

**Viviendas en torre en contextos residenciales de valor patrimonial: un dilema irresuelto****Caso Loma Stella Maris de Mar del Plata**

Lorena Marina Sánchez e María Eguren



Imagen comparativa de los tres casos analizados  
Composición de las autoras basada en fotografías propias e imágenes de promoción inmobiliaria

**Introducción al dilema**

Los contextos de valor patrimonial inauguraron un proceso de reconocimiento desde la *Carta de Venecia* de 1964. En este devenir, la comprensión integral de los bienes heredados ha recorrido un intenso camino que, entre distintos logros, recientemente ha alcanzado una noción propia denominada paisaje urbano histórico. Con antecedentes específicos promovidos por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura - Unesco, como la *Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural* de 1972 y el *Memorandum de Viena* de 2005, entre otros, el sucesivo cuerpo doctrinario cristalizó una definición en la *Recomendación sobre el paisaje urbano histórico* de 2011. Allí, este paisaje se explica como "...la zona urbana resultante de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, lo que trasciende la noción de "conjunto" o "centro histórico" para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico".

Esta noción, que amalgama aspectos antrópicos y naturales, ha propiciado debates y críticas negativas y positivas. Las primeras han cuestionado la calidad y la operatividad del avance suscitado en relación con lo establecido en los cuerpos documentales previos (1), mientras que las segundas han estimado el haber alcanzado una definición integradora necesaria junto con su puesta en escena mundial y las exploraciones desde entonces pergeñadas (2).

Dentro de este tipo de paisaje, la vivienda ha resultado y resulta uno de los principales eslabones componentes. En los más diversos territorios se atesoran paisajes típicos en los que las viviendas resultan claves para su distinción, mediante diferentes tipologías surgidas durante el transcurso de cada historia social y material (3). Este acervo residencial se destaca en las ciudades intermedias y/o capitales, donde particularmente se presenta el dilema a analizar: la inserción de obra nueva en tejidos antiguos, y más específicamente, la inserción de viviendas en torre (4) en contextos de valor patrimonial (5). Las causas generales de este conflicto son multifactoriales; desde la falta de compromiso estatal en la protección del legado residencial hasta un impulsivo desarrollo inmobiliario en zonas atractivas para los inversores, junto con una escasa consideración de las poblaciones residentes (6).

243.05 patrimonio y preservación  
sinopses  
como citar

idiomas

original: portugués

compartilhe



243

243.00 patrimônio  
A preservação de prédios de escolas públicas  
Silvia Ferreira Santos Wolff

243.01 autogestão habitacional  
Assessorias técnicas no programa Minha Casa Minha Vida Entidades Novos conteúdos e arranjos para a autogestão habitacional no Brasil  
Camila Moreno de Camargo e Mariana Cicuto Barros

243.02 teoria da arquitetura  
A arquitetura-corpo de Sou Fujimoto  
Maria Júlia Barbieri Eichenberg e Christine Greiner

243.03 ensino de arquitetura  
A ponte, a torre e o muro  
O processo de ensino-aprendizagem de projeto em suas diversas escalas na Ilha de Santa Catarina  
Evandro Fiorin e João Paulo Schwerz

243.04 espaço público  
Apropriação dos espaços livres  
O caso da Avenida Paulista  
Mariana Meidani Ripoli e Jonathas Magalhães Pereira da Silva

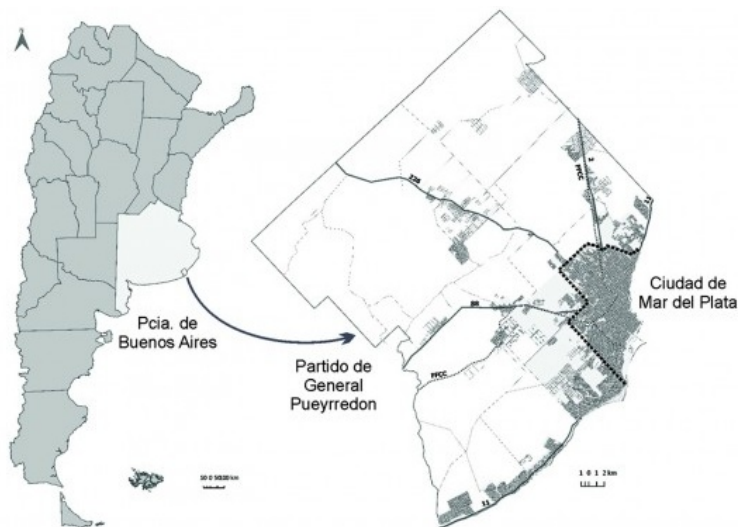
243.06 morfologia urbana

En términos generales y en relación a esta problemática, las postulaciones teóricas han recomendado que las diferentes inserciones de obra nueva se realicen en el marco de integraciones y completamientos respetuosos de los entornos, fundamentados en los resultados de indagaciones científicas. Sin embargo, la mayor parte de las experiencias prácticas han impactado y afectado los diversos contextos históricos, con alteraciones irreversibles y, por ende, con numerosas pérdidas identitarias (7). En este sentido es posible mencionar, dentro de un marco internacional, algunos ejemplos conflictivos de edificios en altura en relación con residencias protegidas; como el Edificio Patio Víctor Malzoni en la localidad de San Pablo, donde la Casa Bandeirista queda inmersa en un contexto de cristal, o la sede de la Unión de Arquitectos de Rumania en Bucarest, donde una casa de estilo renacentista francés es completada en altura con 5 pisos acristalados. Dentro del ámbito nacional, en la ciudad de Buenos Aires también es posible señalar algunos ejemplos controversiales como el Edificio Callao Clásico, donde se añade a un petit hotel de 2 plantas una torre de 15 pisos de vivienda, o el emprendimiento Boschetto Seguí en el cual una torre de 18 pisos será apoyada sobre una casa centenaria. En contraposición y aunque en menor medida, se han ejecutado inserciones que han considerado los valores del bien preservado y su entorno. A modo de ejemplo, en la misma ciudad capital es posible mencionar la intervención del Palacio Cabrera, donde se restauró una vivienda de estilo neocolonial a la cual se le adicionará un complejo de viviendas y oficinas de 3 niveles mediante equilibradas relaciones de escala, proporción y materialidad.

En este debate, Mar del Plata constituye una ciudad intermedia que propone un reto dentro de la reflexión referida debido a las transformaciones que ha sufrido a lo largo de su historia y los reiterados conflictos existentes en el ámbito proteccionista contextual, dentro del cual se inserta el dilema de "cohabitación" entre torre y vivienda. Por ello se propone explorar esta situación en un fragmento costero de un barrio histórico, denominado Loma Stella Maris. Mediante un análisis arquitectónico-urbano pasado y presente, desde una perspectiva de la investigación principalmente cualitativa, se reflexionará sobre las intervenciones realizadas dentro del paisaje residencial chaletero que identifica a la ciudad.

#### El contexto residencial pintoresquista de Mar del Plata

Fundada en 1874, Mar del Plata es la ciudad cabecera del Partido de General Pueyrredon dentro de la provincia de Buenos Aires. Se distingue por su amplio borde costero sobre el océano Atlántico, condición que, junto con su recepción inmigratoria, tempranamente originó su caracterización portuaria y balnearia.



Ubicación de la provincia de Buenos Aires, el Partido de General Pueyrredon y la ciudad de Mar del Plata

Composición de las autoras con colaboración del GESPyT-UNMdP

Desde sus inicios, el territorio marplatense se erigió en constante dinámica y mutación, con una jerarquía turística singular dentro del ámbito nacional e incluso internacional. Sólo entre 1874 y 1950 es posible identificar cuatro procesos de transformaciones urbanas que signaron diferentes tipos de ciudades; una incipiente ciudad-puerto, una villa balnearia de grupos dirigentes entre 1880 y 1920, una ciudad balnearia de mayor apertura social hacia 1935 y una ciudad que comenzó a albergar un espectro turístico masivo sobre 1950 (8).

Dentro de estos procesos, en especial en el marco de la dicotomía invierno-verano, hasta 1940-50 se erigieron tipologías de viviendas ligadas al pintoresquismo europeo, principalmente destinadas a residencias estivales. Los paisajes marítimos, la topografía de la ciudad y el poder de los grupos sociales más aventajados de principios del siglo 20, entre otros factores, presentaron un ámbito fértil para el impulso de esta corriente arquitectónica definida por el carácter extraurbano, la asimetría, el contraste de volúmenes, los quiebres y la exposición de

Um município e seus cinco dilemas territoriais  
Evandro Ziggiatti  
Monteiro e Daniel Teixeira Turczyn

243.07 modernismo brasileiro  
O imaginário das estações rodoviárias modernistas nas décadas de 1960, 1970 e 1980  
Arquitetura como grande praça coberta  
Diogo Augusto Mondini Pereira

materiales, influenciada por diversas arquitecturas populares regionales (9).

En las traducciones acontecidas desde lo europeo a lo nacional y lo local, las dos lomas de la ciudad resultaron atractivas para el impulso pintoresquista residencial. Ambas fueron significativas en el desarrollo arquitectónico y urbano, tanto la loma norte (cuya principal denominación se conocerá como loma de Santa Cecilia en honor a la capilla allí localizada, referencia original del trazado de la ciudad de 1874) como la loma sur (con múltiples nombres hasta su designación como loma de Stella Maris, también en honor al templo religioso que corona su cima, bendecido en 1912).

En estas lomas las viviendas pintoresquistas configuraron uno de los principales eslabones del tejido identitario urbano, principalmente en dos escalas: villas (de mayor envergadura) y chalets (de escala variable, usualmente de menor envergadura). Las villas pintoresquistas compusieron el más ilustre paisaje local de las élites políticas y económicas a principios del siglo 20, edificadas por arquitectos e ingenieros mayoritariamente extranjeros. Desde 1920 se forjó una transformación socio-urbana hacia una democratización balnearia, acompañada por un mayor afianzamiento de la población estable. La construcción de villas, de acuerdo con las nuevas formas de vacacionar y habitar la ciudad, resultó poco apropiada en sintonía con los cambios sucedidos. La ciudad requirió desarrollar una renovada escala de chalets destinada a nuevas clases medias, ideados por arquitectos e ingenieros junto con constructores e idóneos locales. Se generó en Mar del Plata una vertiente pintoresquista ecléctica, llamada "estilo Mar del Plata" en alusión al uso de la piedra local, con gran influencia de las corrientes californianas norteamericanas. Hacia mediados de siglo, el turismo masivo fomentado por las políticas nacionales, junto con una población estable al servicio del balneario y la ciudad, afianzaron la diseminación de un tejido con predominancia de pequeños chalets "estilo Mar del Plata", usualmente entre medianeras. Así, este desarrollo residencial pintoresquista de variadas escalas, resultó clave en la conformación de los valores contextuales-ambientales del paisaje mediterráneo y costero, enlazados a sus cuantías histórico-sociales y arquitectónico-materiales (10).

Desde mediados de siglo en adelante, las viviendas pintoresquistas fueron perdiendo adeptos debido a una nueva concepción de la modernidad y al despliegue de nuevas tipologías en altura. Recién a partir de las perspectivas patrimoniales de fines de siglo, este tipo de residencias fue recuperando su protagonismo. En este proceso, el parque pintoresquista sobreviviente todavía caracteriza el paisaje urbano local, en diversas escalas y agrupado por sectores (como en las lomas enunciadas) o bien, diseminado en el tejido.

#### **Loma Stella Maris: un núcleo de disputa**

La loma sur tuvo diversas designaciones de acuerdo con sus características físicas, arquitectónicas y simbólicas. Este territorio rocoso 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 20. Desde la primera década del mencionado siglo, sellará su denominación la construcción de la Capilla y el Colegio "Stella Maris", Virgen protectora de los marinos. El anhelo residencial de los sectores poblacionales económicamente privilegiados, encontró en esta loma y en el pintoresquismo una forma de expresión extraurbana ideal, en especial sobre su borde costero. Con el paso del tiempo y a medida que el barrio se configuraba entre esta loma y la siguiente saliente denominada Cabo Corrientes, junto con los cambios socioeconómicos acontecidos en la ciudad y el país, los sectores mediterráneos aledaños se poblaron con nuevas escalas residenciales en estrecha asociación con las aperturas sociomateriales y turísticas en proceso. Mientras que gran parte de las villas pervivían, renovados eclecticismos pintoresquistas surgían en el tejido, entre los que se destacaron distintas escalas de chalets.

En este devenir, la obra del Ingeniero Alula Baldassarini entre 1910 y 1940 fue clave. Mediante el desarrollo de una arquitectura de chalets con rasgos propios, convirtió a sus obras en referentes locales. Las residencias edificadas por este ingeniero oficiaron como piezas paisajísticas desde su vocación integrativa y considerativa de los contextos, con disímiles escalas en respuesta a las necesidades originariamente de las élites y posteriormente de los nuevos grupos sociales del momento (11). Sus obras y las de muchos otros constructores y arquitectos dentro de la Loma Stella Maris, compusieron un paisaje residencial que aún pervive.

Esta calidad ambiental-patrimonial barrial pasada-presente, conformada por un paisaje chaletero característico, ha sido -y es- un potente atractor de emprendimientos inmobiliarios. En un marco de labor proteccionista municipal imperfecto, las propuestas realizadas han resultado conflictivas y desde fines del siglo 20 han desencadenado grandes pérdidas. Las ordenanzas municipales preservacionistas, germinadas desde 1980, se rigen por el actual Código de Preservación Patrimonial - CPP. Este código especifica tres campos valorativos (histórico-simbólico-social, artístico-arquitectónico y contextual) que, sopesados, permiten encuadrar a los bienes individuales en tres categorías patrimoniales (A- inmueble de valor excepcional, B- inmueble de valor singular y C- inmueble de valor contextual, con un avance en el desarrollo de subcategorías C de acuerdo a la consideración de entornos homogéneos o heterogéneos). Estas categorías, a su vez, se asocian a tres

diferentes grados de protección (A-protección integral, B-protección estructural y C-protección cautelar). De esta forma, en esta estructura normativa no se contempla el tratamiento de áreas de valor, por lo que la inserción de obra nueva en legados contextuales depende de la situación patrimonial de cada bien individual. En paralelo, las decisiones relativas a las afectaciones o desafectaciones patrimoniales dependen principalmente de la voluntad de los propietarios. Este tipo de amparo, así, resulta ineficaz para proteger los valores paisajísticos conformados (12). A estas dificultades se suman relevantes desarticulaciones del CPP con el Código de Ordenamiento Territorial - COT que rige el uso y la ocupación del suelo, más aún al considerar las numerosas excepciones permitidas (13).

En este sentido, si bien en la Loma Stella Maris el COT favorece las funciones residenciales dentro del sector mediterráneo (R7/ sector residencial de densidad baja con altura máxima de 7 metros) y propone otras condiciones de implantación y uso en el perímetro costero (R3/ sector residencial de densidad media con altura máxima de planta baja y 6 pisos), en la práctica se verifican múltiples incumplimientos a estas premisas. En su sector costero se acentúan estas inconsistencias, en especial en relación con la inserción de viviendas en torre dentro de los fragmentos urbanos donde surgieron las primeras villas y chalets pintoresquistas, destacándose lo acontecido con las obras del Ingeniero Baldassarini entre la Av. Colón, el Boulevard Marítimo y la calle Viamonte. De las trece viviendas construidas por este autor en las seis manzanas analizadas, seis fueron demolidas (villa El Torreón, villa Malaver, villa Rafaela, chalet Bosch, chalet La Franca y villa Presidente Quintana), cuatro se mantienen con modificaciones leves a moderadas (residencia Saint Michel, chalet Lita Mami, chalet Las Margaritas y chalet La Cenicienta) y tres se encuentran afectadas por la inserción de viviendas en torre en lotes propios o contiguos (chalet Roesli, villa Susuky y chalet Roque Suárez).



Ubicación de las obras del Ing. Baldassarini en el fragmento costero seleccionado

Composición de las autoras basada en imagen satelital de Google Earth 2019

### Tres casos, el mismo contraste

Para avanzar en el dilema en análisis se estudiaron los tres casos mencionados de "cohabitación" entre torres y chalets del Ingeniero Baldassarini. Estos casos se encuentran declarados como bienes de interés patrimonial dentro del CPP, de acuerdo al tratamiento conjunto de sus valores según los tres criterios contemplados; histórico-simbólico-social, artístico-arquitectónico y contextual. Mediante los resultados valorativos, tanto el chalet Roesli como la villa Susuky se encuentran encuadrados en la Categoría B (inmuebles de valor singular) y en asociación les corresponde un grado de Protección 2 (estructural), lo que implicaría la protección de sus fachadas y volumetrías, así como las características arquitectónicas imperantes y los espacios abiertos que les son propios, permitiendo adaptaciones formales y funcionales. El chalet Roque Suárez, en cambio, se encuadra en la Categoría C (inmueble de valor contextual), subcategoría 4 (por considerar su situación en un entorno calificado como homogéneo). En asociación le corresponde un grado de Protección 3 (cautelar), lo que implicaría la protección de sus principales elementos tipológicos, compositivos y formales, en estrecha relación con la prevención de actuaciones contradictorias sobre su entorno, con la posible admisión de cambios controlados.

Con este conocimiento inicial, resultó necesario pormenorizar las particularidades de las cuantías de cada bien pre y post intervención en el marco de los tres criterios de valoración enunciados.

#### Chalet Roesli

##### Obra pre-intervención

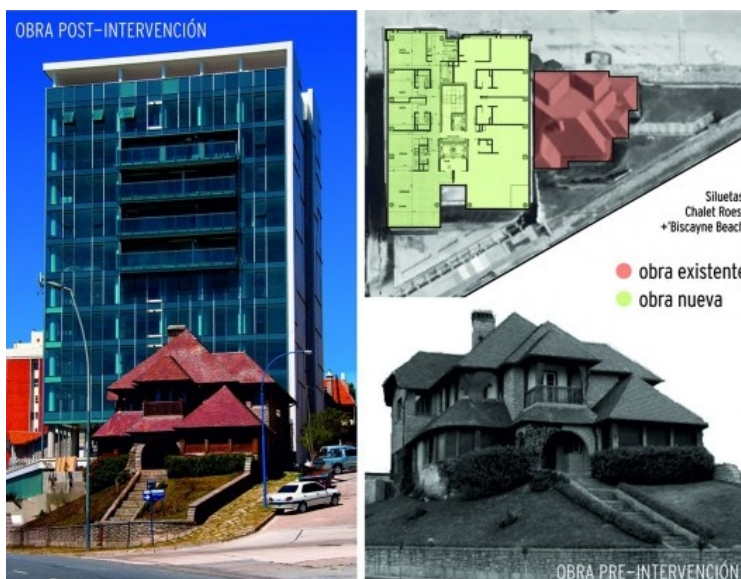
Proyectado y construido en 1934, integra un conjunto que originalmente comprendía cinco obras consecutivas de Alula Baldassarini.

- **valores histórico-simbólico-sociales:** construido para Helvecia Huber de Roesli, este chalet es un bien representativo del pintoresquismo marplatense característico de la época y del autor, enlazado a un momento histórico transicional entre la ciudad balnearia elitista y su apertura socioeconómica.
- **valores artístico-arquitectónicos:** las formas y los tratamientos materiales vinculados al pintoresquismo se destacan en una composición compacta-articulada en un singular predio triangular. El porche, el tratamiento de piedra con aparejo de "bastón roto" (14), los paños de carpintería de madera "hachada" (15) y la cubierta de tejas normandas, junto con la introducción de superficies cónicas en las esquinas, son sólo algunas de las cuantías que prevalecen.
- **valores contextuales:** la obra se imbrica no sólo con la topografía de la loma y las visuales marítimas, sino que se interrelaciona con residencias cercanas del mismo autor. En su calidad de eslabón de un conjunto con similares características formales, tipológicas y de escala, contribuye con la generación de un ambiente urbano con una singular calidad paisajística.

##### Obra post-intervención

El chalet, 78 años después de su construcción, se incorpora a un emprendimiento de propiedad horizontal finalizado hacia 2012 en el lote contiguo (hasta entonces vacío). En esta intervención el bien patrimonial es adquirido por el desarrollador inmobiliario, quien procede a la unificación de parcelas, mantiene la imagen exterior en el marco de lo estipulado en el CPP y cambia su uso original residencial al de *amenities* (16) de la nueva torre acristalada de 10 pisos (altura que incumple el COT).

- **valores histórico-simbólico-sociales:** si bien el chalet mantiene su impronta histórico-arquitectónica, esta se ve desnaturalizada debido a la inserción realizada y los cambios funcionales obrados. Al ser vaciado de sentido, el bien pierde gran parte de su carácter representativo de los procesos histórico-sociales.
- **valores artístico-arquitectónicos:** las formas y los tratamientos pintoresquistas del chalet pierden sus cuantías al permanecer en forma museística y al adherirse a la torre a través de un mínimo puente de vidrio. Esta no-relación, asimismo, se acrecienta mediante el escaso intersticio de separación entre ambas obras, descalificándolas por igual.
- **valores contextuales:** en el trío de valores analizados, los contextuales-ambientales resultan los más afectados. La ruptura del tejido en relación con las viviendas cercanas del autor, la disolución de la escala del conjunto urbano y la distorsión del paisaje costero resultante, desvirtúan la entidad de armonía ambiental.



Torre anexada al chalet Roesli  
Composición de las autoras basada en fotografías propia, imagen satelital de Google Earth

#### Villa Susuky

*Obra pre-intervención*

Proyectada y construida en 1928, es otra de las cinco viviendas que formaban parte del mencionado conjunto.

- *valores histórico-simbólico-sociales*: construida para el Dr. Guillermo Bosch Arana y su esposa María Susana Mayol Zapiola, en 1951 es comprada por un privado, en los años '90 es adquirida por una entidad bancaria y posteriormente es recobrada por una descendiente del propietario de 1951. En este proceso, la villa mantuvo su carácter histórico-social representativo de su época de construcción, asociado a cierto sesgo elitista, enlazado al singular desarrollo arquitectónico del autor.
- *valores artístico-arquitectónicos*: las formas y los tratamientos de los materiales vinculados al pintoresquismo anglonormando, se enfatizan en una composición articulada con visuales hacia el mar. Sus características residenciales se remarcan en el porche de acceso, las cubiertas con fuertes pendientes de tejas planas y faldones "cola de pato" (17), la utilización de la piedra local en aparejo "bastón roto" y la aplicación de maderas formando aparentes "pan de bois" (18), característicos de las construcciones de la región de Normandía (Francia). Un detalle singular son los gatos ornamentales de cerámica agregados al tejado, un recurso distintivo del autor.
- *valores contextuales*: la villa forma parte del conjunto de obras de Baldassarini que se fusionan con el contexto natural y enriquecen las perspectivas urbanas. Su implantación en un terreno pétreo con pendiente, junto a las relaciones establecidas con los chalets aledaños hacia la derecha, propicia un remanso paisajístico singular en la articulación de la trama y el tejido urbano con la costa.

*Obra post-intervención*

La villa, 91 años después de su construcción, limita con un emprendimiento de propiedad horizontal de 10 pisos -9 de vivienda y 1 de *amenities*-, a finalizarse en el año 2020. El lote donde se está erigiendo la torre, originalmente estaba ocupado por el chalet Bosch (anteriormente demolido) que completaba el conjunto de Baldassarini. En esta intervención, la villa, acorde con el CPP, mantiene su uso residencial en su autonomía como "vecina" de la torre. Sin embargo, se ha eliminado parte del terreno libre de fondo (vendido a cambio de beneficios económicos y constructivos) para posibilitar el despliegue de las cocheras del edificio nuevo. En paralelo surgieron operatorias sin precedentes, como la utilización de una porción del espacio aéreo del bien patrimonial, ya que los balcones del edificio nuevo sobrepasan el eje medianero del terreno e invaden la quinta cara de la villa. Sumado a esto, se otorgaron conflictivas excepciones a la normativa, ya que se concedió la construcción de 4 pisos más que los permitidos por el COT.

- *valores histórico-simbólico-sociales*: la villa como bien representativo del pintoresquismo anglonormando se descontextualiza en relación con la obra nueva. Asimismo, se suman alteraciones de los espacios libres que opacan sus cuantías.
- *valores artístico-arquitectónicos*: las formas y tratamientos pintoresquistas de la villa no son alterados en sí mismos, sino debido al solapamiento de la edificación nueva, la disección de los espacios libres y la asfixia de sus calidades arquitectónicas. La total desintegración de la obra nueva con la obra antigua, desvirtúa los atributos de ambos bienes.
- *valores contextuales*: al igual que en el caso anterior, los valores contextuales-ambientales resultan los más afectados. De similar manera se procede a la ruptura del tejido de autor y la armonía pintoresquista del paisaje, con la incorporación de contrastadas proporciones, materialidades y relaciones con lo preexistente.



Edificio anexo a la villa Susuky  
Composición de las autoras basada en imagen satelital de Google Earth 2019,  
fotografía pro [Revista Todo obras, n. 168]

### Chalet Roque Suarez

#### Obra pre-intervención

Proyectado y construido en 1928, conformó una interrelación ambiental, arquitectónica y posteriormente funcional con el contiguo chalet La Franca (hoy demolido), también edificado por Baldassarini en 1929.

- *valores histórico-simbólico-sociales*: construido como residencia para Roque Suárez, en el año 1965 Curzio Benedetti adquiere la propiedad movido por el deseo de mantener sus cualidades pintoresquistas. Desde entonces se convierte en la confitería "Tío Curzio", experimentando moderadas reformas a través de tiempo. Este chalet manifiesta la traducción de las villas baldassarianas a una escala más urbana, como eslabón intermedio hacia el posterior chalet "estilo Mar del Plata" de dimensiones acotadas. En este sentido manifiesta el inicio de las transformaciones de la ciudad entre lo elitista y lo popular.
- *valores artístico-arquitectónicos*: la composición pintoresquista se despliega en niveles que aprovechan la topografía del terreno. La distribución funcional se refleja en la organización articulada de la planta, con diversas volumetrías -entre las que se incluyen chimeneas y balcones- y pendientes de cubiertas normandas. La totalidad de las fachadas se desarrollan con piedra local, lo que colabora con la rusticidad anhelada, junto con los tratamientos de las maderas "hachadas".
- *valores contextuales*: la implantación de la obra consolida una integración entre el edificio, la topografía y el entorno residencial. En particular, la escalinata de piedra en el acceso recupera en su recorrido las visuales hacia la costa, a la vez que asciende sobre el talud del jardín. De esta forma se propicia un ambiente urbano de singular calidad paisajística.

#### Obra post-intervención

El chalet, 91 años después de su construcción, se incorpora a un emprendimiento de propiedad horizontal de 12 pisos en el lote contiguo -10 de vivienda, 2 de *amenities* y 2 subsuelos de cocheras-, a finalizarse en el año 2020. Para posibilitar esta inserción fue demolido el mencionado chalet La Franca que se articulaba con el chalet Roque Suárez como parte del complejo gastronómico. En esta intervención, conflictiva en relación con las premisas proteccionistas contextuales estipuladas en el CPP y mediante la autorización de excepciones al COT, no sólo se demuele un chalet con valores patrimoniales, sino que se habilita la construcción de una torre de vivienda que se adiciona al complejo "Tío Curzio".

- *valores histórico-simbólico-sociales*: si bien el chalet Roque Suárez mantiene su condición pintoresquista incluso con un uso comercial-gastronómico, en su nueva condición colindante de un edificio en altura pierde el carácter representativo de las traducciones de escala propias del devenir socio-histórico local, con un vacío de sentido del entorno generado por Baldassarini.
- *valores artístico-arquitectónicos*: las formas y los tratamientos pintoresquistas del chalet se ven opacados al ser contrastados con un telón de 12 pisos, ajeno a las características morfológicas y

materiales pintoresquistas. De esta forma se descalifican ambos diseños arquitectónicos.

- *valores contextuales*: dentro del trío analizado, nuevamente los valores contextuales resultan los más afectados. La ruptura del tejido de autor al demoler la casa adyacente, junto con la distorsión de escala generada, desvirtúan el paisaje sedimentado en el tiempo.



Torre anexada al chalet Roque Suárez  
Composición de las autoras basada en imagen satelital de Google Earth 2019, fotografía pro

### Reflexiones finales

En esta exploración del paisaje urbano histórico marplatense, se ha reflexionado sobre las intervenciones en altura realizadas dentro del contexto residencial chaletero que caracteriza a la ciudad, con foco en el sector costero del barrio Loma Stella Maris.

Las cualidades histórico-pintoresquistas del fragmento en estudio, los entornos conformados mediante chalets de diversas escalas imbricadas con las particularidades naturales del territorio, las recurrentes visuales costeras y los atractivos que a través del tiempo han sido atesorados, parecen diluirse en las inserciones edilicias realizadas. El chalet Roesli, la villa Susuky y el chalet Roque Suárez han sufrido la implantación de edificios de propiedad horizontal en lotes contiguos. El análisis de estos ejemplos expresa en forma paradigmática el dilema irresuelto entre la edificación de nuevas viviendas en torre y sus relaciones con las viviendas existentes de interés patrimonial. Mediante los casos analizados, resulta posible detenerse, en una primera instancia, sobre la combinación de tres ejes clave que han ocasionado las mutaciones paisajísticas:

- *Desde la esfera estatal*: ha resultado nociva la desvinculación entre la planificación urbana y la preservación, en particular entre COT y CPP, así como la falta de contemplación de áreas de valor dentro del CPP. Asimismo, la reiteración de excepciones a ambos códigos ha evidenciado un desinterés por propiciar avances y propuestas proteccionistas, junto con el apoyo a iniciativas privadas de sesgo especulativo.
- *Desde la esfera profesional*: ha resultado perjudicial el desconocimiento manifestado sobre los modos de intervenir los contextos patrimoniales, expresado en la "momificación" o bien, en la eliminación de bienes. El acervo patrimonial no ha sido tratado mediante profesionales especializados que logren equilibrar las modernidades deseadas con las cualidades recibidas.
- *Desde la esfera poblacional*: ha resultado sustancial, en el marco de las debilidades proteccionistas enunciadas, el accionar usuario sobre los bienes residenciales. Desde su definición de permanencias y cambios, se destaca la necesidad de realizar tareas de concientización que colaboren con la salvaguarda de los valores de los bienes y los paisajes que constituyen.

De esta forma, mediante el acercamiento a las causas que sustentan el quebranto del paisaje urbano patrimonial local, asimilable a lo acontecido en otras latitudes, se espera propiciar la búsqueda de equilibradas soluciones hacia una salvaguarda activa. Revertir los procesos de pérdidas, lejos de interpretarse como una demanda nostálgica, debe comprenderse como un requerimiento imperioso que implica repensar mancomunadas acciones estatales, profesionales y poblacionales.

---

### notas

1  
LALANA SOTO, José. El paisaje urbano histórico: modas, paradigmas y olvidos. *Ciudades (UVA)*, Valladolid, n. 14, 2011  
<[www3.uva.es/iuu/REVISTA/Ciudades%2014/Ciudades%2014%20015-038%20LALANA%20SOTO.pdf](http://www3.uva.es/iuu/REVISTA/Ciudades%2014/Ciudades%2014%20015-038%20LALANA%20SOTO.pdf)>; AZKARATE, Agustín; AZPEITIA, Arturo. *Paisajes urbanos históricos ¿Paradigma o subterfugio?* Zagreb, Universidad de Zagreb,



International Research Center for Late Antiquity and the Middle Ages, 2016  
<[www.catedraunesco.eu/wp-content/uploads/2016/07/Azkarate\\_GPB70\\_04-22.pdf](http://www.catedraunesco.eu/wp-content/uploads/2016/07/Azkarate_GPB70_04-22.pdf)>.

2

BANDARÍN, Francesco; VAN OERS, Ron. *El Paisaje Urbano Histórico. La Gestión del Patrimonio en un Siglo Urbano*. Madrid, Ábada, 2014; CONTI, Alfredo. Paisajes históricos urbanos: nuevos paradigmas en conservación urbana. *Patrimonio: economía cultural y educación para la paz (MEC-Edupaz)*, Coyoacán, v. 2, n. 10, 2016 <[www.journals.unam.mx/index.php/mecedupaz/article/view/57138](http://www.journals.unam.mx/index.php/mecedupaz/article/view/57138)>.

3

WAISMAN, Marina. El patrimonio modesto. Reconocimiento y reutilización. *Cuadernos Escala*, n. 20, Bogotá, 1992.

4

Se utiliza la noción de torre en su acepción más amplia, como edificación cuya altura supera ampliamente la superficie o base.

5

VÁZQUEZ PIOMBO, Pablo. *Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales*. Jalisco, Iteso, 2016.

6

DELGADILLO, Víctor. *Patrimonio histórico y tugurios: las políticas habitacionales y de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*, México, UACM, 2011; GUTIÉRREZ, Ramón. Transferencias, creatividad y rutina en los centros históricos de Iberoamérica. Políticas e improvisaciones. En NOVACOVSKY, Alejandro y VIÑUALES, Graciela (Org.). *Textos de cátedra. Maestría GIPAU*, v. 2, Mar del Plata, FAUD, 2003.

7

MUÑOZ, Francisc. *Urbanización. Paisajes comunes, lugares globales*. Barcelona, Gustavo Gili, 2008; MASSEY, Doreen. Lugar, identidad y geografías de la responsabilidad en un mundo en proceso de globalización. *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, Barcelona, n. 57, 2004  
<<https://publicacions.iec.cat/repository/pdf/00000019/00000025.pdf>>.

8

CACOPARDO, Fernando. *La modernidad en una ciudad mutante. Vivienda, sociedad y territorio en la primera mitad del siglo 20*. Mar del Plata, FAUD UNMDP, 2003.

9

BALLET, Anahi. Chalé (Chalet) y Arquitectura Pintoresca. En LIERNUR, Francisco y ALIATA, Fernando (Org.). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*. Buenos Aires, Clarín, 2004.

10

COVA, Roberto. *Arquitectura marplatense. El pintoresquismo*. Resistencia, Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo, 1982; SÁNCHEZ, Lorena. Mar del Plata y su patrimonio modesto: desde el pintoresquismo culto al popular. Génesis de los chalets 'estilo Mar del Plata'. *I+A*, Nº 11, Mar del Plata, FAUD, 2008.

11

PARÍS BENITO, Felicidad y NOVACOVSKY Alejandro (Org.). *Alula Baldassarini. El impulsor de la arquitectura pintoresquista*. Mar del Plata, FAUD, 2009.

12

ROMA, Silvia. El patrimonio arquitectónico marplatense y dinámica urbana. *I+A*, Nº 9, Mar del Plata, FAUD, 2006; SÁNCHEZ, Lorena. *¡Viva el patrimonio!: un paseo por el legado arquitectónico y urbano*. Mar del Plata, Eudem, 2018.

13

CANESTRARO, Laura, GUARDIA, Carlos y LAYÚS, Eduardo. Discusiones en torno a la recuperación de plusvalías urbanas: análisis de instrumentos en el Municipio de General Pueyrredón. *Pampa*, Santa Fe, v. 1, n. 10, 2014  
<<https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/PAMPA/article/view>>

14

Piezas pétreas trabajadas en formas rectangulares, de diferentes medidas, articuladas mediante juntas horizontales y verticales.

15

Madera a la que se "arrancan" pedacitos para otorgarle una estética rústica.

16

Servicios comunes del edificio, que aumentan su atractivo o valor y contribuyen a la comodidad del usuario.

17

Recurso formal de las techumbres, donde se interrumpe uno de los faldones para generar otro en dirección contraria, conformando un quiebre triangular asimilable a la cola de un pato.

18

Término francés que significa "secciones de madera" y se refiere a una técnica de ejecución de muros con estructura de madera y relleno de mampostería en sus intersticios. En el caso marplatense, usualmente se trata de un recurso netamente ornamental, que no cumple con una función resistente.

---

sobre as autoras

Lorena Marina Sánchez es doctora en Arquitectura, Magister en Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Arquitecta. Investigadora del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, investigadora-docente de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Autora de libros, capítulos, ponencias y artículos científicos indizados nacionales e internacionales.

María Eguren es Arquitecta, maestranda de la Maestría en Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano. Docente y becaria de investigación de la Universidad Nacional de Mar del Plata.

---

**comentarios**