

Cohabitación de torres y chalets. Intervenciones en el paisaje costero marplatense: el caso Roesli

María Eguren^(*) y Felipe Luis García^(**)

Resumen: El tejido residencial representa un eslabón significativo en la caracterización de cada ciudad, en este marco resulta de interés reflexionar sobre la inserción de torres en contextos de valor patrimonial. Para ello se trabajará sobre un caso: la intervención del chalet Roesli en la ciudad de Mar del Plata. Mediante una perspectiva principalmente cualitativa, se analizarán las limitaciones existentes en la normativa urbana y los vacíos en la planificación.

Palabras clave: Patrimonio – Tejido – Intervención – Chalet – Torre

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 124]

^(*) Arquitecta. Becaria Doctoral 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 (IEHPAC-FAUD) de la Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMDP). Docente de grado en la misma Facultad, en las materias “Teoría y crítica de la arquitectura y el urbanismo” y “Proyecto, paisaje y ambiente”.

^(**) Sociólogo. Doctor en Ciencias Sociales (UBA), Magister en Comunicación y Cultura (UBA), Licenciado en Sociología (UNMDP). Becario Doctoral de Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas con sede de trabajo en el Instituto de Humanidades y Ciencias Sociales (CCT-MdP). Docente de grado en la Facultad de Económicas y Ciencias Sociales y Psicología en la materia “Sociología”

Introducción

La preservación patrimonial tiene un carácter histórico dinámico que implica los tratamientos de protección de un diverso conjunto de bienes, tangibles e intangibles, para su transmisión a las generaciones futuras. Los avances teóricos revelaron una ampliación y diversificación temática, desde la consideración de bienes individuales hasta la consideración de herencias complejas donde intervienen múltiples aspectos territoriales, sociales, materiales y ambientales; como sucede con la valoración del paisaje urbano histórico (UNESCO, 2011).

Desde esta perspectiva, la importancia de los contextos urbanos y las piezas que los componen, en especial las viviendas, resultan de singular interés. La inclusión del tejido urbano residencial en la planificación de las ciudades conllevó a problemáticas complejas donde el dilema del equilibrio entre el pasado y el presente encontró múltiples tensiones (De Gracia, 1992; Vázquez Piombo, 2016). Entre estas, la introducción de obra nueva en tejidos antiguos y, más específicamente, la inserción de viviendas en altura -llamadas en torre- en contextos de valor patrimonial, constituye hasta la actualidad, uno de los principales desafíos todavía irresueltos.

Por otro lado, es importante resaltar la centralidad paisajística que adquieren los bienes consagrados como patrimoniales. Visto que, el paisaje urbano histórico comprende una interrelación de saberes, en especial los que integran los procesos naturales y los antrópicos. En su formulación resultan claves las articulaciones de las prácticas sociales, culturales y materiales, ya que implican modos de imaginar, apropiar y consumir el espacio físico, junto con las formas de preservarlo, transformarlo e intervenirlo.

Desde el ámbito cultural y en especial desde el siglo XX, la UNESCO promovió el desarrollo de la temática. Con antecedentes como la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural de 1972 y el Memorándum de Viena de 2005, entre otros, el sucesivo cuerpo doctrinario alcanzó una definición específica en 2011 a través de la *Recomendación sobre el paisaje urbano histórico*. Allí se explicó a este tipo de paisaje, en sintonía con la concepción de Agamben (2018), como "...la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de "conjunto" o "centro histórico" para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico".

En esta recomendación se consolidó la ya expresada complementariedad integrativa de aspectos naturales y antrópicos, con énfasis en el tratamiento histórico-contemporáneo, hacia la consumación de renovadas acciones proteccionistas. Esta noción, en permanente debate, ha propiciado críticas negativas y positivas. Las primeras principalmente centradas en la calidad y la operatividad del avance suscitado en relación con los cuerpos documentales previos (Lalana Soto, 2011; Azkárate y Azpeitia, 2016). Las segundas centradas en la promoción de una noción integradora necesaria, su puesta en escena mundial y las exploraciones desde entonces pergeñadas (Bandarín y Van Oers, 2014; Conti, 2016).

En esta línea, la relevancia de los contextos urbanos y los eslabones que los componen, en especial las viviendas, se renuevan como eje de singular interés. En la preservación del legado doméstico contextual persisten varios desafíos, entre ellos, el relacionado con la

inserción de obra nueva. Dentro del cuerpo teórico contenido en las cartas patrimoniales, se ha recomendado que las diferentes inclusiones se realicen en el marco de integraciones y completamientos respetuosos de cada entorno, fundamentados en los resultados de indagaciones científicas. En este marco se han operado dos tipos de inserciones básicas: en relación con *estructuras arquitectónicas* al anexas nuevos elementos a los edificios existentes, en general debido a nuevos usos, y en relación con *estructuras urbanas* al completar las partes faltantes del tejido con nueva arquitectura (Vázquez Piombo, 2016).

Por lo pronto, el abordaje de una ciudad como Mar del Plata resulta de particular interés, ya que esta urbe intermedia ha sufrido numerosas transformaciones a lo largo de su historia. Los intensos procesos de mutación urbana, su funcionamiento turístico-estival, la distancia entre las investigaciones y las prácticas patrimoniales, junto con la escasa voluntad política para promover cambios preservacionistas, constituyen algunos ejemplos para comprender las dificultades existentes en términos de salvaguarda contextual (Waisman, 1992; Sánchez, 2017). En este marco, aún pervive un tejido residencial de mediana y pequeña escala, inmerso en la corriente pintoresquista local en apogeo a principios y mediados del siglo XX, cuyos valores todavía califican el principal paisaje contextual de la ciudad. Estos “chalets” se ven en constante riesgo debido a sus emplazamientos costeros o mediterráneos en zonas que no se encuentran resguardadas como tales, pero que atesoran valores históricos, sociales y ambientales (Ver imagen 1).

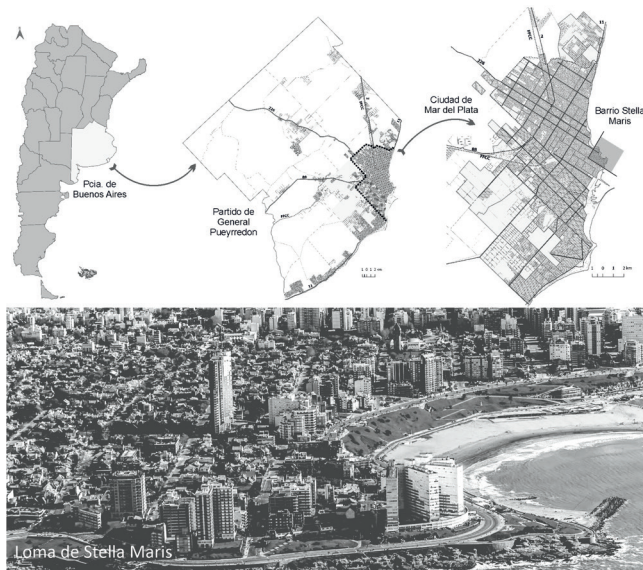


Imagen 1. Ubicación e imagen aérea del barrio Loma de Stella Maris en la ciudad de Mar del Plata. Fuente: composición de los autores.

El devenir del contexto residencial pintoresquista

Fundada en 1874, Mar del Plata es la ciudad cabecera del Partido de General Pueyrredón dentro de la provincia de Buenos Aires. Se distingue por su amplio borde costero sobre el océano Atlántico, condición que, junto su recepción inmigratoria, tempranamente originó su caracterización balnearia y portuaria. Desde sus inicios, el territorio marplatense se erigió en constante dinámica y mutación, con una jerarquía turística singular dentro del ámbito nacional e incluso internacional. Sólo entre 1874 y 1950 es posible identificar cuatro procesos de transformaciones urbanas que signaron diferentes tipos de ciudades; una incipiente ciudad-puerto, una villa balnearia de grupos dirigentes entre 1880 y 1920, una ciudad balnearia de mayor apertura social hacia 1935 y una ciudad que comenzará a albergar un espectro turístico masivo sobre 1950 (Cacopardo, 2003).

Dentro de estos procesos, se erigieron tipologías de viviendas ligadas al pintoresquismo europeo, principalmente destinadas a residencias estivales. Los paisajes marítimos, la topografía de la ciudad y el poder de los grupos sociales más aventajados de principios del siglo XX, entre otros factores, presentaron un ámbito fértil para el impulso de esta corriente arquitectónica definida por el carácter extraurbano, la asimetría, el contraste de volúmenes, los quiebres y la exposición de materiales, imbuida por diversas arquitecturas populares regionales (Cova, 1982; Ballent, 2004).

En las traducciones acontecidas desde lo europeo a lo nacional y lo local, las dos lomas de la ciudad enlazadas al borde costero resultaron atractivas para el desarrollo pintoresquista residencial, loma norte de Santa Cecilia y loma sur de Stella Maris. En estas localizaciones las viviendas pintoresquistas configuraron uno de los principales eslabones del tejido identitario urbano, principalmente en dos escalas: villas (de mayor envergadura) y chalets. Las villas pintoresquistas compusieron el más ilustre paisaje local de las élites políticas y económicas a principios del siglo XX, edificadas por arquitectos e ingenieros mayoritariamente extranjeros. Desde 1920 se forjó una transformación socio-urbana hacia una democratización balnearia, acompañada por un mayor afianzamiento de la población estable. La construcción de villas, de acuerdo con las nuevas formas de vacacionar y habitar la ciudad, resultó poco apropiada en sintonía con los cambios sucedidos. La ciudad requirió desplegar una renovada escala de viviendas destinada a nuevas clases medias, ideadas por arquitectos e ingenieros junto con constructores e idóneos locales.

Hacia mediados de siglo, el turismo masivo fomentado por las políticas nacionales, junto con una población estable al servicio del balneario y la ciudad, promovieron la diseminación de un tejido con predominancia de pequeños chalets pintoresquistas. Estas viviendas, traducidas de las villas iniciales, inauguraron una vertiente ecléctica local llamada “estilo Mar del Plata”, inspirada en el pintoresquismo europeo y las corrientes californianas norteamericanas. De esta forma y con un especial énfasis en las fachadas, se adaptaron creativamente las volumetrías asimétricas y yuxtapuestas, destacándose los múltiples techos inclinados, las chimeneas reales o ficticias, un jardín al frente y el porche, ejecutadas a través de determinadas materialidades, técnicas y tecnologías (como el particular uso de la piedra local tratada en aparejos “bastón roto”, revistiendo partes o la totalidad muraria) (Ver imagen 2).



Imagen 2. El devenir del tejido pintoresquista marplatense, en sus diversas escalas y detalles constructivos. Fuente: composición de los autores basada en fotografías propias e imágenes extraídas de páginas web.

La disseminación y apropiación poblacional de este estilo en una nueva escala de vivienda, más pequeña y entre medianeras, posibilitó el completamiento de gran parte del tejido de la grilla urbana, componiendo un paisaje costero-mediterráneo con rasgos singulares (Cova, 1982; Ballent, 2004; Sánchez, 2008).

El chalet estilo Mar del Plata resultó ser el elemento central para el desarrollo y control de gran parte de la forma urbana, esta unidad ornamental emergió como una escenografía residencial alternativa, en la cual se condensan el *barrio cantero* y su peculiar paisaje funcional a la *renta turística* (Sáez, 1993). Pues, en el Estilo Mar del Plata la población estable se dispuso a hacer coincidir en sus viviendas permanentes, tanto los valores de la aristocracia, como la posibilidad de obtener una renta con el alquiler de sus casas durante la temporada de verano; superponiendo así, valor de uso, valor de cambio y valor simbólico (Baudrillard, 2005). Dicho de otra forma, un amplio sector marplatense construyó su vivienda en función de su alquiler, por lo que no fue determinante que la casa se adecuara correctamente a sus necesidades y modos de habitar, sino que pueda competir exitosamente en el mercado de alquiler, para lo que fue primario cubrir y resolver las necesidades prácticas y simbólicas de sus inquilinos veraniegos.

En efecto, esta corriente estilística se presenta como un complejo entrecruzamiento que tiende “a perfeccionar y reproducir las relaciones de producción dominante” (Cacopardo; 1997:277). En virtud de ello, se despliega como una miniaturización de los palacios aristocráticos que se reformaron en el contexto marplatense para mantener un perfil atractivo. Pues en este despliegue guarecen tanto sus aciertos como sus contrapuntos. Dentro de los primeros se reconoce la correcta hechura edilicia como una intensa apropiación y consumo expresivo de las suntuosas casonas llevadas a una “escala hogareña”. En contrapartida se exterioriza en una serie de torpezas distributivas, en la configuración de un espacio doméstico conflictivo e incómodo moldeado para un *hipotético inquilino veraniego*. En términos técnicos, se sostiene que las dimensiones internas conforman un evidente retraso en la modernización del espacio doméstico. En el aspecto exterior, se dotaba de un marcado eclecticismo de semblante pintoresquista que licua las heterogéneas esteticizaciones étnico-culturales del país (Cacopardo, 1997).

Desde mediados de siglo en adelante, la construcción de residencias pintoresquistas fue perdiendo adeptos debido a una nueva concepción de la modernidad junto con la proliferación de la construcción en altura. Recién desde las perspectivas patrimoniales de fines del siglo XX, este tipo de viviendas fue recuperando su protagonismo. En este proceso, el tejido pintoresquista sobreviviente, en sus diversas escalas, todavía caracteriza el paisaje urbano local y subsiste agrupado por sectores, como en las lomas enunciadas, o bien, disgregado en el tejido. En la loma de Stella Maris aún sobrevive gran parte del paisaje local mencionado. Entre las condiciones costeras y las cualidades residenciales-patrimoniales, este sector se posicionó como un polo de atracciones inmobiliarias, condición que propició una gran pérdida de la impronta arquitectónica (Novacovsky, 2009). En términos normativos, la complejidad reside en una forma de amparo patrimonial que no contempla la salvaguarda de áreas de interés sino de bienes principalmente individuales, junto con una normativa de zonificación territorial que no se articula con la patrimonial. Las desarticulaciones entre las normativas y el ineficaz auxilio de los valores contextuales, junto con las numerosas excepciones perpetradas, son particularmente visibles, en especial en la coexistencia entre torres residenciales y viviendas pintoresquistas (Canestraro, Guardia y Layús, 2014; Sánchez, 2022). La utilización o compra de un bien patrimonial y el compromiso de mantenimiento según lo estipulado por las normativas patrimoniales locales, se ha convertido en un artilugio posible para la obtención de mejores indicadores urbanísticos y, por ende, se han generado coexistencias con edificios en altura dentro de sus terrenos propios o anexos. Esta operatoria, que resulta ahora usual en la ciudad de Mar del Plata, tuvo su caso iniciático con la intervención del chalet Roesli en el 2006.

Análisis de caso: chalet Roesli y edificio Biscayne Beach

El Chalet Roesli fue una vivienda proyectada y construida en 1934 para Helvecia Huber y Walter Roesli por el Ing. Alula Baldassarini. La misma se encuentra en la esquina de la calle Paunero y el Boulevard Patricio Peralta Ramos, en un singular terreno de forma

triangular. Allí se posiciona en uno de sus vértices, de cara al mar frente a la Bahía Varese y en lo alto de un talud natural de roca y césped, integrándose a la topografía mediante los recursos del pintoresquismo. El acceso principal a la vivienda se realiza mediante una escalinata de piedra rodeada de espacios ajardinados que descienden hacia los muretes perimetrales de la vereda. La fuerte pendiente del terreno permite la ubicación del garage por calle Paunero de forma semienterrada.

El surgimiento de este chalet se inscribe en el momento histórico transicional descrito anteriormente entre la ciudad balnearia elitista y su apertura socioeconómica, situación que realza sus valores histórico-simbólicos. Entre sus valores artístico-arquitectónicos se destacan las cualidades pintoresquistas con sesgos anglonormandos, que se visualizan en una composición compacta-articulada de la vivienda en dos niveles. Algunas de las cuantías que prevalecen en esta obra y que resultan, en gran medida, el sello de Baldassarini son: el porche enmarcado en un gran arco de medio punto adovelado y el tratamiento de piedra con aparejo de bastón roto, así como los paños de carpintería de madera hachada y la cubierta de tejas normandas, junto con la introducción de superficies cónicas en las esquinas (Roma y Millares, 2014).

En consonancia se destacan sus valores ambientales, ya que la obra no solo se imbrica con la topografía elevada y las visuales marítimas, sino que se interrelaciona con residencias cercanas edificadas por el mismo autor. En la cuadra y en manzanas aledañas se sitúan cinco obras construidas por Alula Baldassarini: chalet Roque Suarez, chalet Lita Mami, villa Susuky, chalet la Cenicienta y chalet Las Margaritas. La vivienda analizada representa un eslabón dentro de este fragmento urbano con similares características formales, tipológicas y de escala, siendo testimonio de un tipo arquitectónico identitario de la ciudad y contribuyendo con la generación de un ambiente urbano de singular calidad paisajística. Estas valías generaron su declaratoria en 1995 como “bien de interés patrimonial protegido” por la Municipalidad de General Pueyrredón en el Código de Preservación Patrimonial (CPP-Ordenanza N°10.075), encuadrada en la Categoría B (inmuebles de valor singular) y en asociación con un grado de Protección 2 (estructural, en relación con sus fachadas, volumetrías, características arquitectónicas imperantes y espacios abiertos, permitiendo adaptaciones formales y funcionales).

En el 2006 el chalet fue comprado por un desarrollador que, procediendo a la unificación de la parcela aledaña hasta entonces vacía, inició la construcción de una torre acristalada con dos subsuelos de cochera, planta baja libre, nueve pisos de vivienda y un último nivel de usos múltiples. El bien protegido devino en apéndice de la torre como sector de *amenities* (salas de estar, gimnasio y spa) y conservó solo sus características formales externas (Ver imagen 3). Es importante mencionar que en el distrito donde se emplazó el nuevo edificio, el Código de Ordenamiento Territorial (COT) pauta un uso residencial de densidad media con viviendas individuales y colectivas, permitiendo una altura máxima de planta baja y seis pisos. La operatoria que permitió obtener cuatro pisos más, se plasma en el extenso cuerpo de carpetas que conforman el expediente municipal relativo a su tratamiento (N°8124-5-2006).

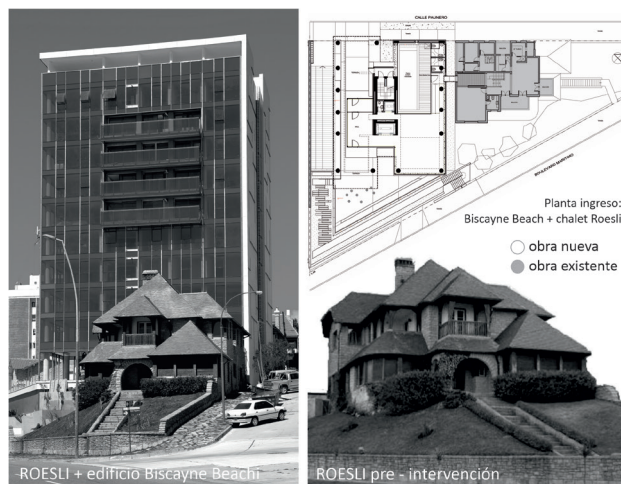


Imagen 3. Edificio Biscayne Beach anexo al chalet Roesli. Fuente: composición de los autores basado en imágenes de promoción inmobiliaria (páginas web).

El expediente contiene intercambios de documentación entre propietarios, proyectistas, director de Ordenamiento Territorial, Área de Preservación del Patrimonio y Defensoría del Pueblo. Desde la apertura del expediente y la finalización de obra en el año 2012, la obra pasa por dos propietarios, diferentes arquitectos y proyectos presentados; en todos los casos se le observa por parte de los inspectores incumplimientos de premisas del COT; como el FOT (factor de ocupación total), la superación del plano límite, el incumplimiento de retiros laterales y un cono de sombra superior a la línea de la ribera.

En el año 2007 el Área de Preservación del Patrimonio redacta un escrito en el que se explicita con claridad: Las características del volumen proyectado no sólo contrastan por tipología y materialidad con el inmueble patrimonial, sino que además produce un impacto visual de gran protagonismo en el conjunto patrimonial antes descrito. (...) Será conveniente condicionar los indicadores que rijan las características del edificio de viviendas multifamiliar a la suscripción de un Convenio de Preservación Patrimonial.

Cabe mencionar que dicha área solo tiene carácter consultivo. Luego de extensos intercambios y correcciones en la redacción de dicho Convenio, al re-interpretar lo expresado en el artículo 11 de la ordenanza N°10.075 donde se enuncia que en concepto de reconocimiento a la preservación de inmuebles declarados de interés patrimonial se puede proceder a la adaptación de indicadores urbanísticos especiales, se solicitan nuevas consideraciones y se otorga la aprobación de la totalidad de los pisos, sin