

Ciudades vivas: aportes mediante indicadores de sustentabilidad patrimonial residencial en aglomeraciones intermedias bonaerenses argentinas. Casos Mar del Plata y Tandil

Living cities: contributions made through residential heritage sustainability indicators in urban conglomerates in the Buenos Aires Province, Argentina: Cases in Mar del Plata and Tandil

Cidades vivas: contribuições por meio de indicadores de sustentabilidade patrimonial residencial em aglomerações intermediárias em Buenos Aires, Argentina. Casos Mar del Plata e Tandil

Recibido: 7 de diciembre de 2017; Aprobado: 20 de junio de 2018

DOI: <https://doi.org/10.18389/dearq23.2018.08>

Artículo de investigación

Lorena Marina Sánchez

✉ lorenasanchezarq@yahoo.com.ar

Doctora en Arquitectura, Universidad de Mendoza, Argentina. Magíster en Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMdP), Argentina. Arquitecta, UNMdP. Investigadora adjunta del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet) y docente-investigadora del Instituto de Estudios de Historia, Patrimonio y Cultura Material de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD) de la UNMdP.

Laura Zulaica

✉ laurazulaica@conicet.gov.ar

Doctora en Geografía, Universidad Nacional del Sur, Argentina. Magíster y especialista en Gestión Ambiental, Universidad Nacional de San Luis, Argentina. Licenciada en Diagnóstico y Gestión Ambiental, Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (UNICEN), Argentina. Investigadora Adjunta del Conicet y docente-investigadora del Instituto del Hábitat y del Ambiente de la FAUD, UNMdP, e integrante del PICT 551/16, Instituto de Investigaciones Arqueológicas y Paleontológicas del Cuaternario Pampeano, Facultad de Ciencias Sociales, UNICEN.

Resumen

Las viviendas y sus habitantes conforman un legado que otorga vida a la ciudad. Este patrimonio contextual, frágil en las ciudades latinoamericanas, requiere instrumentos que colaboren con la toma de decisiones. El presente artículo analiza indicadores de sustentabilidad patrimonial residencial en un marco de singular complejidad preservacionista: las ciudades intermedias bonaerenses. Para ello se indagan aspectos sociomateriales, arquitectónicos y estatales-proteccionistas, en dos ciudades de interés debido a su devenir histórico en un marco de contrastes costero-mediterráneos: Mar del Plata y Tandil. Desde un abordaje principalmente cualitativo, se formulan y evalúan indicadores hacia una dinámica salvaguarda residencial a más largo plazo.

Palabras clave: ciudades intermedias, viviendas, habitantes, salvaguarda patrimonial, indicadores, sustentabilidad.

Abstract

Homes and their inhabitants represent a legacy that gives life to the city. This contextual heritage, which is fragile in Latin American cities, needs instruments that help with decision making. This paper analyzes residential heritage sustainability indicators using a unique complex preservationist framework: intermediary cities in the Buenos Aires Province. To do it, this research explores sociomaterial, architectural, and protectionist factors in two cities (Mar del Plata and Tandil) that are pertinent because of their historical evolution within a coastal-mediterranean contrast framework. From a principally qualitative approach, the paper formulates and evaluates indicators that look towards a long-term residential safeguarding dynamic.

Key words: intermediary cities, homes, inhabitants, heritage safeguard, indicators, sustainability.

Resumo

As moradias e seus habitantes formam um legado que outorga vida à cidade. Esse patrimônio contextual, frágil nas cidades latino-americanas, requer instrumentos que colaborem na tomada de decisões. O presente artigo analisa indicadores de sustentabilidade patrimonial residencial em um entorno de singular complexidade preservacionista: as cidades intermediárias em Buenos Aires. Para isso, os aspectos sociomateriais, arquitetônicos e estatais-protecionistas são indagados em duas cidades de interesse devido ao seu devir histórico em um contexto de contrastes costeiro-mediterrâneos: Mar del Plata e Tandil. A partir de uma abordagem principalmente qualitativa, indicadores são formulados e avaliados em direção a uma dinâmica de salvaguarda residencial a longo prazo.

Palavras-chave: cidades intermediárias, moradias, habitantes, salvaguarda patrimonial, indicadores, sustentabilidade.

Introducción

La actual preservación del patrimonio urbano se comprende como parte del desarrollo sustentable de las ciudades y constituye un desafío para su tratamiento en la agenda pública.¹ Dentro de esta herencia dinámica, las viviendas son las manifestaciones más evidentes de los procesos socioculturales, económicos y arquitectónicos acontecidos y en proceso. Como eslabones paisajísticos en permanente movilidad, las viviendas conforman un legado que otorga vida a la ciudad como expresión de la sociedad que lo ha erigido (pasado), lo disfruta (presente) y lo continuará poseyendo (futuro).²

Este patrimonio resulta frágil en las ciudades latinoamericanas, donde la mayor parte de los inmuebles no cuenta con protección estatal o la eficacia preservacionista es insuficiente. En este sentido, las experiencias nacionales e internacionales señalan a los usuarios de las viviendas como actores sustanciales para una salvaguarda a largo plazo: su dominio privado, junto con los problemas de preservación estatal, les confiere un rol trascendente para su preservación o desaparición. Por ello, resulta de interés el estado de concientización, enmarcado en cada ámbito de protección patrimonial estatal. Esta concepción, cuyas raíces se rastrean en las más diversas disciplinas, formula un proceso sinérgico entre teorías y prácticas que patrimonialmente implica la aceptación emocional y racional de los valores heredados hacia un accionar preservacionista efectivo. Así, un usuario concientizado estimará, valorará y realizará acciones en pos de la conservación de cada bien.³

Desde este marco, resulta imperioso materializar instrumentos que sintetizen, cualifiquen o cuantifiquen los análisis que se realicen para su comunicación, comprensión, visualización y consecuente ideación de lineamientos. Ya desde 1992, en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo, se solicitaba a los países construir indicadores de sustentabilidad para avanzar hacia el desarrollo sustentable, requerimiento que más tardíamente se incorporó en la preservación patrimonial-cultural.⁴

Dentro del contexto urbano, el desarrollo sustentable se comprende como un proceso de integración sinérgica e interacción entre los subsistemas económicos, sociales, físicos y ambientales que conforman una ciudad, de modo que a largo plazo garanticen el bienestar de la población.⁵ En este desarrollo, la evaluación de la sustentabilidad adquiere un reconocimiento cada vez mayor como un aporte sustancial para optimizar la definición de acciones presentes y futuras.⁶

Existen variadas herramientas para la evaluación de la sustentabilidad, entre ellas, los indicadores e índices desempeñan un papel clave para aprender, entender y estructurar la definición de políticas, colaborando con interpretaciones a largo plazo.

Desde la perspectiva patrimonial, dos documentos son significativos en la relación patrimonio-indicadores de sustentabilidad: el *Acta de Colonia de Sacramento*, de 1998, (Icomos-Unesco) y los *Indicadores UNESCO de cultura para el desarrollo: manual metodológico*, de 2014 (Unesco). Estos documentos

1. Naciones Unidas, *Nueva agenda urbana*.

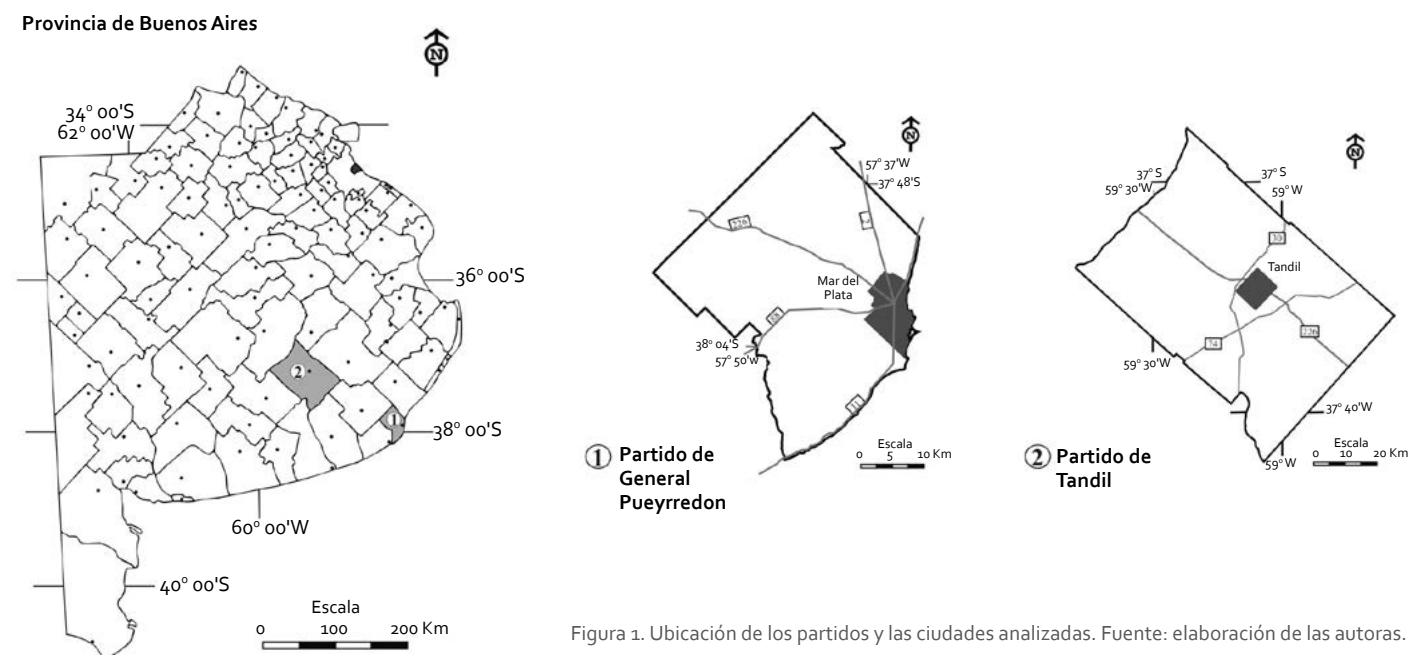
2. Waisman, *El patrimonio modesto*.

3. Sánchez y Woolfson, "Centro Histórico de Quito".

4. Braulio-Gonzalo, Bovea y Ruá, "Sustainability on the Urban Scale".

5. United Nations, *Our Common Future*; Tran, "An Interactive Method to Select a Set".

6. Mori y Christodoulou, "Review of Sustainability Indices and Indicators".



promueven instrumentos para conocer, medir y evaluar determinados aspectos de cada legado en el tiempo. En ambos se remarcan las condiciones enunciativas y referenciales de los indicadores establecidos y se impulsa su reformulación en acuerdo con los contextos, bienes y objetivos de cada caso.

En este artículo se propone aportar indicadores de sustentabilidad patrimonial residencial en un marco de singular complejidad preservacionista: las ciudades intermedias bonaerenses. La relevancia de estas urbes radica en sus caracterizaciones cuantitativas que las definen dentro de un rango menor al millón de habitantes, con un importante dinamismo socioeconómico,⁷ junto con las condiciones cualitativas que forjan sus identidades.⁸ Esta destacada diversidad histórica urbana-arquitectónica y social, asimismo, se evidencia en su legado doméstico.

Por ello, resulta interesante analizar los bienes residenciales de Mar del Plata (MdP) (Partido de General Pueyrredon, 618.989 habitantes) y Tandil (Partido de Tandil, 116.917 habitantes) como contraste analítico entre urbes intermedias costeras y mediterráneas (fig. 1). Separadas por menos de 200 km, ambas ciudades constituyen relevantes territorios de reflexión patrimonial-residencial, con dos tipos de viviendas características: los pequeños chalets “estilo MdP” en la ciudad homónima y las casas “chorizo” en Tandil.

Metodología

En el análisis interrelacional entre ciudad, viviendas y usuarios se trabajó desde una concepción de la investigación principalmente cualitativa, complementada con datos cuantitativos del último censo nacional,⁹ mediante el cruce de relevamientos *in situ* con el análisis de planimetrías, bibliografía y fotografías, la realización de entrevistas a actores clave y encuestas domiciliarias.

Desde un estudio histórico urbano-arquitectónico que reveló los procesos que originaron las ciudades, sus trazados y sus tejidos, se identificaron los valores de cada patrimonio residencial predominante. En paralelo, se realizó un análisis sociomaterial del contexto proteccionista y la dinámica turística. En particular, al procesar los datos obtenidos a través de matrices, fue posible comprender las evoluciones territoriales histórico-urbanas y turísticas junto con los momentos de apogeo de cada tipo de arquitectura doméstica, para así delimitar los primeros sectores de interés. Mediante relevamientos parcelarios en esos sectores, se seleccionaron los fragmentos urbanos más representativos y las unidades de análisis.

En MdP se relevaron las 94 manzanas que conforman el barrio costero La Perla, uno de los más antiguos que aún mantiene un denso tejido de chalets “estilo MdP”, en especial en su

7. Carlos y Gorojovsky, *El crecimiento urbano en la Argentina*.

8. Ariel Gravano, Ana Silva y Silvia Boggi, eds., *Ciudades vividas. Sistemas e imaginarios de las ciudades medias bonaerenses* (Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2016).

9. INDEC, *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas*.

fragmento norte. Se identificaron más de 400 chalets y según criterios cualitativos referidos al estado de los bienes, se seleccionó un microsector de 19 manzanas con 128 chalets de interés, sobre los que se profundizó en 25 casos.

En Tandil se relevaron las 90 manzanas del centro urbano delimitado por las cuatro avenidas principales, donde se fundó la ciudad y se generó un tejido con un especial desarrollo de casas “chorizo”, aún subsistente. Se identificaron más de 370 casas “chorizo” y, al igual que en MdP, se seleccionó un microsector de 9 manzanas con 72 casas “chorizo” de interés, sobre los que se profundizó en 33 casos.

En cada recorte, en paralelo, se relevó el estado de concientización de los usuarios de las viviendas elegidas en forma domiciliaria, a través de encuestas. El abordaje planteado, a su vez, se realizó en diferentes años desde 2009 y se actualizó en 2016, lo que permitió observar avances y retrocesos.

Con la información procesada, se definieron indicadores mediante dos grandes criterios —(A) características patrimoniales modestas-estatales y (B) usuarias—, subdivididos en cinco subcriterios —(A-1) aspectos urbanos, (A-2) aspectos arquitectónicos, (B-1) apropiación, (B-2) conocimientos y (B-3) prácticas—. Para cada ítem se desplegaron 25 indicadores precisados a partir de las directrices internacionales (en especial el *Acta* y los *Indicadores* mencionados) y estudios previos.

De esta forma, se dimensionó la sustentabilidad preservacionista referida a la vivienda contextual mediante una evaluación cuali-cuantitativa de tres grados: alta (3), media (2) y baja (1). El valor de sustentabilidad patrimonial total y el correspondiente a cada criterio y subcriterio se obtuvo mediante el promedio de las puntuaciones definidas en cada caso.¹⁰

Resultados

MdP, fundada en 1874, constituye un caso singular dentro del surgimiento y poblamiento bonaerense desde su temprana condición balnearia, su vinculación sociopolítica con Buenos Aires y su impulso urbano. Tandil, fundada en 1823, constituye un caso típico de la campaña bonaerense y el perfeccionamiento de las funciones subsidiarias de la industria y el agro. Ambos casos comparten el progreso referido a la instalación del ferrocarril y una importante recepción de inmigración europea que sienta las bases de sus desarrollos hasta mediados

del siglo XX. Asimismo, el despliegue socioeconómico y turístico dentro de las condiciones naturales marítimas (MdP) y mediterráneas (Tandil) resulta un nexo entre ambos crecimientos.

En MdP, los pequeños chalets “estilo MdP” surgieron como artefactos de la democratización y apertura socioeconómica de la ciudad hacia mediados del siglo XX. Su apogeo entre 1930 y 1950 se produjo como consecuencia de múltiples factores, entre los que se destacó una nueva densidad poblacional y el desarrollo de grupos sociales medios enmarcados en la ampliación turística-balnearia de la ciudad.¹¹ Así, esta vivienda proliferó entre el valor de uso familiar y el valor de cambio (renta) durante los periodos estivales. Su génesis tipológica-estilística se enlazó al desarrollo del pintoresquismo europeo del siglo XVIII, traducido al escenario nacional desde fines del XIX, cuyo carácter suburbano se incorporó a las ciudades desde 1930. Las villas y los grandes chalets marplatenses pintoresquistas de principios del siglo XX, pertenecientes a las élites, se tradujeron imbricadas con vertientes californianas-norteamericanas para forjar este estilo.

Con presencia en otras ciudades nacionales turísticas, estos chalets son reconocidos por sus fachadas quebradas retiradas de las líneas municipales mediante un pequeño jardín, techo de tejas coloniales, carpinterías de maderas “hachadas”, revestimientos de piedra “MdP” y revoques texturados, generalmente blancos. Entre estos tratamientos, el uso de la piedra “MdP” extraída de canteras zonales y colocada en forma de “bastón roto”,¹² aparejo surgido en las grandes residencias marplatenses de principios-mediados del siglo XX, fue clave en la caracterización del estilo local. Hacia 1950, la construcción de estas viviendas encontró su ocaso debido a nuevas tendencias y requerimientos arquitectónico-sociales ligados a la modernidad y al Movimiento Moderno arquitectónico. Las formas compositivas, materialidades y ornamentaciones de los chalets no se inscribieron en las renovadas concepciones funcionales y formales. Asimismo, las modalidades de veraneo más acotadas también repercutieron en su continuidad (fig. 2).

En Tandil, desde el Fuerte originario hasta el completamiento urbano del sector fundacional, las casas “chorizo” constituyeron una respuesta a las necesidades habitacionales asociadas al crecimiento poblacional inmigratorio de fines del siglo XIX y principios del XX. Este tipo de vivienda de patios, de amplia utilización nacional desde el siglo XVIII, se originó y propagó asociado a la “conquista” española del territorio americano.

10. Schuschny y Soto, *Guía metodológica, diseño de indicadores compuestos*.

11. Cacopardo, *La Modernidad en una ciudad mutante*.

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

Estas casas son reconocidas por sus fachadas planas sobre las líneas municipales (aunque existen del tipo retiradas) y por su planta baja tripartita: una hilera de habitaciones, una circulación en galería y un sistema de patios. Su crepúsculo hacia mediados del siglo XX se correspondió con las nuevas estructuras familiares reducidas, los requerimientos higienistas —con críticas como la falta de aireación y privacidad de los cuartos— y las tendencias arquitectónico-sociales asociadas a la modernidad —como los avances técnicos surgidos o las reducciones de las plantas según las nuevas funcionalidades del habitar—, entre otros aspectos (fig. 2).

Con valores urbano-ambientales destacados (fig. 3), los más importantes antecedentes para la preservación de ambos legados se remontan a 1980. Las entrevistas realizadas en las áreas estatales-patrimoniales de cada ciudad, junto con el análisis de las ordenanzas temáticas, permitieron verificar que desde 1995 se incrementó el interés en MdP, y desde 2005 en Tandil. En MdP, el Área de Preservación del Patrimonio (APP), dependiente de la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, es la encargada de gestionar la salvaguarda de bienes dentro del Partido de General Pueyrredon, mediante el Código de Preservación Patrimonial (CPP). En Tandil, similares funciones posee la Coordinación de Patrimonio Cultural y Archivos, dependiente de la Dirección de Cultura de la Subsecretaría de Cultura y Educación, mediante ordenanzas específicas enmarcadas en su Plan de Desarrollo Territorial de 2005. En ambos casos, las normativas pautan lo requerido para las declaratorias de bienes, en forma principalmente individual, asociadas a categorías que

establecen grados de protección con sus correspondientes restricciones y beneficios.

A continuación se presenta el análisis sintético de las características patrimoniales residenciales/modestas-estatales (A) y modestas-usuarias (B).

(A-1) Aspectos urbanos

En MdP es escasa la existencia de normativas e instrumentos de protección patrimonial a escala urbana, ya que solo algunos conjuntos de chalets han sido declarados de interés dentro del CPP. Sin existir reglamentaciones para salvaguardar áreas patrimoniales, se ha avanzado en la consideración de los entornos mediante la categoría C donde se inscriben los pequeños chalets. En Tandil las normativas son nulas, sin existir declaratorias de áreas ni instrumentos específicos. Solo desde 2005 se registra en el Plan de Desarrollo Territorial, un avance protectionista enunciativo relacionado con el paisaje urbano.

En MdP es baja la efectividad de las normativas e instrumentos. El CPP resulta de difícil implementación debido a la escasez de recursos humanos requeridos para administrar e inspeccionar, la falta de decisión política para su implementación y el incumplimiento de sus enunciados (como la formación de un fondo económico para la ayuda patrimonial). Asimismo, el CPP no se articula con el Código de Ordenamiento Territorial (COT), lo que genera inconsistencias en los objetivos planteados. Lo mismo acontece en Tandil, en peor situación debido a las nulas normativas preservacionistas urbano-residenciales.

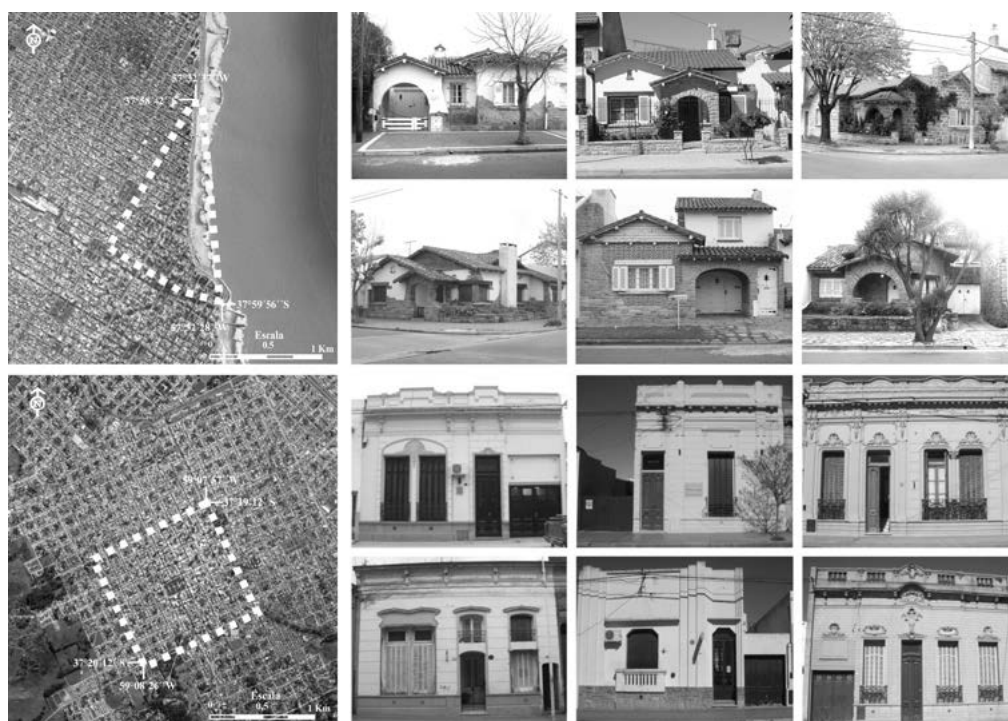


Figura 2. Fragmentos y selección de viviendas en análisis. Arriba, el barrio La Perla marplatense y sus chalets "estilo MdP"; abajo, el sector central tandilense y sus casas "chorizo". Fuente: fotografías de las autoras e imágenes de Google Earth, 2017.

La participación de instituciones no gubernamentales en la protección patrimonial, en MdP, es media. La "Asociación Marplatenses Defensores por el Patrimonio Arquitectónico y Urbano" ha oficiado desde 2010 como vigía y patrocinador de propuestas de salvaguarda chaletera. Asimismo, recientemente el Colegio de Arquitectos se encuentra trabajando junto con diversas entidades, para avanzar en la delimitación de áreas de interés a ser propuestas al municipio. En Tandil, este tipo de participación no se verifica. Solo algunas organizaciones barriales dentro de otros sectores, como la del "Barrio de la Estación", pugnan por el concepto de áreas, aunque con foco en edificios individuales y en el patrimonio inmaterial.

En cuanto a la persistencia del parque chaletero marplatense, es relevante y continúa calificando gran parte del paisaje urbano analizado. El COT plantea, para la mayor parte del fragmento, un desarrollo de densidades bajas que orienta esta pervivencia, aunque las excepciones amenazan continuamente el perfil. En Tandil, la permanencia de sectores homogéneos de casas "chorizo" es media, dado que durante los últimos años su centro cívico ha sufrido alteraciones por la proliferación de edificaciones en altura.

En paralelo, se relevaron beneficiosas condiciones asociadas a la calidad de vida poblacional en ambos fragmentos, donde se destaca el óptimo acceso usuario a las nuevas tecnologías de la información y la comunicación. Esta condición exhibe una plataforma positiva para considerar las estrategias preservacionistas.

Respecto del impacto positivo del turismo, en ambas ciudades se considera bajo. En MdP, el turismo descontrolado, típicamente veraniego-costero, ha favorecido la especulación inmobiliaria, las transformaciones estacionales y un sucesivo efecto de desvalorizaciones y sustituciones urbano-residenciales. En Tandil se verifica un proceso similar, aunque con transformaciones más pausadas, enlazadas a los atractivos y servicios del sector urbano céntrico.

(A-2) Aspectos arquitectónicos

En MdP se destaca una existencia media de normativas e instrumentos patrimoniales-chaleteros específicos. El APP gestiona la declaratoria de viviendas en forma individual mediante las ordenanzas existentes, con la consideración de una categoría C que considera los entornos de estos bienes. Asimismo, el APP administra un manual, provisto desde la esfera académica-universitaria, que propone orientar a los usuarios en la conservación de los chalets. En Tandil, es limitada la existencia de normativas específicas, ya que las ordenanzas vigentes contienen normativas generales para declaratorias residenciales individuales, sin lineamientos puntuales para las casas "chorizo".

En cuanto a la efectividad normativa-instrumental, en ambas ciudades es baja. Entre numerosos factores, la potestad de los propietarios para postular y desafectar patrimonialmente cada bien, con escasos incentivos, amplía las dificultades.



Figura 3. Perspectivas en las que se destaca la caracterización urbana-lineal originada por las fachadas de las casas "chorizo" tandilenses, en contraposición con la caracterización urbana-quebrada originada por las fachadas de los chalets "estilo MdP" de esa ciudad. Fuente: fotografías de las autoras.

La participación de instituciones no gubernamentales en la preservación residencial es baja en MdP, donde se destaca la labor de la mencionada asociación patrimonial. En Tandil no se ha verificado este tipo de participación relativa a las “casas chorizo”; solo en los últimos años se ha registrado el enunciado accionar barrial en otro fragmento urbano.

A pesar de estas debilidades, los chalets marplatenses aún poseen gran permanencia dentro del tejido, con una importante pervivencia del uso residencial, aunque con un paulatino proceso de recambio generacional-funcional (oficinas, geriátricos, comercios) estrechamente asociado a la ubicación central-costera del fragmento. La permanencia de casas “chorizo” también es alta y es media la pervivencia de su uso residencial. Si bien se reconocen sectores caracterizados por este uso, se exhibe, en paralelo, una importante transformación funcional (estudios jurídicos, de enseñanza, hostales, confiterías, comercios).

El estado de conservación de los chalets marplatenses es medio, con intervenciones en la mayoría de las viviendas, en general de las plantas bajas y las fachadas. Las casas “chorizo” tandilenses presentan una conservación también media. Su longevidad y los nuevos requerimientos de servicios y funciones han ocasionado intervenciones en la mayoría de las plantas.

El impacto positivo del turismo en la conservación de las viviendas, en ambas ciudades, es bajo. Al no existir normativas regulatorias entre la esfera turística y la patrimonial-residencial, se han generado abruptas transformaciones. En MdP estos procesos han sido más devastadores, mientras que en Tandil fueron más pausados, incrementándose en la última década.

(B-1) Apropiación (sector/vivienda)

Al indagar a los usuarios, en el sector marplatense se reveló una permanencia media, con movilidades dentro del barrio y fuera de este. En Tandil se evidenció una mayor permanencia, con usuarios que declararon nunca haberse mudado. Es menester considerar, en ambos casos y de acuerdo con las edades relevadas, una gran densidad de usuarios adultos mayores junto con un avance de recambios generacionales.

La satisfacción por vivir dentro de cada sector fue alta en ambas ciudades, verificándose un arraigo positivo tanto en los habitantes originales como en los nuevos. En MdP las principales justificaciones se basaron en la “tranquilidad” y la “afinidad con los vecinos”, y en menor proporción, la “comodidad” referida a la cercanía al centro cívico-comercial y la “querencia” por el lugar. En Tandil se destacó la “comodidad” como la principal argumentación y en segundo orden se señaló la “seguridad”, la “tranquilidad” y la “cercanía con familiares y amigos”.

En cuanto a la permanencia en los chalets marplatenses, se reveló como media, debido a las antigüedades declaradas, entre las que se destacó 15 años o menos. En Tandil, en cambio, se acentuó una relevante permanencia de los usuarios en la misma vivienda.

En cuanto a la querencia residencial, en ambos casos se calificó como alta, con una mención especial en MdP de las fachadas y su materialidad pétrea. En Tandil se hizo hincapié en la fachada continua y la diversidad de habitaciones, con especial mención de la cocina y los patios. Así, en ambos casos se relevó que algunos de los aspectos singulares de cada tipología fueron apreciados por sus habitantes.

(B-2) Conocimiento (vivienda)

En MdP, la consideración patrimonial/identitaria de las viviendas se calificó como alta. La mayoría de los habitantes reconocieron como patrimonio a los chalets “estilo MdP”, debido a su tipicidad y sus materialidades. En Tandil, esta consideración se calificó como media, ya que no todos los habitantes identificaron sus viviendas como componentes patrimoniales. Incluso se evidenciaron dobles sentidos de conceptos como antigüedad y tipicidad. Mientras que parte de los usuarios afirmaron la consideración patrimonial en virtud de la caracterización repetitiva de las viviendas en el escenario urbano; otros usuarios consideraron que la tipicidad constituía un aspecto negativo. De la misma manera aconteció con el sentido de la antigüedad, ya que se comprendió como un aspecto valioso para algunos usuarios y para otros, en cambio, como un aspecto que restaba cuantías a los bienes.

En ambas ciudades, el reconocimiento de valores fue alto y similar en todas las categorías sugeridas (históricas, arquitectónicas y urbano-ambientales). En MdP predominaron las descripciones arquitectónicas ligadas a las fachadas y sus cualidades materiales y formales, en sintonía con los paisajes conformados. En Tandil se detectó un leve énfasis en las menciones asociadas a los valores históricos.

En MdP, el interés de los usuarios por la preservación de los chalets fue relevante, en estrecha asociación al ítem previo. En Tandil, este interés resultó medio, pues si bien se reconocieron valores, no necesariamente se mostró interés por su preservación. La tipicidad y la antigüedad en la doble acepción explicada fueron parte de las justificaciones esgrimidas para el interés y el desinterés.

En cuanto al conocimiento sobre las ayudas municipales preservacionistas, en MdP se calificó como medio. Una parte de los usuarios conocía la existencia del APP, en gran parte por

la difusión, en la última década, de los problemas patrimoniales por los medios masivos de comunicación. En Tandil, este conocimiento resultó bajo, aunque con algunas menciones referidas a las actividades de difusión propuestas por la Coordinación de Patrimonio desde 2012.

(B-3) Prácticas (vivienda)

En MdP, la conservación del estado original de los chalets resultó media. Han pervivido las materialidades, especialmente las de sus fachadas, con problemas de mantenimiento e intervenciones poco satisfactorias. Los techos han sido uno de los componentes más perjudicados. En Tandil, la conservación de las casas “chorizo” resultó baja, con transformaciones de sus plantas típicas. Las cocinas, los baños, las galerías y las circulaciones internas fueron los ambientes más afectados.

En cuanto al interés por participar en actividades preservacionistas asociadas a este tipo de bienes, en MdP se calificó como

medio. Si bien se expresó interés, aún no es mayoritario y no se visualiza en la realización de actividades concretas (como acercarse al APP). En Tandil, este interés resultó bajo, ya que muchos usuarios consideraron de incumbencia familiar las actividades preservacionistas residenciales.

En MdP, el interés por recibir e intercambiar información patrimonial fue alto. Al indagar por preferencias dentro de un abanico de actividades —a) reuniones con usuarios, b) charlas con especialistas y c) concursos y juegos temáticos—, la mayoría escogieron a), b) y, lejanamente, c). En Tandil, el interés fue medio. Los usuarios eligieron las actividades en el orden inverso a lo relevado en MdP, resultando casi nula la preferencia por las reuniones con otros usuarios y evidenciando desinterés por el diálogo comunitario. En ambos casos, la preferencia por diferentes medios para recibir e intercambiar información patrimonial conjugó medios virtuales con medios tradicionales. Finalmente, en la tabla 1 se sintetizan las evaluaciones realizadas.

CRITERIOS		INDICADORES	MdP	TANDIL
(A) Características patrimoniales residenciales / modestas - estatales	(A-1) Aspectos urbanos	Existencia de normativas e instrumentos de protección patrimonial a escala urbana (conjuntos, áreas)	Baja	Nula
		Efectividad en la aplicación de normativas e instrumentos de protección patrimonial a escala urbana (conjuntos, áreas)	Baja	Nula
		Participación de instituciones no gubernamentales para la preservación patrimonial a escala urbana (museos, colegios de profesionales, otros)	Media	Baja-Nula
		Permanencia de conjuntos de viviendas típicas	Alta	Media
		Calidad de vida poblacional (educación, salud, trabajo, otros)	Alta	Alta
		Acceso a nuevas TICs	Alto	Alto
		Impacto positivo del turismo en la conservación del patrimonio urbano/áreas	Bajo	Bajo
	(A-2) Aspectos arquitectónicos	Existencia de normativas e instrumentos de protección patrimonial enfocados en bienes individuales	Media	Baja
		Efectividad en la aplicación de normativas e instrumentos de protección patrimonial enfocados en bienes individuales (museos, colegios de profesionales, otros)	Baja	Baja
		Participación de instituciones no gubernamentales para la preservación patrimonial de bienes individuales (museos, colegios de profesionales y otros)	Baja	Baja-Nula
		Permanencia de viviendas típicas	Alta	Alta
		Pervivencia del uso residencial	Alta	Media
		Estado de conservación del patrimonio edilicio	Medio	Medio
		Impacto positivo del turismo en el patrimonio edilicio	Bajo	Bajo
(B) Características patrimoniales residenciales / modestas - usuarias	(B-1) Apropiación	Permanencia poblacional dentro del sector	Media	Alta
		Satisfacción por vivir en el sector	Alta	Alta
		Permanencia en la vivienda	Media	Alta
		Querencia de la vivienda	Alta	Alta
	(B-2) Conocimiento	Consideración patrimonial identitaria de la vivienda	Alta	Media
		Reconocimiento de valores (históricos, arquitectónicos, urbanos u otros)	Alto	Alto
		Interés por la preservación de las viviendas	Alto	Medio
		Conocimiento sobre las ayudas municipales preservacionistas	Medio	Bajo
	(B-3) Prácticas	Conservación del estado original de la vivienda	Media	Baja
		Interés por participar en actividades para cuidar este patrimonio	Medio	Bajo
		Interés en recibir e intercambiar información patrimonial	Alto	Medio


Tabla 1. Resultados de la evaluación por indicadores. Fuente: elaboración de las autoras.

Conclusiones

A partir del análisis realizado, es posible estimar que los índices de sustentabilidad patrimonial total en los casos estudiados son mayores en MdP (fig. 4). Sin embargo, la riqueza reside en los análisis parciales: en ambos casos, los indicadores que definen las características patrimoniales residenciales/modestas-usuarias (B) superan a los obtenidos para las estatales (A). Este resultado refuerza el rol central que poseen los usuarios en la preservación del patrimonio residencial y orienta los caminos a seguir.

Cuando se comparan los cinco subcriterios considerados (fig. 5) se observa que, excepto en un indicador B-1/apropiación, MdP registra condiciones más favorables de sustentabilidad. Las distancias gráficas expresadas entre los índices correspondientes a cada subcriterio con respecto al máximo de cada vértice, exhiben los vacíos donde resulta sustancial definir lineamientos. En este sentido, expresan las principales debilidades a afrontar en ambos fragmentos urbanos, como las amplias distancias a subsanar en los indicadores A, factibles de ser dinamizadas desde la concepción de la concientización

mediante lineamientos que aborden los intersticios resultantes en B según cada ciudad. Para lograr el proceso de la concientización y las retroalimentaciones que propone desde el sentimiento hacia la acción, en MdP resulta oportuno partir desde los aspectos más favorables (como B-1/apropiación y B-2/conocimiento) hacia la optimización de las B-3/prácticas. Dentro del fragmento tandilense, la fortaleza evidenciada en B-1/apropiación resulta el principal eje sobre el cual sería oportuno delinear lineamientos que propendan al crecimiento de B-2/conocimiento y que, progresivamente, tiendan a potenciar B-3/prácticas, el subcriterio más desfavorable.

Desde la indagación ciudad-viviendas-usuarios, los indicadores trabajados constituyen instrumentos que han permitido avanzar en la definición, visualización y futuro monitoreo de fortalezas y debilidades hacia la formulación de estrategias específicas que favorezcan la salvaguarda de las viviendas características de cada territorio. Así, se plantean renovados horizontes a ser explorados mediante esta clase de materializaciones para colaborar con este recurso sustancial en la vida de las ciudades. 

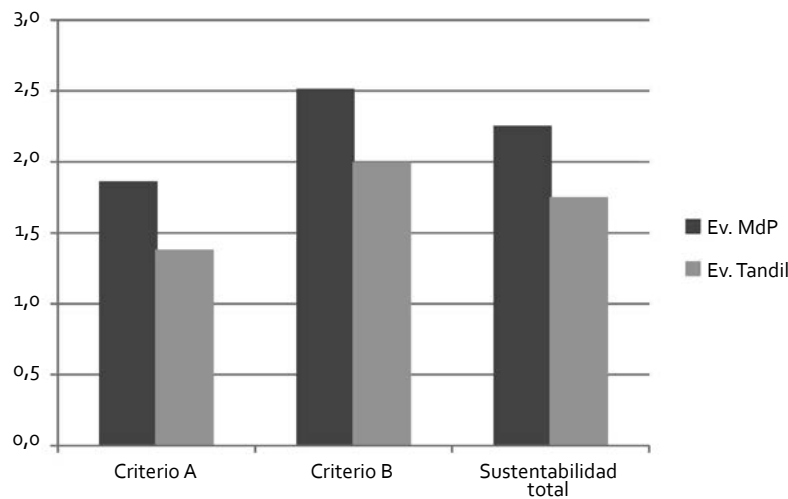


Figura 4. Síntesis de los indicadores. Fuente: elaboración de las autoras.

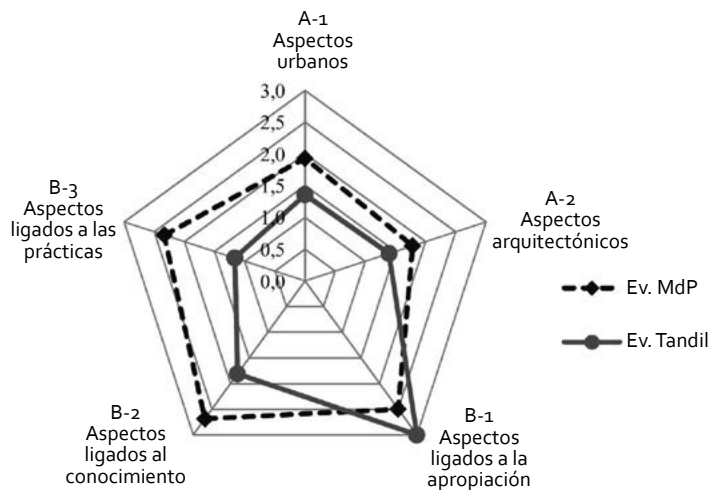


Figura 5. Comparación entre los índices obtenidos. Fuente: elaboración de las autoras.

Bibliografía

1. Braulio-Gonzalo, Marta, María Dolores Bovea y María José Ruá. "Sustainability on the Urban Scale: Proposal of a Structure of Indicators for the Spanish Context". *Environmental Impact Assessment Review*, n.º 53 (2015): 16-30. <https://doi.org/10.1016/j.eiar.2015.03.002>.
2. Cacopardo, Fernando. *La Modernidad en una ciudad mutante: Vivienda, sociedad y territorio en la primera mitad del siglo XX*. Mar del Plata: FAUD, UNMdP, 2003.
3. Gravano, Ariel, Ana Silva y Silvia Boggi, eds. *Ciudades vividas: Sistemas e imaginarios de las ciudades medias bonaerenses*. Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2016.
4. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (Indec). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas*. Buenos Aires: 2010.
5. Mori, Koichiro y Aris Christodoulou. "Review of Sustainability Indices and Indicators: Towards a New City Sustainability Index (CSI)". *Environmental Impact Assessment Review*, n.º 32 (2012): 94-106. <https://doi.org/10.1016/j.eiar.2011.06.001>.
6. Naciones Unidas. *Nueva agenda urbana: Declaración de Quito*. Quito: Asamblea General de las Naciones Unidas, 2016.
7. Sánchez, Lorena Marina y Olga Woolfson. "Centro Histórico de Quito: Aportes para reflexionar sobre la preservación de las casas patio desde el estado de concientización usuaria". *Contexto*, n.º 12 (2016): 29-38. <http://contexto.uanl.mx/index.php/contexto/article/view/50/46>.
8. Schuschny, Andrés y Humberto Soto. *Guía metodológica, diseño de indicadores compuestos de desarrollo sostenible*. Santiago de Chile: CEPAL, Naciones Unidas, 2009.
9. Tran, Liem. "An Interactive Method to Select a Set of Sustainable Urban Development Indicators". *Ecological Indicators*, n.º 61 (2016): 418-427. <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2015.09.043>.
10. United Nations. *Our Common Future: Report of the World Commission on Environment and Development*. Ginebra, 1987.
11. Vapñarsky, Carlos y Néstor Gorjovsky. *El crecimiento urbano en la Argentina*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano, 1990.
12. Waisman, Marina, dir. *El patrimonio modesto*. Bogotá: Cuadernos Escala, 1992.