

Cuaderno 252

Año 28
Número 252
2025/2026
ISSN 1668-0227

Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación [Ensayos]

Trayectos de la Arquitectura Perspectivas Interdisciplinarias en Arquitectura V

R. C. Medina: Prólogo // *Domesticidad y cultura:* **V. Béjar González y R. Loredo Cansino:** Estilos de vida: El nuevo paradigma en la publicidad (...) | **M. Da Silva Oliveira y F. Vieira Romano:** Fabricação digital aliada à flexibilidade na construção de moradias (...) // *Historia y teoría:* **E. M. Carvajal Ronderos:** Leopoldo Rother y la Arquitectura Expresionista (...) | **G. Borghi Moreira Carvalho y A. C. Mattei de Arruda Campos:** Transformações e permanências na Praça da Sé | **P. A. Yepes y S. Mateus García:** Contribución a la discusión del concepto (...) | **J. P. Sempértgui Ramírez y M. J. Delgado Cruz:** Huellas: Análisis histórico territorial de Catamayo (...) | **M. R. Llerena Tamayo:** Colta: su arquitectura rural como concepto de diversidad (...) | **M. del Rayo Vázquez Torres, A. R. Castillo Reyes, R. Monarca Temalatzí y A. López Reyes:** Templo de La Asunción de Nuestra Señora de Tochimilco, Puebla | **R. Monarca Temalatzí, A. López Reyes, M. del Rayo Vázquez Torres y A. R. Castillo Reyes:** El patrimonio hacendario como parte (...) // *Técnica y profesión:* **E. Céspedes Sunagua:** Tecnología vernácula para la conservación (...) | **R. Morán y C. Pilar:** Hacia una evaluación auténtica de la tecnología (...) // *Ambiente y paisaje:* **G. J. Jacobo:** Huella del carbono en la edificación arquitectónica | **A. Alvarez y A. Kurbán:** Estimación de la Huella de Carbono (...) | **A. Merlo, J. Aranda, G. Lirussi y C. Roldan:** Integración Territorial y Business Analytics (...) | **G. A. Sepulveda Valencia:** Revitalización Centro Histórico de Cali (...) | **R. C. Pajares Quispe, S. A. More Ayala, A. J. Escobar Carreño y P. C. Castellano Arellano:** El manejo de residuos de construcción y demolición (...) | **A. Alonso:** Información satelital como herramienta (...) // *Política y sociedad:* **C. Barenboim y F. A. Escobar:** Normativa, usos de suelo, equipamientos e infraestructuras (...) | **L. M. Sánchez, M. Fernández Olivera y M. Eguren:** Áreas patrimoniales en Mar del Plata (...) | **L. V. Saldarriaga García, A. J. Escobar Carreño, S. A. More Ayala y P. C. Castellano Arellano:** Influencia del Equipamiento Urbano Recreacional (...) | **R. Santamaría Mera:** Bilbao y su transformación hacia una ciudad inteligente y feliz.

**Centro de Investigaciones en Arquitectura.
Instituto de Investigación en Diseño.**
Facultad de Diseño y Comunicación.
Universidad de Palermo. Buenos Aires.



**Cuadernos del Centro de Estudios
en Diseño y Comunicación**

Universidad de Palermo.

Facultad de Diseño y Comunicación.

Centro de Investigaciones en Arquitectura.

Instituto de Investigación en Diseño.

Mario Bravo 1050. C1175ABT.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

www.palermo.edu

publicacionesdc@palermo.edu

Director

Oscar Echevarría

Editora

Fabiola Knop

Coordinación de Cuaderno N° 252

Roberto C. Medina (Universidad de Palermo -
Universidad de Buenos Aires. Argentina)

Universidad de Palermo

Rector

Ricardo Popovsky

Facultad de Diseño y Comunicación

Decano

Oscar Echevarría

Diseño

Fernanda Estrella - Francisca Simonetti - Constanza Togni

1° Edición. 2025/2026.

Cantidad de ejemplares: 100

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Edición papel: ISSN 1668-0227

Edición digital: ISSN 1853-3523



El Ministerio de Educación, Ciencia y Tecnología de la República Argentina, con la resolución N° 2385/05 incorporó al Núcleo Básico de Publicaciones Periódicas Científicas y Tecnológicas –en la categoría Ciencias Sociales y Humanidades– la serie Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación [Ensayos]. Facultad de Diseño y Comunicación de la Universidad de Palermo. En diciembre 2013 fue renovada la permanencia en el Núcleo Básico, que se evalúa de manera ininterrumpida desde el 2005. La publicación en sus versiones impresa y en línea han obtenido el Nivel 1 (36 puntos sobre 36).



Red latinoamericana de revistas académicas en ciencias sociales y humanidades (FLACSO Argentina).



La publicación Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación [Ensayos] (Ed. papel ISSN 1668-0227 / Ed. digital ISSN 1853-3523) forma parte de la plataforma de recursos y servicios documentales Dialnet.



La publicación Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación [Ensayos] (Ed. papel ISSN 1668-0227 / Ed. digital ISSN 1853-3523) se encuentra indexada por EBSCO.



La publicación Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación [Ensayos] (Ed. papel ISSN 1668-0227 / Ed. digital ISSN 1853-3523) está incluida en el Directorio y Catálogo de Latindex.



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional



La publicación Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación [Ensayos] (Ed. papel ISSN 1668-0227 / Ed. digital ISSN 1853-3523) pertenece a la colección de revistas científicas de SciELO.



La publicación Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación [Ensayos] (Ed. papel ISSN 1668-0227 / Ed. digital ISSN 1853-3523) está incluida en Open Journal Systems (OJS), un Sistema de Administración y publicación de revistas y documentos periódicos (Seriadadas) en Internet.

Comité Editorial y Arbitraje

Tatiana Acar. UFF - Universidade Federal Fluminense, Brasil

Lucia Acar. UFRJ - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Brasil

Andrés Acosta Aguinaga. Escuela Toulouse Lautrec, Campus Chacarilla, Perú

Jeimy Johana Acosta Fandiño. Universidad de Ibagué, Colombia

Ileana Grisel Addisi. Universidad Nacional de José Clemente Paz - UNPAZ, Argentina

Omar Alejandro Afanador Ortiz. UDI - Universidad de Investigación y Desarrollo, Colombia

José María Aguirre. UNC - Universidad Nacional de Córdoba, Argentina

Miguel Alfonso Olivares Olivares. Universidad de Valparaíso, Chile

Luciana Allegretti. USP - Universidade de São Paulo, Brasil

Fernando Alberto Alvarez Romero. Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano, Colombia

Jaime Eduardo Alzate Sanz. Universidad de Caldas, Colombia

Ibar Federico Anderson. Universidad Nacional de la Plata - UNLP, Argentina

Renato Antonio Bertão. Universidade Positivo, Brasil

Alexandre Sá Barretto da Paixão. Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Brasil

Edurne Battista. Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria - INTA, Argentina

Gabriel Bernal García. Escuela de Artes y Letras, Institucion Universitaria, Colombia

Maria del Rosario Bernatene. UCA - Universidad Católica Argentina, Argentina

Griselda Bertoni. UNL - Universidad Nacional del Litoral, Argentina

Federico Alberto Alvise Maria Brunetti. Liceo Artistico Statale "di Brera", Italia

Lia Calabre. UFF - Universidade Federal Fluminense, Brasil

Danilo Calvache Cabrera. Universidad de Nariño, Colombia

Celso Carnos Scaletsky. Universidade do Vale do Rio dos Sinos, Brasil

Horacio Casal. Universidad Nacional de Río Negro, Argentina

Jennyfer Alejandra Castellanos Navarrete. Universidad de Nariño, Colombia

Azul Kikey Castelli Olvera. Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, México

Jorge Manuel Castro Falero. Universidad de la Empresa, Uruguay

Leobardo Armando Ceja Bravo. Universidad De La Salle Bajío, México

José Ángel Chavarría Nieto. Universidad De La Salle Bajío, México

Rodrigo Cisternas Osorio. Universidad Casa Grande, Ecuador

Cayetano Cruz García. Universidad de Extremadura, España

Ursula Rosa Da Silva. UFPEL - Universidad Federal de Pelotas, Brasil

Ramiro de León de Armas. Universidad de la Empresa, Uruguay

Javier de Ponti. Universidad Nacional de la Plata - UNLP, Argentina

Gloria Carolina Escobar Guillén. Universidad Rafael Landívar, Guatemala

Luiz Augusto Fernandes Rodrigues. UFF - Universidade Federal Fluminense, Brasil

María Belén Franco. UNC - Universidad Nacional de Córdoba, Argentina

Patricia Cecilia Galletti. UNSAM - Universidad Nacional de San Martín, Argentina

Yaffa Nahir Ivette Gómez Barrera. Universidad Católica de Pereira, Colombia

Sandra Virginia Gómez Mañón. Universidad Iberoamericana, República Dominicana

Lizeth Vanessa Guerrero Serrano. Instituto Tecnológico Universitario Cordillera, Ecuador

Victor Guijosa Frago. Universidad Anáhuac, México

Martha Gutierrez Miranda. Universidad Autónoma de Querétaro, México

Mónica Jacobo. UNC - Universidad Nacional de Córdoba, Argentina

Denise Jorge Trindade. Universidade Estácio de Sá, Brasil

José Korn Bruzzone. Universidad Tecnológica de Chile, Chile

Diego Felipe Larriva Calle. Universidad del Azuay, Ecuador

Mabel Amanda López. UBA - Universidad de Buenos Aires, Argentina

Ricardo López León. Universidad Autónoma de Aguascalientes, México

Rebeca Isadora Lozano Castro. Universidad Autónoma de Tamaulipas, México

Carlos Manuel Luna Maldonado. Universidad de Pamplona, Colombia

Mariela Marchisio. UNC - Universidad Nacional de Córdoba, Argentina

María Cecilia Mariaca Cardozo. Universidad Católica Boliviana San Pablo, Bolivia

Jimena Mariana García Ascolani. Universidad del Pacífico, Paraguay

Beatriz Sonia Martínez. Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina

Mercedes Martínez González. Universidad Nacional Autónoma de México, México

Alban Martínez Gueyraud. Universidad Columbia del Paraguay, Paraguay

Maria de los Angeles Martini. UBA - Universidad de Buenos Aires, Argentina

Sialia Karina Mellink Méndez. CETYS Universidad, Campus Ensenada, México

Jenny Yolanda Montenegro Araujo. Instituto Metropolitano de Diseño, Ecuador

Hernán Ovidio Morales Calderón. Universidad Rafael Landívar, Guatemala

Nora Angélica Morales Zaragoza. Universidad Autónoma Metropolitana México, México

Claudia Mourthé. UFRJ - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Brasil

Gloria Mercedes Múnera Álvarez. Corporación Universitaria UNITEC, Colombia.

Alejandro Daniel Murga González. Universidad Autónoma de Baja California, México

Helois Nazaré Dos Santos. UEMG - Universidad do Estado de Minas Gerais, Brasil

Alan Neumarkt. Universidad Nacional de Mar del Plata - UNMdP, Argentina

Jimena Vanina Odetti. Instituto Tecnológico José Mario Molina Pasquel y Henriquez, México

Joel Olivares Ruiz. Universidad Gestalt de Diseño, México

Guido Olivares Salinas. Universidad de Playa Ancha, Chile

José Tomás Pachajoa. Universidad Católica de Colombia, Colombia

Ana Beatriz Pereira de Andrade. UNESP - Universidade Estatal Paulista "Júlio de Mesquita Filho", Brasil

Nicolás Pinkus. Universidad Nacional de Lanús, Argentina

Rodrigo Pissetti. UniDBSCO - Centro Universitario Unidombosco, Brasil

Dolly Viviana Polo Florez. Universidad de San Buenaventura, Colombia

Julio Enrique Putallaz. UNNE - Universidad Nacional del Nordeste, Argentina

Paula Rebello. Universidade de Vassouras, Brasil

Edgard David Rincón Quijano. Universidad del Norte, Colombia

Carlos Roberto Soto. Corporación Universitaria UNITEC, Colombia

Stephanie Romero Marquez. Universidad del Arte Ganexa, Panamá

Alfonso Ruiz Rallo. Universidad de La Laguna -ULL, España

Eduardo Russo. Universidad Nacional de la Plata - UNLP, Argentina

Edgar Saavedra Torres. Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia, Colombia

Jorge Santamaría Aguirre. Universidad Técnica de Ambato, Ecuador

Marcia de Noronha Santos Ferrán. UFF - Universidade Federal Fluminense, Brasil

Fabián Bautista Saucedo. CETYS Universidad, Campus Tijuana, México

María Liliana Serra. UNL - Universidad Nacional del Litoral, Argentina

Ángel Souto. IAVQ - Instituto Tecnológico Superior Universitario de Artes Visuales, Ecuador

Ana María Torres Fragoso. UANL - Universidad Autónoma de Nuevo León, México

Fanny Monserrate Tubay Zambrano. Universidad de Cuenca, Ecuador

Mario Fernando Uribe. Universidad Autónoma de Occidente, Cali, Colombia

Xinia Varela Sojo. Instituto Tecnológico de Costa Rica, Costa Rica

Rafael Vivanco. USIL - Universidad San Ignacio de Loyola, Perú.

Cuaderno 252

Año 28
Número 252
2025/2026
ISSN 1668-0227

Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación [Ensayos]

Trayectos de la Arquitectura Perspectivas Interdisciplinarias en Arquitectura V

R. C. Medina: Prólogo // *Domesticidad y cultura:* **V. Béjar González** y **R. Loredo Cansino:** Estilos de vida: El nuevo paradigma en la publicidad (...) | **M. Da Silva Oliveira** y **F. Vieira Romano:** Fabricação digital aliada à flexibilidade na construção de moradias (...) // *Historia y teoría:* **E. M. Carvajal Ronderos:** Leopoldo Rother y la Arquitectura Expresionista (...) | **G. Borghi Moreira Carvalho** y **A. C. Mattei de Arruda Campos:** Transformações e permanências na Praça da Sé | **P. A. Yepes** y **S. Mateus García:** Contribución a la discusión del concepto (...) | **J. P. Sempértegui Ramírez** y **M. J. Delgado Cruz:** Huellas: Análisis histórico territorial de Catamayo (...) | **M. R. Llerena Tamayo:** Colta: su arquitectura rural como concepto de diversidad (...) | **M. del Rayo Vázquez Torres**, **A. R. Castillo Reyes**, **R. Monarca Temalatzí** y **A. López Reyes:** Templo de La Asunción de Nuestra Señora de Tochimilco, Puebla | **R. Monarca Temalatzí**, **A. López Reyes**, **M. del Rayo Vázquez Torres** y **A. R. Castillo Reyes:** El patrimonio hacendario como parte (...) // *Técnica y profesión:* **E. Céspedes Sunagua:** Tecnología vernácula para la conservación (...) | **R. Morán** y **C. Pilar:** Hacia una evaluación auténtica de la tecnología (...) // *Ambiente y paisaje:* **G. J. Jacobo:** Huella del carbono en la edificación arquitectónica | **A. Alvarez** y **A. Kurbán:** Estimación de la Huella de Carbono (...) | **A. Merlo**, **J. Aranda**, **G. Lirussi** y **C. Roldan:** Integración Territorial y Business Analytics (...) | **G. A. Sepulveda Valencia:** Revitalización Centro Histórico de Cali (...) | **R. C. Pajares Quispe**, **S. A. More Ayala**, **A. J. Escobar Carreño** y **P. C. Castellano Arellano:** El manejo de residuos de construcción y demolición (...) | **A. Alonso:** Información satelital como herramienta (...) // *Política y sociedad:* **C. Barenboim** y **F. A. Escobar:** Normativa, usos de suelo, equipamientos e infraestructuras (...) | **L. M. Sánchez**, **M. Fernández Olivera** y **M. Eguren:** Áreas patrimoniales en Mar del Plata (...) | **L. V. Saldarriaga García**, **A. J. Escobar Carreño**, **S. A. More Ayala** y **P. C. Castellano Arellano:** Influencia del Equipamiento Urbano Recreacional (...) | **R. Santamaría Mera:** Bilbao y su transformación hacia una ciudad inteligente y feliz.

**Centro de Investigaciones en Arquitectura.
Instituto de Investigación en Diseño.**
Facultad de Diseño y Comunicación.
Universidad de Palermo. Buenos Aires.



Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación, es una publicación académica internacional y periódica, del Instituto de Investigación en Diseño de la Facultad de Diseño y Comunicación de la Universidad de Palermo que se edita ininterrumpidamente desde el año 2000.

Los **Cuadernos** reúnen los resultados de los Proyectos de las diferentes Líneas del Instituto de Investigación, muchos de ellos realizados en colaboración con instituciones académicas nacionales e internacionales.

Varias ediciones de **Cuadernos** documentan Proyectos que pertenecen a Líneas de Investigación vinculadas y/o articuladas con los Posgrados de Diseño de la Universidad de Palermo (Maestría en Gestión del Diseño, que se dicta desde el año 2002 y Doctorado en Diseño, que se edita desde el año 2014).

Cuadernos en el año 2007, fue reconocida por su calidad por el entonces Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación de la República Argentina, e incorporada al Núcleo Básico de Revistas Científicas Argentinas (NBR), que es un proyecto del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) de la República Argentina, en la Categoría Ciencias Sociales y Humanidades. Desde ese año, la publicación permanece en este NBR mejorando sus sucesivas evaluaciones (2010, 2013, 2016, 2019) hasta el presente.

En la actualidad **Cuadernos** tiene una edición papel (ISSN 1668-0227) y una digital (ISSN 1853-3523). La publicación está indizada en Scielo (Scientific Electronic Library OnLine), en Latindex, en Dialnet, en Ebsco Information Services y forma parte del sistema OJS (Open Journal Systems).

Los contenidos completos de todas las ediciones de **Cuadernos** están disponibles, en forma libre y gratuita, como también las instrucciones para la presentación de originales, en el siguiente sitio de la Facultad: palermo.edu/cuadernosdc

Los contenidos y opiniones publicados en los artículos de la presente edición, es responsabilidad absoluta de cada autor.

Centro de Investigaciones en Arquitectura.
Instituto de Investigación en Diseño.
Facultad de Diseño y Comunicación.
Universidad de Palermo. Buenos Aires.
2025/2026

Itinerarios de la Arquitectura y el Proyecto Perspectivas Interdisciplinarias en Arquitectura IV

Prólogo

Roberto C. Medina p. 13

Domesticidad y cultura

Estilos de vida: El nuevo paradigma en la publicidad residencial

Verónica Béjar González y Reina Loredó Cansino p. 19

Fabricação digital aliada à flexibilidade na construção de moradias evolutivas

Maurício da Silva Oliveira y Fabiane Vieira Romano p. 33

Historia y teoría

Leopoldo Rother y la Arquitectura Expresionista en Colombia

Edgard Mauricio Carvajal Ronderos p. 47

Transformações e permanências na Praça da Sé

Gabriel Borghi Moreira Carvalho y Ana Cecília Mattei de Arruda Campos p. 65

Contribución a la discusión del concepto “Espacio Público Latinoamericano”

Pablo Arturo Yepes y Sebastián Mateus García p. 81

Huellas: Análisis histórico territorial de Catamayo - Ecuador 1931-1980

Johanna Patrica Sempértegui Ramírez y María José Delgado Cruz p. 89

Colta: su arquitectura rural como concepto de diversidad cultural en la sierra centro de Ecuador

Mauricio Rodrigo Llerena Tamayo p. 103

Templo de La Asunción de Nuestra Señora de Tochimilco, Puebla

María del Rayo Vázquez Torres, Alberto Rosendo Castillo Reyes, Rogelio Monarca Temalatzi y Araceli López Reyes p. 115

El patrimonio hacendario como parte del paisaje natural

Rogelio Monarca Temalatzi, Araceli López Reyes, María del Rayo Vázquez Torres y Alberto Rosendo Castillo Reyes p. 123

Técnica y profesión

Tecnología vernácula para la conservación del Templo de San Lázaro

Edson Céspedes Sunagua p. 133

Hacia una evaluación auténtica de la tecnología en la arquitectura

Rosanna Morán y Claudia Pilar p. 149

Ambiente y paisaje

Huella del carbono en la edificación arquitectónica

Guillermo José Jacobo p. 157

Estimación de la Huella de Carbono de un Edificio Público

Analia Alvarez y Alejandra Kurbán p. 183

Integración Territorial y Business Analytics en la Planificación Estratégica Pública

Alberto Merlo, Juan Aranda, Gabriela Lirussi y Claudia Roldan Maturano p. 197

Revitalización Centro Histórico de Cali, humanización del entorno urbano

Giovanni Alejandro Sepulveda Valencia p. 211

El manejo de residuos de construcción y demolición y su influencia en la conservación sostenible de espacios públicos.

Caso: Vía Evitamiento en la metrópolis de Trujillo, Perú

Roberto Carlos Pajares Quispe, Samantha Aymee More Ayala, Abner Josue Escobar Carreño y Pamela del Carmen Castellano Arellano p. 229

Información satelital como herramienta para el diseño habitable climático omnicompreensivo

America Alonso p. 241

Política y sociedad

Normativa, usos de suelo, equipamientos e infraestructuras en el Corredor Sur Área Metropolitana Rosario

Cintia Ariana Barenboim y Fabiana Andrea Escobar p. 251

Áreas patrimoniales en Mar del Plata: aproximaciones para su creación

Lorena Marina Sánchez, Mariana Fernández Olivera y María Eguren p. 269

Influencia del Equipamiento Urbano Recreacional en la Articulación de los Espacios Públicos en un Balneario del Norte del Perú

Leogregor Vladimir Saldarriaga García, Abner Josue Escobar Carreño, Samantha Aymee More Ayala, Pamela del Carmen Castellano Arellano p. 279

Bilbao y su transformación hacia una ciudad inteligente y feliz

Roi Santamaría Mera p. 291

Publicaciones del CEDyC p. 309

Síntesis de las instrucciones para autores p. 311

Áreas patrimoniales en Mar del Plata: aproximaciones para su creación

Lorena Marina Sánchez⁽¹⁾,
Mariana Fernández Olivera⁽²⁾ y María Eguren⁽³⁾

Resumen: Las áreas urbanas patrimoniales constituyen entidades territoriales compuestas por eslabones de valor que, en su conjunto, ameritan ser preservados. Sin embargo, algunas ciudades carecen de este tipo de enclaves y afrontan numerosas dificultades para el amparo de sus arquitecturas contextuales, como acontece en Mar del Plata. Por ello, se propone avanzar en los problemas y las potencialidades para su generación, con foco en tres barrios históricos de la ciudad.

Palabras clave: Patrimonio - ciudad - áreas

[Resúmenes en inglés y portugués en la página 277]

⁽¹⁾ Doctora en Arquitectura, Magíster en Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Arquitecta. Investigadora del CONICET (Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas) y docente-investigadora del IEHPAC (Instituto de Estudios de Historia, Patrimonio y Cultura Material, UNMdP), Argentina. Ha desarrollado investigaciones en Quito dentro del INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural).

⁽²⁾ Doctora en Arquitectura, Arquitecta. Becaria Posdoctoral del CONICET y docente-investigadora del IEHPAC (UNMdP), Argentina.

⁽³⁾ Arquitecta. Becaria doctoral del CONICET y docente-investigadora del IEHPAC (UNMdP), Argentina.

Introducción

Las áreas urbanas patrimoniales constituyen entidades territoriales compuestas por diferentes acervos culturales, históricos, arquitectónicos y ambientales cuyos valores ameritan ser preservados. Este tipo de áreas han sido objeto de tratamientos teórico-prácticos, principalmente desde mediados-fines del siglo XX, enmarcadas en las premisas de la sustentabilidad desde una perspectiva integral y dinámica entre el pasado, el presente y el futuro.

Este desafío se vislumbra en los desarrollos progresivos de los diferentes documentos teóricos y las experiencias prácticas, desde principios del siglo XX, en relación con los tratamientos de los Centros Históricos y en especial, en el marco de la más reciente noción de Paisaje Histórico Urbano (Bandarín y Van Oers, 2014; Conti, 2016). El amparo de fragmentos particularizados ha constituido un significativo camino entre los recorridos europeos y las necesarias reinterpretaciones en relación con los legados de las ciudades latinoamericanas (González Biffis, 2018; González Bracco, 2018). En términos generales, las prácticas, las normas y las recomendaciones teóricas, concuerdan en proponer la realización de evaluaciones históricas, arquitectónicas, urbanas y socio-funcionales parcelarias, para comprender las características y los valores pasados y presentes de las viviendas de los tejidos típicos, junto a sus usuarios, hacia una delimitación de diferentes sectores de interés con sus correspondientes gradientes de acción proteccionista (Carrión Mena, 2014; Ramírez-Rosete, González-González y Reyes-Granados, 2020).

Desde esta perspectiva, las ciudades con complejas dinámicas de cambio se vislumbran como enclaves destacados para repensar las áreas de valor,¹ como acontece con Mar del Plata. Esta ciudad costera fundada en 1874, posee un diverso legado individual y contextual que requiere avanzar en la creación de sectores patrimoniales. En este sentido y a partir de los resultados de los indicadores de sustentabilidad residencial generados y aplicados en los barrios marplatenses La Perla y Stella Maris, con foco en las condiciones analizadas para el amparo urbano y arquitectónico contextual-estatal, se destacó la urgente necesidad de salvaguardar áreas (Sánchez, 2021).

El devenir balneario y productivo-portuario de la ciudad, generó a través del tiempo diversos hábitats y habitares que conviven en la identidad local. Las normativas existentes para la preservación de sus bienes arquitectónico-urbanos, sin embargo, se enfocan principalmente en declaratorias de bienes con valores individuales a través del Código de Preservación Patrimonial oficializado en 1995. Asimismo, el expediente local de principios del siglo XXI en el que se fundamenta la necesidad de establecer áreas de preservación, las investigaciones temáticas académicas que se rastrean desde fines del siglo XX y los recientes debates asociados y solicitudes de entidades profesionales, evidencian un marco complejo para su determinación.

En búsqueda de otros horizontes, se propone actualizar y ampliar la comprensión de la problemática desde una metodología complementaria a los indicadores, junto a una expansión analítica de bienes en otros entornos históricos. De esta forma, se plantea la resolución de una matriz FODA para articular diferentes niveles de análisis entrelazados: fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas (Fernández Güell, 2006). En cuanto a la expansión analítica, desde el foco centrado en el patrimonio residencial pintoresquista, clave en los contextos de los barrios La Perla y Stella Maris, se incorporarán los bienes industriales-conserveros, fabriles y residenciales, del barrio Puerto. Se espera, así, poder identificar los principales problemas y potencialidades para avanzar en la operativización de áreas patrimoniales locales y en paralelo, colaborar con el tratamiento temático en otras ciudades con problemáticas análogas.

Contextos barriales en análisis

Los entornos barriales resultan de particular interés en su carácter de entidades en los que se han sedimentado procesos sociomateriales que han configurado diferentes paisajes identitarios. En estos contextos, las tipologías arquitectónicas constituyen eslabones claves para su caracterización. Así, el barrio puede reconocerse como una primera circunscripción de un corpus patrimonial en el que se imbrican factores simbólicos, administrativos y físicos, entre otros, articulados a través del tiempo (Lucero et al., 2008). Desde esta perspectiva, los barrios seleccionados y los entornos contextuales que perviven, resultan esenciales dentro de la historia local.

Desde un inicio, los bordes costeros de los actuales barrios La Perla, Stella Maris y Puerto, se configuraron como objetos de deseo y poder.² Las vistas marítimas y la amalgama paisajística entre el ámbito natural y las construcciones allí erigidas, en un marco de desarrollo urbano asentado principalmente en las actividades turístico-balnearias, encontraron en este límite un escenario significativo. Desde este sector marítimo, a su vez, se desplegaron hacia el territorio mediterráneo diferentes formas de residir que compusieron -y componen- los tejidos contextuales que todavía identifican gran parte del paisaje marplatense. (Ver Figura 1)



Figura 1. Ubicación de los barrios y acercamiento a los bienes contextuales en análisis (casillas, fábricas conserveras y viviendas pintoresquistas). Fuente: Google Earth y fotografías de las autoras.

Los barrios La Perla y Stella Maris se erigieron como primigenios enclaves distintivos en la conformación de la ciudad balnearia, desde donde surgieron y proliferaron disímiles escalas de viviendas pintoresquistas. Estas residencias signaron el paisaje histórico-urbano local mediante la diseminación de villas (de mayor envergadura) y chalets (usualmente de menores escalas). El pintoresquismo, corriente ecléctica de origen europeo, resultó particularmente apropiado para su reinterpretación local debido a múltiples factores económicos, turísticos, culturales y territoriales. En este último sentido, las condiciones naturales-costeras de ambos asentamientos sobre las lomas urbanas que se distinguen dentro de la llanura local, fueron significativas en el desarrollo de las premisas pintoresquistas -el carácter extraurbano, la asimetría, el contraste de volúmenes y la exposición de materiales- (Cova y Gómez Crespo, 1982). Desde entonces, el progresivo completamiento del tejido encuadrado en esta corriente, propició el despliegue de un paisaje singular. En la loma norte donde comienza el barrio La Perla, conocida como “loma de Santa Cecilia” en honor a la capilla allí localizada que ofició como referencia original del trazado de la ciudad, se desarrollaron viviendas pintoresquistas de menor escala. En la loma sur, denominada con múltiples apodos hasta su designación como “loma de Stella Maris” en honor al templo religioso que allí se encuentra, bendecido en 1912, resultó más destacada la propagación de residencias pintoresquistas de mediana y gran escala.

A partir de mediados del siglo XX, las transformaciones socioeconómicas del país y la ciudad, generaron abruptos cambios en el paisaje marplatense. La ley de propiedad horizontal y la democratización del turismo, junto a nuevas visiones arquitectónicas enroladas en el movimiento moderno, entre otros factores, propiciaron el surgimiento de nuevos tipos arquitectónicos junto con una progresiva pérdida de exponentes pintoresquistas. Asimismo, los inicios preservacionistas en relación con estos bienes fueron tardíos, sobre fines del siglo XX (Ballent, 2004). Desde entonces, el barrio Stella Maris conserva, en su sector mediterráneo, un tejido residencial homogéneo conformado por residencias de mediana y gran escala, mientras que su borde costero constituye una postal de las deudas preservacionistas de la ciudad. Allí prevalecen las pérdidas y en forma asociada, se verifica un incremento exponencial de intervenciones en altura. En La Perla, en cambio, las mutaciones del borde costero han ocasionado la casi total pérdida de sus eslabones pintoresquistas, mientras que en el interior del territorio se reconocen fragmentos de interés en los que perviven eslabones de pequeña y mediana escala. En ambos casos, el desarrollo de arterias comerciales y gastronómicas, coligadas con el esparcimiento de habitantes y turistas, ha conllevado a refuncionalizaciones de las viviendas o bien, ha generado usos nuevos con afluencias de públicos desconocidas para esos barrios.

En paralelo y mucho más al sur, donde desde un principio el trazado de la ciudad cambió su eje, se gestó el barrio Puerto. Este enclave característico pesquero-industrial comienza a conformarse a partir de 1911 cuando se inician las obras de infraestructura para su funcionamiento y el tendido de vías férreas se extiende para trasladar el pescado fresco hacia la capital nacional (Lagrange, 1993). La inauguración de la dársena en 1917 determinó el asentamiento definitivo de los pescadores, quienes trasladaron sus embarcaciones y sus casillas de madera y chapa al sector urbano adyacente. La original actividad pesquera en el centro de la ciudad, debió ser reubicada en este sector entonces por fuera del tejido pinto-

resquista y el carácter balneario que se comprendía como clave en el desarrollo económico local. La comunidad italiana que allí residía y que dominaba el oficio de la pesca, definió desde un comienzo las formas de habitar el sector y configuró un área con características socio-culturales singulares (Favero y Portela, 2005).

En particular, la producción de conservas de pescados ocupó un rol central en el progreso económico del barrio; entre 1930 y 1940 el auge de esta actividad provocó la instalación de saladeros y fábricas que caracterizaron su paisaje urbano. A partir de mediados de la década de 1960 se produjo una reestructuración de la industria pesquera nacional y la actividad de la conserva fue perdiendo lentamente su rol protagónico debido a que el pescado congelado desplazó a los enlatados como principal producto. Posteriormente, cuando el mercado se abrió a los capitales extranjeros durante la década de 1990, pequeñas y medianas empresas debieron cerrar sus puertas, situación que ocasionó profundas alteraciones en el sector. A pesar de esta situación, en el barrio Puerto perviven eslabones fabriles conserveros de diferentes escalas, junto a viviendas de chapa y madera, que se destacan en fragmentos de su tejido industrial.

Problemas y potencialidades para la generación de áreas

Los bienes contextuales generados en cada ámbito barrial, desde las viviendas pintoresquistas hasta las casillas portuarias y las fábricas conserveras, en todas sus escalas, requieren ser preservados en su carácter de conjunto. Por ello y en búsqueda de los problemas y las potencialidades para la generación de áreas de valor patrimonial, se expone la siguiente matriz FODA que sintetiza los factores internos negativos (debilidades) y positivos (fortalezas), junto con los factores externos negativos (amenazas) y positivos (oportunidades) para propiciar un acercamiento operativo a la definición de áreas de amparo. (Ver **Tabla 1**)

De esta forma, el estado de situación que se evidencia en la matriz permite reconocer problemas y potencialidades comunes junto con aspectos particulares de interés.

En este sentido, interesa observar el grupo de problemas compartidos, encuadrados en las debilidades (internas) y las amenazas (externas). La escasez de recursos económicos y financieros municipales para gestionar y preservar áreas, las débiles regulaciones urbanas municipales con escasas resoluciones teórico-prácticas en relación con la intervención del patrimonio y los coligados desarrollos insuficientes de concientización y difusión de los tipos característicos que predominan en cada paisaje, comprenden un espectro de debilidades que se agravan en el marco de las amenazas visualizadas. En este sentido, la globalización y la homogeneización en las formas de intervenir mediante viviendas en altura, como se observa en diferentes latitudes, junto con el incremento desmedido de las prácticas del mercado sobre bienes privados, conlleva a impactos que se retroalimentan y suelen generar ciclos de pérdidas y/o intervenciones en desmedro de los valores de los bienes y los entornos que conforman. En paralelo, las dinámicas propias de cada tipo de bien en su marco barrial, presentan factores que agravan la permanencia del carácter contextual desprotegido.

		Barrios			
		La Perla	Stella Maris	Puerto	
		Factores negativos	Internos Debilidades	Escasez de recursos económicos y financieros municipales para gestionar y preservar áreas patrimoniales	
Débiles regulaciones urbanas municipales, con escasas resoluciones teórico-prácticas en relación con la intervención del patrimonio					
Insuficientes desarrollos de concientización y difusión de los tipos característicos que predominan en cada paisaje					
Pérdida abrupta de bienes contextuales residenciales por intervenciones dentro del territorio mediterráneo, con la generación de entornos heterogéneos, disímiles alturas y diferentes usos	Intervenciones costeras mediante viviendas en altura que impactan negativamente en los entornos pintoresquistas de baja altura y generan transformaciones progresivas			Obsolescencia, abandono y transformación de gran parte de los legados conserveros fabriles	
Sobrecarga de usos temporarios residenciales, comerciales y gastronómicos, en relación con el uso balneario de su costa, con la consecuente ocupación estacional de una parte de sus viviendas	Incremento de usos comerciales y gastronómicos en calles destacadas, con efectos controversiales en la dinámica y la pervivencia de los eslabones residenciales		Pérdida de la población originaria junto con sus costumbres y saberes relacionados con el hábitat portuario		
Externos Amenazas	Globalización y homogenización en las formas de intervenir en viviendas en altura				
	Incremento de las prácticas del mercado sobre bienes privados, con escasas intervenciones estatales				
	Aumento de las intervenciones materiales en las viviendas en desmedro de los valores compositivos, materiales y simbólicos pintoresquistas		Discontinuidades de las actividades fabriles-conserveras		
Factores positivos	Internos Fortalezas		Existencia de recorridos turísticos alternativos con foco en los barrios y en una selección de bienes contextuales e individuales, junto con el aporte de audioguías municipales		
			Pervivencia del carácter residencial de la mayor parte de las viviendas		
		Pervivencia de conjuntos de viviendas pintoresquistas de pequeña y mediana escala	Pervivencia de conjuntos de viviendas pintoresquistas de mediana y gran escala	Pervivencia de conjuntos residenciales de viviendas de chapa y madera, en su mayoría intervenidas, junto a galpones y fábricas conserveras	
		Estados de conservación residencial buenos	Estados de conservación residencial buenos y muy buenos		
		Reconocimiento comunitario local y nacional del paisaje conformado por el patrimonio residencial pintoresquista, en especial el costero		Reconocimiento comunitario local y nacional del paisaje portuario costero. Persistencia de la identidad italiana en el interior del barrio	
		Visión de las viviendas pintoresquistas como construcciones de interés para albergar usos comerciales y gastronómicos		Persistencia de galpones y fábricas conserveras en desuso, factibles de ser refuncionalizados	
	Externas Oportunidades	Crecimiento de renovadas formas de turismo arquitectónico y cultural			
		Expansión de recomendaciones internacionales que demandan el tratamiento de áreas patrimoniales			
		Interés del sector inmobiliario en la intervención de bienes históricos individuales y contextuales			

Tabla 1. Desarrollo de la matriz FODA de acuerdo a los bienes característicos y los entornos barriales que componen.

En relación, es menester observar las potencialidades compartidas y en especial, de acuerdo a lo extractado, aquellas que resultan particulares en cada barrio. Las fortalezas (internas) y las oportunidades (externas) reconocidas, comprenden una base posible desde la cual repensar la operativización de áreas. En cuanto a los factores comunes, se registra una existencia de recorridos turísticos alternativos con foco en determinados bienes contextuales e individuales, junto con el aporte de audioguías municipales, así como una persistencia de los usos residenciales. En particular, la pervivencia de conjuntos pintoresquistas de variada escala en Stella Maris y La Perla, así como la continuidad de conjuntos conserveros residenciales y fabriles, junto con el reconocimiento comunitario de los diferentes paisajes conformados por estos bienes, exponen una sólida plataforma desde la cual resulta posible dirimir acciones hacia la concreción de áreas de valor patrimonial. En los sectores que se delimiten, a su vez, resulta de interés la visión de las viviendas pintoresquistas como construcciones viables para albergar otras funciones, así como la capacidad de refuncionalización de galpones y fábricas conserveras en desuso. Estas fortalezas, junto con la oportunidad que representa el interés del sector inmobiliario en la intervención de bienes históricos individuales y contextuales, resultan aspectos cuya articulación podría formar parte de la concertación de acciones dinámicas y efectivas en pos de la salvaguarda del tejido contextual. Más aún al considerar las otras oportunidades existentes, referidas a la expansión de recomendaciones internacionales que demandan el tratamiento de áreas y el crecimiento de renovadas formas de turismo arquitectónico y cultural. De esta manera, las potencialidades podrían comenzar a formar parte de estrategias que operen sobre los problemas reconocidos.

Reflexiones finales

La creación de áreas patrimoniales con el objetivo de preservar los legados contextuales que las conforman, constituye una tarea irresuelta en Mar del Plata. Los indicadores que evidencian su necesidad, postularon un comienzo para elucidar comprensiones operativas hacia la generación anhelada. Por ello y a través de una mirada complementaria, sistémica, mediante una matriz FODA en la que se procesó un abordaje interbarrial con diversos bienes característicos de valor contextual, resultó posible extraer un estado de situación actual.

En este camino, los tres barrios seleccionados -La Perla, Stella Maris y Puerto-, compusieron un trío patrimonial de interés debido a sus valores históricos, urbanos y socioarquitectónicos, con conjuntos de legados -viviendas pintoresquistas, casillas de madera y chapa, fábricas conserveras- que formaron -y forman- parte de la identidad local.

Los problemas reconocidos a través de las debilidades (internas) y las amenazas (externas) evidenciaron, en síntesis, la preeminencia de dificultades comunes centradas en diferentes fragilidades estatales -económicas, financieras, regulatorias, operatorias- en donde los peligros latentes -formas homogeneizadas y globalizadas de intervención, desregulaciones de las prácticas del mercado- han encontrado fértiles intersticios para un accionar en detrimento de los bienes y los entornos que componen.

Las potencialidades observadas a través de las fortalezas (internas) y las oportunidades (externas), expresaron aspectos positivos compartidos y matices de interés particular se-

gún cada caso. Los principales factores comunes -existencia de experiencias turísticas, pervivencia del uso residencial- junto a los particulares -continuidad de conjuntos típicos, reconocimientos paisajísticos comunitarios, visión positiva de la refuncionalización-, manifestaron capacidades entrelazadas, aunque inactivadas, en relación con las oportunidades reconocidas -interés inmobiliario, crecimiento del turismo cultural, solicitudes patrimoniales-. Así, es posible vislumbrar interacciones virtuosas a concertar desde lineamientos de activación y articulación, para catalizar la creación de áreas y en paralelo, comenzar a movilizar los problemas reconocidos.

Finalmente es menester recordar la relevancia que implica la salvaguarda de enclaves urbanos patrimoniales, como parte de un ejercicio activo de la historia y la ciudadanía desde una mirada procesual pasada-presente-futura. Por ello, el análisis presentado, amplio y necesariamente incompleto, ha procurado acercar miradas y metodologías para comprender los problemas y las potencialidades que acontecen en urbes que carecen de áreas de protección, para prosperar en su determinación y amparo.

Notas

1. Se enuncia “área de valor” como término genérico de delimitación, en un contexto de nociones múltiples surgidas de acuerdo a los tipos de bienes valorados y las circunscripciones realizadas (por ejemplo; Áreas de Protección Histórica -Argentina, Buenos Aires-, Zonas Especiales de Preservação -Brasil, Recife- y Áreas testimoniales/ Zonas de interés Prioritario -Uruguay, Montevideo-).
2. Las autoras han progresado en diferentes indagaciones patrimoniales en relación con cada barrio y cada legado en particular, a través de investigaciones en el marco de sus labores científicas dentro del CONICET.

Referencias bibliográficas

- Bandarín, F. y Van Oers, R. (2014). *El Paisaje Urbano Histórico*. Madrid: Ábada.
- Ballent, A. (2004). Chale (Chalet) y Arquitectura Pintoresca. En F. Lierny y F. Aliata (Eds.), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina* (Vol. 2 y 5) (pp. 67-69 y pp. 68-74). Buenos Aires: Clarín.
- Carrión Mena, F. (2014). Los desafíos actuales en los centros históricos. *Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México* (Paper), pp.28-37. Recuperado el 3/2/19 de https://works.bepress.com/fernando_carrion/677/
- Conti, A. (2016). Paisajes históricos urbanos: nuevos paradigmas en conservación urbana. *Patrimonio: economía cultural y educación para la paz (MEC-EDUPAZ)*, N° 10, 12 pp. [http://dx.doi.org/10.22201/fpsi.20074778e.2016.2.10%20\(5\).57138](http://dx.doi.org/10.22201/fpsi.20074778e.2016.2.10%20(5).57138)
- Cova, R. y Gómez Crespo, R. (1982). *Arquitectura marplatense. El pintoresquismo*. Resistencia: Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo.

- Favero, B. y Portela, G. (2005). *Más allá de la Avenida Cincuentenario: el barrio del Puerto (1920-1960)*. Mar del Plata: Ediciones Suárez.
- Fernández Güell, J. M. (2006). *Planificación estratégica de ciudades. Nuevos instrumentos y procesos*. Barcelona: Reverté.
- González Biffis, A. (2018). *El centro histórico como paisaje urbano histórico: el desafío de intervenir* (Tesis Doctoral). Universidad Nacional de la Plata, La Plata. Recuperado el 10/1/21 de <http://hdl.handle.net/11336/116169>
- González Bracco, M. M. (2018). Entre la renovación edilicia y la preservación patrimonial: cien años de planificación urbana en la ciudad de Buenos Aires. *Urbana*, Vol. 6 (2), pp. 3-24. <https://doi.org/10.20396/urbana.v6i2.8642614>
- Lagrange, A. (1993). *Mar, playas y puerto*. Mar del Plata: Fundación Bolsa de Comercio.
- Lucero, P., Mikkelsen, C., Sabuda, F., Ares, S., Aveni, S. y Ondartz, A. (2008). Calidad de Vida y espacio: una mirada geográfica desde el territorio local. En P. Lucero (Dir.), *Territorio y Calidad de Vida, una mirada desde la Geografía Local. Mar del Plata y Partido de General Pueyrredon* (pp. 79-109). Mar del Plata: EUDEM.
- Ramírez-Rosete, N. L., González-González, M. J. y Reyes-Granados, J. A. (2020). Estrategias de Preservación del Patrimonio Cultural de los Centros Históricos de Puebla, La Habana y Quito. *Revista de Estudios Andaluces*, N° 39, pp. 45-65. <https://dx.doi.org/10.12795/rea.2020.i39.03>
- Sánchez, L. M. (2021). Salvaguardar el legado contextual residencial: contribuciones desde el tratamiento de indicadores de sustentabilidad patrimonial en dos fragmentos marplatenses. *Astrolabio*, N° 27, pp. 102-123. <https://doi.org/10.55441/1668.7515.n27.31037>
-

Abstract: Heritage urban areas are territorial entities composed of interconnected value elements that, as a whole, deserve to be preserved. However, some cities lack these enclaves and face numerous difficulties in safeguarding their contextual architectures, as is the case in Mar del Plata. Therefore, this study proposes to advance into the problems and potentialities for the generation of heritage urban areas, focusing on three historical neighborhoods of the city.

Keywords: Heritage - city - areas

Resumo: As áreas urbanas patrimoniais abrangem entidades territoriais compostas por elementos de valor interconectados que, como um todo, justificam a preservação. No entanto, algumas cidades não possuem esses enclaves e enfrentam diversos desafios na proteção de suas arquiteturas contextuais, como é o caso de Mar del Plata. Portanto, este estudo propõe aprofundar-se nos problemas e potencialidades para a geração de áreas urbanas patrimoniais, com foco em três bairros históricos da cidade.

Palavras-chave: Patrimônio - cidade áreas

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