

Áreas patrimoniales en Mar del Plata: aproximaciones para su creación

Lorena Marina Sánchez⁽¹⁾,
Mariana Fernández Olivera⁽²⁾ y María Eguren⁽³⁾

Resumen: Las áreas urbanas patrimoniales constituyen entidades territoriales compuestas por eslabones de valor que, en su conjunto, ameritan ser preservados. Sin embargo, algunas ciudades carecen de este tipo de enclaves y afrontan numerosas dificultades para el amparo de sus arquitecturas contextuales, como acontece en Mar del Plata. Por ello, se propone avanzar en los problemas y las potencialidades para su generación, con foco en tres barrios históricos de la ciudad.

Palabras clave: Patrimonio - ciudad - áreas

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 277]

⁽¹⁾ 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 desarrollado investigaciones en Quito dentro del INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural).

⁽²⁾ Doctora en Arquitectura, Arquitecta. Becaria Posdoctoral del CONICET y docente-investigadora del IEHPAC (UNMdP), Argentina.

⁽³⁾ Arquitecta. Becaria doctoral del CONICET y docente-investigadora del IEHPAC (UNMdP), Argentina.

Introducción

Las áreas urbanas patrimoniales constituyen entidades territoriales compuestas por diferentes acervos culturales, históricos, arquitectónicos y ambientales cuyos valores ameritan ser preservados. Este tipo de áreas han sido objeto de tratamientos teórico-prácticos, principalmente desde mediados-fines del siglo XX, enmarcadas en las premisas de la sustentabilidad desde una perspectiva integral y dinámica entre el pasado, el presente y el futuro.

Este desafío se vislumbra en los desarrollos progresivos de los diferentes documentos teóricos y las experiencias prácticas, desde principios del siglo XX, en relación con los tratamientos de los Centros Históricos y en especial, en el marco de la más reciente noción de Paisaje Histórico Urbano (Bandarín y Van Oers, 2014; Conti, 2016). El amparo de fragmentos particularizados ha constituido un significativo camino entre los recorridos europeos y las necesarias reinterpretaciones en relación con los legados de las ciudades latinoamericanas (González Biffis, 2018; González Bracco, 2018). En términos generales, las prácticas, las normas y las recomendaciones teóricas, concuerdan en proponer la realización de evaluaciones históricas, arquitectónicas, urbanas y socio-funcionales parcelarias, para comprender las características y los valores pasados y presentes de las viviendas de los tejidos típicos, junto a sus usuarios, hacia una delimitación de diferentes sectores de interés con sus correspondientes gradientes de acción proteccionista (Carrión Mena, 2014; Ramírez-Rosete, González-González y Reyes-Granados, 2020).

Desde esta perspectiva, las ciudades con complejas dinámicas de cambio se vislumbran como enclaves destacados para repensar las áreas de valor,¹ como acontece con Mar del Plata. Esta ciudad costera fundada en 1874, posee un diverso legado individual y contextual que requiere avanzar en la creación de sectores patrimoniales. En este sentido y a partir de los resultados de los indicadores de sustentabilidad residencial generados y aplicados en los barrios marplatenses La Perla y Stella Maris, con foco en las condiciones analizadas para el amparo urbano y arquitectónico contextual-estatal, se destacó la urgente necesidad de salvaguardar áreas (Sánchez, 2021).

El devenir balneario y productivo-portuario de la ciudad, generó a través del tiempo diversos hábitats y habitares que conviven en la identidad local. Las normativas existentes para la preservación de sus bienes arquitectónico-urbanos, sin embargo, se enfocan principalmente en declaratorias de bienes con valores individuales a través del Código de Preservación Patrimonial oficializado en 1995. Asimismo, el expediente local de principios del siglo XXI en el que se fundamenta la necesidad de establecer áreas de preservación, las investigaciones temáticas académicas que se rastrean desde fines del siglo XX y los recientes debates asociados y solicitudes de entidades profesionales, evidencian un marco complejo para su determinación.

En búsqueda de otros horizontes, se propone actualizar y ampliar la comprensión de la problemática desde una metodología complementaria a los indicadores, junto a una expansión analítica de bienes en otros entornos históricos. De esta forma, se plantea la resolución de una matriz FODA para articular diferentes niveles de análisis entrelazados: fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (Fernández Güell, 2006). En cuanto a la expansión analítica, desde el foco centrado en el patrimonio residencial pintoresquista, clave en los contextos de los barrios La Perla y Stella Maris, se incorporarán los bienes industriales-conserveros, fabriles y residenciales, del barrio Puerto. Se espera, así, poder identificar los principales problemas y potencialidades para avanzar en la operativización de áreas patrimoniales locales y en paralelo, colaborar con el tratamiento temático en otras ciudades con problemáticas análogas.

Contextos barriales en análisis

Los entornos barriales resultan de particular interés en su carácter de entidades en los que se han sedimentado procesos sociomateriales que han configurado diferentes paisajes identitarios. En estos contextos, las tipologías arquitectónicas constituyen eslabones claves para su caracterización. Así, el barrio puede reconocerse como una primera circunscripción de un corpus patrimonial en el que se imbrican factores simbólicos, administrativos y físicos, entre otros, articulados a través del tiempo (Lucero et al., 2008). Desde esta perspectiva, los barrios seleccionados y los entornos contextuales que perviven, resultan esenciales dentro de la historia local.

Desde un inicio, los bordes costeros de los actuales barrios La Perla, Stella Maris y Puerto, se configuraron como objetos de deseo y poder.² Las vistas marítimas y la amalgama paisajística entre el ámbito natural y las construcciones allí erigidas, en un marco de desarrollo urbano asentado principalmente en las actividades turístico-balnearias, encontraron en este límite un escenario significativo. Desde este sector marítimo, a su vez, se desplegaron hacia el territorio mediterráneo diferentes formas de residir que compusieron -y componen- los tejidos contextuales que todavía identifican gran parte del paisaje marplatense. (Ver Figura 1)



Figura 1. Ubicación de los barrios y acercamiento a los bienes contextuales en análisis (casillas, fábricas conserveras y viviendas pintoresquistas). Fuente: Google Earth y fotografías de las autoras.

Los barrios La Perla y Stella Maris se erigieron como primigenios enclaves distintivos en la conformación de la ciudad balnearia, desde donde surgieron y proliferaron disímiles escalas de viviendas pintoresquistas. Estas residencias signaron el paisaje histórico-urbano local mediante la diseminación de villas (de mayor envergadura) y chalets (usualmente de menores escalas). El pintoresquismo, corriente ecléctica de origen europeo, resultó particularmente apropiado para su reinterpretación local debido a múltiples factores económicos, turísticos, culturales y territoriales. En este último sentido, las condiciones naturales-costeras de ambos asentamientos sobre las lomas urbanas que se distinguen dentro de la llanura local, fueron significativas en el desarrollo de las premisas pintoresquistas -el carácter extraurbano, la asimetría, el contraste de volúmenes y la exposición de materiales- (Cova y Gómez Crespo, 1982). Desde entonces, el progresivo completamiento del tejido encuadrado en esta corriente, propició el despliegue de un paisaje singular. En la loma norte donde comienza el barrio La Perla, conocida como “loma de Santa Cecilia” en honor a la capilla allí localizada que ofició como referencia original del trazado de la ciudad, se desarrollaron viviendas pintoresquistas de menor escala. En la loma sur, denominada con múltiples apodos hasta su designación como “loma de Stella Maris” en honor al templo religioso que allí se encuentra, bendecido en 1912, resultó más destacada la propagación de residencias pintoresquistas de mediana y gran escala.

A partir de mediados del siglo XX, las transformaciones socioeconómicas del país y la ciudad, generaron abruptos cambios en el paisaje marplatense. La ley de propiedad horizontal y la democratización del turismo, junto a nuevas visiones arquitectónicas enroladas en el movimiento moderno, entre otros factores, propiciaron el surgimiento de nuevos tipos arquitectónicos junto con una progresiva pérdida de exponentes pintoresquistas. Asimismo, los inicios preservacionistas en relación con estos bienes fueron tardíos, sobre fines del siglo XX (Ballent, 2004). Desde entonces, el barrio Stella Maris conserva, en su sector mediterráneo, un tejido residencial homogéneo conformado por residencias de mediana y gran escala, mientras que su borde costero constituye una postal de las deudas preservacionistas de la ciudad. Allí prevalecen las pérdidas y en forma asociada, se verifica un incremento exponencial de intervenciones en altura. En La Perla, en cambio, las mutaciones del borde costero han ocasionado la casi total pérdida de sus eslabones pintoresquistas, mientras que en el interior del territorio se reconocen fragmentos de interés en los que perviven eslabones de pequeña y mediana escala. En ambos casos, el desarrollo de arterias comerciales y gastronómicas, coligadas con el esparcimiento de habitantes y turistas, ha conllevado a refuncionalizaciones de las viviendas o bien, ha generado usos nuevos con afluencias de públicos desconocidas para esos barrios.

En paralelo y mucho más al sur, donde desde un principio el trazado de la ciudad cambió su eje, se gestó el barrio Puerto. Este enclave característico pesquero-industrial comienza a conformarse a partir de 1911 cuando se inician las obras de infraestructura para su funcionamiento y el tendido de vías férreas se extiende para trasladar el pescado fresco hacia la capital nacional (Lagrange, 1993). La inauguración de la dársena en 1917 determinó el asentamiento definitivo de los pescadores, quienes trasladaron sus embarcaciones y sus casillas de madera y chapa al sector urbano adyacente. La original actividad pesquera en el centro de la ciudad, debió ser reubicada en este sector entonces por fuera del tejido pinto-

resquista y el carácter balneario que se comprendía como clave en el desarrollo económico local. La comunidad italiana que allí residía y que dominaba el oficio de la pesca, definió desde un comienzo las formas de habitar el sector y configuró un área con características socio-culturales singulares (Favero y Portela, 2005).

En particular, la producción de conservas de pescados ocupó un rol central en el progreso económico del barrio; entre 1930 y 1940 el auge de esta actividad provocó la instalación de saladeros y fábricas que caracterizaron su paisaje urbano. A partir de mediados de la década de 1960 se produjo una reestructuración de la industria pesquera nacional y la actividad de la conserva fue perdiendo lentamente su rol protagónico debido a que el pescado congelado desplazó a los enlatados como principal producto. Posteriormente, cuando el mercado se abrió a los capitales extranjeros durante la década de 1990, pequeñas y medianas empresas debieron cerrar sus puertas, situación que ocasionó profundas alteraciones en el sector. A pesar de esta situación, en el barrio Puerto perviven eslabones fabriles conserveros de diferentes escalas, junto a viviendas de chapa y madera, que se destacan en fragmentos de su tejido industrial.

Problemas y potencialidades para la generación de áreas

Los bienes contextuales generados en cada ámbito barrial, desde las viviendas pintoresquistas hasta las casillas portuarias y las fábricas conserveras, en todas sus escalas, requieren ser preservados en su carácter de conjunto. Por ello y en búsqueda de los problemas y las potencialidades para la generación de áreas de valor patrimonial, se expone la siguiente matriz FODA que sintetiza los factores internos negativos (debilidades) y positivos (fortalezas), junto con los factores externos negativos (amenazas) y positivos (oportunidades) para propiciar un acercamiento operativo a la definición de áreas de amparo. (Ver **Tabla 1**)

De esta forma, el estado de situación que se evidencia en la matriz permite reconocer problemas y potencialidades comunes junto con aspectos particulares de interés.

En este sentido, interesa observar el grupo de problemas compartidos, encuadrados en las debilidades (internas) y las amenazas (externas). La escasez de recursos económicos y financieros municipales para gestionar y preservar áreas, las débiles regulaciones urbanas municipales con escasas resoluciones teórico-prácticas en relación con la intervención del patrimonio y los coligados desarrollos insuficientes de concientización y difusión de los tipos característicos que predominan en cada paisaje, comprenden un espectro de debilidades que se agravan en el marco de las amenazas visualizadas. En este sentido, la globalización y la homogeneización en las formas de intervenir mediante viviendas en altura, como se observa en diferentes latitudes, junto con el incremento desmedido de las prácticas del mercado sobre bienes privados, conlleva a impactos que se retroalimentan y suelen generar ciclos de pérdidas y/o intervenciones en desmedro de los valores de los bienes y los entornos que conforman. En paralelo, las dinámicas propias de cada tipo de bien en su marco barrial, presentan factores que agravan la permanencia del carácter contextual desprotegido.

		Barrios			
		La Perla	Stella Maris	Puerto	
		Factores negativos	Internos Debilidades	Escasez de recursos económicos y financieros municipales para gestionar y preservar áreas patrimoniales	
Débiles regulaciones urbanas municipales, con escasas resoluciones teórico-prácticas en relación con la intervención del patrimonio					
Insuficientes desarrollos de concientización y difusión de los tipos característicos que predominan en cada paisaje					
Externos Amenazas	Pérdida abrupta de bienes contextuales residenciales por intervenciones dentro del territorio mediterráneo, con la generación de entornos heterogéneos, disímiles alturas y diferentes usos				
	Intervenciones costeras mediante viviendas en altura que impactan negativamente en los entornos pintoresquistas de baja altura y generan transformaciones progresivas				
	Sobrecarga de usos temporarios residenciales, comerciales y gastronómicos, en relación con el uso balneario de su costa, con la consecuente ocupación estacional de una parte de sus viviendas				
Factores positivos	Internos Fortalezas		Incremento de usos comerciales y gastronómicos en calles destacadas, con efectos controversiales en la dinámica y la pervivencia de los eslabones residenciales		
			Pérdida de la población originaria junto con sus costumbres y saberes relacionados con el hábitat portuario		
			Globalización y homogenización en las formas de intervenir en viviendas en altura		
	Externas Oportunidades		Incremento de las prácticas del mercado sobre bienes privados, con escasas intervenciones estatales		
		Aumento de las intervenciones materiales en las viviendas en desmedro de los valores compositivos, materiales y simbólicos pintoresquistas		Discontinuidades de las actividades fabriles-conserveras	
		Existencia de recorridos turísticos alternativos con foco en los barrios y en una selección de bienes contextuales e individuales, junto con el aporte de audioguías municipales			
Pervivencia del carácter residencial de la mayor parte de las viviendas					
		Pervivencia de conjuntos de viviendas pintoresquistas de pequeña y mediana escala	Pervivencia de conjuntos de viviendas pintoresquistas de mediana y gran escala	Pervivencia de conjuntos residenciales de viviendas de chapa y madera, en su mayoría intervenidas, junto a galpones y fábricas conserveras	
		Estados de conservación residencial buenos	Estados de conservación residencial buenos y muy buenos		
		Reconocimiento comunitario local y nacional del paisaje conformado por el patrimonio residencial pintoresquista, en especial el costero		Reconocimiento comunitario local y nacional del paisaje portuario costero. Persistencia de la identidad italiana en el interior del barrio	
		Visión de las viviendas pintoresquistas como construcciones de interés para albergar usos comerciales y gastronómicos		Persistencia de galpones y fábricas conserveras en desuso, factibles de ser refuncionalizados	
		Crecimiento de renovadas formas de turismo arquitectónico y cultural			
		Expansión de recomendaciones internacionales que demandan el tratamiento de áreas patrimoniales			
		Interés del sector inmobiliario en la intervención de bienes históricos individuales y contextuales			

Tabla 1. Desarrollo de la matriz FODA de acuerdo a los bienes característicos y los entornos barriales que componen.

En relación, es menester observar las potencialidades compartidas y en especial, de acuerdo a lo extractado, aquellas que resultan particulares en cada barrio. Las fortalezas (internas) y las oportunidades (externas) reconocidas, comprenden una base posible desde la cual repensar la operativización de áreas. En cuanto a los factores comunes, se registra una existencia de recorridos turísticos alternativos con foco en determinados bienes contextuales e individuales, junto con el aporte de audioguías municipales, así como una persistencia de los usos residenciales. En particular, la pervivencia de conjuntos pintoresquistas de variada escala en Stella Maris y La Perla, así como la continuidad de conjuntos conserveros residenciales y fabriles, junto con el reconocimiento comunitario de los diferentes paisajes conformados por estos bienes, exponen una sólida plataforma desde la cual resulta posible dirimir acciones hacia la concreción de áreas de valor patrimonial. En los sectores que se delimiten, a su vez, resulta de interés la visión de las viviendas pintoresquistas como construcciones viables para albergar otras funciones, así como la capacidad de refuncionalización de galpones y fábricas conserveras en desuso. Estas fortalezas, junto con la oportunidad que representa el interés del sector inmobiliario en la intervención de bienes históricos individuales y contextuales, resultan aspectos cuya articulación podría formar parte de la concertación de acciones dinámicas y efectivas en pos de la salvaguarda del tejido contextual. Más aún al considerar las otras oportunidades existentes, referidas a la expansión de recomendaciones internacionales que demandan el tratamiento de áreas y el crecimiento de renovadas formas de turismo arquitectónico y cultural. De esta manera, las potencialidades podrían comenzar a formar parte de estrategias que operen sobre los problemas reconocidos.

Reflexiones finales

La creación de áreas patrimoniales con el objetivo de preservar los legados contextuales que las conforman, constituye una tarea irresuelta en Mar del Plata. Los indicadores que evidencian su necesidad, postularon un comienzo para elucidar comprensiones operativas hacia la generación anhelada. Por ello y a través de una mirada complementaria, sistémica, mediante una matriz FODA en la que se procesó un abordaje interbarrial con diversos bienes característicos de valor contextual, resultó posible extractar un estado de situación actual.

En este camino, los tres barrios seleccionados -La Perla, Stella Maris y Puerto-, compusieron un trío patrimonial de interés debido a sus valores históricos, urbanos y socioarquitectónicos, con conjuntos de legados -viviendas pintoresquistas, casillas de madera y chapa, fábricas conserveras- que formaron -y forman- parte de la identidad local.

Los problemas reconocidos a través de las debilidades (internas) y las amenazas (externas) evidenciaron, en síntesis, la preeminencia de dificultades comunes centradas en diferentes fragilidades estatales -económicas, financieras, regulatorias, operatorias- en donde los peligros latentes -formas homogeneizadas y globalizadas de intervención, desregulaciones de las prácticas del mercado- han encontrado fértiles intersticios para un accionar en detrimento de los bienes y los entornos que componen.

Las potencialidades observadas a través de las fortalezas (internas) y las oportunidades (externas), expresaron aspectos positivos compartidos y matices de interés particular se-

gún cada caso. Los principales factores comunes -existencia de experiencias turísticas, pervivencia del uso residencial- junto a los particulares -continuidad de conjuntos típicos, reconocimientos paisajísticos comunitarios, visión positiva de la refuncionalización-, manifestaron capacidades entrelazadas, aunque inactivadas, en relación con las oportunidades reconocidas -interés inmobiliario, crecimiento del turismo cultural, solicitudes patrimoniales-. Así, es posible vislumbrar interacciones virtuosas a concertar desde lineamientos de activación y articulación, para catalizar la creación de áreas y en paralelo, comenzar a movilizar los problemas reconocidos.

Finalmente es menester recordar la relevancia que implica la salvaguarda de enclaves urbanos patrimoniales, como parte de un ejercicio activo de la historia y la ciudadanía desde una mirada procesual pasada-presente-futura. Por ello, el análisis presentado, amplio y necesariamente incompleto, ha procurado acercar miradas y metodologías para comprender los problemas y las potencialidades que acontecen en urbes que carecen de áreas de protección, para prosperar en su determinación y amparo.

Notas

1. Se enuncia “área de valor” como término genérico de delimitación, en un contexto de nociones múltiples surgidas de acuerdo a los tipos de bienes valorados y las circunscripciones realizadas (por ejemplo; Áreas de Protección Histórica -Argentina, Buenos Aires-, Zonas Especiales de Preservação -Brasil, Recife- y Áreas testimoniales/ Zonas de interés Prioritario -Uruguay, Montevideo-).
2. Las autoras han progresado en diferentes indagaciones patrimoniales en relación con cada barrio y cada legado en particular, a través de investigaciones en el marco de sus labores científicas dentro del CONICET.

Referencias bibliográficas

- Bandarín, F. y Van Oers, R. (2014). *El Paisaje Urbano Histórico*. Madrid: Ábada.
- Ballent, A. (2004). Chale (Chalet) y Arquitectura Pintoresca. En F. Lierny y F. Aliata (Eds.), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina* (Vol. 2 y 5) (pp. 67-69 y pp. 68-74). Buenos Aires: Clarín.
- Carrión Mena, F. (2014). Los desafíos actuales en los centros históricos. *Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México* (Paper), pp.28-37. Recuperado el 3/2/19 de https://works.bepress.com/fernando_carrion/677/
- Conti, A. (2016). Paisajes históricos urbanos: nuevos paradigmas en conservación urbana. *Patrimonio: economía cultural y educación para la paz (MEC-EDUPAZ)*, N° 10, 12 pp. [http://dx.doi.org/10.22201/fpsi.20074778e.2016.2.10%20\(5\).57138](http://dx.doi.org/10.22201/fpsi.20074778e.2016.2.10%20(5).57138)
- Cova, R. y Gómez Crespo, R. (1982). *Arquitectura marplatense. El pintoresquismo*. Resistencia: Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo.

- Favero, B. y Portela, G. (2005). *Más allá de la Avenida Cincuentenario: el barrio del Puerto (1920-1960)*. Mar del Plata: Ediciones Suárez.
- Fernández Güell, J. M. (2006). *Planificación estratégica de ciudades. Nuevos instrumentos y procesos*. Barcelona: Reverté.
- González Biffis, A. (2018). *El centro histórico como paisaje urbano histórico: el desafío de intervenir* (Tesis Doctoral). Universidad Nacional de la Plata, La Plata. Recuperado el 10/1/21 de <http://hdl.handle.net/11336/116169>
- González Bracco, M. M. (2018). Entre la renovación edilicia y la preservación patrimonial: cien años de planificación urbana en la ciudad de Buenos Aires. *Urbana*, Vol. 6 (2), pp. 3-24. <https://doi.org/10.20396/urbana.v6i2.8642614>
- Lagrange, A. (1993). *Mar, playas y puerto*. Mar del Plata: Fundación Bolsa de Comercio.
- Lucero, P., Mikkelsen, C., Sabuda, F., Ares, S., Aveni, S. y Ondartz, A. (2008). Calidad de Vida y espacio: una mirada geográfica desde el territorio local. En P. Lucero (Dir.), *Territorio y Calidad de Vida, una mirada desde la Geografía Local. Mar del Plata y Partido de General Pueyrredon* (pp. 79-109). Mar del Plata: EUDEM.
- Ramírez-Rosete, N. L., González-González, M. J. y Reyes-Granados, J. A. (2020). Estrategias de Preservación del Patrimonio Cultural de los Centros Históricos de Puebla, La Habana y Quito. *Revista de Estudios Andaluces*, N° 39, pp. 45-65. <https://dx.doi.org/10.12795/rea.2020.i39.03>
- Sánchez, L. M. (2021). Salvaguardar el legado contextual residencial: contribuciones desde el tratamiento de indicadores de sustentabilidad patrimonial en dos fragmentos marplatenses. *Astrolabio*, N° 27, pp. 102-123. <https://doi.org/10.55441/1668.7515.n27.31037>
-

Abstract: Heritage urban areas are territorial entities composed of interconnected value elements that, as a whole, deserve to be preserved. However, some cities lack these enclaves and face numerous difficulties in safeguarding their contextual architectures, as is the case in Mar del Plata. Therefore, this study proposes to advance into the problems and potentialities for the generation of heritage urban areas, focusing on three historical neighborhoods of the city.

Keywords: Heritage - city - areas

Resumo: As áreas urbanas patrimoniais abrangem entidades territoriais compostas por elementos de valor interconectados que, como um todo, justificam a preservação. No entanto, algumas cidades não possuem esses enclaves e enfrentam diversos desafios na proteção de suas arquiteturas contextuais, como é o caso de Mar del Plata. Portanto, este estudo propõe aprofundar-se nos problemas e potencialidades para a geração de áreas urbanas patrimoniais, com foco em três bairros históricos da cidade.

Palavras-chave: Patrimônio - cidade áreas

[Las traducciones de los abstracts fueron supervisadas por el autor de cada artículo.]
