

Abordar áreas urbanas patrimoniales: reflexiones abiertas en Mar del Plata

Lorena Marina Sánchez^(*)
y Mariana Fernández Olivera^(**)

Resumen: Abordar áreas urbanas patrimoniales constituye una tarea teórico-práctica compleja, donde el debate sobre *por qué, desde-para quiénes y cómo* afrontar el tratamiento de un determinado perímetro de protección, constituye una necesidad clave. En Mar del Plata, este requerimiento se evidencia como una urgencia irresuelta, por lo que se propone un ejercicio reflexivo para repensar las tres incógnitas enunciadas en vísperas emprender el amparo de sus entornos de valor.

Palabras clave: Patrimonio- Ciudad- Áreas -Salvuarda

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 111]

^(*) Lorena Marina Sánchez es Doctora en Arquitectura, Magíster en Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Arquitecta. Investigadora del CONICET (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas) y docente-investigadora del IEHPAC (Instituto de Estudios de Historia, Patrimonio y Cultura Material, UNMdP), Argentina. Ha publicado libros, capítulos, ponencias y artículos científicos en marcos nacionales e internacionales.

^(**) Mariana Fernández Olivera es Doctora en Arquitectura, Arquitecta. Becaria Posdoctoral del CONICET y docente-investigadora del IEHPAC (UNMdP), Argentina. Ha publicado capítulos, ponencias y artículos científicos en marcos nacionales e internacionales.

Introducción

Abordar áreas de salvaguarda patrimonial constituye una tarea teórico-práctica emprendida, por lo menos, hace más de medio siglo. En el transcurso de las experiencias dentro de este históricamente corto periodo, se han generado diversas metodologías y estrategias acordes con cada territorio, su cultura y sus bienes. Esta tarea ha resultado compleja, en especial en las ciudades, requiriéndose la confluencia de saberes múltiples entre los que se

destacan las historias materiales -e inmateriales- pasadas y presentes. El debate sobre por qué, desde-para quiénes y cómo afrontar el tratamiento de un determinado perímetro de protección patrimonial, se ha posicionado como una necesidad clave en urbes intermedias y capitales.

Desde las cartas y recomendaciones temáticas, a principios y mediados del siglo XX se progresó en comprender las implicancias de preservar el patrimonio construido. Según Chateloin Santiesteban (2008), mediante la *Carta de Atenas* de 1931 se emprendió esta comprensión, en la *Convención de la Haya* de 1954 se avanzó en la concepción de “centros monumentales” y en el *Congreso de Gubbio* de 1960 se enunció el progreso italiano en la consideración de los “centros o conjuntos urbanos” como entidades a proteger mediante reglamentaciones específicas. La *Carta de Venecia* de 1964 será significativa en la conceptualización del valor de los “conjuntos” y las *Normas de Quito* de 1967, desde un contexto americano cercano, aludirá tempranamente a “zonas ambientales”. Posteriormente proliferarán documentos con diferentes inclusiones y tratamientos de conceptualizaciones integrales, como el planteo de la *Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico* de 2011 en el que se postula una salvaguarda armónica de atributos naturales y culturales.

En síntesis, las áreas de valor -para utilizar una de las enunciaciones más amplias y genéricas-, implican delimitaciones espaciales dentro de territorios en los que se reconocen bienes individuales y contextuales con cuantías, para los cuales se requieren normas específicas preservacionistas. Este tipo de protección se inscribe en la concepción de la sustentabilidad sociocultural y el derecho al disfrute patrimonial, manifestándose su relevancia como parte de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en relación con la implementación de la Agenda 2030 (Objetivo 11/Meta 11. 4, entre otros).

El abordaje de este tipo de áreas cobra relevancia en Mar del Plata, una ciudad intermedia de la provincia de Buenos Aires. En esta urbe costera fundada en 1874, todavía no se ha afrontado el amparo de áreas patrimoniales. Esta situación constituye una amenaza para la pervivencia de sus paisajes construidos, más aún al considerar que Mar del Plata se ha caracterizado -y se caracteriza- por su dinamismo sociomaterial en estrecha relación con su temprano carácter turístico y portuario (Cacopardo, 2003; Gravano, Silva y Boggi, 2016). Empero, en ciertos sectores urbanos subsisten áreas que ameritan ser preservadas. La protección patrimonial marplatense, contemplada desde el Código de Preservación Patrimonial oficializado en 1995, especifica pautas jurídicas, económicas y técnicas para declarar y amparar bienes en forma individual. Para ello, desarrolla los usuales campos de valoración (histórico-simbólico-social, artístico-arquitectónico y ambiental), junto con aspectos asociados sobre promociones de uso del suelo e indicadores urbanísticos especiales, exenciones de derechos y tasas municipales, formatos de los convenios preservacionistas, sanciones referidas a incumplimientos de los convenios pautados o infracciones a las normas patrimoniales e incluso creaciones de fondos para la preservación patrimonial, entre otros temas. Asimismo y desde el Decreto N° 1.063 de 2003, se definen las variables posibles de desafectación y como aspecto fundamental, se agrega un capítulo destinado a la categorización de los bienes declarados de acuerdo a los campos de valoración enunciados. De esta forma, se presenta un instructivo para determinar las categorías patrimoniales y en correspondencia, sus grados de protección y niveles de acción: Categoría

A, Inmueble de valor excepcional, Grado de protección 1 de tipo integral; Categoría B, Inmueble de valor singular, Grado de protección 2 de tipo estructural; y Categoría C, Inmueble de valor contextual, Grado de protección 3 de tipo ambiental. En relación con esta última categoría, la Ordenanza modificatoria y reglamentaria N° 19.660 promulgada en 2010, genera una innovación; una sub-categorización y sub-clasificación de los bienes C mediante la evaluación y la valoración de tres aspectos: a) el ambiente conformado y la situación del entorno, b) las actitudes y voluntades de propietarios y/o inquilinos y c) las condiciones arquitectónicas intrínsecas y su significancia. Este abordaje considera también dos tipos de entornos cercanos, los homogéneos y los heterogéneos (consolidados o pre-consolidados) que, a su vez, pueden pertenecer a fragmentos de mayor escala consolidados, pre-consolidados o potenciales (estos últimos en relación con los posibles desarrollos establecidos en cada distrito que, de ser consumados en sus máximas expresiones, modificarían el carácter del lugar). Para ello se pautan 6 tipos de sub-clasificaciones y protecciones asociadas, 3 para los entornos cercanos heterogéneos (C1, C2 y C3) y 3 para los entornos cercanos homogéneos (C4, C5 y C6); en ambos casos con un gradiente valorativo que abarca desde mayores restricciones a posibles sustituciones sujetas a estudio (Roma y Millares, 2011). Sin embargo, este último progreso que ha pugnado por auxiliar el amparo contextual, no ha logrado subsanar la necesidad de normar áreas.

Es de interés mencionar que desde el año 2002 existe un extenso expediente municipal que postula la necesidad de generar áreas de protección y propone su creación (N° 1.983-3-02). La propuesta se sustenta en aportes previos generados en indagaciones científicas universitarias (resultados individuales y grupales, como la *Carta Patrimonial* promovida por Novacovsky, París Benito y Roma) con ayuda de los avances provenientes de otras normativas temáticas nacionales. A esta situación se agrega que no existen programas de concientización en torno a los valores de los contextos patrimoniales dirigidos a los propietarios/usuarios ni a los profesionales actuantes.

Por ello, este escrito propone un ejercicio de reflexión abierto para repensar por qué, desde-para quiénes y cómo abordar las áreas patrimoniales en Mar del Plata, mediante la síntesis de un análisis teórico-práctico, para meditar respuestas adecuadas a las necesidades reales de esta ciudad en vísperas de comenzar a proteger sus entornos de valor.

Por qué y desde-para quiénes

¿Por qué y desde-para quiénes abordar la protección de áreas urbanas patrimoniales? El objetivo se centra en salvaguardar nuestro pasado construido como anclaje histórico e identitario de nuestro presente y futuro, en el que se expresan las múltiples capas y procesos acontecidos. En el siglo XXI, la salvaguarda de bienes constituye un derecho y un deber que forma parte de las agendas políticas, ya que la preservación de cada legado en su comprensión como conjunto, entorno y ambiente, tiene un único artífice y destinatario: las personas que lo habitaron, lo habitan y lo disfrutan.

Resulta pertinente preguntarse quiénes son las personas que deben ocuparse de la salvaguarda de áreas patrimoniales, en la multiplicidad de escalas que se ven implicadas dentro de este término. A través de la historia, el rol de los Estados ha sido demostrado como clave para su tratamiento a través de diferentes normas de salvaguarda nacionales, provinciales y municipales, incluso internacionales y de la humanidad. Esta tarea comprende la difícil regulación, articulación y moderación de intereses privados y públicos. No solo se requiere afrontar las acciones de emprendedores inmobiliarios, sino que también se debe normar el accionar en bienes esencialmente privados como las viviendas –eslabones sustanciales en la configuración de las áreas y sus paisajes-. Asimismo es menester remarcar que estas dificultades, experimentadas en los centros europeos con un derrotero de trayectorias patrimoniales, encuentran en nuestros marcos latinoamericanos mayores desafíos debido a las usuales condiciones sociales, económicas y culturales débiles y disruptivas en el tiempo.

En Mar del Plata, el por qué preservar suma la urgencia: si bien puede hacerse una historia de la dilapidación de bienes especialmente desde mediados del siglo XX, en las últimas décadas han primado rústicas operatorias de intervención del tejido en pos de intereses privados enmarcados en ordenanzas proteccionistas centradas en bienes individuales (Sánchez, 2022). En paralelo, los artífices de la condición patrimonial de las áreas, sus usuarios, se escinden entre aquellos que reconocen el desamparo y se agrupan para solicitar respuestas proteccionistas, y aquellos que aprovechan los vacíos patrimoniales para realizar negocios inmobiliarios.

En relación con el primer grupo, se han gestado agrupaciones de civiles frente a diferentes acciones agresivas en bienes singulares, en muchos casos declarados como legados de interés local, provincial y/o nacional. En forma puntual o sistemáticamente desde agrupaciones civiles como la *Asociación Marplatenses defensores del Patrimonio Arquitectónico y Urbano*, los usuarios se han manifestado e incluso han iniciado acciones legales en las que se han plasmado las controversias. En relación con el segundo grupo y mediante un accionar en el que han prevalecido los intereses económicos, se han generado fracturas paisajísticas en entornos característicos. En los intersticios de las legislaciones vigentes o bien, en el marco de las inexistentes, estas prácticas conflictivas han sido las dominantes en las últimas décadas.

A modo de ejemplo, los entornos costeros conformados por paisajes chaleteros pintoresquistas referenciales para los habitantes y los turistas, han sido abruptamente afectados. Los principios económicos que usualmente han primado debido a la calidad ambiental costera e histórica de estos fragmentos urbanos, han generado una sucesión de operatorias que han decantado en un consenso tácito para accionar y un consecuente efecto dominó negativo dentro del paisaje. En relación, los primigenios barrios asociados a estos perfiles costeros, sólo han podido mantener algunas homogeneidades estilísticas -pintoresquistas en particular- debido a las pautas establecidas en el Código de Ordenamiento Territorial en aquellos sectores con funciones estrictamente residenciales. En paralelo se suma el desconocimiento valorativo y la desprotección patrimonial de otros sectores históricos, como los de índole portuaria-pesquera, como acontece al sur de la ciudad. Las casillas de chapa y madera que todavía subsisten, así como un disímil acervo de conserveras que forman parte del proceso constitutivo de uno de los puertos de mayor relevancia nacional, no han sido reconocidos como partes significativas de un área a ser amparada.

Cómo

¿Cómo abordar áreas de salvaguarda patrimonial? Las experimentaciones prácticas, los avances normativos y las recomendaciones teóricas en ámbitos nacionales e internacionales, requieren de una concienzuda adaptación a los bienes y sus realidades locales. En este sentido, existe un consenso en los procesos y sus fases metodológicas; desde una primera delimitación surgida mediante investigaciones y evaluaciones históricas, arquitectónicas, urbanas y socio-funcionales que implican un relevamiento parcelario de las características históricas pasadas y presentes de los tejidos valorados, sus deterioros y sus diferentes usuarios, entre otros aspectos, se avanza en una segunda circunscripción detallada de fragmentos de interés, junto con especificaciones correlacionadas sobre los diferentes tipos de protección necesarios -limitaciones y posibilidades de actuación-. Este proceso debería ser acompañado por los usuarios de los bienes, en un marco de una plural matriz de actores intervinientes, donde la esfera estatal resultaría articuladora y generadora de planes, programas y/o proyectos que implicarían la operativización de los resultados condensados. La gestión de las áreas patrimoniales se modularía, así, con la planificación de la ciudad proyectada, la definición de acuerdos entre propietarios, estado y agentes inmobiliarios y el progreso de estrategias preservacionistas -como la transferencia de potencial constructivo o los incentivos patrimoniales, entre otros- (Zingoni, 2003; Tella y Potocko, 2009).

Estas fases han sido desarrolladas por expertos en las más diversas latitudes, destacándose los avances generados por la *Red Rehabimed* dirigida a la rehabilitación sostenible, la restauración del patrimonio y la regeneración urbana euromediterránea desde hace casi 30 años. Asimismo, resultan de interés los esfuerzos más particularizados dentro del territorio latinoamericano, como los diversos manuales generados entre los que es posible mencionar 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 para los Municipios de Honduras (2012). En las diferentes trayectorias para abordar áreas, los procesos de apropiación de las fases mencionadas se verifican múltiples en relación con los requerimientos y los valores reconocidos en cada territorio, sus bienes y sus sociedades (González Biffis, 2018).

En este sentido, las ciudades europeas cuentan con una mayor trayectoria en las formas de afrontar la protección de áreas. En estos abordajes, suele acontecer que las áreas patrimoniales resultan ser estrictamente centros físicos y fundacionales, siendo verdaderos Centros Históricos en los términos planteados por la UNESCO en 1977. Allí se reúnen viviendas características que conforman entornos homogéneos en los que se destacan bienes singulares principalmente eclesiásticos y gubernamentales, como acontece en Italia y España. En estos casos, también se reconocen segundos perímetros -la más de las veces llamadas áreas de amortiguación- en donde se establecen otras formas de protección para el segundo anillo que contiene a cada núcleo histórico. En estos Centros Históricos, las problemáticas proteccionistas se debaten en detalladas normativas gubernamentales de salvaguarda apoyadas por diversos financiamientos internos y externos. Así, las discusiones actuales allí perpetradas versan sobre temáticas como la gentrificación, la tugurización, el turismo desmedido y el dilema de la inserción de obras nuevas dentro del tejido existente -con acaloradas discusiones entre los que abogan por las integraciones y los que

lo hacen por las rupturas, entre el rigor y la flexibilidad-, entre otros temas. Estas condiciones avanzadas se reconocen también en algunos de los Centros Históricos americanos, como el de Quito o México, con salvedades propias en cada ciudad y sus sinuosidades en el marco de financiamientos discontinuos, desastres naturales y economías débiles (entre otros muchos autores, ver Carrión Mena, 2014).

En paralelo, en muchas otras ciudades latinoamericanas resultó -y resulta- necesario repensar más drásticamente los mencionados procesos metodológicos debido a las disímiles realidades existentes, donde la noción de Centro Histórico difiere de las caracterizaciones europeas. Por ejemplo, la concepción puede aludir a aspectos fundacionales o significativos, sin responder estrictamente a condiciones centrales y con una presencia dominante de tejidos heterogéneos con sólo algunos nodos homogéneos (Conti, 2006 y 2010; Pinassi, 2015). En términos de Gutiérrez (2014), estas características se debieron, en gran parte, a los procesos de modernización sufridos por los entornos latinoamericanos principalmente desde las décadas de 1950 y 1960. En este sentido, ya hace treinta años Waisman (1993) argumentaba las particularidades de estos “Centros Históricos no consolidados”. Por ello y a la luz de los diversos bienes que progresivamente fueron incorporándose dentro de la noción de áreas, proliferaron múltiples expresiones con el fin de acercar supuestas precisiones. A modo de ejemplos, en Argentina es posible encontrar “Áreas de Protección Histórica” (Buenos Aires), en Brasil “Zonas Especiales de Preservação” (Recife), en Uruguay “Áreas testimoniales” y “Zonas de interés Prioritario” (Montevideo), en Chile “Zonas típicas” e incluso zonas con “Derecho a la vista” (Valparaíso), entre muchas otras. Asimismo, las mencionadas economías y financiamientos intermitentes destinados a este propósito, resultaron factores que convergieron para retrasar el tratamiento de áreas de valor. Por ello, las actuales discusiones en el marco de estas urbes que recientemente -en términos históricos- han comenzado el abordaje de sectores patrimoniales o que todavía no poseen este tipo de protección, se continúan centrando en la definición de estrategias y metodologías apropiadas.

En este escenario, Mar del Plata se ubica en el grupo de ciudades que no poseen áreas patrimoniales con una pervivencia, como se mencionó, de fragmentos barriales que presentan entornos homogéneos residenciales pintoresquistas dentro de su macrocentro, con disímiles recortes heterogéneos y diferentes sectores que oscilan entre lo residencial, lo comercial y lo industrial-pesquero, por ejemplo, hacia el sur de la ciudad.

Reflexiones abiertas

Entonces; ¿cómo abordar áreas patrimoniales en una ciudad que carece de interés estatal para afrontarlas pero en la que urge definir las frente a las pérdidas acontecidas y en curso, más aún al comprender que esta situación está cercenando el derecho al disfrute de sus usuarios?

La necesariamente acotada síntesis presentada sobre el problema, amerita respuestas que implican reflexiones ampliadas; ¿se debe realizar una primera delimitación de acuerdo a los procesos metodológicos ya experimentados, resultantes en primeras circunscripciones amplias y segundas delimitaciones acotadas de acuerdo a las urgencias reconocidas, con la inclusión de “áreas de disputa/riesgo” para procurar interactuar e incentivar acciones con el poder estatal?

De acuerdo a la realidad local, donde hace más de dos décadas que existe un expediente en el que se fundamenta, se desarrolla y se solicita la declaración de áreas de valor patrimonial, parecería que este sendero de operativización requiere otras perspectivas y movilizaciones.

Entonces, ¿podría acontecer que posteriormente a la realización de las delimitaciones mencionadas, fuera propicio fomentar el fortalecimiento socio-comunitario mediante la difusión de las cuantías, las potencialidades y los problemas reconocidos en cada sector, para así estimular colectivamente la solicitud y el posicionamiento de un amparo de áreas dentro de la agenda política?

Estos caminos hipotéticos para redefinir un análisis que abogue por un sendero de operativización para el tratamiento de áreas, postula inquietudes inconclusas. Sin embargo, los conflictos que se yerguen en el paisaje marplatense, obligan a concretar indagaciones para acercar renovadas respuestas. En este camino se encuentran las investigaciones en desarrollo. Con la certeza de que “...el futuro siempre avanza mirando de reojo al pasado” (Vallejo, 2022, p. 319), es ineludible repensar la protección del presente sedimentado en las áreas urbanas.

Bibliografía

- Asociación de Municipios de Honduras (AMHON) y Programa Nacional de Fortalecimiento de Gestión Urbana de los Centros Históricos (PGU) (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/>
- Cacopardo, F. A. (2003). *La modernidad en una ciudad mutante. Vivienda, sociedad y territorio en la primera mitad del siglo XX*. FAUD-Universidad Nacional de Mar del Plata.
- Carrion Mena, F. (2014). Los desafíos actuales en los centros históricos. En *Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México* (Vol. 3) (pp. 28-37). Universidad Nacional Autónoma de México. https://works.bepress.com/fernando_carrion/677/
- Chateloin Santiesteban, F. (2008). El centro histórico ¿concepto o criterio en desarrollo?. *Arquitectura y Urbanismo, XXIX* (2-3), 10-23. <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revista-aa/article/view/157>

- 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>
- Conti, A. (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* (Vol. IV) (pp. 127-139). FAUD-Universidad Nacional de Mar del Plata.
- González Biffis, A. (2018). *El centro histórico como paisaje urbano histórico: el desafío de intervenir* [Tesis doctoral, Universidad Nacional de La Plata]. <http://hdl.handle.net/11336/116169>
- Gravano, A., Silva, A. y Boggi, S.M. (2016). *Ciudades vividas. Sistemas e imaginarios de ciudades medias bonaerenses*. Café de las Ciudades.
- Gutiérrez, R. (2014). Repensando el patrimonio desde América Latina. En J. Zingoni y A. Pinassi (Comp.), *Gestión del patrimonio urbano: textos de cátedra* (Vol. I) (pp. 63-80). Ediuns.
- Novacovsky, A., París Benito, F. y Roma, S. (2002). *El patrimonio cultural en la complejidad urbana. Hacia la elaboración de la "Carta Patrimonial de Mar del Plata"*. Jornadas Universitarias sobre Ciudad y desarrollo.
- 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*, 1 (2), 8-30. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/45180>
- Roma, S. Y. y Millares, M. E. (2011). ¿Cómo proteger el patrimonio no monumental en una ciudad como Mar del Plata? Una propuesta metodológica posible. *Investigación + Acción*, 13, 121-144.
- Sánchez, L.M. (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>
- 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
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) (1977). *Conclusiones del Coloquio sobre la preservación de los Centros Históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas*. [https://informesdelaconstruccion.revistas.csic.es/index.php/informesdelaconstruccion/article/viewFile/1473/1639](https://informesdelaconstruccion/article/viewFile/1473/1639)
- Vallejo, I. (2022). *El infinito en un junco*. Siruela.
- Waisman, M. (1993). *El interior de la historia. Historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos*. Escala.
- Zingoni, J. M. (2003). Gestión del patrimonio arquitectónico y urbano. En A. Novacovsky y G. Viñuales (Eds.), *Textos de cátedra de la Maestría en Gestión e Intervención en el Patrimonio Arquitectónico y Urbano* (Vol. 2) (pp. 175-203). FAUD-Universidad Nacional de Mar del Plata.

Documentos Patrimoniales

- Carta de Atenas (1931)
 - Convención de la Haya (1954)
 - Congreso de Gubbio (1960)
 - Carta de Venecia (1964)
 - Normas de Quito (1967)
 - Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico (2011)
-

Abstract: An approach to heritage urban areas constitutes a complex theoretical-practical task in which the debate about *why, from-for whom and how* to deal with the treatment of a certain perimeter of protection, is a key need. In Mar del Plata, this requirement is evidenced as an unresolved urgency which is why a thoughtful exercise is proposed to rethink the three unknowns stated on the eve of undertaking the protection of their environments of value.

Keywords: Heritage- city- areas -safeguard

Resumo: Abordar áreas urbanas patrimoniais é uma tarefa teórico-prática complexa, onde o debate sobre *por qué, desde-para-quem e como* enfrentar o tratamento de um determinado perímetro de proteção, constitui uma necessidade fundamental. Em Mar del Plata, esta exigência é evidenciada como uma urgência não resolvida, pelo que se propõe um exercício reflexivo para repensar as três incógnitas enunciadas nas vésperas empreender o amparo de seus ambientes de valor.

Palavras chave: Patrimônio- cidade- áreas –salvaguarda

[Las traducciones de los abstracts fueron supervisadas por su autor]
