

Cohabitación de torres y chalets. Demanda caso La Robla, Mar del Plata

María Eguren⁽¹⁾

Resumen: El tejido residencial compone gran parte de la identidad urbana de cada ciudad. Por ello resulta interesante reflexionar sobre la inserción de torres en contextos patrimoniales, como acontece en Mar del Plata. Se trabajará sobre un proyecto de intervención de viviendas en altura, aprobado, en el predio de la residencia La Robla. Mediante una perspectiva principalmente cualitativa, se reflexionará sobre procesos socio-comunitarios acontecidos para movilizar apropiadas formas de protección.

Palabras clave: Patrimonio - Chalets - Torres - Intervención - Protección

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 55]

⁽¹⁾ Arquitecta. Becaria Doctoral del CONICET con sede de trabajo en el Instituto de Estudios de Historia, Patrimonio y Cultura Material (IEHPAC) de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD) de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Docente de grado en la misma Facultad, en las materias “Teoría y crítica de la arquitectura y el urbanismo” y “Proyecto, paisaje y ambiente”.

1. Introducción

La noción de salvaguarda patrimonial se configura como un fenómeno histórico en constante transformación, orientado a la preservación de un amplio espectro de bienes, tangibles e intangibles, con miras a su transmisión a las generaciones futuras. Desde mediados del siglo XX, la consolidación de un corpus teórico específico permitió establecer criterios normativos y prácticos, al tiempo que propició el surgimiento de perspectivas innovadoras centradas en los contextos patrimoniales y en la heterogeneidad de los bienes que los constituyen. Desde entonces, se ha progresado hasta la consideración de herencias complejas, atravesadas por factores territoriales, sociales, materiales y ambientales, tal como se manifiesta en la categoría de Paisaje Urbano Histórico (UNESCO, 2011).

En este marco, la vivienda ha resultado –y resulta– uno de los elementos centrales constitutivos del paisaje urbano (Waisman, 1992). La relevancia de esta propició su incorporación en la planificación de las ciudades, proceso complejo que derivó en problemas donde el

equilibrio entre pasado y presente se vio atravesado por múltiples tensiones (De Gracia, 1992; De María y Campos Castelló, 2009). Entre estas, se destaca la introducción de obra nueva en tejidos históricos y, en particular, la inserción de edificios residenciales en altura en contextos patrimoniales, lo cual persiste como un desafío no resuelto. Si bien las cartas patrimoniales han orientado estas intervenciones hacia integraciones y completamientos basados en indagaciones científicas (Vázquez Piombo, 2016), las prácticas efectivas han respondido con frecuencia a presiones normativas orientadas a la rentabilidad económica y turística. Dichas tensiones han derivado en experimentaciones con resultados dispares sobre la imagen urbana, en muchos casos negativos. A ello se suma la aplicación acrítica de estándares globales de paisaje, que, al confrontarse con las lógicas locales de preservación, han complejizado aún más la proyección de nuevas inserciones (Muñoz, 2008; Massey, 2004).

Las problemáticas señaladas encuentran una expresión particular en la ciudad de Mar del Plata. Esta urbe intermedia constituye un caso de especial interés debido a los múltiples procesos de transformación que han marcado su evolución histórica. Su perfil turístico-estival, la brecha persistente entre investigación y práctica patrimonial, así como la limitada voluntad política para impulsar transformaciones, conforman el marco que explica las dificultades actuales en materia de preservación arquitectónica y urbana (Novacovsky, 2009 y Sánchez, 2022). De todas formas, aún perviven áreas residenciales cuyas características pintoresquistas todavía califican el paisaje contextual de gran parte de la ciudad. Este tejido se constituyó en la primera mitad del siglo XX en las dos lomas principales de la ciudad (Stella Maris y La Perla) en dos escalas: villas (usualmente de mayor envergadura) y chalets (viviendas más pequeñas). En estas obras se articularon volumetrías diversas, múltiples techos inclinados, chimeneas reales o ficticias y originales diseños de jardines e ingresos, a través de materialidades, técnicas y tecnologías ligadas al carácter extraurbano del pintoresquismo, destacándose el uso y el tratamiento de la “piedra Mar del Plata” (Gómez Crespo y Cova, 1982; Ballent, 2004).

A partir de mediados del siglo XX, la construcción de este tipo de residencias perdió adeptos debido a una nueva concepción de modernidad y al auge de la edificación en altura. No obstante, hacia fines del siglo XX, las perspectivas patrimoniales recuperaron su relevancia, reconociendo el valor de los chalets como parte indispensable de la imagen característica del conjunto urbano. El tejido pintoresquista superviviente aún se conserva, ya sea agrupado en sectores como las lomas mencionadas o disperso en el tejido (*Imagen 1*).



Imagen 1. Imagen aérea de la costa marplatense donde puede observarse aún el tejido pintoresquista superviviente principalmente en el sector mediterráneo. Fuente: fotografía tomada por Marcos Álvarez.

Iniciado el siglo XXI una práctica recurrente ha sido la adquisición de bienes patrimoniales protegidos con la obligación de su mantenimiento según la normativa local, utilizándolos para obtener indicadores urbanísticos especiales. Esto ha dado lugar a la coexistencia de edificios en altura dentro de los terrenos originales o anexos a los chalets. Este procedimiento que tiene su primer caso registrado en el año 2006 con el chalet Roesli junto al Edificio Biscayne Beach de 10 pisos, ha alcanzado su punto más extremo en el año 2024 con la aprobación de una torre de 35 pisos anexada a un bien protegido, evidenciado un notable desajuste de alturas en tejidos que solían ser homogéneos (Eguren y García, 2023). También se pueden mencionar otros ejemplos locales recientes, preocupantes por la notoria disparidad de escalas, como son las ya construidas torres Maral Explanada y el edificio Unkanny sobre el Chalet Ave María, así como proyectos en curso como el Unkanny II en el ex Hotel Hurlingham y las torres proyectadas en el ex Chateau Frontenac, entre otros. En el presente artículo se exploran los procesos preservacionistas acaecidos en relación con el proyecto aprobado sobre la Residencia de María Frers de Mahn (conocida como La Robla) en el barrio Stella Maris.

2. Intervención en La Robla

2.1. El bien protegido

La vivienda ubicada en la esquina de Aristóbulo del Valle y Gascón fue erigida en 1927 por la Sra. María Frers de Mahn. La misma fue construida por Anselmo Gáspari y se

desconoce su proyectista. La residencia pertenece a una corriente pintoresquista de orientación neocolonial, expresada en su materialidad: tejas españolas, arcos de medio punto y revoques bolseados blancos. Sus valores artístico-arquitectónicos se evidencian en la singular orientación a 45° dentro de un terreno de aproximadamente un cuarto de manzana, con el ingreso principal desde la ochava. Un elemento distintivo de la fachada es la torre-mirador, que reinterpreta la tradición andaluza del sur de España (Roma y Millares, 2014). También se pueden reconocer 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 de similar corriente estilística (*Imagen 2*). Estas valías le generaron el reconocimiento como “bien de interés patrimonial protegido” por la Municipalidad de General Pueyrredon (Ordenanza N°10.075).



Imagen 2. Imagen aérea de la manzana donde se implanta la Robla y foto de fachada. Fuente: composición de la autora basada en imágenes extraídas de páginas web.

Dentro del ámbito local, el Código de Preservación Patrimonial (CPP) establece que el chalet se inscribe en la Categoría C (inmuebles de valor contextual) y en asociación le corresponde un grado de Protección 3 (cautelar).

En base a las pautas que fija el art. 7.2.2 del Anexo II de la Ordenanza 10.075, el grado 3 cautelar: Protege todos aquellos elementos compositivos de la arquitectura y su entorno que constituyen la referencia formal del área otorgándole su carácter. Las acciones están orientadas a prevenir actuaciones contradictorias sobre el tejido, la morfología, los espacios abiertos y la forestación en términos de conjunto. Posibilita la admisión de cambios controlados.

Durante varios años la propiedad fue adaptada para servicios gastronómicos, recepciones y fiestas, y debido al nombre de los emprendimientos comerciales que funcionaron allí se reconoce a esta residencia como La Robla. En 2024 la vivienda fue comprada por una empresa desarrolladora para la construcción de un edificio en altura que excede ampliamente la cantidad de pisos permitidos en el distrito residencial. Esta situación, al igual que lo acontecido en otros terrenos de la ciudad, generó un importante rechazo comunitario y particularmente vecinal, que conlleva el desarrollo de una demanda al Municipio.

2.2. Acerca del proyecto de intervención

La propuesta presentada por la firma Fiduciaria Paisajes Urbanos MDP S.A. incluye no sólo la residencia La Robla, sino la totalidad de la manzana delimitada por las calles Alem, Falucho, Aristóbulo del Valle y Gascón. El proyecto se encuentra condensado en el Expediente N°1865-D-2024 con fecha de ingreso a Obras Privadas el 23 de agosto de 2024, en el mismo se solicitan indicadores urbanísticos especiales para construir una torre de 35 pisos en el distrito residencial R7 que admite según el Código de Ordenamiento Territorial (COT) como plano límite siete metros.

La propuesta funda su argumento de solicitud de indicadores excepcionales sobre la propiedad protegida La Robla y el entorno circundante. Forman parte de la manzana antes aludida, un conjunto de chalets pintoresquistas proyectados por el Ing. Aula Baldassarini, que comparten entre sí y con el entorno, la fisonomía característica del barrio Stella Maris, aunque no se encuentran resguardados por el CPP. Se plantea que los bienes mencionados sobre calles Falucho y Aristóbulo del Valle conserven sus características estético-construccionales. En el caso del chalet María Frers de Mahn se propone un uso de baja intensidad e impacto, de tipo gastronómico o similar incorporando un área de estacionamiento propio y un tratamiento de veredas y límites más abierto con la línea municipal. Por otro lado, los componentes a incorporar en la manzana serán un basamento del proyecto edilicio que se extenderá sobre calle Alem, y la incorporación de una torre de 35 pisos que se desarrollará sobre la esquina de Alem y Falucho. La vivienda preexistente en la esquina de Alem y Gascón será demolida (*Imagen 3*).

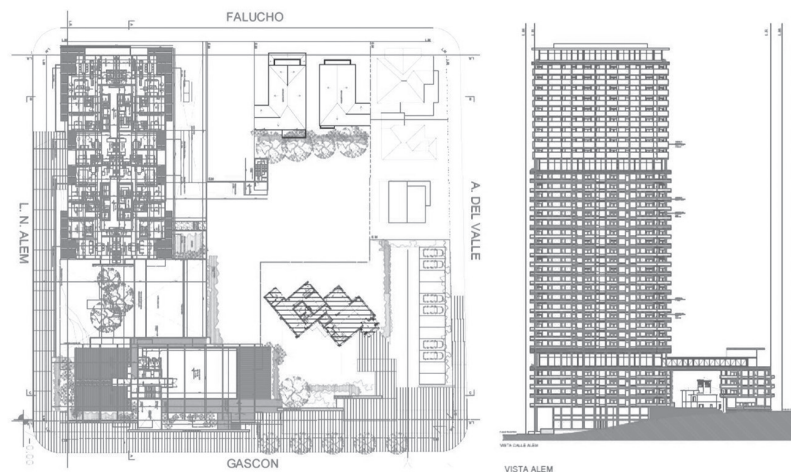


Imagen 3. Planta y corte del proyecto presentado. Fuente: Expediente N°1865-D-2024.

La escala original de los chalets, que resguardan alturas y relaciones espaciales de reconocimiento peatonal o vehicular, se desintegra de su ambiente original al insertar espacialmente un objeto arquitectónico de 35 pisos. Los bienes que se intentan salvaguardar se ven asfixiados por la presencia de un volumen de escala disímil a su lado, que tiene más que ver con estéticas propias de la estandarización global del paisaje, que con lógicas provenientes de la volumetría y materialidad de los chalets preservados. La estética, estilo y materialidad que sugieren los croquis del edificio moderno (*Imagen 4*) están completamente divorciados de una lectura del contexto pintoresquista correspondiente al barrio. La morfología de la nueva construcción en relación con las expresiones preexistentes del conjunto implica una consecuente pérdida de identidad. La torre propuesta presenta no sólo una altura incompatible con el área, sino que promueve una densificación urbana excesiva en la zona, demanda de servicios, servidumbre de visuales a las edificaciones adyacentes y en varias cuadras a la redonda, lo cual provocaría importantes corredores de viento y conos de sombra, entre otras alteraciones (Longhini, Eguren, Sánchez y Ajmat, 2021). El análisis del cono de sombra presentado en el expediente muestra la interferencia que el edificio ocasiona no solo sobre el sector costero, sino en una extensión de sombra equivalente a cuatro cuadras sobre el sector mediterráneo (*Imagen 4*).

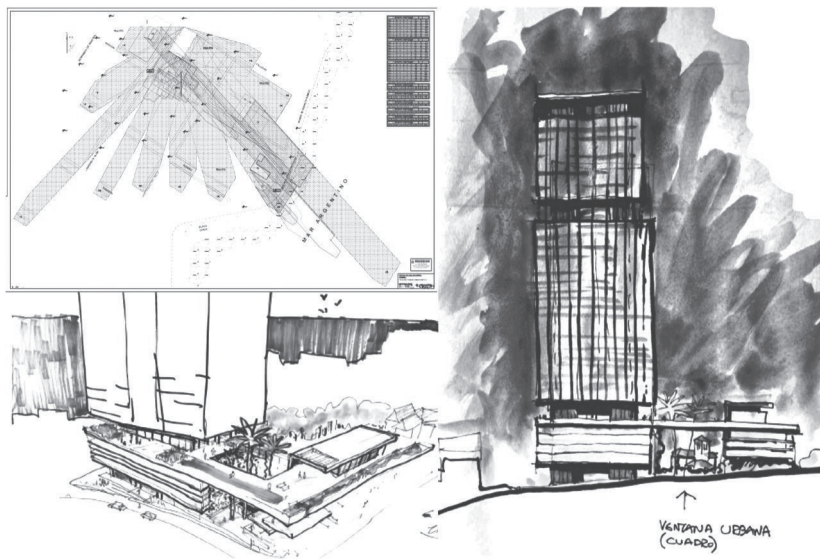


Imagen 4. Análisis de cono de sombra junto a croquis preliminares de proyecto. Fuente: Composición de la autora basada en datos extraídos del Expediente N°1865-D-2024.

2.3. Influencia de deficiencias preservacionistas locales

La participación de los estados municipales resulta sustancial en el amparo residencial-contextual. En el caso de la ciudad de Mar del Plata, las premisas de su CPP resultan insuficientes, ya que norman el tratamiento principalmente individual de bienes, sin contemplar la salvaguarda de áreas de interés. A su vez, el COT no se articula con el CPP. Por ende, la inserción de obra nueva en legados contextuales depende de la situación patrimonial de cada bien (declarado/ no declarado), las decisiones propietarias de mantener esas situaciones (afectaciones/ desafectaciones), la voluntad preservacionista de los profesionales intervinientes, las decisiones políticas y las presiones de inversionistas, entre otros factores (Sánchez, 2018).

En este marco se sitúa la problemática de la residencia La Robla y los lotes contiguos anexados. Pese a la declaratoria del bien y un entorno que posee otros chalets con características similares, es el propio CPP el que da lugar a consumir operaciones sin precedentes. El intersticio que habilita el pedido de indicadores especiales para construir la torre de 35 pisos se encuentra en el art. 11 de la Ordenanza 10.075: “En bienes declarados de interés patrimonial, podrán admitirse en concepto de reconocimiento a su preservación, actividades no contempladas en el distrito de pertenencia, así como indicadores urbanísticos especiales, previo dictamen técnico favorable del área competente”. Dicho dictamen

técnico se compone de dos partes: el informe producido por el Área de Preservación del Patrimonio y el acta de reunión de la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial. Dentro del informe producido por el Área se explicita que la documentación presentada es insuficiente “a fin de que desde el Área se pueda aportar y enriquecer la vinculación con los bienes patrimoniales aledaños”. La documentación presentada en el expediente solo incluye: plantas, cortes, vistas y croquis preliminares, pero no hay una propuesta metodológica de intervención fundamentada, ni imágenes foto realistas de cómo quedará el proyecto, ni información técnica de qué tipos de materiales se utilizarán para la vinculación de las partes. Pese a esta advertencia, la Unidad de Gestión de Preservación Patrimonial recomienda por unanimidad autorizar lo solicitado por el peticionante (Fiduciaria Paisajes Urbanos MDP S.A.).

El proyecto de 35 pisos, sin la presencia del bien patrimonial en la parcela, no podría aprobarse ya que ningún distrito local permite esta altura. Aunque la propuesta plantee restaurar los edificios existentes, en realidad, los destruye al desnaturalizar su contexto.

3. Acciones comunitarias

El día 26 de septiembre de 2024 el Concejo Deliberante aprobó la Ordenanza 26.448 que otorga indicadores especiales para el proyecto ingresado a Obras Privadas del Municipio el día 23 de agosto de 2024. El análisis y aprobación de un expediente de estas características llevó tan solo un mes y pocos días, lo que representa un tiempo récord para la gestión municipal. El mismo día en que se aprueba el proyecto en el recinto un grupo de vecinos del barrio, arquitectos, martilleros, abogados y comunicadores enterados de la situación deciden iniciar acciones de visibilización del caso. Proceden inicialmente a la pega de carteles en el Palacio Municipal y se moviliza un pedido en la plataforma Change.org titulado “Frenen las excepciones al código. Están destruyendo Mar del Plata”, que ya lleva la adhesión de más de veinte mil firmantes. El problema comienza a adquirir carácter público y los medios locales y nacionales, digitales e impresos, replican y amplían el debate, con opiniones a favor y en contra del proyecto (*Imagen 5*).

El 14 de marzo de 2025 los vecinos, organizados y encabezados por dos asociaciones civiles sin fines de lucro denominadas “Mirada Ciudadana” y “Surfrider Argentina”, presentan una demanda de pretensión anulatoria contra el accionar de la Municipalidad de General Pueyrredon, con el patrocinio letrado de la Dra. María Soledad Arenaza. En la misma demanda se enuncian incumplimientos como: la aprobación de indicadores especiales de excepción en base a planos de croquis preliminares con violación del Reglamento General de Construcciones (Ord. 6997), la inaplicabilidad del artículo 3.5.3.8 del COT para predios de grandes dimensiones, el carácter violatorio de los indicadores especiales autorizados en función de la categoría y el grado de protección de la residencia Frers de Mahn, la ausencia de intervención de la Comisión Honoraria de Preservación Patrimonial normada en la Ordenanza 10.075, el incumplimiento de la Ordenanza 25.850 que funciona como marco para la Gestión del ambiente urbano y natural del Partido, entre otras faltas mencionadas en un extenso documento de 113 páginas. La demanda solicita una medida cautelar con

dos grandes objetivos, suspender cualquier trámite orientado a efectivizar la autorización otorgada por el Concejo Deliberante mediante la Ordenanza 26.448 (geodesia, unificación de lotes en ARBA, prefactibilidad en OSSE, etc.) hasta tanto no exista una sentencia definitiva del caso. El segundo objetivo que compone la medida cautelar es la *anotación de litis* que implica inscribir en el registro de la propiedad inmueble en relación con las parcelas involucradas en el proyecto, que existe una acción judicial en curso, para evitar perjuicios a terceros que no tengan conocimiento de la situación litigiosa.

El caso es otorgado al juez Dr. Francisco Simón Isacch, quien pide un informe al Municipio. El ente municipal esgrime que no están dados los requisitos para ser posible una medida cautelar, ya que no hay *peligro en la demora* (perjuicios irreversibles). La Dra. Arenaza realiza una ampliación de la demanda en la cual se informan cuestiones como: la ausencia de participación temprana de la ciudadanía, la inaplicabilidad del estudio preliminar de impacto ambiental, la violación al deber de excusación por conflicto de interés de la profesional actuante en el estudio de impacto, algunas deudas de tasas municipales de una de las partes, y una ampliación de pruebas.

Finalmente, el 23 de mayo de 2025 el Dr. Isacch otorga la cautelar a las dos ONG y se suspende la Ordenanza mientras sigue la causa de fondo. El juez no puede dar sentencia en instancia de medida cautelar, pero evalúa y demuestra que los argumentos tienen *apariencia de buen derecho*. Entre los argumentos que recupera en su escrito figuran: la existencia de una excepción urbanística que viola lo establecido en el COT para el distrito R7, el hecho de que esa norma de excepción no fue consultada ni debidamente participada a la comunidad, entiende que se llevó adelante sin un estudio de impacto ambiental, que además lo otorgado se fundamenta en la protección de un bien y observa que dentro de esa protección se planea demoler otro chalet dentro de la manzana, entre otros. Tanto la Municipalidad como la Fiduciaria Paisajes Urbanos MDP S.A. presentan una apelación, y los abogados de las ONG demandantes realizan una presentación en respuesta a dichas apelaciones. La causa está en instancia de las Cámaras, cuyos jueces tendrán que confirmar y dictar sentencia, o de lo contrario retrotraer la situación.

Paralelamente a los tiempos de la justicia los vecinos autoconvocados continúan con las acciones de visibilización, entre ellas conformaron una cuenta de Instagram llamada: @patrimonio.mardelplata, que ya cuenta con 12.500 seguidores y desde la cual realizan acciones de comunicación en torno a la temática. Por otro parte, han instalado una mesa de firmas itinerante en la costa (*Imagen 5*), donde convocan a firmar una nota dirigida al Intendente Guillermo Montenegro en la que solicitan que se conforme la Comisión Honoraria de Preservación Patrimonial pendiente desde 1995, y que se suspenda la elevación de nuevos anteproyectos de ordenanza que autorice indicadores especiales en el funcionamiento. Dicho documento lleva 534 firmas recogidas y fue presentado como ampliación de prueba ante el juez.



Imagen 5. Imagen del recinto del Concejo Deliberante el día de la aprobación del proyecto e imagen del paseo costero los días en que se juntan firmas. Fuente: fotografías de autoría propia.

Por otro lado, este mismo grupo de interesados en la preservación del Paisaje Urbano Histórico han hecho extensiva la preocupación a diferentes instituciones que los aglutinan: el Colegio de Martilleros y el Colegio de Arquitectos. La primera Institución se ha mostrado favorable a la causa conformando internamente una Comisión de Patrimonio presidida por Fátima Pugni. Por otro lado, el Colegio de Arquitectos no se ha posicionado al respecto, aunque un grupo de matriculados ha mostrado su inquietud pidiendo una reunión con el presidente del Colegio y elevando una nota a la Mesa Directiva, en la que ponen en conocimiento el “profundo rechazo hacia las intervenciones arquitectónicas que afectan de forma crítica al perfil costero de nuestra ciudad, y que se han exacerbado en la última década”. En base a esta preocupación, señalan una serie de demandas específicas que incluyen: exigir el anteproyecto como requisito mínimo para toda solicitud de indicadores especiales, solicitar la remoción de asesores legales y patrimoniales que, por su actuación privada en los casos mencionados, presentan conflictos de interés, suspensión del tratamiento de nuevas excepciones urbanísticas hasta tanto no se constituya la Comisión Honoraria de Preservación Patrimonial (art. 20 del CPP), reglamentar las compensaciones urbanísticas previstas en el COT y en la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, entre otros requerimientos.

Otras acciones tangenciales han sido el pedido de acceso a la información para poder tomar vista de todos los expedientes en curso que posean procesos de excepción en torno a bienes protegidos, sin recepción de una respuesta por parte de la Secretaría de Planeamiento Urbano del Municipio. A su vez, están trabajando en un proyecto de Ordenanza, para proponer la inaplicabilidad del Artículo 11 de la Ord. 10.075 en distritos con baja

densidad, o en su defecto establecer límites a los indicadores especiales que no están normados con claridad.

4. Reflexiones

Si bien podría argumentarse que la residencia La Robla no corre riesgo de desaparecer, el proyecto aprobado generaría consecuencias irreparables de los valores contextuales y ambientales que le otorgaron, en su momento, parte del mérito para ser declarado como bien de interés patrimonial. He aquí la paradoja: utilizar un bien para conseguir indicadores especiales a costa de su propia desnaturalización, perdiendo el valor patrimonial otorgado, que es justamente el valor contextual. Más allá de la pérdida de valías del bien, el fuerte contraste de escalas entre la residencia y la torre proyectada de 35 pisos involucraría una serie de impactos negativos visuales, eólicos, solares y en la infraestructura de servicios de la zona.

En asociación con estos parámetros mensurables se produce, asimismo, una pérdida progresiva de eslabones claves en la configuración paisajística del sector. El tejido residencial pintoresquista conforma uno de los principales ejes del paisaje local que, con la intromisión de una torre en desproporción con su entorno, altera la caracterización conformada. De esta forma, se genera disrupciones en el contexto de residencias de baja altura imbricadas con la topografía y la vegetación, de colores y texturas materiales propias de la identidad urbana marplatense, aquella que la convierte en un atractivo turístico singular. El caso de la residencia La Robla no es el primero referido a la controversial inserción de obras nuevas en altura en contextos de valor patrimonial, aunque ha significado un nuevo límite en cuanto a la altura alcanzada (35 pisos-128m), que afectaría de forma crítica el perfil costero de nuestra ciudad. Sumada a la afectación del Paisaje Urbano Histórico se encuentra la falta de propósito de los edificios de escala exorbitante propuestos que no responden a la escala urbana actual ni a la proyección de crecimiento de la ciudad, ni tampoco solucionan el déficit de vivienda existente al generar exclusivamente viviendas de consumo suntuario y restrictivo. La sociedad pierde en todo sentido, pierde su identidad y pierde derechos colectivos de tercera generación como son el derecho al patrimonio y el derecho a la ciudad.

La falta de cumplimiento de los procesos normativos socava la confianza en la transparencia por la cual el Estado debe velar y conduce a la autodefensa de los vecinos, quienes deben recurrir a reclamos elementales mediante sus propios conocimientos, tiempos y medios económicos. Como en el caso mencionado, se presentan ante la Justicia y hacen honor a la necesaria “participación ciudadana”, pese al conocimiento de los reiterados resultados temáticos desalentadores. En síntesis, en este estado de situación de perjuicios múltiples y progresivos que tienden a evolucionar desde operatorias coyunturales hacia prácticas estructurales, los reclamos de los vecinos parecen constituir una de las pocas reservas para un accionar patrimonial efectivo en relación con los paisajes compartidos. En este marco de incongruencias, se evidencia una urgencia por avanzar en otro tipo de dinámicas patrimoniales en las que los gobiernos locales operen a favor de los pedidos de

la mayor parte de la ciudadanía. 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. También serán de suma importancia las modificaciones necesarias en el COT, que prevean criterios de crecimiento y desarrollo de la ciudad (si se considerase necesario en altura) sobre zonas específicas dentro del generoso espacio territorial disponible en el partido de General Pueyrredón, pero sin vulnerar la calidad ambiental, paisajística y cultural de los barrios ya consolidados.

En este marco de aproximaciones, la complejidad preservacionista sintetizada en el presente artículo insta a repensar formas de conservación que promuevan intervenciones creativas para favorecer una salvaguarda activa y respetuosa, mediante una planificación comprometida con el paisaje. El derecho de las generaciones actuales a dejar huella en sus ciudades no se encuentra en discusión, aunque sí es imperioso revisar el modo.

Bibliografía

- Ballent, A. (2004). Arquitectura pintoresca. En: J.F. Liernur y F. Aliata (Comp.), *Diccionario de arquitectura en la Argentina*. Clarín.
- Eguren, M. y García, F. (2024). Cohabitación de torres y chalets. Intervenciones en el paisaje costero marplatense: el caso Roesli, *Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación*, 213, pp. 201-208. Universidad de Palermo, Buenos Aires, Argentina.
- 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.
- Longhini, M.V., Eguren, M., Sánchez, L. M. y Ajmat, R. (2021) Luces y sombras en la intervención del tejido patrimonial urbano. Simulaciones hacia una planificación energética y ambientalmente responsable en Mar del Plata, *DU&P-Diseño Urbano y Paisaje*, 39, pp. 38-52. Universidad Central de Chile, FAUP-CEAUP, Santiago, Chile.
- De María y Campos, A. (2009). *La arquitectura del presente en el espacio histórico*. VII Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos. La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y la actual.
- Massey, D. (2004). Lugar, identidad y geografías de la responsabilidad en un mundo en proceso de globalización. *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, N° 57.
- Muñoz, F. (2008). *Urbanalización. Paisajes comunes, lugares globales*. GG.
- 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, Mar del Plata, Argentina.
- 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, Mar del Plata, Argentina.

- Sánchez, L. M. (2022). La intervención del patrimonio arquitectónico-urbano residencial de Mar del Plata: un problema abierto, *Arquitecturas del sur*, 40 (61), Universidad del Bío-Bío, Concepción, Chile.
- Sánchez, L. M. (2018) *¡Viva el patrimonio!: un paseo por el legado arquitectónico y urbano*. EUDEM, Mar del Plata, Argentina.
- Vázquez Piombo, P. (2016). *Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales*. ITESCO.
- Waisman, M. (1992). El patrimonio modesto. Reconocimiento y reutilización. *Cuadernos Escala N°20*.

Abstract: Residential fabric makes up a large part of each city's urban identity. Therefore, it is interesting to reflect on the insertion of towers in heritage contexts, as is the case in Mar del Plata. We will work on an approved project for the intervention of high-rise housing on the grounds of the La Robla residence. Using a primarily qualitative perspective, we will reflect on the socio-community processes that have taken place to mobilize appropriate forms of protection.

Keywords: Heritage - Chalets - Towers - Intervention - Protection

Resumo: O tecido residencial compõe grande parte da identidade urbana de cada cidade. Por isso, é interessante refletir sobre a inserção de torres em contextos patrimoniais, como acontece em Mar del Plata. Trabalharemos num projeto de intervenção em habitações em altura, aprovado, no terreno da residência La Robla. Através de uma perspectiva principalmente qualitativa, refletiremos sobre os processos sociocomunitários ocorridos para mobilizar formas adequadas de proteção.

Palavras chave: Patrimônio - Chalés - Torres - Intervenção - Proteção

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