

**REPENSAR LA PRESERVACIÓN
RESIDENCIAL. ANÁLISIS DEL ESTADO DE
CONCIENTIZACIÓN PATRIMONIAL USUARIA
EN UN BARRIO HISTÓRICO MARPLATENSE
(LOMA STELLA MARIS)**

***TO REFLECT ON RESIDENTIAL
PRESERVATION. ANALYSIS OF THE STATE
OF USER HERITAGE AWARENESS IN A
HISTORIC DISTRICT OF MAR DEL PLATA***

DOI: <https://doi.org/10.18861/ania.2019.9.2.2949>

Dra. Arq. Lorena Marina Sánchez

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4226-1738>

LORENA MARINA SÁNCHEZ

Doctora en Arquitectura, Magíster en Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Arquitecta, Investigadora del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, docente de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata.

FECHA DE RECEPCIÓN: 4 de octubre de 2019

FECHA DE ACEPTACIÓN: 14 de octubre de 2019

REGISTRO BIBLIOGRÁFICO: SÁNCHEZ, L. (2019). Repensar la preservación residencial. Análisis del estado de concientización patrimonial usuaria en un barrio histórico marplatense (Loma Stella Maris) . *Anales de Investigación en Arquitectura*, 9 (2), 25-44.

RESUMEN

Las viviendas con valores patrimoniales articulan aspectos históricos, sociales y materiales que las posicionan como eslabones destacados dentro de cada paisaje urbano. Repensar la preservación de este legado residencial constituye un desafío permanente enlazado al devenir de las concepciones teóricas y los resultados de las experiencias temáticas en el tiempo. En este sentido, dos aciertos resultan de interés: su tratamiento conjunto (áreas, fragmentos, sectores, centros) y, en especial, la inclusión de las comunidades en la promoción de acciones de salvaguarda progresivas. Desde este último abordaje, resulta significativo el progreso de la concientización patrimonial en cada ámbito local, con énfasis en los usuarios como los principales artífices de las permanencias y los cambios en sus viviendas. Por ello se propone reflexionar sobre el estado de concientización patrimonial usuaria en Mar de Plata, una urbe argentina en constante transformación. En particular se estudia un tipo de legado característico, los chalets “estilo Mar del Plata”, en el barrio histórico Loma Stella Maris. Mediante una indagación abordada desde un enfoque histórico social y material, se propone analizar la concientización como sustento clave de posibles estrategias preservacionistas.

Palabras Clave: Patrimonio, vivienda, usuarios, concientización, preservación.

ABSTRACT

Dwellings with heritage values articulate historical, social and material aspects that position them as outstanding links within each urban landscape. To reflect on the preservation of this residential legacy is a permanent challenge which is linked to the evolution of theoretical conceptions and the results of thematic experiences over time. In this sense, two satisfactory experiences are of interest: their joint treatment (areas, fragments, sectors, centers) and, in particular, the inclusion of communities in the promotion of progressive safeguard actions. In the last approach, the progress of heritage awareness in each local framework is of particular interest, with emphasis on users as the main architects of permanence and changes in their dwellings. For this reason, it is proposed to reflect on the state of patrimonial awareness user in Mar del Plata, an Argentine city in constant transformation. In particular, a type of characteristic legacy is studied, the chalets “Mar del Plata style” placed in the historic district named Stella Maris hill. Through an inquire approached from a historical social and material perspective, it is intended to analyze awareness as a key support for possible preservation strategies .

Keywords: Heritage, housing, users, awareness, preservation.

INTRODUCCIÓN

Las viviendas con valores patrimoniales articulan aspectos históricos, sociales y materiales que las posicionan como eslabones destacados dentro de cada paisaje urbano. Repensar la preservación de este legado residencial constituye un desafío permanente enlazado al devenir de las concepciones teóricas y los resultados de las experiencias temáticas en el tiempo.

El cuerpo normativo formado por cartas y recomendaciones patrimoniales, desde mediados del siglo XX expresó una renovada comprensión valorativa de los contextos, dentro de los cuales resultó significativo el rol de las viviendas (Waisman, 1992; Fernández, 2007). Entre la Carta de Venecia de 1964 como uno de los primeros documentos donde se estimaron los entornos, hasta las más recientes cartas que ampliaron las miradas hacia concepciones más integrales, como la Recomendación sobre el paisaje urbano histórico de 2011, se ha recorrido un breve lapso rico en avances y retos inconclusos.

Las postulaciones teóricas, a su vez, dinamizaron disímiles experiencias temáticas. Las tareas realizadas en Bolonia en 1969 resultaron señeras, ya que vincularon la defensa de un fragmento histórico patrimonial con las aspiraciones de los sectores populares en relación con sus hogares. Desde entonces, las prácticas europeas han progresado con logros

y desaciertos, destacándose, por ejemplo, lo obrado a partir de la década del 90 para el tratamiento de los bienes tradicionales europeos principalmente inscriptos en el Mediterráneo (Asociación para la Rehabilitación del patrimonio edificado en Europa y el Mediterráneo). Desde la Asociación forjada se han promovido, mediante desarrollos teórico-prácticos, procedimientos de rehabilitación sostenible articulados con procesos de revitalización social de fragmentos patrimonialmente valorados.

Los aprendizajes resultaron insumos para el análisis, la reelaboración y la salvaguarda contextual en el ámbito latinoamericano. En una dinámica helicoidal de teorías, prácticas y resultados, fue trascendente lo experimentado en los Centros Históricos (en particular los declarados de interés por la UNESCO) o bien, en los fragmentos urbanos de valor dentro de cada territorio. Entre otros ejemplos, fue interesante el tratamiento preservacionista que coligó a los habitantes con las viviendas de las áreas centrales de Río de Janeiro, Brasil (Instituto Municipal de Arte y Cultura, 1985) y, en este mismo sentido, lo perfeccionado en el Centro Histórico de Quito, Ecuador (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2015).

En cada proceso preservacionista residencial-contextual dentro de experiencias europeas y latinoamericanas como las mencionadas, dos aciertos se evidenciaron como claves: el tratamiento conjunto (áreas, fragmentos, sectores, centros) y la inclusión de las

comunidades residentes en la promoción de acciones de salvaguarda progresivas (Gutiérrez, 2003; Delgadillo, 2008 y 2011).

En lo referido a la inclusión comunitaria, se reveló como un factor de vital interés la concientización patrimonial de los usuarios de las viviendas en cada marco local. Esta noción posee sus más relevantes raíces en las intersecciones de la filosofía, la educación, la sociología y la psicología. Desde el enfoque de Freire (1975) hasta las miradas de Sennet (2012) y Bauman (2013), la concientización se asocia a la transformación de las estructuras, la amalgama entre la teoría y la práctica, la retroalimentación cíclica hacia la acción desde el sentimiento, el pensamiento y la voluntad como partes integrantes de un mismo proceso. En forma análoga, en su concepción patrimonial se comprende como un proceso sinérgico entre teorías y prácticas que implica la interrelación emocional y racional de los valores heredados hacia un accionar preservacionista efectivo (Zingoni, 2003). En este mismo sentido, ya desde fines de 1980, dentro del paradigma enunciado por García Canclini como participacionista (1999), se enunciaba la necesidad de conocer y comprender quiénes eran y qué sentían, pensaban y hacían los habitantes de cada legado. Este acercamiento resulta trascendente, ya que los usuarios – propietarios o inquilinos– son los principales artífices de las permanencias y los cambios en sus viviendas.

Por ello se propone reflexionar sobre el estado de concientización patrimonial usuaria en Mar de Plata, una urbe argentina en constante transformación. En particular se estudia un tipo de legado característico, los chalets “estilo Mar del Plata (MdP)” en el barrio histórico Loma Stella Maris, mediante un enfoque histórico social y material. Mar del Plata, ubicada en la provincia de Buenos Aires, resulta una ciudad intermedia costera que ostenta un valioso y multicultural pasado. Desde su fundación a fines del siglo XIX, forjó un heterogéneo corpus patrimonial que se debatió –y se debate– en recurrentes ciclos de cambios con un conflictivo y escaso desarrollo de normativas proteccionistas estatales. Dentro de su legado residencial, los chalets sobrevivientes constituyen los más destacados exponentes de su transcurrir sociomaterial, concentrados en diferentes barrios históricos, como Loma Stella Maris. Por ello y mediante un enfoque interpretativo conjunto de bibliografía e investigaciones temáticas, relevamientos *in situ*, elaboraciones de notas de campo, realizaciones de entrevistas a actores clave y de encuestas domiciliarias de opinión, en una selección urbana dentro del barrio mencionado, la indagación propuesta procura avanzar en el conocimiento de la concientización patrimonial usuaria como sustento clave de posibles estrategias preservacionistas.

MAR DEL PLATA Y SUS CHALETS

Mar del Plata, fundada en 1874, constituye un caso singular dentro del surgimiento y

poblamiento de la campaña bonaerense desde su temprana condición balnearia, su vinculación sociopolítica con Buenos Aires y un impulso particularmente urbano.

Esta ciudad intermedia, cabecera del Partido de General Pueyrredon, se distingue por su amplio borde costero sobre el océano Atlántico. Desde una convivencia inicial entre lo portuario y lo ocioso en torno al mar, prontamente se promovió la actividad balnearia. Los intereses de la élite de Buenos Aires (capital de Argentina) fomentaron el despliegue de esta ciudad como un centro estival. Desde sus inicios, el territorio marplatense se erigió en constante dinámica y mutación. Sólo entre 1874 y 1950 es posible identificar cuatro procesos de transformaciones que forjaron diferentes caracterizaciones urbanas: una incipiente ciudad-puerto a partir de su fundación, una villa balnearia de grupos dirigentes entre 1880 y 1920, una ciudad balnearia de mayor apertura social hacia 1935 y una urbe en transición hacia la masividad sobre 1950 (Cacopardo, 2003).

Dentro de estos procesos se erigieron diferentes tipologías de viviendas unifamiliares, como las casas “chorizo” y las casas “cajón”, entre otras, destacándose progresivamente los chalets y las villas ligadas al pintoresquismo europeo. Los paisajes marítimos, la topografía de la ciudad, las referencias balnearias europeas y el poder de los grupos sociales más aventajados de principios del siglo XX, entre otros factores, presentaron un ámbito fértil para el avance de

esta corriente arquitectónica. El pintoresquismo, con orígenes pictóricos enraizados en el siglo XVII, presentó evoluciones que en arquitectura se manifestaron mediante una particular relación entre lo construido y la naturaleza. Así, esta corriente ecléctica consolidada hacia fines del siglo XIX, se caracterizó por el carácter extraurbano, la asimetría, el contraste de volúmenes, los quiebres y la exposición de materiales (Ballent, 2004; Gómez Pintus, 2009 y 2011).

En las traducciones acontecidas desde lo europeo a lo nacional y lo local, las dos lomas de la ciudad resultaron particularmente inspiradoras. Ambas fueron significativas en el desarrollo pintoresquista, tanto la loma norte (cuya principal denominación se conocerá como Santa Cecilia en honor a la capilla allí localizada, referencia original del trazado de la ciudad de 1874) y la loma sur (con múltiples nombres hasta su designación como Stella Maris, también en honor al templo religioso que corona su cima, bendecido en 1912) (Figura 1). En estas lomas se configuraron destacadas residencias pintoresquistas de valor individual y contextual, en diferentes momentos históricos y principalmente a través de dos escalas: villas (viviendas individuales de grandes dimensiones, frecuentemente con perímetro libre, que remiten a caracterizaciones de recreo, en especial suburbanas) y chalets (viviendas individuales de menores dimensiones, cuyos exponentes mínimos usualmente se reconocen entre medianeras, también asociadas a

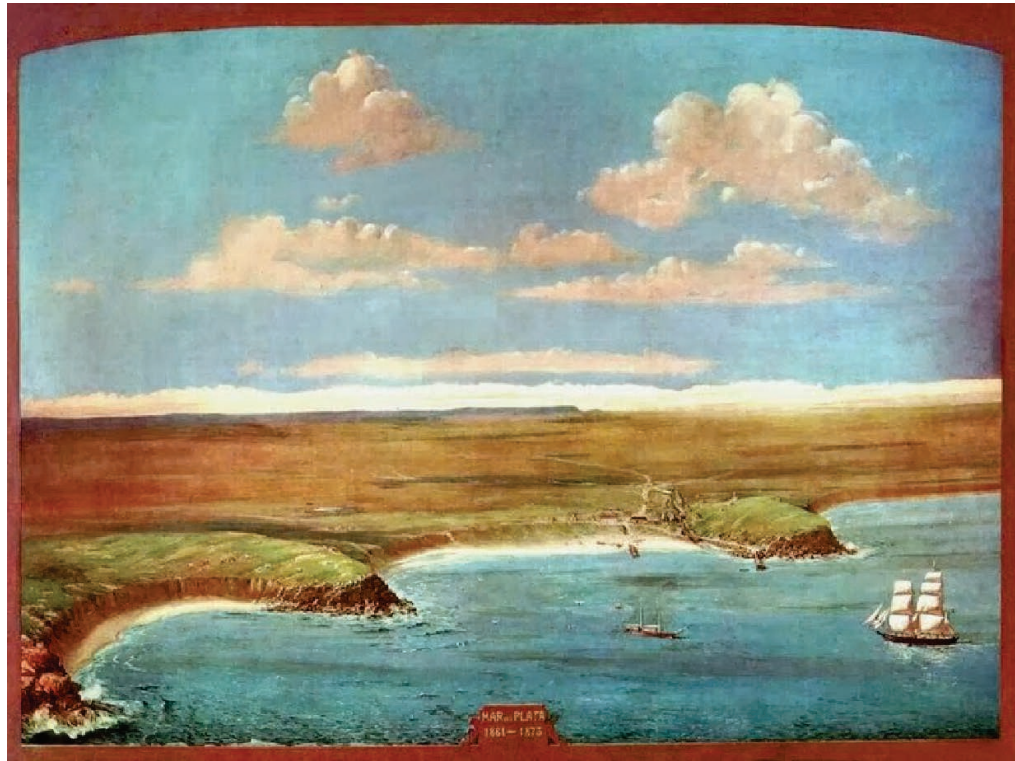


Figura 1. Representación del paisaje inicial de las lomas norte y sur (Stella Maris, izquierda y Santa Cecilia, derecha). Fuente: Pintura mural de Fausto Eliseo Coppini realizada circa 1913, ubicada en la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales (UNMDP).

caracterizaciones suburbanas) (Novacovsky, Roma y París Benito, 1997; Ballent, 2004).

Desde 1880 a 1920, las primeras residencias veraniegas se edificaron como expresión de prestigio de sus propietarios, principalmente veraneantes de élite de la capital nacional. Estas villas pintoresquistas, dentro de la villa balnearia, compusieron un primigenio paisaje construido ideado por arquitectos e ingenieros originalmente extranjeros (París Benito y Novacovsky, 2009). Desde 1920, junto con el

progreso de una apertura social turística-estival acompañada por un mayor afianzamiento de la población estable, comenzaron a germinar chalets pintoresquistas en otras escalas. Los grupos familiares atravesaban cambios cuantitativos y cualitativos que modificaron, progresivamente, las formas de vacacionar y habitar la ciudad. Los entonces nuevos grupos sociales medios requirieron chalets medianos y pequeños, ideados por arquitectos, ingenieros e innumerables constructores; algunos de los cuales ya se habían establecido localmente.

Este proceso sociomaterial se acrecentó hacia mediados de siglo en relación con un turismo cercano a la masividad, fomentado por las políticas nacionales, junto con una población estable al servicio del balneario y la ciudad.

Los chalets de menores dimensiones que completaron y vigorizaron el desarrollo de las dos lomas, adoptaron características que originaron una vertiente local denominada “estilo MdP” (en relación con el uso de la piedra local homónima en sus fachadas). Sus principales rasgos tradujeron las premisas pintoresquistas de las primigenias villas costeras junto con particularidades de las corrientes californianas norteamericanas. Estas confluencias se debieron a múltiples causas, como el trabajo en obra de constructores e idóneos que habían trabajado en la construcción de las villas y la influencia de distintas revistas de arquitectura difundidas entre propietarios y constructores. Determinadas tecnologías y materialidades resultaron fundamentales en su construcción, enfocadas en una imagen suburbana, como el trabajo de la piedra Mar del Plata en los revestimientos, el revoque texturado y blanqueado, el uso de tejas cerámicas preferentemente coloniales, el tratamiento “hachado” de las maderas y la colocación de particulares herrajes. La omnipresencia de un mínimo jardín al frente y chimeneas reales o ficticias, colaboraron con el despliegue volumétrico articulado y asimétrico. La fachada se concibió como símbolo del ascenso socioeconómico de sus habitantes

y viabilizó un atractivo fundamental para posibilitar su usual alquiler turístico veraniego. La apropiación de estas viviendas se completó con ornamentaciones como duendes de jardín, inscripciones de los constructores o arquitectos intervinientes, pequeños nichos con figuras religiosas y letreros con animadas leyendas, entre otras (Cova y Gómez Crespo, 1982; Sánchez, 2008). (Figura 2)

Sobre mediados-fines del siglo XX, la construcción de chalets “estilo MdP” encontró su ocaso debido a una nueva concepción de la modernidad. En este proceso, los chalets resultaron olvidados e incluso criticados por profesionales que objetaron el carácter “escenográfico” de las fachadas y un diseño de planta sin riquezas espaciales, entre otras cuestiones. Recién desde las renovadas perspectivas patrimoniales de fines del siglo XX, estas viviendas recuperaron la atención disciplinar (Ballent, 2004). Desde entonces, el proceso de reparación valorativa ha resultado relevante, ya que la pervivencia de las viviendas pintoresquistas en general –y de los chalets “estilo MdP” en particular– todavía define el principal paisaje identitario-arquitectónico marplatense. De esta forma se enfocó la mirada en sus valores urbano-ambientales centrados en un entramado de fachadas quebradas articuladas con espacios verdes, sus valores histórico-sociales como testigos de los diferentes procesos socioeconómicos y políticos entre lo elitista y lo popular, y sus valores artístico-arquitectónicos expresados



Figura 2.
Chalets “estilo MdP” dentro del barrio Loma Stella Maris..

en las materialidades, técnicas y tecnologías ligadas a lo local.

EL ABORDAJE DE UNA LOMA MARPLATENSE ENTRE EL PASADO Y EL PRESENTE

En sus orígenes, la loma sur fue desde un principio objeto de deseo y escenario de poder, ya que allí se desarrollaron particularmente las villas pintoresquistas solicitadas por la élite veraneante de principios del siglo XX.

Desde entonces, sellará la denominación de este sector la construcción de la Capilla y el Colegio “Stella Maris”. El anhelo residencial de los sectores poblacionales económicamente privilegiados, encontraron en esta loma y en el pintoresquismo una forma de expresión extraurbana ideal. La preferencia por la cima, a su vez, colaboró con las representaciones de superioridad compartidas por estos grupos. Su borde costero, en especial, se consolidó como un fragmento destacado por el despliegue de viviendas pintoresquistas de autores

extranjeros y, progresivamente, de muchos otros constructores y arquitectos nacionales y locales (Cova y Gómez Crespo, 1982).

A medida que el barrio progresaba, junto con los cambios socioeconómicos acontecidos en la ciudad y el país, los sectores mediterráneos aledaños se poblaron con nuevas escalas residenciales. Con un especial apogeo entre 1930 y 1950, en estrecha asociación con las aperturas turísticas en proceso, surgieron numerosos medianos y pequeños chalets pintoresquistas. Desde mediados del siglo XX, las dinámicas económicas y arquitectónicas dentro del sector resultaron relevantes al compás de las renovadas tendencias arquitectónicas y las edificaciones en altura. En este palimpsesto construido, sobrevivieron cualidades ambientales y patrimoniales que continuaron con el posicionamiento barrial como enclave de deseo y poder, junto con un fuerte desarrollo inmobiliario costero.

En este contexto, la labor proteccionista del estado municipal ha sido deficiente, regida mediante ordenanzas municipales originadas desde 1980 y condensadas en el actual Código de Preservación Patrimonial (CPP) que administra el Área de Preservación Patrimonial. El CPP norma los procesos de gestión para las declaratorias de bienes individuales de acuerdo con sus valores, asociadas a diferentes gradientes de beneficios y restricciones. En estos procesos, los propietarios resultan los principales encargados

de iniciar las tramitaciones de afectaciones y desafectaciones patrimoniales. Asimismo, el CPP no contempla la protección de áreas de valor, marco necesario para salvaguardar el legado contextual trabajado, aunque se han procurado incorporar tratamientos diferenciales como auxilios provisorios (Roma, 2006; Roma y Millares, 2011). En paralelo, esta deficiencia se agrava al considerar que el CPP se encuentra desarticulado del Código de Ordenamiento Territorial (COT) que rige el uso y la ocupación del suelo. A su vez, a este desencuentro de Códigos se suman numerosas excepciones a sus premisas, como la adopción de factores de ocupación total y del suelo por encima de los valores estipulados en estos instrumentos o la inédita compra de espacios aéreos lindantes con bienes de valor, entre otros ejemplos (Novacovsky, 2009; Canestraro, Guardia y Layús, 2014). Esta desfavorable situación normativa ligada a la preeminencia de las actividades económicas sobre las culturales, se visualiza particularmente en las mutaciones arquitectónico-urbanas del paisaje de la loma en análisis.

La manifestación tangible del problema resulta objeto de debate cotidiano entre los habitantes e incluso los visitantes de la ciudad. Son numerosos los reclamos expresados por la Asociación civil marplatense defensora del patrimonio arquitectónico y urbano (MDP a+u) junto con diversas agrupaciones vecinales, situación que se evidencia en los resultados parciales del monitoreo ciudadano

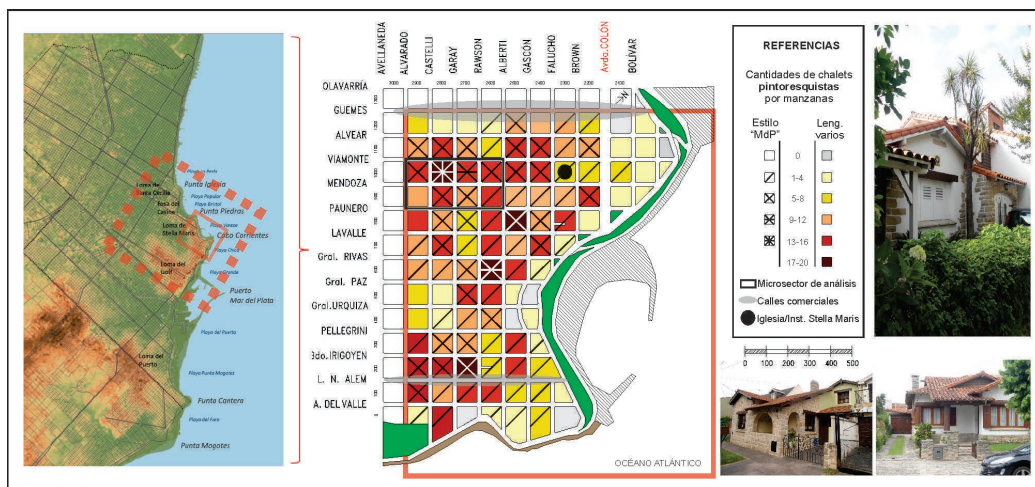


Figura 3. Mapa de Mar del Plata donde se puede observar la topografía, con foco en el fragmento recuadrado (naranja punteado) donde se inscribe el principal desarrollo urbano desde su fundación hasta mediados del siglo XX, dentro del cual se inscribe el barrio Loma Stella Maris (naranja liso). A la derecha se observa la síntesis del análisis de chalets pintoresquistas realizado dentro del barrio, junto con imágenes de casos “estilo MdP”.

de la red Mar del Plata entre Todos. Dentro del ámbito de la cultura y en relación con una encuesta desarrollada en 2015 y en 2016, esta red realizó una pregunta directamente asociada a la protección local del legado “típico marplatense”, donde se inscriben los chalets en cuestión. El resultado evidenció condiciones desfavorables para la zona que abarca la mayor parte del ejido urbano central que comprende al barrio analizado. Incluso desde 2015 a 2016 se incrementó el porcentual de respuestas que consideraron que no se trabajaba para la conservación de este tipo de arquitectura (más del 40%) o bien, que se trabajaba poco (más del 35%).

En búsqueda de respuestas a la problemática preservacionista planteada y desde los conocimientos alcanzados, se desarrolló una indagación de los chalets *in situ*. Mediante relevamientos parcelarios de las 102 manzanas completas e irregulares que constituyen el barrio, se constataron 929 chalets pintoresquistas junto con otros tipos de viviendas unifamiliares y multifamiliares. De esos 929 chalets, 325 se identificaron como “estilo MdP” debido a sus formas compositivas, sus materialidades y las técnicas y tecnologías utilizadas. De esta forma y al promediar la cantidad de lotes por manzana, omitiendo las manzanas costeras irregulares y las desarrolladas entre la costa y la Avenida Colón, ya que en su mayoría están definidas por edificios multifamiliares, fue posible estimar

que el tejido total de vivienda individual se compone por más de la mitad de chalets con lenguajes pintoresquistas. En este porcentaje se verificó casi un 20% de viviendas “estilo MdP”. Asimismo, en las restantes residencias edificadas en otros lenguajes se relevó, en su mayoría, un uso de materialidades análogo al del tejido chaletero. Esta densidad pintoresquista, junto con el complemento material del entorno no pintoresquista, verificó la relevancia de los chalets en la conformación del paisaje urbano. En este marco, se seleccionó un microsector barrial comprendido por 8 manzanas con 112 chalets pintoresquistas, de acuerdo a criterios cualitativos definidos por la densidad de bienes “estilo MdP”, una escala pequeña o mediana y el grado de representatividad tipológico-estilístico. Dentro de este fragmento, se reconocieron 54 chalets “estilo MdP” de interés, dentro de los cuales se abordó la indagación de la concientización usuaria en los 25 casos más representativos según su periodo histórico de apogeo (1930-50), mediante una encuesta domiciliaria de opinión. (Figura 3)

Esta encuesta semiestructurada, complementada con entrevistas a actores clave (desde vecinos tradicionales del sector hasta integrantes de la oficina patrimonial municipal), se organizó a partir de tres grupos de preguntas según los principales ejes integrantes de la concientización patrimonial; sentir, pensar, hacer. Asimismo se registraron las edades (principalmente entre 30 y 70 años), las ocupaciones y los niveles de instrucción de los

usuarios de cada vivienda (mayoritariamente profesionales y empleados diversos, jubilados y en actividad).

EL ESTADO DE CONCIENTIZACIÓN PATRIMONIAL DE LOS USUARIOS DE LOS CHALETS DE LA LOMA SUR

Desde el sentir se trabajó con el estado de apropiación en relación con el barrio y los chalets seleccionados, por lo que se indagaron aspectos relativos a las antigüedades de permanencia en el sector y el gusto por vivir allí, así como por las antigüedades de permanencia en las viviendas, sus modos de obtención y el nivel de satisfacción por vivir en éstas.

De acuerdo a lo relevado, se detectó una incipiente renovación en lo relativo a la antigüedad de permanencia en el barrio, con una leve distinción de aquellos que residían allí desde hace 20 años o menos. Sin embargo y dentro de una clasificación que abarcó hasta los 80 años de estadía barrial, fue preponderante un cierto equilibrio entre las diferentes franjas de permanencias. Con respecto al gusto por vivir en esta loma, las respuestas fueron rotundamente afirmativas. Este agrado se justificó, en primer lugar, desde la comodidad y la cercanía con el centro comercial tradicional de la ciudad, el polo comercial de la calle Güemes y la costa. En un segundo rango se enunciaron beneficios relacionados con aspectos afectivos de vecindad, en un marco

de “tranquilidad”¹ barrial. En un tercer eslabón de argumentaciones, se mencionó el placer por caminar dentro del sector, en asociación directa con las visuales de “techos rojos”, la vegetación urbana y una caracterización como “barrio de casas”. Al continuar con la evaluación del sentir mediante preguntas asociadas directamente con los chalets, fueron marcadamente mayoritarios los periodos de permanencia residencial comprendidos hasta los 20 años. En relación, la compra resultó el principal modo de obtención de las viviendas, lejanamente seguida por los alquileres y las herencias en similar proporción. Con respecto al nivel de satisfacción por vivir en este tipo de chalets, prácticamente la totalidad de los usuarios se manifestaron complacidos, en especial “por el tipo de casa” y “el entorno barrial”, seguido por apreciaciones relativas a las comodidades brindadas por “este tipo de casas chicas y medianas” “con ambientes numerosos”. En un tercer orden, se declararon aspectos asociados a la calidad constructiva (en términos de “solidez”), las virtudes de los patios y/o jardines traseros y factores vivenciales.

Desde el pensar se trabajó con el estado de conocimiento en relación con los chalets, por lo que se indagó en su consideración patrimonial, el lugar identificado como más importante, el reconocimiento de valores (históricos, arquitectónicos, urbano-ambientales u otros) y el interés por su preservación.

1 Las palabras entrecomilladas constituyen reiteradas expresiones verbales utilizadas en las respuestas.

En cuanto a lo relevado, la totalidad de los usuarios consideraron que sus chalets formaban parte del patrimonio local. Las principales explicaciones residieron en cuestiones identitarias en términos de “casas típicas” de la ciudad, con menciones de palabras como “patrón”, “estilo”, “tipo” e “igualdad”, junto con reconocimientos formales, tecnológicos y materiales asociados, entre los que se destacó la mención de la piedra. En una segunda posición se aludió a la historia “de inmigrantes y de oficios” materializada en las viviendas, como signo “de una época”. Los principales lugares de las casas identificados como los más importantes fueron el estar y el comedor, asociados, mediante justificaciones ligadas a sus funciones como centros de reuniones sociales y familiares. Con similar argumentación, aunque en menor medida, también fue frecuente la mención de la cocina. Los restantes sectores de la vivienda resultaron nombrados en pocas ocasiones. En cuanto al reconocimiento de valores, se destacaron las menciones referidas a lo arquitectónico, seguidas por valoraciones históricas y urbanas. En relación a este último registro, es interesante resaltar que en los diálogos se enunció reiteradamente la condición identitaria de las viviendas en el marco de la ciudad, aunque la especificación del “valor urbano” no resultó notoriamente identificada. Al indagar por el interés preservacionista, las respuestas fueron afirmativas en su totalidad. Una vez más, este interés se fundamentó en la relevancia de los chalets como eslabones paisajísticos distinguidos, claves en las

“postales de la ciudad”. En esta instancia los usuarios manifestaron diversas quejas referidas al reemplazo de chalets “por cajones escenográficos” (en alusión crítica a las más recientes tendencias modernas, curiosamente utilizando el mismo sentido descalificador que en el pasado se empleó para las fachadas de los chalets).

Con respecto al hacer, se indagó en la disposición para actuar en la preservación patrimonial de las viviendas. Para ello se preguntó por el conocimiento del Área Patrimonial municipal, el interés por ser asesorado desde este sector estatal, las reformas realizadas y por realizar en la vivienda, el interés por participar en actividades para cuidarlas (con un espectro de opciones disponibles, como reuniones con usuarios, charlas con especialistas, concursos y juegos temáticos) y las preferencias por diferentes medios para recibir e intercambiar información temática (medios digitales, diarios, boletines/revistas locales u otros).

Al preguntar por el conocimiento del Área Patrimonial municipal, la casi totalidad de los habitantes desconocía su existencia. Al ser informados, predominó el desinterés por asistir a la Municipalidad para recibir asesoramiento. Las respuestas negativas se fundamentaron mediante variados factores, en general relacionados con un descontento mayoritario por los incumplimientos municipales referidos a la cultura local. Algunos desinteresados agregaron que comprendían a las declaratorias

patrimoniales como un factor negativo para la posterior venta de los inmuebles. Esta última apreciación, aunque sin ser mayoritaria, constituye un tema relevante al evidenciar una concepción de la conservación como un obstáculo inmobiliario. Los interesados, en cambio, se manifestaron deseosos por conocer los beneficios a obtener, en especial los relacionados con reducciones de impuestos municipales. Al indagar por las reformas realizadas, la mayor parte de los usuarios explicó diferentes tipos de intervenciones. En términos sintéticos, prevalecieron las aclaraciones sobre separaciones, uniones y ampliaciones de ambientes, seguidas por transformaciones de cocinas y baños. La mitad de los que explicaron no haber realizado reformas, añadieron que consideraban necesario ejecutar varias obras, en especial en relación con las cubiertas de tejas, los baños y aspectos generales referidos a una “modernización de los interiores”. El diálogo sobre las cubiertas de tejas resultó destacado, con posicionamientos opuestos en cuanto a las materialidades a incorporar; tejas cerámicas similares a las originales o chapas con diferentes diseños. En relación con las posibles participaciones en actividades patrimoniales dirigidas al cuidado de los chalets, fue notorio el desinterés. Dentro de los motivos principales, se alegó falta de tiempo, limitaciones por edades avanzadas y “desconfianza” por este tipo de actividades. La minoría de interesados eligió, dentro del abanico de actividades propuestas, el diálogo con especialistas y con otros usuarios. Sin embargo y como aspecto

Aspectos encuestados según ejes de la concientización		Principales resultados
Sentir	Antigüedad de permanencia en el sector	1- 20 años o menos 2- equilibrio entre rangos restantes de permanencias
	Gusto por vivir en el sector	1- por comodidad y cercanía con el centro comercial, la calle Güemes y la costa 2- por vecindad y "tranquilidad" barrial 3- por caminatas enmarcadas en visuales de "techos rojos", vegetación y "barrio de casas".
	Antigüedad de permanencia en los chalets	1- 20 años o menos
	Obtención del chalet	2- compra 3- lejanamente alquileres y herencias
	Satisfacción por vivir en chalets	1- por "el tipo de casa" y "el entorno barrial" 2- por las escalas "chicas y medianas" de los chalets y "ambientes numerosos". 3- por la calidad constructiva ("solidez"), los patios y/o jardines traseros y factores vivenciales.
Pensar	Consideración patrimonial de los chalets	1- integrantes del patrimonio local; identitarios en términos de "casas típicas", "patrón", "estilo", "tipo" e "igualdad" junto con reconocimientos formales, tecnológicos y materiales asociados (piedra en especial) 2- identitarios en relación con las historias "de inmigrantes y de oficios", signos "de una época".
	Lugar del chalet identificado como el más importante	1- estar y comedor asociados, como centros socio-familiares 2- cocina, también en relación a su función social
	Reconocimiento de valores asociados a los chalets (mención dentro de opciones)	1- arquitectónicos 2- históricos 3- urbanos
	Interés preservacionista	1- interés por ser eslabones paisajísticos integrantes de las "postales de la ciudad".
Hacer	Conocimiento del Área Patrimonial municipal	1- desconocimiento
	Interés por ser asesorado desde el Área Patrimonial municipal	1- desinterés por incumplimientos municipales culturales 2- desinterés minoritario por observar a las declaratorias como obstáculos 3- interés minoritario por conocer los beneficios impositivos a obtener
	Reformas realizadas y por realizar en los chalets	1- realizadas/ separaciones, uniones y ampliaciones de ambientes, seguidas por transformaciones de cocinas y baños 2- a realizar/ modificaciones en cubiertas de tejas (tema destacado), baños y generalidades sobre "modernización"
	Interés por participar en actividades para cuidar los chalets (mención dentro de opciones)	1- desinterés por falta de tiempo, limitaciones por edades avanzadas y "desconfianza" por las actividades propuestas. 2- interés minoritario por charlas con especialistas y reuniones con otros usuarios
	Interés y preferencias para recibir e intercambiar información patrimonial (mención dentro de opciones)	1- medios digitales 2- lejanamente, medios tradicionales como boletines y revistas
Encuestados Edades: principalmente entre 30 y 70 años. Ocupaciones y niveles de instrucción: mayoritariamente profesionales y empleados diversos, jubilados y en actividad.		

Figura 4.

Cuadro síntesis sobre la concientización usuaria de chalets "estilo MdP" dentro del barrio en análisis, donde se observan las fortalezas (verdes), los estados intermedios (amarillos) y las debilidades (rojos) en relación con cada eje.

final positivo, el interés fue mayoritario en lo concerniente a la recepción e intercambio de información temática, en especial a través de medios digitales y en una segunda instancia, lejana, a través de medios tradicionales como boletines y revistas (elecciones que en muchos casos fueron combinadas). (Figura 4)

REFLEXIONES FINALES

Al sintetizar lo relevado sobre el sentir usuario, se destaca una positiva apropiación del barrio, relacionada principalmente con factores funcionales y relativos al ocio, ligados a las cercanas arterias comerciales y el sector costero. En esta apropiación también es importante resaltar el aprecio del chalet como un tipo de vivienda que colabora significativamente con el paisaje urbano. En paralelo, el entorno barrial y la comodidad referida a la escala pequeña o mediana de las viviendas analizadas, fueron aspectos especialmente estimados. En este resumen es necesario mencionar, dentro de las permanencias en el barrio y en las viviendas, las movilidades de los últimos 20 años.

En la síntesis referida al pensar usuario, se destaca el conocimiento de los chalets como eslabones significativos del patrimonio local. Dentro de la vivienda, los sectores sociales fueron los más considerados. El reconocimiento más relevante se asentó en cuestiones contextuales, en sintonía con las apreciaciones recogidas en el sentir, enlazando términos como identidad-tipicidad-patrón-

estilo asociados a concepciones tecnológico-materiales e históricas. Sin embargo, al indagar explícitamente por un abanico de valores, las cualidades arquitectónicas primaron en las respuestas y no se identificó claramente el “valor urbano” en estos términos; al que se aludió de otras maneras reiteradamente. En paralelo, estas valoraciones se manifestaron en el interés por la preservación de los chalets y en las críticas por la pérdida de estos bienes.

En lo referido al hacer, fue significativo el casi total desconocimiento de la oficina patrimonial municipal y, al comunicar su existencia, fue notoria la falta de disposición para acudir a este sector y ser asesorado. La mitad desinteresada manifestó un gran descontento con la labor cultural municipal y en menor medida, aunque como factor relevante a considerar, se evidenció una comprensión de las declaratorias como posibles obstáculos inmobiliarios. En cuanto a las intervenciones ejecutadas en los chalets, fueron mayoritarias e incluso se enunció la necesidad de realizar nuevas reformas, con un especial debate en relación a las materialidades de los tejados. Los tratamientos de uniones-divisiones de ambientes, junto con las transformaciones de los locales húmedos, resultaron las principales descripciones de cambios enmarcados en una noción de modernidad-novedad. En este eje fue relevante la poca disposición por participar en actividades dirigidas al cuidado de los chalets, en contraposición con el mayoritario interés por el intercambio de información temática, preferentemente a través de medios digitales.



Figura 5. imagen aérea de un sector del fragmento costero del barrio Loma Stella Maris junto con un gráfico síntesis del estado de concientización patrimonial-chaletero analizado, donde se observan las distancias de cada eje (líneas y vértices rojos) en relación con las situaciones más favorables (líneas y vértices negros).

De esta forma se exhibe una concatenación sentir-pensar-hacer que oscila entre fortalezas y debilidades, desde una favorable apropiación usuaria del barrio y los chalets, junto con un positivo conocimiento patrimonial residencial, hasta un hacer que requiere ser consolidado. (Imagen 5)

Si bien es necesario recordar que estas viviendas típicas no pueden y no deben persistir sólo a través del sostén usuario, ya que constituyen la sustancia del paisaje urbano local, el conocimiento de los estados de concientización usuaria posibilita el despliegue de estrategias

múltiples, a ser gestionadas por actores diversos, para colaborar con la pervivencia de los bienes a través del fortalecimiento cíclico de los eslabones de concientización más débiles. Esta comprensión y las respuestas asociadas que se pudieran fomentar, a su vez, resultarán insumos a ser capitalizados cuando sea posible concretar áreas de protección dentro de un nuevo enfoque de preservación municipal.

El camino explorado, factible de ser experimentado en otras ciudades con complejas dinámicas de cambio, se ha centrado en la búsqueda de otros horizontes para encontrar

renovadas soluciones al reto de la salvaguarda doméstica mediante el análisis de las interacciones entre los usuarios y sus bienes, hacia una salvaguarda a más largo plazo.

BIBLIOGRAFÍA

- BALLENT, A. (2004). CHALÉ (CHALET) Y PINTORESCA, ARQUITECTURA. En Liernur, J. F. y Aliata, F. (eds.), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina* (c/d pp. 67-69, o/f pp. 68-74). Buenos Aires: Clarín.
- BAUMAN, Z. (2013). *La cultura en el mundo de la modernidad líquida*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
- CACOPARDO, F. (2003). *La modernidad en una ciudad mutante. Vivienda, sociedad y territorio en la primera mitad del siglo XX*. Mar del Plata: 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*, 1(10), 131-158. Doi: <https://doi.org/10.14409/pampa.v1i10.4534>
- COVA, R. Y GÓMEZ CRESPO, R. (1982). *Arquitectura marplatense. El pintoresquismo*. Resistencia: IAIHAU.
- DELGADILLO, V. (2008). Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina: del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva. *INVI*, 23 (63), 89-119. Recuperado de <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/444/415>
- DELGADILLO, V. (2011). *Patrimonio histórico y tugurios: las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad De México y Quito*. México: UACM.
- FERNÁNDEZ, R. (2007). *Obra del tiempo. Introducción a la Teoría y la Práctica de la Gestión Integral del Patrimonio Urbano-Arquitectónico*. Buenos Aires: UNIGRAF.
- FREIRE, P. (1975). *Acción cultural para la libertad*. Buenos Aires: La Aurora.
- GARCÍA CANCLINI, N. (1999). Los usos sociales del patrimonio cultural. En Aguilar Criado E. (coord.), *Patrimonio etnológico: nuevas perspectivas de estudio* (pp. 16-33). España: Junta de Andalucía-IAPH.
- GÓMEZ PINTUS, A. (2009). Suburbio jardín y pintoresquismo. Una mirada historiográfica. *Bitácora Urbano Territorial*, 1(14), 13-26. Recuperado de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18505>
- GÓMEZ PINTUS, A. (2011). Suburbios residenciales. Modernización territorial, operaciones inmobiliarias e imágenes suburbanas, 1910-1940. *RIURB-Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 5, 15-30. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2099/12497>
- GUTIÉRREZ, R. (2003). Transferencias, creatividad y rutina en los centros históricos de Iberoamérica. Políticas e improvisaciones. En Novacovsky, A. y Viñuales, G (eds.), *Textos de cátedra. Maestría GIPAU*, 2 (33-49). Mar del Plata: FAUD- UNMdP.

NOVACOVSKY, A. (2009). Patrimonio y riesgo: la ciudad indefensa. En París Benito, F. y Novacovsky A. (eds.), Alula Baldassarini. El impulsor de la arquitectura pintoresquista (pp. 70-81). Mar del Plata: FAUD-CEDODAL.

NOVACOVSKY, A., ROMA. S. Y PARÍS BENITO, F. (1997). *El patrimonio Arquitectónico y Urbano de Mar del Plata. Cien obras de Valor Patrimonial*. Mar del Plata: FAUD-UNMDP.

PARÍS BENITO, F. Y NOVACOVSKY A. (eds.) (2009). *Alula Baldassarini. El impulsor de la arquitectura pintoresquista*. Mar del Plata: FAUD-CEDODAL.

ROMA S. (2006). El patrimonio arquitectónico marplatense y dinámica urbana. *I+A*, 10 (9), 135-155.

ROMA S. Y MILLARES, M. E. (2011). ¿Cómo proteger el patrimonio no monumental en una ciudad como Mar del Plata? Una propuesta metodológica posible. *I+A*, 13, 121-144.

SÁNCHEZ, L. M. (2008). Mar del Plata y su patrimonio modesto: desde el pintoresquismo culto al popular. Génesis de los chalets “estilo Mar del Plata”. *I+A*, 12 (11), 9-31.

SENNETT, R. (2012). *Juntos*. Barcelona: Anagrama.

WAISMAN, M. (1992). El patrimonio modesto. Reconocimiento y reutilización. *Cuadernos Escala*, 20, 3-6.

ZINGONI, J. M. (2003). Gestión del patrimonio arquitectónico y urbano. En Novacovsky A. y Viñuales, G. (eds.), *Textos de cátedra*.

Maestría GIPAU, 2 (pp. 175-203). Mar del Plata: FAUD- UNMDP.

FUENTES DE LAS IMÁGENES

Imagen 1

Fuente: Pintura mural de Fausto Eliseo Coppini realizada circa 1913, ubicada en la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales (UNMDP).

Imagen 2

Fuente: Composición de la autora basada en relevamientos fotográficos in situ.

Imagen 3

Fuente: Composición de la autora sobre mapa del GESPyT-UNMDP, relevamientos parcelarios *in situ* y fotografías propias.

Imagen 4

Fuente: Construcción de la autora en relación con los resultados de la encuesta domiciliaria realizada.

Imagen 5

Fuente: Composición de la autora sobre imagen aérea de Google Earth (2019) y gráfico propio basado en el tratamiento cuali-cuantitativo de los resultados.

