


## **Los chalets en el paisaje urbano de Mar del Plata: un pasado presente con un futuro comprometido. Caso Loma de Stella Maris**

**Lorena Marina Sánchez**

Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMDP), Buenos Aires, Argentina  
Investigadora – Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET)

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

E-mail: [lorenasanchezarq@yahoo.com.ar](mailto:lorenasanchezarq@yahoo.com.ar)

**Resumen:** El patrimonio residencial contextual ha sido progresivamente reconocido desde fines del siglo XX e implica un constante esfuerzo hacia su preservación. En esta evolución y dentro del actual concepto de paisaje urbano histórico, las viviendas características de cada territorio resultan relevantes eslabones identitarios que ameritan renovadas reflexiones para un amparo efectivo. En este sentido y desde un análisis relacional entre paisaje urbano, patrimonio residencial contextual y perspectivas pasadas-presentes-futuras, se propone avanzar en el conocimiento de la problemática preservacionista mediante la indagación de un legado típico de Mar del Plata, una ciudad costera del sudeste de la provincia de Buenos Aires, Argentina. Para ello se abordan los chalets pintoresquistas, en especial los “estilo Mar del Plata”, a través de la articulación de variables histórico-arquitectónicas y proteccionista-estatales, con foco en uno de sus barrios costeros más antiguos, desde una metodología principalmente cualitativa con el aporte de datos cuantitativos.

**Palabras-clave:** Patrimonio; Paisaje urbano; Vivienda; Ciudad; Preservación.

### **The chalets in the urban landscape of Mar del Plata: a past present with a comitted future. Case of Stella Maris hill**

**Abstract:** Contextual residential heritage has been progressively recognized since the end of the twentieth century and implies a constant effort towards its preservation. In this evolution and within the existing concept of historical urban landscape, the characteristic dwellings of each territory are relevant identitary links that deserve renewed reflections for an effective protection. In this sense and from a relational analysis between urban landscape, contextual residential heritage and past-present-future perspectives, it is proposed to advance in the knowledge of the preservationist problematic through the investigation of a typical legacy of Mar del Plata, a coastal city in the southeast of the province of Buenos Aires, Argentina. For this purpose, the picturesque chalets are addressed, especially the "Mar del Plata style" ones, through the articulation of historical-architectural and protectionist-state variables, with focus on one of its oldest coastal neighbourhoods, through a methodology which is principally qualitative with input of quantitative data.

**Keywords:** Heritage; Urban landscape; Housing; City; Preservation.

**Texto recebido em: 17/05/2019**

**Texto aprovado em: 14/11/2019**

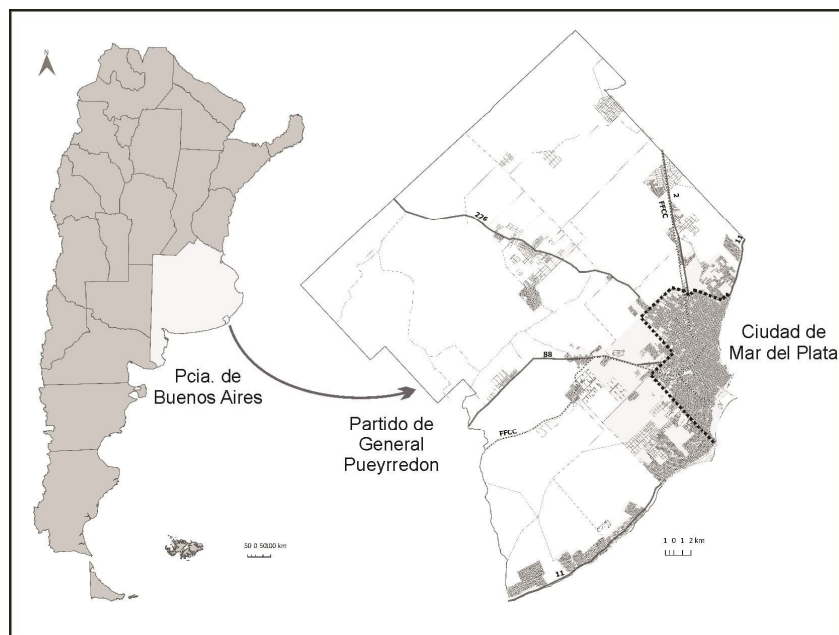
## Introducción

El patrimonio residencial contextual ha sido progresivamente reconocido desde fines del siglo XX e implica un constante esfuerzo hacia su preservación. La vivienda característica de cada territorio amalgama un derrotero de aspectos históricos sociomateriales, políticos, económicos y culturales que la posicionan como un testimonio privilegiado. Entre sus huellas tangibles e intangibles, este legado ostenta significativos valores contextuales dentro de los diversos ámbitos urbanos. Con numerosas denominaciones, como patrimonio modesto, ambiental e incluso popular, manifiesta el palimpsesto de la vida cotidiana a través del tiempo y del espacio (WAISMAN, 1992; 1993; SÁNCHEZ; CUEZZO, 2010).

Este tipo de viviendas con valores contextuales, ligadas estrechamente con las identidades urbanas, resultan eslabones claves dentro del paisaje urbano histórico. Esta concepción, con antecedentes que se remontan a la *Carta de Venecia* de 1964 y el *Memorándum de Viena* de 2005, entre otros, fue definida en 2011 a través de la *Recomendación sobre el paisaje urbano histórico* 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” (párrafo 8). Así, se consolidó la ya enunciada complementariedad integrativa de aspectos naturales y antrópicos, con énfasis en el tratamiento histórico-contemporáneo hacia la consumación de renovadas acciones proteccionistas. Con críticas negativas principalmente centradas en la calidad y la operatividad del avance suscitado en relación con los cuerpos documentales previos (BERNAL SANTA OLALLA, 2010; LALANA SOTO, 2011; AZKÁRATE; AZPEITÍA, 2016; DELGADILLO, 2018), resultó apreciable el debate promovido en torno a una noción integradora necesaria, su puesta en escena mundial y las exploraciones desde entonces pergeñadas (NIGLIO, 2012; BANDARÍN; VAN OERS, 2014; CONTI, 2016).

Desde una indagación relacional entre paisaje urbano, patrimonio residencial contextual y perspectivas pasadas-presentes-futuras, se propone avanzar en el conocimiento de la problemática preservacionista mediante el análisis de un legado típico de una ciudad costera del sudeste de la provincia de Buenos Aires, Argentina, denominada Mar del Plata (MdP) (Figura 1). Esta urbe intermedia constituye un singular centro de crecimiento y dinamismo histórico-territorial, económico y social, con abruptas transformaciones a través del tiempo que han dejado sucesivas

marcas como pueblo saladeril, de pescadores, villa balnearia de elite, ciudad de turismo social y otras (VAPÑARSKY; GOROJOVSKY, 1990; CACOPARDO, 1997; 2003; GRAVANO, SILVA; BOGGI, 2016). Desde sus comienzos a fines del siglo XIX, esta ciudad desplegó su progreso en asociación con el carácter estacional estival-invernal relacionado con el disfrute del paisaje costero. Esta estampa original entre la estacionalidad dual, la movilidad poblacional-económica asociada y las conflictividades económico-políticas, usuales en las urbes sudamericanas, afianzó un marco proteccionista frágil. En particular, la predominancia de intereses privados sobre aspectos comunitarios y las prácticas patrimoniales desligadas de fundamentaciones y valoraciones histórico-identitarias, compusieron parte del abanico que sustentó – y sustenta – las pérdidas de los entornos de valor (NOVACOVSKY, 2009; SÁNCHEZ, 2012; 2014).



Fuente: Composición de la autora sobre mapa base del GESPdT-UNMdP.

### FIGURA 1

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

Por ello es de interés deliberar sobre un componente constitutivo del paisaje urbano local; los chalets “estilo MdP”. Su génesis y las dinámicas a las que se ven sometidos, continúan ameritando análisis valorativos y preservacionistas para comprender su pasado presente desde un ejercicio reflexivo sintético que colabore

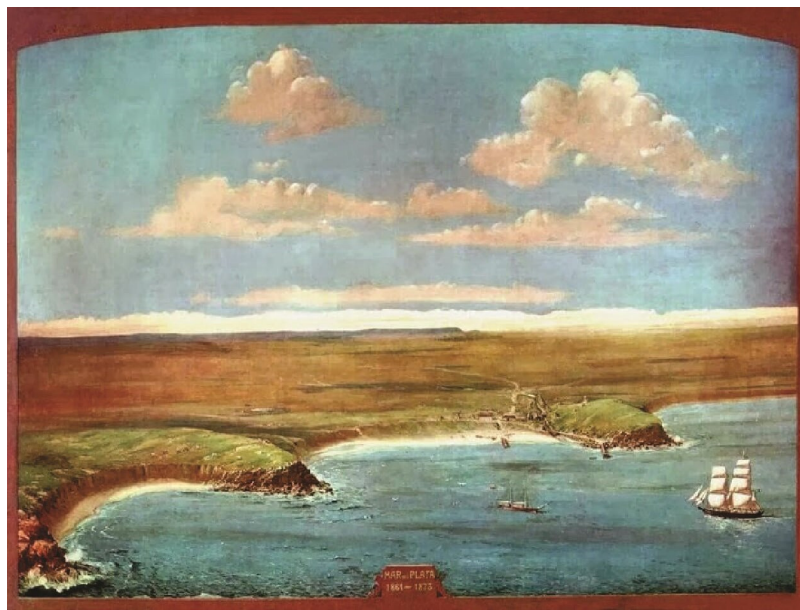
con su salvaguarda. En este sentido se indagan variables histórico-arquitectónicas y proteccionista-estatales con foco en uno de los barrios marplatenses más antiguos, imbricado con la naturaleza costera local, mediante una metodología principalmente cualitativa, con el aporte de datos cuantitativos, desde el cruce de fuentes escritas, gráficas y relevamientos *in situ*.

### **Mar del Plata y su paisaje chaletero**

Fundada en 1874, MdP 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 su recepción inmigratoria, tempranamente originó una caracterización balnearia y portuaria. 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; 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 comenzará a albergar un espectro turístico masivo sobre 1950 (CACOPARDO, 2003).

Dentro de estos procesos, en especial en el marco de la dicotomía invierno-verano, se erigieron tipologías de viviendas ligadas al pintoresquismo europeo principalmente destinadas a residencias estivales. Los paisajes marítimos, la topografía de la ciudad, la mirada posicionada en diferentes referentes balnearios europeos y el poder de los grupos sociales más aventajados de principio de siglo, entre otros factores, presentaron un ámbito fértil para el impulso de esta corriente arquitectónica. El pintoresquismo, con orígenes pictóricos enraizados en el siglo XVII, presentó evoluciones que desde el siglo XVIII posibilitaron su consideración como categoría estética e implicaron, en arquitectura, una particular relación sensible entre lo construido y la naturaleza. Desde los jardines ingleses hasta las casas de campo y de ciudad, esta corriente ecléctica consolidada hacia fines del siglo XIX, se caracterizó por el carácter extraurbano, la asimetría, el contraste de volúmenes, los quiebres y la exposición de materiales, junto con una particular atención centrada en las arquitecturas populares regionales (COVA 1982; 1988; BALLENT, 2004; GÓMEZ PINTUS, 2009; 2011).

En las traducciones acontecidas desde lo europeo a lo nacional y lo local, el borde costero marplatense resultó inspirador para el desarrollo pintoresquista residencial, en especial las dos lomas de la ciudad. 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) y 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) (Figura 2).



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

## FIGURA 2

### Representación de las lomas de Stella Maris (izquierda) y Santa Cecilia (derecha) en sus orígenes

En estas lomas las viviendas pintoresquistas configuraron uno de los principales eslabones del tejido identitario urbano, principalmente en dos escalas: villas (con envergaduras usuales de más de quinientos metros cuadrados) y chalets (viviendas de menor escala). Desde 1880 a 1920 la presencia del pintoresquismo se articuló con el inicio del territorio marplatense como villa balnearia principalmente usufructuada por los veraneantes de élite de la capital nacional, especialmente desde la llegada del ferrocarril en 1886 y la emergencia de nuevas prácticas sociales del ocio en relación con el mar. Así, las primeras residencias veraniegas se

edificaron como expresión de prestigio de sus propietarios. Las villas pintoresquistas compusieron el primigenio paisaje local, desde una ideación disciplinar –lo que implicó la participación de arquitectos e ingenieros originalmente extranjeros- para una clase social con un importante poder económico y político. En estos comienzos, el Ingeniero Alula Baldassarini signó las principales improntas pintoresquistas locales que se desarrollarían progresivamente (BALLENT, 2004; PARÍS BENITO; NOVACOVSKY, 2009).

Desde 1920 se forjó una transformación hacia una democratización balnearia, acompañada por un mayor afianzamiento de la población estable. Progresivamente, en 1930 se consolidó una ciudad más abierta al veraneo plural ligada a una mayor expansión turística. La familia, por su parte, también comenzaba a atravesar cambios cuantitativos y cualitativos, alejándose de los parámetros de la familia extensa. 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. Asimismo, tanto el periodo de entreguerras como la crisis económica del '30, impidió a la burguesía nacional involucrar grandes capitales en las viviendas de veraneo y los nuevos grupos socioeconómicos devenidos del proceso inmigratorio necesitaron otra escala habitacional. La ciudad requirió conjugar las villas con chalets de diferentes escalas destinados a nuevas clases medias, ideados por arquitectos e ingenieros –incluso algunos ya establecidos localmente- e innumerables constructores e idóneos. Hacia mediados de siglo, el turismo masivo fomentado por las políticas nacionales, junto con una población estable al servicio del balneario y la ciudad, promovieron la diseminación de un tejido con predominancia de pequeños chalets pintoresquistas. Estas viviendas completaron gran parte del tejido de la grilla pautada desde un principio, componiendo un paisaje costero-mediterráneo de características singulares.

Así, se expandió un anillo de chalets que vigorizaron el desarrollo de las lomas mencionadas y se imbricaron particularmente en la totalidad de la trama urbana. Estos chalets de menores dimensiones adoptaron características únicas que originaron una vertiente local denominada “estilo MdP”. Sus principales rasgos tradujeron las premisas pintoresquistas de las primigenias villas costeras junto con particularidades de las corrientes californianas norteamericanas. Estas confluencias se debieron a múltiples causas, como la participación de constructores e idóneos que habían trabajado en la construcción de villas, la influencia de distintas revistas de arquitectura difundidas entre propietarios y constructores, la

propagación de películas cinematográficas norteamericanas y la promoción estatal de lenguajes rústicos californianos, entre otros factores. Estos chalets “estilo MdP” se adaptaron a disímiles dimensiones parcelarias y sus desarrollos en planta no constituyeron el principal atractivo, siendo los espacios más debatidos (SÁEZ, 1990; 1992-93). En cambio, las fachadas atesoraron la mayor relevancia, ya que allí se condensaron los principales tratamientos materiales, técnicos y tecnológicos, en gran parte como símbolo socioeconómico familiar, en parte como un despliegue de atractivos que facilitarían posibles rentas estivales (COVA; GÓMEZ CRESPO, 1982; SÁNCHEZ, 2008).

De esta forma, se adaptaron creativamente las volumetrías asimétricas y yuxtapuestas, destacándose los múltiples techos inclinados, las chimeneas reales o ficticias, un jardín al frente y el porche, expresadas a través de materialidades, técnicas y tecnologías apropiadas de las villas y los grandes chalets pintoresquistas; teja cerámica (en especial la colonial), revoque blanqueado (rústico, especialmente texturado), madera (con técnicas como el “hachado”), piedra (local, denominada “MdP”, tratada en aparejos como el “bastón roto”, revistiendo partes o la totalidad muraria) y particulares herrajes (preferentemente de hierro forjado). El carácter total extraurbano y la manifestación del orgullo propietario por haber logrado adquirir este tipo de vivienda, en paralelo, se completó con ornamentaciones como duendes de jardín, inscripciones con los nombres de los constructores o arquitectos intervinientes, pequeños nichos con figuras religiosas cerca de las puertas de ingreso, letreros con los nombres de los propietarios e incluso con animadas leyendas, entre otras. Hacia 1950 la construcción de chalets “estilo MdP” encontró su ocaso debido a una nueva concepción de la modernidad junto con la legalización y proliferación de la construcción en altura. Olvidados e incluso denostados por muchos años, recién desde las perspectivas patrimoniales de fines del siglo XX, los chalets fueron recuperando su protagonismo (BALLENT, 2004; SÁNCHEZ, 2008) (Figura 3).

Esta renovada mirada resultó fundamental ya que la pervivencia de los chalets “estilo MdP”, junto con el pintoresquismo en general, todavía define el principal paisaje identitario-arquitectónico de la ciudad. En particular, se destacan sus valores urbano-ambientales debido a que califican las perspectivas mediante un entramado de fachadas quebradas articuladas con espacios verdes. En asociación, sus valores histórico-sociales manifiestan los diferentes procesos socioeconómicos y

políticos acontecidos en MdP desde lo elitista a lo popular, y sus valores artístico-arquitectónicos residen en la generación de una corriente pintoresquista propia.



Fuente: Composición de la autora y la Dra. Gisela P. Kaczan, basada en fotografías actuales propias y fotografías antiguas del Archivo Museo Histórico Municipal Roberto T. Barilli de Mar del Plata.

### FIGURA 3

**Síntesis gráfica de los procesos y escalas pintoresquistas marplatenses entre 1880 y 1950. A la derecha se observa la Villa Ortiz Basualdo (1909/1919), en el medio el Chalet Roesli, (1934) y a la izquierda un pequeño chalet dentro de un barrio histórico (circa 1940)**

564

### El barrio Loma de Stella Maris: un caso emblemático

La loma sur tuvo diversas designaciones de acuerdo con características físicas, arquitectónicas y simbólicas. Fue conocida como “punta Piedras” en alusión a sus suelos rocosos, “loma del infierno” por los vientos que allí se generaban, “loma del Torreón” en honor al Torreón del Monje construido en 1904 y “Tierra del Fuego”, nombre de la más lejana provincia argentina, en asociación con la entonces larga distancia que separaba este fragmento del centro del poblado. Este territorio rocoso fue desde un principio objeto de deseo y escenario de poder, ya que allí se desarrollaron particularmente las residencias pintoresquistas solicitadas por la élite veraneante a fines del siglo XIX y principios del XX. Las villas erigidas incluso propiciaron la entonces mención de la zona como “loma de las villas de los veraneantes”. Principalmente los grupos más adinerados provenientes de Buenos Aires, políticos, terratenientes y empresarios, construyeron en este lugar un remanso estival a imagen y semejanza de sus interpretaciones europeas. Finalmente y desde la primera década del siglo XX, sellará su designación la



construcción de la Capilla y el Colegio “Stella Maris”, Virgen protectora de los marinos. Así, este fragmento será conocido hasta la actualidad como “Loma de Stella Maris”.

El anhelo residencial de los grupos económicamente privilegiados, encontraron en esta loma y en el pintoresquismo una forma de expresión bucólica ideal. La preferencia por la cima, a su vez, colaboró con las representaciones de superioridad compartidas por estos grupos. En contraposición, en la parte inferior de la loma vivían familias de pescadores en precarias casillas a la vera del mar, principalmente inmigrantes italianos. Hasta el traslado de los trabajadores y la actividad portuaria al Puerto nuevo, iniciado en 1911 debido a la urgencia de liberar la costa para las actividades balnearias, esta fragmentación socioterritorial persistió durante casi tres décadas. Justamente en relación con la población al pie de la loma y su “educación y evangelización”, así como por necesidades religiosas de los grupos de poder que por entonces forjaban diversas comisiones con estos y otros fines, a partir de 1912 se promovió la construcción, en la cima, de la capilla Stella Maris y su colegio (MACCHI; MÉNDEZ, 2008) (Figura 4).

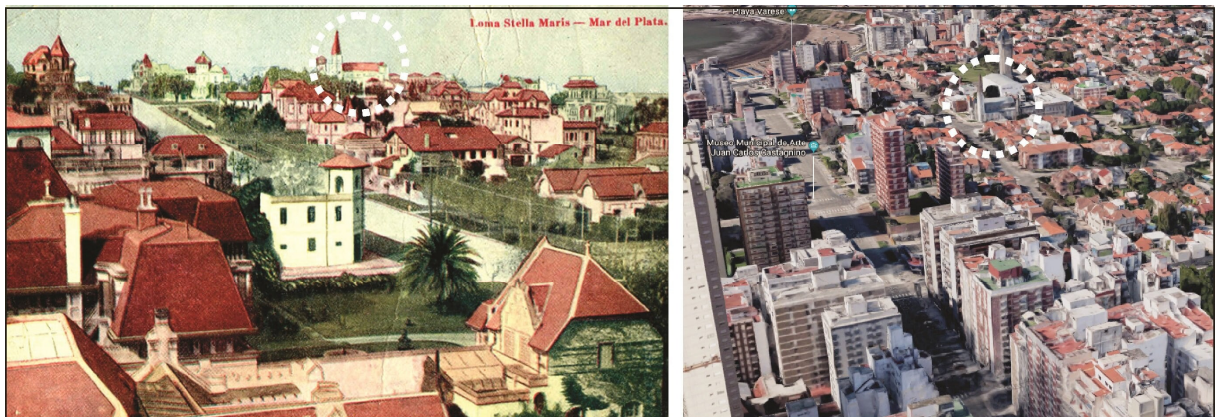


Fuente: Composición de la autora sobre mapa base del GESPyT-UNMdP, plano Camusso de 1935 del Archivo Privado del Arq. Cova e imagen de Google Earth 2019.

#### FIGURA 4

**Ubicación del barrio Loma de Stella Maris según delimitación municipal (en rojo oscuro) y de la manzana donde se ubica la Capilla/Iglesia e Instituto Stella Maris (en rojo opaco), con detalle de su incipiente desarrollo en 1938 y vista aérea actual donde se observa la permanencia de chalets en el sector mediterráneo**

De esta forma, desde principios del siglo XX el sector Stella Maris se consolidó como un fragmento destacado por sus residencias, en especial sobre su borde costero. 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 de viviendas acordes a las aperturas sociomateriales y turísticas acontecidas. Mientras que gran parte de las villas pervivían, renovados eclecticismos pintoresquistas surgían en el tejido, entre los que se destacaron distintas escalas de chalets “estilo MdP”. Estos chalets completaron el paisaje singular de la loma de Stella Maris, sector ya inscripto en la trama local (Figura 5).



Fuente: Composición de la autora basada en fotografías actuales propias y postal coloreada N° 5327 del sitio Fotos de Familia de Mar del Plata ([5https://www.lacapitalmdp.com/contenidos/fotosfamilia/](https://www.lacapitalmdp.com/contenidos/fotosfamilia/)).

### FIGURA 5

#### **Visuales chaleteras dentro del barrio Loma de Stella Maris a mediados del siglo XX y en la actualidad, desde perspectivas similares, con señalización de la Iglesia Stella Maris**

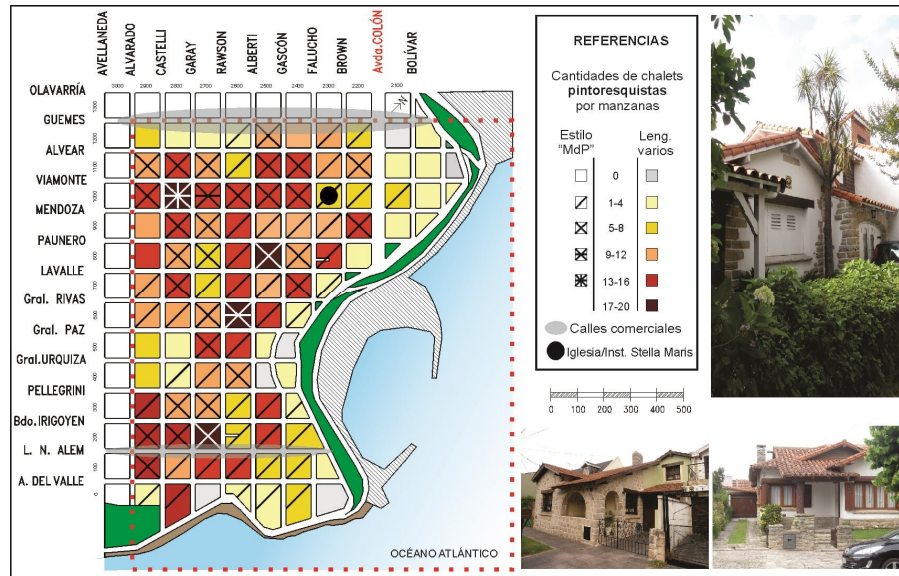
El crepúsculo residencial pintoresquista de la loma fue progresivamente ocasionado por la articulación de varios cambios, como las nuevas necesidades balneario-residenciales, la evolución urbana y los procesos de fractura del tejido (como el desarrollo e ímpetu enlazado a la Ley de Propiedad Horizontal de 1948, que propició la sustitución de tramos residenciales por edificaciones en altura en la avenida Colón). Este crepúsculo generó un quebranto de la exclusividad buscada por los grupos más adinerados y por ende, se produjeron nuevas búsquedas y

movilizaciones hacia sectores más alejados. El sur, idealizado como más virgen, ofreció entonces un espacio para recrear la distinción pretendida.

Así, el pintoresquismo entre villas y chalets articuló en esta loma un paisaje enlazado a los devenires sociales, históricos, arquitectónicos y económicos de la ciudad. El sector constituido en barrio reconocido por la Municipalidad, mantuvo un sesgo residencial distintivo hasta la actualidad. Especialmente en su interior todavía sobrevive el tejido chaletero en diferentes escalas. El rol de este legado en el paisaje resulta decisivo debido a los valores contextuales que ostenta y la singular densidad del patrimonio doméstico sobreviviente. En términos cuantitativos, en las 102 manzanas completas e irregulares que constituyen el barrio, perviven 929 chalets pintoresquistas junto con otros tipos de viviendas unifamiliares y multifamiliares. De esos 929 chalets pintoresquistas relevados, 325 son factibles de ser reconocidos como “estilo MdP”. Si se promedia la cantidad de lotes por manzana, omitiendo las manzanas costeras irregulares y las desarrolladas entre la costa y la Avenida Colón (en su mayoría definidas por edificios multifamiliares de varias alturas), es posible estimar que el tejido de vivienda individual se compone por más de un 53% de viviendas con lenguajes pintoresquistas. En este total, se verifica que un 18% corresponde al “estilo MdP”. Asimismo, el restante 46% de viviendas edificadas en otros lenguajes poseen, en su mayoría, un uso de materialidades análogo al del tejido chaletero. Esta aproximación a la cantidad de viviendas pintoresquistas dentro del barrio, nunca antes abordada, junto con las observaciones materiales del tejido restante, expresan claramente la relevancia de los chalets en la conformación del paisaje urbano (Figura 6).

Estas características residenciales vigentes, implantadas en una loma que posee variadas visuales hacia el mar, todavía conforman un territorio de deseo inmobiliario orientado hacia la demanda de los grupos sociales más adinerados. Loma de Stella Maris constituye un polo tensionado entre su calidad paisajística-patrimonial y la especulación enfocada desde el rédito económico. En esta tensión, la labor proteccionista del estado municipal ha sido deficiente y en especial desde fines del siglo XX, se ha propiciado una gran pérdida de la impronta arquitectónica. En paralelo, dentro del sector mediterráneo se fueron generando crecimientos de arterias destacadas que propiciaron diferentes tipos de transformaciones del hábitat doméstico y las perspectivas urbanas (como aconteció con la calle Alem y sus funciones comerciales principalmente nocturnas orientadas hacia un público joven,

o como acontece con la calle Güemes y su conversión en un nuevo centro comercial de élite a escala urbana).



Fuente: Composición de la autora basada en relevamientos parcelarios *in situ* y fotografías propias.

**FIGURA 6**

**Cuantificación de chalets pintoresquistas en el barrio Loma de Stella Maris, con imágenes de viviendas “estilo MdP”**

Al observar con mayor atención las normativas municipales, se manifiestan múltiples debilidades. El Código de Ordenamiento Territorial (COT) del Partido de General Pueyrredon, que condensa directivas de decretos-leyes provinciales y ordenanzas municipales gestadas entre 1970 y 1980, actualizadas en 2000 y con intervenciones puntuales desde entonces, rige el ordenamiento mediante la delimitación de distritos con regulaciones de usos, ocupaciones, subdivisiones, particularidades edilicias y condiciones de los equipamientos, entre otros aspectos. En este instrumento se explica que en el sector mediterráneo del barrio analizado se continúan privilegiando las funciones residenciales (R7/ sector residencial de densidad baja) y en el perímetro costero se han estipulado otras características de implantación de los tejidos (R3/ sector residencial de densidad media). Estas orientaciones, sin embargo, no se han respetado en gran parte del tejido analizado, evidenciándose numerosas excepciones (CANESTRARO, GUARDIA; LAYÚS, 2014).

En el COT, como factor agravante, no se disponen directrices preservacionistas: el amparo del legado local posee un circuito propio que debe ser articulado con las directivas allí establecidas. En este sentido, el Área de Preservación del Patrimonio gestiona la salvaguarda de bienes mediante otro código, el Código de Preservación Patrimonial (CPP), originado en 1995 y sucesivamente modificado, cuyos antecedentes pueden rastrearse desde 1982 a partir de una ordenanza ideada con sesgo turístico. Asimismo, el CPP no contempla el tratamiento de áreas de valor, sino que norma la posibilidad de gestionar declaratorias individuales, junto con las formas de protección asociadas, a través de ordenanzas puntuales. Los pasos operativos para la declaración de un bien, en paralelo, dependen principalmente de la iniciativa del propietario, quien también posee la posterior facultad de desafectación patrimonial. Este tipo de amparo, así, resulta ineficaz para proteger los valores contextuales del paisaje chaletero en análisis. Si bien tanto el Área de Patrimonio municipal como los centros de investigación universitarios solicitaron y fundamentaron, desde fines del siglo XX, la necesidad de establecer la salvaguarda de áreas de valor en el marco de códigos articulados (COT y CPP), los expedientes municipales asociados nunca tuvieron respuestas. Incluso en las diferentes instancias de Planes Estratégicos locales desde el siglo XXI, enfocados en la promoción de progresos sustentables e integradores de variables múltiples (como el Plan 2013-2030), las proposiciones relativas a la protección patrimonial fueron débiles. En este escenario desalentador y con la intención de apaciguar la pérdida de bienes, los integrantes del Área patrimonial generaron nuevos contenidos dentro del CPP relativos al análisis de bienes de valor contextual, mediante la valoración de los entornos homogéneos u heterogéneos de cada legado individual. Si bien esta alternativa procuró subsanar las falencias preservacionistas, el esfuerzo ha sido insuficiente para amparar el paisaje chaletero (NOVACOVSKY, PARÍS BENITO; ROMA, 2002; ROMA, 2007; 2008; ROMA; MILLARES, 2011) (Figura 7).

En este dilema preservacionista donde se manifiestan escasas –o nulas– voluntades políticas para propiciar acciones reales integrales, como la declaración e implementación de áreas de valor que correlacionen los Códigos existentes o que se incorporen de manera efectiva en Planes apropiados, las pérdidas han sido irreparables y múltiples, en especial en el mencionado sector costero del barrio trabajado.



Fuente: Plancheta urbanística del COT trabajada por la Asociación Civil Marplatenses Defensores del Patrimonio Arquitectónico y Urbano (<http://mdpau.blogspot.com.ar/2011/03/planchetas-urbanisticas-cot-2000.html>) e imagen de Google Earth 2.

**FIGURA 7**

**Rupturas paisajísticas entre el frente costero y el sector mediterráneo del barrio Loma de Stella Maris desde la saliente del Torreón del Monje (arriba) hasta Cabo Corrientes (abajo), junto con un detalle de los bienes inmuebles patrimoniales declarados (con puntos rojos, ver densidad en borde costero)**

## Reflexiones finales

la ideología del falso progreso va conformando imágenes idénticas en los pueblos de una misma región, en la que cada uno imita a la capital más próxima, la cual a su vez imita a la que le precede en escala. Se van perdiendo así las oportunidades de mantener y reforzar la identidad, la memoria, la personalidad de cada una de las poblaciones. De ahí que sea de la mayor trascendencia la tarea de asignar valor histórico a los pocos o muchos elementos 'patrimoniales' que posea cada centro poblado, y aun definir, siempre que sea posible, áreas históricas, por pequeñas que sean (WAISMAN, 1993, p. 138).

MdP posee originales rasgos de dinamismo desde su fundación y su devenir balneario. Estos rasgos, entre los que se destacan las transformaciones e incluso las mutaciones de su tejido construido y poblacional, han sido -y son- permanentes catalizadores de procesos patrimoniales conflictivos.

Germinados en esta condición, ciertos fragmentos paisajísticos sobreviven con diversos valores atesorados en el tiempo. En estos sectores identitarios típicos de la ciudad, como el barrio Loma de Stella Maris, se destacan los chalets pintoresquistas con exponentes que han adquirido una caracterización local. Este

contexto, sin embargo, subsiste en estado de riesgo. En un marco estatal con desencuentros normativos, excepciones varias y desinterés por determinar el tratamiento de áreas de valor, el legado chaletero solo se encuentra amparado por ordenanzas parciales, códigos desarticulados y persistencias histórico-sociales en ciertos sectores mediterráneos. La costa, inicio del barrio y origen del desarrollo local, visibiliza en su perspectiva edificada la trascendencia del desamparo junto al vigor de la inercia estatal preservacionista.

¿Cuánto tiempo puede perdurar el paisaje urbano chaletero en este marco? Parece necesario recordar que las viviendas con valores contextuales califican cada ciudad, constituyen parte de su sustancia, conforman paisajes singulares que testimonian una sólida fusión entre pasado, presente y futuro. Es por ello que resulta imperioso buscar caminos alternativos, entre los cuales es posible rescatar múltiples experiencias, que activen el cuidado de esta herencia, con énfasis en la participación de la sociedad a quien le pertenece el paisaje, sin dejar de pugnar por el cumplimiento de las obligaciones estatales referidas a la defensa de la identidad urbana y los eslabones que la componen. Esta solicitud surgida de las cuantías paisajísticas sobrevivientes junto con el conocimiento de las falencias preservacionistas existentes, requiere ser catalizada en acción. Para ello, es menester insistir en el ejercicio de una memoria activa, la desnaturalización de la tradición de pérdidas y la profundización del conocimiento y la comprensión de cada legado en pos de reflexiones que aporten a su defensa, como se ha procurado avanzar en el presente artículo.

## REFERENCIAS

### Fuentes

MEMORÁNDUM de Viena sobre el Patrimonio Mundial y la Arquitectura Contemporánea. Gestión del Paisaje Histórico. UNESCO, Viena, 2005. Disponible en: <[http://conservacion.inah.gob.mx/normativa/wp-content/uploads/Documento\\_34.pdf](http://conservacion.inah.gob.mx/normativa/wp-content/uploads/Documento_34.pdf)>.

CARTA DE VENECIA. ICOMOS, 1964. Disponible en: <[http://www.icomos.org/charters/venice\\_sp.pdf](http://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf)>.

RECOMENDACIÓN sobre el paisaje urbano histórico. UNESCO, 2011. Disponible en: <[http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL\\_ID=48857&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=201.html](http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html)>.

**Bibliografia**

AZKARATE, A.; AZPEITIA, A. Paisajes urbanos históricos ¿Paradigma o subterfugio? In: *Alla Ricerca di un Passato Complesso*. International Research Center for Late Antiquity and the Middle Ages. Croacia: University of Zagreb, 2016. Disponible en: <[http://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)>.

BALLENT, A. Chale (Chalet) y pintoresca, arquitectura. In: LIERNUR, J. F.; ALIATA, F. (Ed.). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*, Buenos Aires: Clarín, 2004.

BANDARÍN, F.; VAN OERS, R. *El paisaje urbano histórico: la gestión del Patrimonio en un Siglo Urbano*. Madrid: Ábada, 2014. Disponible en: <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5292898>>.

BERNAL SANTA OLALLA, B. La agitación del paisaje de los espacios urbanos históricos. In: DELGADO VIÑAS, C. *X Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía Urbana – Espacios y paisajes urbanos: reflexionar sobre su presente para proyectar su futuro*, Santander, 2010.

CACOPARDO, F. (Ed.). *Mar del Plata, ciudad e historia*. Buenos Aires; Madrid: Alianza, 1997.

CACOPARDO, F. *La modernidad en una ciudad mutante: vivienda, sociedad y territorio en la primera mitad del siglo XX*. Mar del Plata: FAUD-UNMdP, 2003.

CANESTRARO, M. L., GUARDIA, C. E.; LAYÚS, E. J. Discusiones en torno a la recuperación de plusvalías urbanas: análisis de instrumentos en el Municipio de General Pueyrredón. *Pampa*, v. 1, n. 10, 2014. Disponible en: <<https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/PAMPA/article/view/4534>>.

CONTI, A. Paisajes históricos urbanos: nuevos paradigmas en conservación urbana, ICOMOS Argentina 2005. *Patrimonio: economía cultural y educación para la paz (MEC-EDUPAZ)*, v. 2, n. 10, 2016. Disponible en: <<http://www.journals.unam.mx/index.php/mecedupaz/article/view/57138>>.

COVA, R.; GÓMEZ CRESPO, R. *Arquitectura marplatense: el pintoresquismo*. Resistencia. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo, 1982.

\_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_. *Viviendas urbanas: el pintoresquismo. Documentos para una historia de la arquitectura argentina*. Buenos Aires: Summa, 1988.

DELGADILLO, V. Paisaje urbano histórico: (in)utilidad de un concepto de moda. *Ciudades*, Puebla, México, n. 120, 2018.

GÓMEZ PINTUS, A. Suburbio jardín y pintoresquismo: una mirada historiográfica. *Bitácora Urbano Territorial*, v. 1, n. 14, 2009. Disponible en: <<https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18505>>.

\_\_\_\_\_. Suburbios residenciales: modernización territorial, operaciones inmobiliarias e imágenes suburbanas, 1910-1940. *RIURB: Revista Iberoamericana de Urbanismo*, n. 5, 2011. Disponible en: <<https://upcommons.upc.edu/handle/2099/12497>>.

GRAVANO, A., SILVA, A.; BOGGI, S. (Ed.). *Ciudades vividas: sistemas e imaginarios de las ciudades medias bonaerenses*. Buenos Aires: Café de las Ciudades, 2016.

LALANA SOTO, J. L. El paisaje urbano histórico: modas, paradigmas y olvidos. *Ciudades*, Valladolid, España, n. 14, 2011. Disponible en: <<http://www3.uva.es/iuu/REVISTA/Ciudades%2014/Ciudades%2014%20015-038%20LALANA%20SOTO.pdf>>.



MACCHI, A. M.; MÉNDEZ, G. Un barrio de elite en la Loma. *V Jornadas de investigación en Arte y Arquitectura*, UNLP, 2008.

NIGLIO, O. (Ed.). *Esempi di Architettura: paisaje cultural urbano e identidad territorial. 2º Coloquio Red Internacional de Pensamiento Crítico sobre Globalización y Patrimonio Construido*, Roma: Aracne Editrice, v. 1, n. 10, 2012.

NOVACOVSKY, A. Patrimonio y riesgo: la ciudad indefensa. In: PARIS BENITO, F.; NOVACOVSKY A. (Ed.). *Alula Baldassarini: el impulsor de la arquitectura pintoresquista*. Mar del Plata: FAUD-UNMdP, 2009.

\_\_\_\_\_; PARIS BENITO, F.; ROMA, S. El patrimonio cultural en la complejidad urbana: hacia la elaboración de la Carta Patrimonial del Mar del Plata. *Jornadas Universitarias sobre Ciudad y Desarrollo*, Mar del Plata, 2002.

PARIS BENITO, F.; NOVACOVSKY A. (Ed.). *Alula Baldassarini: el impulsor de la arquitectura pintoresquista*. Mar del Plata: FAUD-UNMdP, 2009.

ROMA S. Y. El patrimonio arquitectónico marplatense y dinámica urbana, *I+A*, Mar del Plata: FAUD-UNMdP, n. 9, 2006.

\_\_\_\_\_. Los bienes patrimoniales de Mar del Plata y las normas locales: del trabajo puntual a la Planificación Estratégica, *I+A*, Mar del Plata: FAUD-UNMdP, n. 11, 2008.

\_\_\_\_\_; MILLARES, M. E. ¿Cómo proteger el patrimonio no monumental en una ciudad como Mar del Plata? Una propuesta metodológica posible, *I+A*, Mar del Plata: FAUD-UNMdP, n. 13, 2011.

SÁEZ, J. El estilo Mar del Plata: la obscenidad doméstica, *Arquitectura Sur*, Mar del Plata, n. 3, 1990.

\_\_\_\_\_. El sueño obsceno: apuntes sobre una arquitectura popular de Mar del Plata. In: AA.VV. *Anales del Instituto de Arte Americano e Investigaciones estéticas Mario J. Buschiazso*, Buenos Aires, n. 29, 1992-1993.

SÁNCHEZ, L. M. La concientización usuaria del patrimonio modesto. Sentir, pensar y hacer en dos ciudades intermedias argentinas: Mar del Plata y Tandil, *Revista Arquis*, San José, Costa Rica, v. 3, n. 6, 2014. Disponible en: <<http://revistas.ucr.ac.cr/index.php/revistarquis/article/view/16998>>.

\_\_\_\_\_. Mar del Plata y su patrimonio modesto: desde el pintoresquismo culto al popular. Génesis de los chalets “estilo Mar del Plata”, *I+A*, Mar del Plata: FAUD-UNMdP, n. 11, 2008.

\_\_\_\_\_. Paisaje urbano y patrimonio modesto: un reto a la preservación dinámica. In: NIGLIO, O. (Ed.). *Esempi di Architettura: paisaje cultural urbano e identidad territorial. 2º Coloquio Red Internacional de Pensamiento Crítico sobre Globalización y Patrimonio Construido*, Roma: Aracne Editrice, v. 1, n. 10, 2012.

\_\_\_\_\_; CUEZZO, M. L. ¿Qué es el patrimonio modesto? Aportes para su definición desde el pequeño chalet “estilo Mar del Plata” de esa ciudad y la vivienda “tipo chorizo” de San Miguel de Tucumán. *Cuadernos de Historia Urbana*, Tucumán, v. 2, 2010.

VAPÑARSKY, C.; GOROJOVSKY, N. *El crecimiento urbano en la Argentina*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano, 1990.

WAISMAN, M. *El interior de la historia: historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos*. Bogotá: Escala, 1993.

\_\_\_\_\_. El patrimonio modesto: reconocimiento y reutilización. *Cuadernos Escala*, Bogotá, n. 20, 1992.

**Lorena Marina Sánchez** é Professora da Graduação e da Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura, Urbanismo e Desenho da Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMdP), em Buenos Aires, Argentina. Doutora em Arquitetura, Mestre em Intervenção do Patrimônio Arquitetônico e Urbano e Graduada em Arquitetura pela UNMdP. É investigadora do Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET).

**Como citar:**

SÁNCHEZ, Lorena Marina. Los chalets en el paisaje urbano de Mar del Plata: un pasado presente con un futuro comprometido. Caso Loma de Stella Maris. *Patrimônio e Memória*, Assis, SP, v. 15, n. 2, p. 557-574, jul./dez. 2019. Disponível em: <[pem.assis.unesp.br](http://pem.assis.unesp.br)>.