

Revisitar el patrimonio residencial urbano-contextual: deudas pendientes

Lorena Marina Sánchez⁽¹⁾, Mariana Fernández
Olivera⁽²⁾ y Ornella Bertoldi⁽³⁾

Resumen: Dentro de las áreas patrimoniales urbanas, se destacan las viviendas con valores contextuales por constituir claves de lectura de los paisajes típicos. Entre los múltiples desafíos para su preservación en ciudades con débiles estrategias preservacionistas, como Mar del Plata, se requiere persistir en su reconocimiento y valoración. En este marco se propone revisitar el legado pintoresquista de un autor local, Córscico Piccolini, durante la primera mitad del siglo XX.

Palabras clave: Patrimonio residencial - Paisaje - Ciudad - Autores

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 42]

⁽¹⁾ **Lorena Marina Sánchez.** 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) de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD) de la Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMDP), Argentina. Ha publicado libros, capítulos, ponencias y artículos científicos en marcos nacionales e internacionales. E-mail: lorenasanchezarq@yahoo.com.ar

⁽²⁾ **Mariana Fernández Olivera.** Doctora en Arquitectura, Arquitecta. Becaria Posdoctoral del CONICET y docente-investigadora del IEHPAC (FAUD, UNMDP), Argentina. Ha publicado capítulos, ponencias y artículos científicos en marcos nacionales e internacionales. E-mail: arqmfo@yahoo.com.ar

⁽³⁾ **Ornella Bertoldi.** Estudiante avanzada de Arquitectura. Ayudante alumna y adscripta a la investigación dentro del IEHPAC (FAUD, UNMDP). E-mail: ornellabertoldi02@gmail.com

Mar del Plata y el patrimonio residencial-contextual pintoresquista

Mar del Plata, fundada en 1874, forjó a través del tiempo una identidad signada por sucesivos cambios sociales, económicos y culturales. En términos de Bartolucci:

...desde el momento de su fundación parecía presentarse como un sitio donde la concreción de los proyectos de sus habitantes era posible. Todo estaba por crearse y el emprendimiento personal fue premiado con creces. Este espíritu de progreso se encarnó fuertemente en la figura de los fundadores, fundamentalmente en la de Pedro Luro, dueño de la mitad de las tierras (2001, p. 185).

Así, con un vasto trazado proyectado como materialización del espíritu de prosperidad y desarrollo económico esperado, los procesos de crecimiento de la ciudad propiciaron una singular dinámica arquitectónico-urbana.

Sus diferentes etapas como pueblo saladeril, de pescadores, villa balnearia de elite, ciudad de turismo social y otras, compusieron un palimpsesto en el que subsisten diversas huellas (Cacopardo, 2003). Dentro del legado arquitectónico, las viviendas pintoresquistas que proliferaron durante la primera mitad del siglo XX calificaron entornos que, aunque mermados, perviven hasta la actualidad. Este acervo como clave del paisaje urbano histórico local, ha sido progresivamente reconocido desde fines del siglo XX e implica un constante esfuerzo hacia su preservación (Bandarín y Van Oers, 2014). En sus diferentes escalas, las residencias pintoresquistas que integran gran parte de los contextos locales identitarios, resultan testimonios del acontecer sociomaterial de la ciudad¹.

El pintoresquismo local, heredado de las corrientes originalmente europeas, se caracterizó por el carácter extraurbano, la asimetría, el contraste de volúmenes y la exposición de materiales. Se vinculó tempranamente con el perfil marítimo de la ciudad, su topografía, la mirada posicionada en diferentes referentes balnearios internacionales y el poder de los grupos sociales más aventajados de principios del siglo XX, entre otros factores (Ballent, 2004). Asimismo y desde el carácter turístico originalmente elitista, con el avanzar del siglo XX se generó un proceso de democratización balnearia, acompañado por un mayor afianzamiento de la población estable. En este sentido, a partir de las imponentes villas y chalets pintoresquistas que se asentaron originalmente en las dos lomas principales, sobre 1930 se generó una progresiva metamorfosis hacia una ciudad más plural junto con una mayor expansión del turismo, requiriéndose otras escalas residenciales destinadas a nuevos grupos sociales medios.

De esta manera, durante la primera mitad del siglo XX se propició un completamiento del tejido, especialmente a través de medianos y pequeños chalets que transformaron los lenguajes pintoresquistas iniciales e incluso inauguraron una vertiente local denominada “estilo Mar del Plata” (Sánchez, 2008). Esta vertiente, en apogeo entre 1930 y 1950, se destacó por el énfasis en los tratamientos de las fachadas mediante la adaptación de volumetrías asimétricas y yuxtapuestas, usualmente desarrolladas entre medianeras, junto con el uso de diversas pendientes de techos, chimeneas reales o ficticias, pequeños jardines y la infaltable presencia del porche. Estas características se reforzaron con las materialidades; la piedra local que forma parte de su nombre –Mar del Plata–, la teja cerámica con preferen-

cia de la colonial, los revoques texturados y blanqueados, la madera “hachada” y particulares herrajes (Cova y Gómez Crespo, 1982). En consonancia, numerosas ornamentaciones fueron incorporadas en sus fachadas como parte de la apropiación familiar y un singular simbolismo que, entre diversos factores, manifestaba el logro del usuario por habitar en este tipo de vivienda (Sáez, 1992-93).

Esta construcción residencial pintoresquista fue realizada inicialmente por profesionales de origen europeo y progresivamente, con la incorporación de centros de formación nacionales, se ampliaron las autorías de arquitectos de origen principalmente cordobés. En el ámbito del accionar de profesionales europeos, fue clave el Ingeniero Alula Baldassarini (1887-1975), especialmente entre la segunda y la cuarta década del siglo XX (París Benito y Novacovsky, 2009). Las composiciones y el uso de la piedra Mar del Plata que desarrolló, marcaron un signo de notabilidad que fue continuado por diversos arquitectos, constructores e idóneos locales. Junto con este profesional, es conocida la nómina de arquitectos extranjeros que edificaron gran parte de las grandes residencias de principios del siglo XX. Sin embargo, se verifica una deuda con respecto al conocimiento de la obra doméstica contextual de profesionales locales, confirmada en los más recientes estudios realizados desde finales del siglo XX e inicios del XXI².

En este camino, interesa el accionar de los primeros profesionales que obraron en la ciudad. Más aún al considerar los problemas que posee Mar del Plata para salvaguardar sus viviendas, debido a la carencia de una protección de áreas de valor que abogue por un amparo apropiado de las piezas residenciales que constituyen sus paisajes típicos. Las causas son múltiples, desde la escasez de recursos económicos y financieros municipales y las negligencias permitidas, hasta la escasa voluntad para realizar modificaciones a los códigos de preservación y de ordenamiento territorial en vísperas de progresar en intervenciones respetuosas de los entornos. En este escenario de fragilidades proteccionistas, se han desvirtuado continuamente numerosos sectores característicos de la ciudad (Sánchez, Fernández Olivera y Eguren, 2025).

Desde este marco, se propone revisitar la obra de un autor local que ha edificado gran parte de legado pintoresquista contextual, desde sus vertientes más eclécticas hasta el despliegue de las particularidades del “estilo Mar del Plata”. La acción de “revisitar” la labor del primer arquitecto marplatense, Córscico Piccolini, entendida como aquella que implica “Volver a considerar una idea, una obra o un autor. Interpretar o analizar con un nuevo enfoque una obra o corriente artística” (Real Academia Española, s.f.), constituye una deuda que se asienta en la interrelación paisaje-vivienda-territorio. Así, se postula una perspectiva que enlaza sus viviendas pintoresquistas dentro del crecimiento proyectado desde los orígenes de la ciudad. Para ello y mediante una indagación principalmente cualitativa con aportes cuantitativos, centrada en relevamientos archivísticos, bibliográficos e *in situ*, se propone avanzar en el reconocimiento y la valoración de este legado como eslabón de áreas patrimoniales carentes de una protección operativa.

Córsico Piccolini y su obra pintoresquista

En una estrecha biografía, Alberto Córsico Piccolini nació el 7 de febrero de 1908 y falleció en 1981, hijo de un padre italiano y una madre descendiente de inmigrantes croatas. Realizó sus estudios en la Universidad de Córdoba y habiendo recibido de arquitecto en 1933, regresó a la ciudad consagrándose como el primer arquitecto local. Formó parte del grupo pionero denominado “los cinco arquitectos marplatenses”, conformado junto con Auro Tiribelli (1908-2006), Gabriel Barroso (1907-1966), José Valentín Coll (1910-1964) y Raúl Camusso (1915-2000) (Gómez Crespo y Cova, 1982). Estos profesionales, contemporáneos entre sí y cercanos a nuestro siglo XXI, se insertaron en una práctica de la construcción local dominada por arquitectos principalmente oriundos de otras urbes.

La prolífica obra de Córsico Piccolini se enlaza con las transformaciones socioeconómicas y socio materiales marplatenses durante la primera mitad del siglo XX. Los cambios y el impacto de las nuevas formas turísticas, los renovados modos de vida de las familias y las consecuencias en relación con la producción de viviendas, formaron el ámbito de acción de este arquitecto. Sus primeras residencias se inscribieron dentro de la arquitectura moderna, para posteriormente inclinarse por corrientes pintoresquistas. Esta dualidad moderna-pintoresquista convivió en sus mayoritarios desarrollos domésticos y en las restantes obras concretadas, sin conflictos e incluso con hibridaciones (Erviti y Torres Cano, 2019). En particular, su primer chalet edificado en 1934 en Castelli y Alem, a tan sólo un año de haberse recibido como arquitecto, se inscribió en el pintoresquismo. Proyectó más de 200 viviendas, tarea que lo posicionó como una figura notable en la consolidación del tejido de la ciudad. Asimismo, se destacó el impulso que le otorgó al “estilo Mar del Plata”, en especial a través de sus vertientes californianas (Cova, 1985). Córsico Piccolini resultó un promotor de este estilo, con énfasis en el tratamiento material y compositivo de las fachadas como espacio principal de representatividad comunitaria.

La producción alcanzada en su periodo de apogeo laboral, entre 1930 y 1960, valorada recientemente en términos históricos, se visibiliza en la documentación que sus descendientes llegaron al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires –CAPBA– en su sede local (París, 2016)³. La personalidad y el rigor del trabajo de Córsico Piccolini resultaron singulares y se reflejan en la prolijidad de sus planimetrías y las formas de ordenarlas y archivarlas. De acuerdo a las palabras de un constructor que lo acompañó durante 25 años, citadas por Cova; “No había otro como él. Una línea en el plano, téngalo por seguro, era un detalle en la obra. Era recto y justo. Si no trataban de engañarlo, solucionaba todos los problemas” (1981, p. 28).

Al evaluar su legado pintoresquista dentro de la ciudad desde el análisis de su archivo en el Centro Documental del CAPBA Distrito IX, junto con la evolución urbana, resulta notorio el rol que ejerció en la conformación de los contextos residenciales típicos de los principales fragmentos históricos locales. Como se exhibe en la *Figura 1*, dentro de una expansión del triángulo que originalmente delimita la cuadrícula de calles y manzanas dentro del mapa fundacional, hasta el completamiento del tejido exhibido en 1935 y su correlato con el mapeado actual, se registra la mayor parte de su obra doméstica. Así, se identifican 77 viviendas realizadas entre 1934 y 1964 en sintonía con los procesos de dinamismos locales. Este total, a su vez, se conforma por una mayoría de casos que perviven

(62) y una minoría de viviendas demolidas (15), destacándose una concentración hacia el sur donde todavía prevalecen entornos compuestos por este tipo de herencia residencial.



Figura 1. Triángulo territorial de interés en tres momentos claves; 1874, 1935 y actual, donde se señalan las viviendas pintoresquistas realizadas por el autor entre 1934 y 1964 (en negro las existentes y en gris las demolidas). **Fuentes:** Plano del trazado fundacional de Mar del Plata de 1874 y plano catastral de 1935 del Archivo y Museo Histórico Municipal Roberto T. Barili; plano actual basado en cartografía de Google Earth 2025 con relevamientos de las autoras.

Asimismo, en el marco de la producción analizada sobresale la mencionada inclinación del autor por el “estilo Mar del Plata”, con un especial tratamiento del californiano y su rusticidad, con foco en las fachadas (*Figura 2*).



Figura 2. Ejemplos de las viviendas “estilo Mar del Plata” del autor, dentro del triángulo territorial abordado: Chalet Pocho y Perla de Falucho 1025, chalet de Rawson 234, chalet Watson de Olavarría y Castelli, chalet de Lavalle 2454. **Fuente:** Fotografías de las autoras.

El carácter contextual conformado en este fragmento territorial, donde las obras de Córscico Piccolini constituyen piezas fundamentales, se encontraba impulsado, a su vez, por parte de las normativas vigentes desde fines de 1930. En este sentido, el Reglamento General de Construcciones de 1937 solicitaba ciertos retiros de frente, el uso de piedra para definir los límites de las parcelas y la supresión de rejas, entre otros requerimientos. Se sumaba, asimismo, la promoción y difusión del pintoresquismo en revistas de construcción y arquitectura. Allí se publicaban obras de diversos arquitectos, entre las que se encontraban las de Córscico Piccolini. En estas revistas de alcance local y nacional, destinadas a un público amplio, se fomentaba una caracterización pintoresquista cercana a la naturaleza y “lo extraurbano”, orientación también acompañada por las premiaciones de los concursos locales de fachadas (Torres Cano, 2015).

Reflexiones finales

En estas reflexiones finales es menester recordar lo expuesto por Waisman hace más de 30 años:

...la ideología del falso progreso va conformando imágenes idénticas en los pueblos de una misma región, en la que cada uno imita a la capital más próxima, la cual a su vez imita a la que le precede en escala. Se van perdiendo así las oportunidades de mantener y reforzar la identidad, la memoria, la personalidad de cada una de las poblaciones. De ahí que sea de la mayor trascendencia la tarea de asignar valor histórico a los pocos o muchos elementos “patrimoniales” que posea cada centro poblado, y aun definir, siempre que sea posible, áreas históricas, por pequeñas que sean (1993, p. 138).

El texto citado acentúa la importancia de los diferentes bienes que conforman las áreas histórico-patrimoniales como componentes esenciales de un paisaje contextual. Estos bienes, entre los que se destacan las viviendas, continúan requiriendo renovadas indagaciones hacia su amparo. En esta búsqueda, surgen incógnitas como las abordadas; revisitar el legado contextual de los profesionales locales que contribuyeron con los tejidos típicos de cada urbe. Por ello se revisó la obra pintoresquista del primer profesional que actuó en Mar del Plata, Córscico Piccolini. Este estudio permitió avanzar en la exploración del rol que ejerció en la conformación de los contextos residenciales típicos de los principales fragmentos históricos locales, con foco en lo realizado durante la primera mitad del siglo XX.

Esta deuda que resultó el punto de partida, parcialmente saldada y en vías de mayores indagaciones, requirió mapear la pervivencia de bienes consumados en relación con un fragmento de valor histórico. Así, desde el archivo del autor, el estudio histórico-urbano-residencial y los relevamientos *in situ*, fue posible prosperar en el reconocimiento y la valoración contextual de su legado pintoresquista dentro de los procesos de conformación de la ciudad. De esta forma, mediante un abordaje articulado entre los autores y las autoras, el territorio marplatense y las obras de valor contextual, se espera progresar en amplia-

ciones temáticas junto a obligadas definiciones para el amparo de los paisajes residenciales en el marco de áreas patrimoniales de protección.

Notas

1. La noción y relación entre paisaje urbano, áreas de valor patrimonial y vivienda contextual, han constituido –y constituyen– claves de indagación de las autoras en vísperas de alcanzar apropiadas formas preservacionistas en urbes complejas como Mar del Plata. Las publicaciones relacionadas, todas disponibles online, no han sido particularmente citadas para promover la fluidez de la lectura.
2. Los autores y las autoras que han investigado y publicado artículos sobre la temática han sido citados, en su mayoría, dentro de la bibliografía. Asimismo, existen archivos de informes finales de proyectos académicos, no publicados (FAUD-UNMDP), relacionados con la indagación presentada.
3. Agradecemos la excelente disposición de la Arquitecta Alicia París para ofrecernos detalles de sus obras a partir del conocimiento adquirido como compiladora y digitalizadora de las planimetrías donadas.

Referencias bibliográficas

- Bandarín, F. y Van Oers, R. (2014). *El Paisaje Urbano Histórico*. Madrid: Ábada. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5292898>
- Ballent, A. (2004). Pintoresca, Arquitectura. En F. Liernur y F. Aliata (Eds.), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina* (Vol. 5) (pp. 68-74). Buenos Aires: Clarín.
- Bartolucci, M. (2005). De Artesanos a Empresarios. La Formación del Pequeño Empresariado de la Construcción en Mar del Plata, 1900-1935. *Estudios Sociales*, 20 (1), pp. 183-197. <https://doi.org/10.14409/es.v20i1.2468>
- 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.
- Cova, R. (1981). El Arquitecto Alberto Córscico Piccolini. *Revista Arquitectura de la Asociación de Arquitectos de Mar del Plata*, 3, pp. 38-39.
- Cova, R. (1985). Historia de la arquitectura en Mar del Plata. 1919-1938. *Arquitectura*, 7, pp. 6-28.
- Cova, R. y Gómez Crespo, R. (1982). *Arquitectura marplatense. El pintoresquismo*. Resistencia: Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo.
- Erviti, C. y Torres Cano, M. (2019). Alberto Córscico Piccolini. *Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas. Mario J. Buschiazso*, 49 (1), pp. 43-58. http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2362-20242019000100005&lng=es&tlng=es.
- París, A. (2016). *Arquitecto A. Córscico Piccolini*, Colección Arquitectura de Mar del Plata 1930 a 1970, Tomo 1.

- París Benito, F. y Novacovsky, A. (Eds.) (2009). *Alula Baldassarini. El impulsor de la arquitectura pintoarquista*. Mar del Plata: FAUD, UNMDP.
- Real Academia Española (s.f.). Revisitar. En *Diccionario de la lengua española*. <https://dle.rae.es/revisitar>
- Sáez, J. (1992-93). El sueño obscuro. Apuntes sobre una arquitectura popular de Mar del Plata. *Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones estéticas "Mario J. Buschiazzi"*, 29, pp. 163-195. https://www.iaa.fadu.uba.ar/?page_id=842
- Sánchez, L. M. (2008). Mar del Plata y su patrimonio modesto: Desde el pintoarquismo culto al popular. Génesis de los chalets "estilo Mar del Plata". *Investigación + Acción*, 12 (11), pp 9-31.
- Sánchez, L. M., Fernández Olivera, M. y Eguren, M. (2025). Áreas patrimoniales en Mar del Plata: aproximaciones para su creación. *Cuaderno*, 252, pp. 269-277. <https://dspace.palermo.edu/ojs/index.php/cdc/issue/view/624>
- Torres Cano, M. (2015). Estudios sobre la arquitectura pintoarquista en Mar del Plata. Lenguaje y materialidad en la obra de Córscico Piccolini. *Investigación + Acción*, 18 (17), pp. 111-125. <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/ia/article/view/17-05>
- Waisman, M. (1993). *El interior de la historia. Historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos*. Escala.

Abstract: Within urban heritage areas, dwellings with contextual value stand out as key elements for interpreting typical landscapes. Among the multiple challenges for their preservation in cities with weak preservationist strategies, such as Mar del Plata, it is necessary to persist in their recognition and appreciation. In this framework, it is proposed to revisit the picturesque legacy of a local author, Córscico Piccolini, in the first half of the 20th century.

Keywords: Residential heritage - Landscape - City - Authors

Resumo: Dentro das áreas patrimoniais urbanas, destacam-se as habitações com valores contextuais por constituírem chaves de leitura das paisagens típicas. Entre os múltiplos desafios para a sua preservação em cidades com estratégias preservacionistas frágeis, como Mar del Plata, é necessário persistir no seu reconhecimento e valorização. Neste contexto, propõe-se revisitar o legado pitoresco de um autor local, Córscico Piccolini, na primeira metade do século XX.

Palavras chave: Patrimônio residencial - Paisagem - Cidade - Autores

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