para proteger los valores paisajísticos conformados por estas viviendas. A estas dificultades se suman relevantes desarticulaciones con el Código de Ordenamiento Territorial que rige el uso y la ocupación del suelo, más aún al considerar las numerosas excepciones permitidas en desmedro de los sectores de viviendas involucrados. En paralelo se destacó una baja participación de instituciones en el desarrollo de acciones preservacionistas a escala urbana y se observó un desfavorable impacto turístico. En este sentido, es exiguo el desarrollo lineamientos turístico-culturales enfocados en el corpus residencial-contextual heredado, y el ímpetu estival de la ciudad ha favorecido, en un marco de regulaciones laxas, la especulación inmobiliaria, las transformaciones estacionales y, consecuentemente, un sucesivo efecto de desvalorizaciones y sustituciones urbano-residenciales.

En los Aspectos Arquitectónicos (A-2), en forma correlacionada, se evaluó la existencia de normativas e instrumentos de protección patrimonial relativa a bienes individuales, su efectividad, la participación de instituciones no gubernamentales -aunque relacionadas con el estado, como se mencionó- en la preservación de la individualidad de estos bienes, su permanencia, la pervivencia del uso residencial, el estado de conservación y el impacto del turismo.

En este análisis en ambos barrios, resultaron comunes las deficiencias expresadas anteriormente. Si bien las normativas de protección patrimonial enfocadas en bienes individuales son más numerosas, también fueron de insuficiente aplicación y efectividad, y, en especial, resultaron víctimas de las más variadas excepciones y manipulaciones entrelazadas con especulaciones inmobiliarias (en particular, el desarrollo de edificaciones en altura en las franjas costeras). De esta manera, las dificultades del Código de Preservación Patrimonial y las reiteradas excepciones para edificar en las parcelas con bienes de interés -o lindantes a estas-, resultaron los principales ejes de las debilidades recabadas. En relación, la participación de instituciones no gubernamentales relacionadas con el amparo de chalets en su carácter individual, si bien escasas, ofrecieron una mayor movilidad en Stella Maris. El impacto turístico también fue negativo en ambos barrios, con problemáticas ligadas a la habilitación de mutaciones irreversibles -funcionales y/o materiales- en pos de cada temporada estival, con consecuentes pérdidas parciales o totales de cada pieza identitaria.

En síntesis, la batería de problemas a escala urbana e individual (A1 y 2), en un marco integral de comprensión, inclinó negativamente los índices de sustentabilidad en ambos recortes barriales.

Corolario abierto

Los resultados de los indicadores analizados dentro de dos barrios marplatenses -La Perla y Stella Maris-, desde una mirada centrada en los chalets “estilo Mar del Plata” que todavía delinear sus principales perspectivas, permiten repensar posibles estrategias en vísperas de colaborar con el despliegue de acciones de salvaguarda comunes y específicas. El abordaje de variables histórico-arquitectónicas y sociales, articulado mediante el tratamiento de dos subíndices (A) características patrimoniales residenciales-estatales y (B) características patrimoniales residenciales-usuarias, ha posibilitado la visualización de los estados de situación para avanzar en ese sentido.

En una estrecha síntesis y desde el principal conocimiento general del estado favorable de (B) sobre (A), se presentó un acercamiento a las debilidades reconocidas en los desempeños gubernamentales para el amparo de los chalets a escala urbana e individual (A1 y 2).

En este sentido, si bien dentro de las negatividades registradas se evidenció una levemente mejor situación en Stella Maris que en la Perla -lo que conlleva a la posible diagramación de estrategias de amparo diferenciadas-, la síntesis de factores perjudiciales se articularon -y articulan- desde una compleja combinación compartida: la inexistencia de normas preservacionistas que regulen el tratamiento de áreas de valor, la escasa aplicación y efectividad de las normativas vigentes -y su desarticulación con otras coligadas-, junto con el apoyo a desarrollos inmobiliarios en desmedro de los legados involucrados, en un marco general de abruptas dinámicas turísticas. Así, los resultados de las principales debilidades exhiben un posible punto de partida -o bien, ejes centrales a tener presentes- para emprender prontas superaciones, que, en paralelo, dinamicen productivamente los estados de los restantes indicadores.

En paralelo, mediante las apropiaciones necesarias a cada territorio, sus bienes y sus usuarios, se espera que este tipo de instrumento y sus resultados, potencien nuevos desarrollos temáticos en otras ciudades con problemáticas similares. Así, se espera iluminar renovados caminos para la conversión de las debilidades en potencialidades preservacionistas que puedan retroalimentar una pervivencia residencial a más largo plazo.

Bibliografía citada

- Axelsson, R., Angelstam, P., Degerman, E., et. al. (2013). Social and Cultural Sustainability: Criteria, Indicators, Verifier Variables for Measurement and Maps for Visualization to Support Planning, *AMBIO*, 42 (2), 215–228. Disponible en: <https://doi.org/10.1007/s13280-012-0376-0>
- Ballent, A. (2004). Chalé (Chalet) y Pintesca, Arquitectura. En Liernur, J.F. y Aliata, F. (eds.), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*. Buenos Aires: Clarín.
- Bossio, S. (2009). El uso de indicadores para la medición del estado de conservación de los centros históricos, *Concepto Urbano*. Disponible en: <http://www.conceptourbanogb.com/articulos/indicadores.pdf/>
- Cacopardo, F. (2003). *La modernidad en una ciudad mutante. Vivienda, sociedad y territorio en la primera mitad del siglo XX*. Mar del Plata: FAUD-UNMdP.
- Canestraro, M. L., Guardia, C. E. y Layús, E. J. (2014). Discusiones en torno a la recuperación de plusvalías urbanas: análisis de instrumentos en el Municipio de General Pueyrredón, *Pampa*, 10. Disponible en: <https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/PAMPA/article/view/4534/>
- 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. Disponible en: <https://doi.org/10.7440/res75.2021.07>
- Conti, A. (2006). Hacia la definición de indicadores para el seguimiento de ciudades históricas. En *Conferencia Seminario Internacional Seguimiento y Desarrollo de Ciudades Iberoamericanas Patrimonio Mundial*. La Plata: ICOMOS/CIC.

- Cova, R. (1982). *Arquitectura marplatense. El pintoresquismo*. Resistencia: Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo.
 - Fernández, R. (2007). *Obra del tiempo*. Buenos Aires: Concentra.
 - Freire, P. (1975). *Acción cultural para la libertad*. Buenos Aires: La Aurora.
 - García, D. y Priotto, G. (2008). *La sustentabilidad como discurso ideológico (Módulo 2)*. Buenos Aires: Programa de Estrategia Nacional de Educación Ambiental, SAySD.
 - Gómez Pintus, A. (2011). Suburbios residenciales. Modernización territorial, operaciones inmobiliarias e imágenes suburbanas, 1910-1940, *RIURB-Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 5. Disponible en: <https://upcommons.upc.edu/handle/2099/12497>
 - 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: CEDODAL-FAUD.
 - Sánchez, L. M. (2011). Mar del Plata y su patrimonio modesto: desde el pintoresquismo culto al popular. Génesis de los chalets 'estilo Mar del Plata', *I+A*, 11.
 - Sánchez, L.M. (2014). La concientización usuaria del patrimonio modesto. Sentir, pensar y hacer en dos ciudades intermedias argentinas: Mar del Plata y Tandil, *RevistArquis*, 3 (2). Disponible en: <http://revistas.ucr.ac.cr/index.php/revistarquis/article/view/16998>
 - Schuschny, A. y Soto, H. (2009). *Guía metodológica, diseño de indicadores compuestos de desarrollo sostenible*. Santiago de Chile: CEPAL, Naciones Unidas.
 - Tanguay, G. A., Berthold, E., Rajaonson, J. A. (2014). Comprehensive Strategy to Identify Indicators of Sustainable Heritage Conservation, *C RTP Working Papers*. Disponible en: <https://www.researchgate.net/publication/266343477/>
 - Vapñarsky, C. y Gorojovsky, N. (1990). *El crecimiento urbano en la Argentina*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.
 - Waisman, Marina (1992). *El patrimonio modesto*. Bogotá: Cuadernos Escala.
 - Zingoni, J. M. (2003). Gestión del patrimonio arquitectónico y urbano. En Novacovsky, A. y Viñuales, G. (eds), *Textos de cátedra. Maestría GIPAU* (V. 2, pp. 75.203). Mar del Plata: FAUD-UNMdP.
-
- Acta de Colonia de Sacramento. ICOMOS-UNESCO. Colonia, 1998.
 - Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios (Carta de Venecia). ICOMOS, Venecia, 1964. Disponible en: https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf
 - Indicadores UNESCO de Cultura para el Desarrollo. Manual Metodológico. UNESCO, París, 2014. Disponible en: https://es.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/iucd_manual_metodologico_1.pdf
 - Objetivos de desarrollo sostenible. ONU. Disponible en: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>