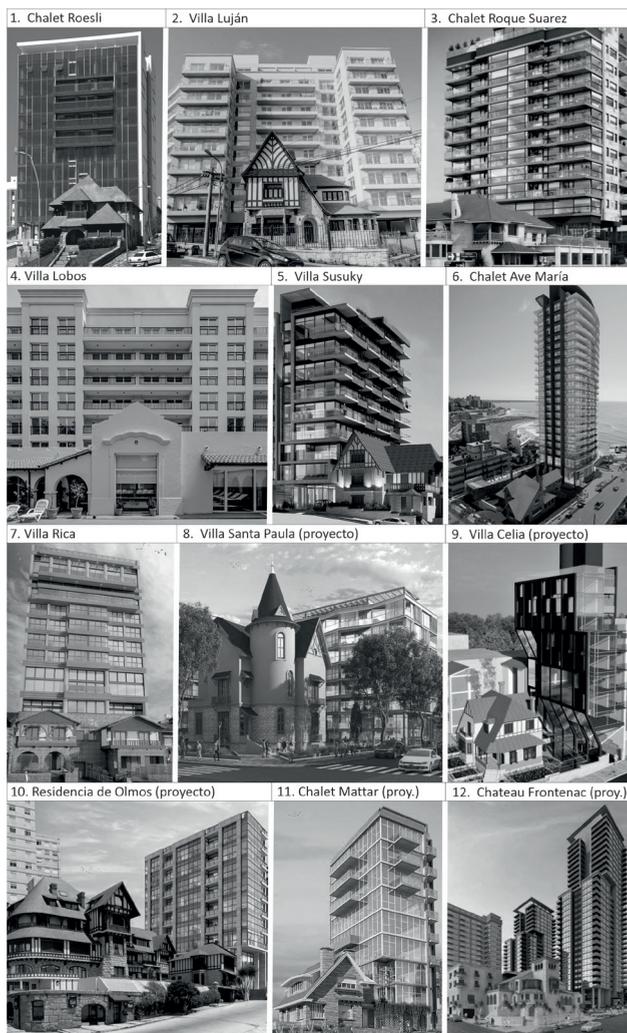


recurrir a mecanismos de excepción. En lo que respecta al cono de sombra se alega que el mismo queda inscripto parcialmente por la sombra que arroja el edificio vecino ubicado es la esquina de Mendoza y Bolívar. También se procede en el año 2009 a la aprobación de la demolición parcial de un sector del inmueble protegido, un volumen autónomo ubicado en el límite entre ambos terrenos, justificando que allí se prevé el enlace entre el chalet y el nuevo edificio. Finalizada la obra hacia 2012, el impacto debido al contrastaste de escalas y materialidades resulta más que evidente.



**Imagen 4.** Intervenciones en altura en chalets patrimoniales, construidos, en vías de construirse y algunos proyectos a futuro. Fuente: composición de los autores basado en imágenes de páginas web.

Los tres principales criterios de valoración enunciados en el CPP -valor histórico-simbólico, valor artístico-arquitectónico y valor ambiental- resultaron afectados. En lo que respecta primero, si bien el chalet mantiene su impronta histórico-arquitectónica, esta se ve desnaturalizada debido a la inserción realizada y los cambios funcionales obrados. Al ser vaciado de sentido, el bien pierde gran parte de su carácter representativo de los procesos histórico-sociales. En cuanto al valor artístico-arquitectónico, las formas y los tratamientos pintoresquistas del chalet pierden sus cuantías al permanecer en forma museística y al adherirse a la torre a través de un mínimo puente de vidrio. Esta no-relación, asimismo, se acrecienta mediante el escaso intersticio de separación entre ambas obras (menos de un metro), descalificándolas por igual. Por último, el valor ambiental resulta el más afectado debido a la ruptura del tejido en relación con las viviendas cercanas del autor, la disolución de la escala del conjunto urbano y la distorsión del paisaje costero resultante (Sánchez y Eguren, 2020). El caso analizado representó en la ciudad de Mar del Plata el primer antecedente de la utilización del CPP (que procura preservar los bienes) como parte de una estrategia para permitir la construcción de edificaciones en altura enlazadas con los bienes protegidos. Desde entonces, la reproducción de esta operatoria especulativa generó hasta la actualidad cinco casos construidos de cohabitación entre torres y viviendas pintoresquistas (Chalet Roesli, Villa Luján, Chalet Roque Suarez, Villa Lobos y Villa Susuky), tres casos en vías de ejecución (Chalet Ave María, Villa Rica y Chalet Pedro Groppo) y siete proyectos presentados (Villa Santa Paula, Villa Celia, Residencia de Olmos, Chalet Mattar, Chateau Frontenac, Villa Tito y Chalet Lococo) (Ver imagen 4). Algunos de los ejemplos han logrado la aprobación de potenciales edificables que alcanzan torres de hasta 23 pisos, en zonas con indicadores análogos al caso analizado (planta baja y seis pisos como límite máximo). La necesidad de analizar y promover acciones para atenuar estos procedimientos resulta inaplazable.

## Algunas incipientes conclusiones

Las consecuencias de las intervenciones enumeradas en los valores contextuales del legado residencial han resultado adversas produciendo: rupturas de escalas, confrontaciones de materialidades, afectación de las cualidades histórico-pintoresquistas de los entornos, reducciones del asoleamiento, venta de propiedades cercanas, entre otras. En el dilema de inserción de obra nueva en tejidos existentes, la planificación urbana local y los instrumentos normativos vigentes no han logrado guiar correctamente la salvaguarda del paisaje urbano. En términos normativos, la complejidad reside en una forma de amparo patrimonial que no contempla la protección de áreas de interés sino de bienes principalmente individuales, junto con una normativa de zonificación territorial que no se articula con la patrimonial. Mientras uno promueve índices urbanísticos de densidad media y alta en zonas que poseen bienes patrimoniales salvaguardados, el otro protege dichos bienes sin atender al potencial edificable que poseen sus terrenos. En este sentido, los mencionados CPP y COT requieren fusionar sus premisas en pos de los paisajes que perviven.

El análisis de situación presentado expresa un debate impostergable acerca de la implementación de normativas que preserven áreas patrimoniales, y la consecuente definición de parámetros proyectuales para intervenir dichos fragmentos. Sumado a esto, será necesario atender otras variables de la problemática como: la capacitación profesional en intervención en el patrimonio (ausente en la currícula obligatoria de formación de grado en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la ciudad), la organización del accionar comunitario en defensa de su patrimonio (hoy reducido a un minúsculo grupos de vecinos auto-convocados) y la eliminación del régimen de excepciones y libre interpretaciones de la normativa existente (avalado por el poder Ejecutivo municipal y los grupos inversores que especulan con los negocios inmobiliarios).

En este marco de aproximaciones, la complejidad preservacionista constatada –y circunscripta al rol declamativo- insta a repensar formas de conservación que promuevan intervenciones creativas para favorecer una salvaguarda activa y respetuosa, mediante una planificación comprometida con los paisajes pasados, presentes y futuros. En dicho sendero, esperamos que el presente escrito sirva como un antecedente más en la construcción de un accionar integral que salvaguarde, no en términos de una demanda nostálgica vacía y plausible de ser captada por diversas operaciones comerciales, sino como la producción conjunta de un territorio de disputa e interrogación política. Visto que, el mero sostenimiento de un debate público que acarree una disputa política-territorial que se deslinde de los términos imperantes y hegemónicos propios de la depredación y extractivismo capitalista actual puede ser un puntapié inicial certero para transformar esta aceitada operatoria que aqueja a Mar del Plata.

## Bibliografía

- Agamben, G. (2018) *El uso de los cuerpos*. Buenos Aires: Adriana Hidalgo.
- Azkarate, A. y Azpeita, A. (2016) *Paisajes urbanos históricos ¿Paradigma o subterfugio?*, University of Zagreb, International Research Center for Late Antiquity and the Middle Ages. Croacia.
- Ballent, A. (2004). Arquitectura pintoresca. En: J.F. Liernur y F. Aliata (Comp.), *Diccionario de arquitectura en la Argentina*. Clarín.
- Bandarín, F. y Van Oers, R. (2014) *El Paisaje Urbano Histórico. La Gestión del Patrimonio en un Siglo Urbano*, Ábada. Madrid.
- Baudrillard, J. (2005) *Crítica de la economía política del signo*. México: Siglo XXI
- Cacopardo, F. (1997) *Mar del Plata, ciudad e historia: apuestas entre dos horizontes*. UN-MdP: Alianza.
- Cacopardo, F. (2003). *La modernidad en una ciudad mutante. Vivienda, sociedad y territorio en la primera mitad del siglo XX*. 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.

- Conti, A. (2005) *Paisajes históricos urbanos: nuevos paradigmas en conservación urbana*, ICOMOS Argentina. *Patrimonio: economía cultural y educación para la paz (MEC-EDUPAZ)*, V. 2, N° 10.
- Gómez Crespo, R. y Cova, R. (1982). *Arquitectura marplatense. El pintoresquismo*. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo.
- de Gracia, F. (1992). *Construir en lo construido: la arquitectura como modificación*. Nerea.
- Fernández, R. (2007). *Obra del Tiempo*. Concentra.
- Lalana Soto, J.L. (2011) *El paisaje urbano histórico: modas, paradigmas y olvidos*, Ciudades, N° 14.
- Novacovsky, A. (2009). *Patrimonio y riesgo: la ciudad indefensa*. En Paris Benito, F. y Novacovsky, A. *Alula Baldassarini. El impulsor de la arquitectura pintoresquista*. FAUD-UNMDP.
- Recomendación sobre el paisaje urbano histórico (2011) UNESCO
- Roma, S.Y. y Millares, M.E. (2014). *Mar del Plata y su patrimonio residencial. Guía para descubrirlo y valorarlo*. UNMDP.
- Sáez, J. (1993) “*Apuntes sobre una arquitectura popular de Mar del Plata, el sueño obscuro*”. En Revista de los Anales del IAA. V (29). Pp. 115-134. Mar del Plata: UNMDP.
- Sánchez, L.M. (2017). La preservación del patrimonio contextual residencial: un enfoque posible. En Paris Benito, F. y Novacovsky, A. *Textos de cátedra. Maestría GIPAU*, Vol. 5. FAUD-UNMDP.
- Sánchez, L. M. (2018) ¡Viva el patrimonio!: un paseo por el legado arquitectónico y urbano. Mar del Plata: EUDEM.
- Sánchez, L.M. y Eguren, M. (2020). Viviendas en torre en contextos residenciales de valor patrimonial: un dilema irresuelto. Caso Loma Stella Maris de Mar del Plata. *Arquitextos-Vitruvius* (243.05).
- Vázquez Piombo, P. (2016). *Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales*. ITESO.
- Waisman, M. (1992). *El patrimonio modesto. Reconocimiento y reutilización*. Cuadernos Escala N°20.

**Abstract:** The residential fabric represents a significant link in the characterization of each city, in this framework it is interesting to reflect on the insertion of towers in contexts of heritage value. For this, a paradigmatic city is addressed in relation to its dynamics and the referred problem: Mar del Plata. From the analysis of its historical residential fabric, the first intervention in height on one of its protected assets will be studied: the Roesli chalet. Through a mainly qualitative perspective, the existing limitations in urban regulations and the gaps in planning will be analyzed.

**Keywords:** Heritage – Fabric – Intervention – Chalet – Tower

**Resumo:** O tecido residencial representa um componente significativo na caracterização de cada cidade, neste enquadramento é interessante refletir sobre a inserção das torres em contextos de valor patrimonial. Para isso, aborda-se uma cidade paradigmática em relação

à sua dinâmica e ao referido problema: Mar del Plata. A partir da análise do seu tecido residencial histórico, será estudada a primeira intervenção em altura num dos seus bens protegidos: o chalé Roesli. Numa perspectiva maioritariamente qualitativa, serão analisadas as limitações existentes no ordenamento urbanístico e as lacunas no planeamento.

**Palabras chave:** Património – Tecido – Intervenção – Chalé – Torre

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

---