

NUEVOS ENFOQUES PARA LA VALORACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO MARPLATENSE UNA PROPUESTA METODOLÓGICA NECESARIA

Roma, S. Y. / Millares, M. E.

Municipalidad de General Pueyrredon - La Rioja 1650, 1er. Piso, Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, Argentina - Teléfonos: 0223- 499-6464 ó 475-8459 - sroma@mardelplata.gov.ar o mmillares@mardelplata.gov.ar

RESUMEN

El objeto del trabajo es proponer una nueva forma de evaluación, valoración y protección de los bienes declarados de interés patrimonial de Mar del Plata, principalmente de aquellos encuadrados en una categoría (Categoría "C", según las normas locales vigentes) que refiere al llamado patrimonio doméstico o modesto (80% del total de bienes patrimoniales). Ello surge de la necesidad de revisar y redefinir su valoración a la luz de los cambios propios de la dinámica urbana de Mar del Plata de los últimos años que, paulatinamente pusieron en riesgo la factibilidad concreta de protección.

Se propone un análisis a través de nuevos enfoques donde intervienen no sólo aspectos estéticos e históricos, sino también aquellos relacionados con su situación de entorno, el reconocimiento de la transferencia social y aún con voluntades y actitudes de sus propietarios. Vale decir, una modalidad (método) de evaluación más abarcativa que, integrando aspectos patrimoniales, urbanísticos y socioeconómicos, posibilite una respuesta más acorde y pertinente de articulación a tales dinámicas de la ciudad. Ello constituiría un avance en la optimización de políticas de preservación acordes a la realidad marplatense, fundamentalmente sobre aquella porción de su arquitectura que, pese a no alcanzar categorías monumentales, resulta representativa de las tradiciones constructivas e historias urbanas que cimentaron su identidad.

INTRODUCCIÓN Y PRESENTACIÓN

El problema

Dando respuesta a la cláusula constitucional relativa a la protección del patrimonio cultural, (art. 41 CN), en 1995 se sancionó para el Partido de General Pueyrredon, la Ordenanza N° 10.075, denominada "Código de Preservación Patrimonial". En el año 2003, avanzando en las formas de implementación de sus disposiciones, se dictó el Decreto N° 1.063-03, que la reglamentó parcialmente.

Durante los años sucesivos, se han podido comprobar situaciones para las cuales tales previsiones normativas no resultaron satisfactorias a la hora de articular equilibradamente

preservación – innovación, como un proceso propio de las dinámicas urbanas. Tratándose mayoritariamente del patrimonio edilicio-arquitectónico, las implicancias son fundamentalmente de orden urbanístico, además de económicas, jurídicas y administrativas. En buena parte de los casos, tales dinámicas han puesto en riesgo no sólo las cualidades arquitectónicas de ciertos bienes sino también su permanencia y conservación. Pese a la importante cantidad de convenios de preservación patrimonial que el Municipio ha celebrado con los propietarios, se han registrado asimismo presentaciones de rechazo y, en algunos casos, solicitudes de "desafectación" como única forma de acceder a determinadas propuestas de inversión, de intervención, de cambios de uso, etc.

La pregunta fundamental es cómo evitar el antagonismo, muchas veces advertido, entre normas de preservación y potencial urbanístico; o cómo lograr una respuesta conciliadora que permita intervenciones, innovaciones y crecimientos, al tiempo que se conserve y respete el patrimonio histórico - arquitectónico.

La norma vigente como herramienta

La valoración del patrimonio constituye una etapa fundamental en el proceso de conocimiento y reconocimiento del objeto patrimonial, toda vez que de la misma dependerá la toma de decisiones sobre el tipo y modalidad de intervención más pertinente. Se trata de evaluar la importancia específica del bien en el marco de una serie de criterios preacordados y de un contexto de valoración. En ese sentido, es posible obtener una clasificación o categorización del patrimonio a partir de cuyo encuadre, poder orientar qué grado de protección merece y cuál es la intervención más adecuada.

De tal forma, el Anexo I del citado Decreto Reglamentario N° 1063-03, prevé una planilla de categorización a partir de la cual determinar, precisamente, una categoría patrimonial y el grado de protección correspondiente:

Categoría A, Inmueble de valor excepcional, Grado de protección 1, de tipo integral.

Categoría B, Inmueble de valor singular, Grado de protección 2, de tipo estructural.

Categoría C, Inmueble de valor contextual, Grado de protección 3, de tipo ambiental.

Cabe indicar que las normas patrimoniales marplatenses prevén la posibilidad de suscribir un Convenio de Preservación Patrimonial entre el Municipio y el propietario del bien, cuya finalidad es acordar las pautas jurídicas, económicas, técnicas y todas aquellas que fueran de utilidad para lograr la adecuada preservación del inmueble (artículo 17 de la Ordenanza N° 10.075).

La necesidad de revisión

La Ordenanza N° 10.075, (Código de Preservación Patrimonial), promulgada en el año 1995, ya contenía, como anexo, un listado de bienes (mayormente inmuebles) considerados de interés pero sobre los cuales fue preciso conocer individualmente su valoración patrimonial puntual. En consecuencia a través de las variables de valoración previstas en el mencionado Decreto (Planilla de categorización), se efectuó la categorización de cada uno de ellos sumando los que hasta la fecha (de este relevamiento, febrero de 2009) se han ido incorporando mediante sus Ordenanzas respectivas (aproximadamente 400 inmuebles) obteniendo de esta forma la clasificación de la totalidad de los bienes según Categorías: A (7%), B (14%) y C (79 %).

En aquellos bienes encuadrados en la Categoría A ó en la B, se ha comprobado que es más directo el reconocimiento de su importancia particular, intrínseca. En efecto, a priori, casos como la Casa del Puente, de Amancio Williams, la Villa Devoto de Alejandro Bustillo, el chalet del Golf, o la Villa Gainza Paz, entre otros, no parecen originar dudas acerca de su valor intrínseco y, en consecuencia de la importancia de su protección para la perpetuidad en el tiempo.

No obstante, a la luz de la problemática reseñada más arriba, se ha comprobado que el tipo de protección previsto en las normas para los bienes Categoría C, no resulta suficiente, habida cuenta de la situación ambiental/contextual específica de cada uno. Se trata de inmuebles cuya valoración, tal como hoy se plantea, no resiste en muchos casos las dinámicas urbanas propias de su entorno, resultando muy difícil su sostenimiento como bien patrimonial preservable.

La situación se advierte más manejable en entornos homogéneos, en los cuales el bien patrimonial se integra armónicamente. Sin embargo resulta más comprometida cuando se trata de homogeneidades tipológicas del entorno que son contrastantes con el bien patrimonial (caso tramos de la Av. Colón o Av. Independencia) o en entornos heterogéneos morfológica y/o funcionalmente.

En consecuencia, se vio la necesidad de analizar y conocer más claramente cuáles son los atributos intrínsecos de los bienes encuadrados en la Categoría C, con relación a la situación relativa de su localización en la ciudad, así como a través de otras variables que podrían condicionar la revisión y tender a una nueva clasificación.

La evaluación desde nuevos enfoques

En ese sentido y teniendo en cuenta la experiencia recogida, el análisis caso por caso de todo el listado de bienes patrimoniales declarados y los relevamientos de campo y de antecedentes, se trabajó sobre la valoración desde nuevas perspectivas que tienen en cuenta los siguientes aspectos:

✓ Lo ambiental y la situación del entorno

Este enfoque pretendió conocer la situación del entorno del bien patrimonial, dada por lo construido de acuerdo al tipo de distrito urbanístico y sus condicionantes y por los usos, las actividades y las funciones del mismo. Asimismo, se analizó la situación del entorno en tanto valor ambiental donde el bien forma parte de un conjunto generador de paisaje o es una referencia del tejido identitario de Mar del Plata o bien constituye un tipo de "arquitectura de acompañamiento" de obras monumentales o de mayor reconocimiento patrimonial. Se trató de percibir el carácter del sitio.

✓ Las actitudes y voluntades

Se han dado numerosos casos en los cuales la voluntad del propietario en favor de que el bien permanezca en el listado, deviene en una cierta garantía de protección. Tal actitud pudo comprobarse asimismo, en el adecuado y permanente mantenimiento del inmueble. Se han dado, además, presentaciones espontáneas de personas con propuestas de declaratorias. Otra variable que suma al valor intrínseco, fue considerar el tipo de usos y la función social que posee el inmueble en el que, más allá de un valor estético arquitectónico, se verificó una transferencia y un aporte a la comunidad.

✓ Lo arquitectónico y lo significativo

Existe un buen número de bienes, dentro de la categoría C que, pese a no alcanzar categorías superiores, poseen no obstante una singularidad arquitectónica o bien histórica o anecdótica que los distingue o destaca, más allá de su situación de entorno. Sus cualidades refieren al llamado patrimonio doméstico o modesto (Waissman M. 1998). Por su parte, la escala del inmueble o que sea referente de una corriente estilística, o bien parte del repertorio de obras de un mismo proyectista, resultaron aspectos que contribuyeron a destacar tal singularidad. Otro dato que condicionó la caracterización intrínseca del bien así como las posibilidades de gestión, es si se trata de vivienda unifamiliar o vivienda multifamiliar.

Los aspectos aquí consignados, no agotan los enfoques que puedan considerarse para comprender, reconocer y valorar el patrimonio de Mar del Plata. El concepto de patrimonio no es unívoco ni estático; se ha ido modificando, evolucionando y complejizando con el tiempo, acompañando los contextos desde los cuales se atribuye valor a los objetos materiales de la cultura. En razón de ello, el sujeto que valora y desde qué marcos sociales, políticos, económicos, culturales, etc. fue y sigue siendo una problemática en permanente debate.

Sin embargo y en razón de dar un marco referencial a los enfoques aquí indicados, se ha considerado la noción de bien cultural y su valor intrínseco en tanto cualidades que se relacionan con la calidad de sus materiales, su construcción, su diseño, su localización. No obstante, las transformaciones que pueda sufrir en el tiempo condicionan tales cualidades intrínsecas generando nuevas percepciones, valoraciones y resignificaciones. Se trata ya de valoraciones adquiridas, extrínsecas, las que adquiere el bien según el contexto o circunstancia histórica, sin invalidar que para su tratamiento pueda/deba ser considerada su "estratigrafía histórica". (Feilden B. y Jokilehto J. 1993).

La propuesta metodológica

En el marco de la normativa vigente y teniendo en cuenta los aspectos señalados precedentemente se elaboró un *método* a partir del cual, a través de una serie de criterios y variables analíticas, poder definir gradientes de valoración dentro de la Categoría C, obteniendo *subcategorías*, y con ello, una mejor aproximación al tipo y grado de protección según la subcategoría obtenida.

La propuesta implica (sobre la base de la tarea de campo), un modo de sistematizar la evaluación de obras de arquitectura encuadradas en la categoría C, de cuyos atributos patrimoniales y de su situación específica de entorno, dependerán medidas de protección que van desde la admisión de cambios controlados o la preservación de la envolvente con parte de sus componentes más representativos, hasta la factibilidad de su sustitución por ciertos tipos edilicios, sujetos a estudios.

Objetivos: Conocer los atributos intrínsecos de los bienes encuadrados en la Categoría C (listado de bienes patrimoniales de MDP) con relación a la situación del entorno; Identificar, a través de variables y criterios específicos, las diferentes subcategorías en las cuales encuadrar tales bienes; Fijar grado de protección u otras medidas acordes al carácter del sector.

Propósito: Obtener normas de protección acordes a la situación de los bienes patrimoniales Categorizados C, en sus distintas subcategorías. Dado el caso, delimitar y caracterizar sectores, ámbitos o tramos urbanos que por su singularidad patrimonial, merezcan ser objeto de indicadores ad-hoc.

Antecedentes, encuadre conceptual y definiciones

Se ha tomado como antecedentes una serie de actuaciones y gestiones administrativas del Municipio (en su mayoría llevadas adelante a través de la oficina específica de preservación patrimonial) tratando de identificar dificultades y problemas en la consecución de objetivos¹. Asimismo la propuesta se sustenta en la base doctrinaria derivada de las cartas y documentos internacionales acerca de patrimonio cultural y acciones de preservación.

Otros antecedentes: Se trata de material de orden académico-bibliográfico que conforma el soporte teórico de la propuesta y abordan la cuestión patrimonial desde aspectos metodológicos y conceptuales, así como desde la perspectiva jurídica, urbanística y económica. Al respecto, cabe destacar la consideración de la propuesta metodológica destinada a la caracterización, delimitación y valoración de áreas urbanas de Mar del Plata, como soporte para el diseño de pautas normativas (Roma, S, París F. 1995). Con relación al abordaje de la problemática urbano-patrimonial desde la perspectiva jurídica fueron considerados los estudios e hipótesis planteados para analizar las normas de diferentes municipios de la provincia de Buenos Aires (Bóscolo, A.M. 2002). En tal sentido fueron retomados los estudios comparativos de normas patrimoniales cuya protección es de alcance puntual como la declaratoria o la catalogación y de alcance zonal como las "áreas o sitios protegidos", "áreas de preservación histórica", etc.) (Roma S. 2005).

Asimismo, se han tomado en cuenta antecedentes normativos (locales y de otros municipios de la provincia de Buenos Aires, así como nacionales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires). (Ver Anexo Normativo).

Alcances del trabajo

Se ha podido comprobar que la mayor concentración de los bienes patrimoniales (que integran el listado de la Ordenanza N° 15.728), se da sobre la franja costera del microcentro y macrocentro, en general, coincidentes con distritos centrales o residenciales de media o alta densidad (Figura 1); probablemente como consecuencia de considerar que se trataba de inmuebles con más riesgos en términos de posibilidades de protección.

Sin perjuicio de ello, el listado contiene asimismo, otra cantidad de bienes en distintas categorías y en otros barrios y distritos, dentro y fuera del ejido.

En consecuencia, en una primera etapa se consideró conveniente y oportuno trabajar en la identificación y evaluación de todos aquellos bienes que, encuadrados en la Categoría C, se localicen en cualquier otro distrito que no sean Residenciales Exclusivos (R5, R6, R7, R8 y especiales) teniendo en cuenta que los indicadores propios de éstos se adscriben, en primera instancia, con aspectos patrimoniales meritorios de conservación.

Asimismo el análisis se circunscribió a las viviendas unifamiliares, por su potencial de refuncionalización y sus implicancias. (En algunos casos, se incluyeron las viviendas unifamiliares que tienen un nuevo uso no residencial, pero sobre las que se infiere más vulnerabilidad en términos de permanencia). En etapas subsiguientes, se prevé el completamiento del estudio para la totalidad de los distritos y usos (intraejidal) de la ciudad.

¹ Destacamos: "Ámbitos de protección patrimonial" o Distritos APP- Exp. municipal N° 1983-3-02. Cuerpo. 1; Modificación del Código de Preservación Patrimonial, Exp. municipal N° 13184-5-95.

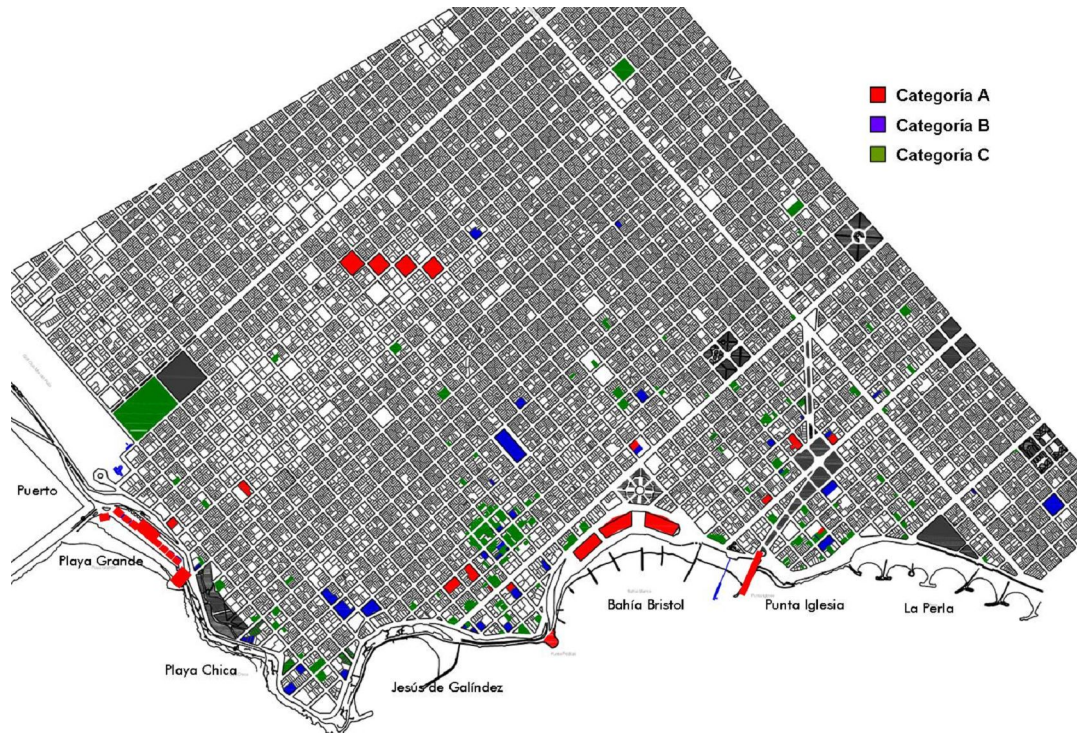


Figura 1. Localización de bienes declarados de interés patrimonial en el macrocentro

Análisis y relevamiento de campo

La tarea consiste en el relevamiento gráfico y fotográfico, parcela por parcela, de los bienes que se identifiquen en los sectores urbanos estudiados (distritos urbanísticos que no sean residenciales exclusivos) evaluando su situación en el entorno, de acuerdo a los criterios y nociones que, para este trabajo, se han considerado.

La noción de entorno se encuentra íntimamente vinculada a la realidad de la ciudad de Mar del Plata: realidad signada por el acelerado proceso de sustitución arquitectónica y urbana. Una ciudad en cuyo devenir de "pueblo saladeril" a "balneario de elite" para transformarse en uno de los principales centros turísticos de la Argentina, ha sido objeto de numerosas transformaciones quedando, en mayor o menor medida, testimonios materiales de tales etapas. En algunos casos, los bienes patrimoniales forman parte de un conjunto consolidado y homogéneo en varios aspectos y otros se encuentran en una situación de aislamiento y contraste.

Dada las características de dispersión y variedad del patrimonio arquitectónico local producto de aquel proceso, resultó necesario realizar el análisis de cada inmueble en relación a su entorno próximo. Es decir: conocer y estudiar tipo de tejido, características morfológicas, materiales y formales de las construcciones próximas, adyacentes, características parcelarias y tipos de implantación, usos presentes o permitidos y actividades que se desarrollan, características paisajística/ambientales, infraestructura urbana,

componentes intangibles, simbólicos, sociales, hitos o referentes urbanos, estado de mantenimiento de las construcciones próximas, parquización y forestación, cualidades materiales y formales de los espacios públicos, cantidad y calidad de bienes patrimoniales, existentes, etc.

La escala y los límites del entorno será variable de acuerdo a la cantidad y características del agrupamiento (una cuadra o fracción, una manzana, un sector, un grupo de edificios adyacentes o de ambas aceras, etc.). Sobre esta base, se consideró la clasificación de los inmuebles categoría "C" en dos grupos: los localizados en entornos homogéneos y en entornos heterogéneos.

A los fines de este análisis y conforme la situación del patrimonio arquitectónico local, tales entornos se definen a continuación como:

Entornos homogéneos:

cuando se advierte una cierta unidad formal, tipológica, material, de usos, de escala edilicia, de ocupación parcelaria, etc., o una cierta singularidad atribuida a la individualización de obras de un mismo autor, u otras analogías que, junto a las cualidades de los espacios públicos (veredas, vegetación, etc.) presentan una particularidad especial. (Figura 2).

Entornos heterogéneos:

cuando se advierte una cierta discontinuidad en aspectos formales, tipológicos, materiales, de usos, de escala edilicia, de ocupación parcelaria, de densidades, cuando se observa la presencia de lotes vacíos, etc. (Figura 3).



Figura 2. Situaciones urbanas que ejemplifican entornos homogéneos



Figura 3. Situaciones urbanas que ejemplifican entornos heterogéneos

La noción de entorno heterogéneo se encuentra asociada a dos situaciones diferentes:

- Heterogeneidad consolidada. Se trata de aquella en la cual el bien patrimonial se encuentra en claro contraste con su entorno. Es decir, ha quedado de alguna manera "aislado" ya que el tejido originario y el carácter del sitio se ha transformado predominando en la actualidad otra situación urbana ya consolidada. En este tipo de entorno, el bien se destaca del resto de las construcciones por su singularidad arquitectónica y/o simbólica.
- Heterogeneidad pre-consolidada. Se trata de aquella en la cual el bien patrimonial se integra al entorno pese al carácter mixto del mismo, tanto formal como funcionalmente. Es decir, no hay un predominio claro de determinado tipo de arquitectura, ni se observa un paisaje de homogeneidad formal, de escalas, de tipologías, de formas y materiales, etc. Por lo tanto, el inmueble se halla integrando a esa heterogeneidad como un elemento más que no contrasta. Por lo general, son zonas con potencial edificable, con multiplicidad de usos permitidos, donde conviven diferentes tipos residenciales o estilos arquitectónicos, con densidades poblaciones o edificaciones variadas, etc. Podría ser tanto un sitio con potencial de crecimiento y desarrollo con capacidades urbanísticas no agotadas, como de baja densidad residencial que no ha sufrido transformaciones del tejido originario pero que fue consolidándose con variedad edilicia y/o de usos.

Grado de consolidación del entorno

Conforme las particularidades de las situaciones de entorno precedentemente explicitadas, se tomó en cuenta una aproximación a sus características que permita conocer el grado de consolidación, material y funcional. De tal forma, se observó la cantidad de lotes vacíos,

inmuebles con avanzado deterioro, lotes en venta y todo otro dato del cual surja si se trata de un sector *consolidado*, *preconsolidado* o directamente es *potencial* para determinada proyección.

Entornos consolidados

Son aquellos sitios en los cuales se verifica que los indicadores urbanísticos establecidos por el distrito y los usos permitidos se han materializado y predominan los lotes construidos a partir de dicha reglamentación. No se evidencian posibilidades de crecimiento futuro a largo plazo. (Figura 4).

Entornos pre-consolidados

Se entiende dentro de esta noción a los sitios en los cuales no se ha arribado al máximo aprovechamiento de los indicadores previstos para el distrito de pertenencia, observándose en la mayoría de los lotes una diversidad y heterogeneidad de tipos arquitectónicos y la convivencia de obras de distintas épocas. (Figura 4).



Figura 4. Situaciones urbanas que ejemplifican los entornos consolidados y pre-consolidados

Entornos potenciales

Entran dentro de esta clasificación los sitios en los cuales se observan determinadas características edilicias, ambientales y de usos, que permiten todavía la lectura del tejido originario. Sin embargo, poseen un potencial de desarrollo, a través de los indicadores

urbanísticos establecidos por el distrito de pertenencia que, de consolidarse, modificarían el carácter del lugar.

En etapas subsiguientes, se prevé la posibilidad de alentar o desalentar usos y tipos arquitectónicos, y/u orientar medidas tendientes a afianzar el carácter del entorno.

Criterios y método de evaluación y categorización – Nueva Ficha de Valoración y Categorización para Mar del Plata

Para establecer la valoración intrínseca de los bienes categoría C y con relación a su entorno, fue preciso adoptar un criterio de análisis que, sin apartarse de las bases normativas del Código de Preservación, ofreciera mejores herramientas valorativas.

En tal sentido, se consideró:

- ✓ para los casos de bienes "C" en entornos heterogéneos, variables vinculadas a lo arquitectónico en tanto valor estético-formal; al estado en tanto grado de conservación material así como de originalidad y autenticidad tipológica; y a lo inmaterial en tanto valor histórico, testimonial o por la transferencia social.
- ✓ para los casos de bienes "C" en entornos homogéneos, variables vinculadas a la ponderación del bien como aporte al sitio.

Para la sistematización del análisis y posterior encuadre en la subcategoría, se diseñaron fichas, (Figura 5 y Figura 6, Ficha A y Ficha B respectivamente, complementarias de la ficha de categorización formulada en el Decreto Reglamentario N° 1.063-03, Anexo I).

Cada ficha está compuesta de tres partes:

- una, destinada a la *descripción*,
- la segunda destinada a las *variables de evaluación* a las cuales se les asignó un puntaje, sobre la base de los criterios citados y
- la tercera destinada a la definición de la *subcategoría* resultante según un rango de puntuación y su *grado de protección* correspondiente.

Determinación de subcategoría y grado y tipo de protección

Teniendo en cuenta que una acertada valoración orientará con mejor precisión el tipo de intervención posible, los criterios y variables de evaluación aplicados a cada bien analizado permitieron la obtención de *subcategorías patrimoniales*:

- C1, C2, C3 para bienes "C" situados en entornos heterogéneos; y
- C4, C5, C6 para bienes "C" situados en entornos homogéneos.

A cada *subcategoría* corresponde un grado y tipo de protección:

- 3.1., 3.2, 3.3. para las subcategorías C1, C2, C3 respectivamente y
- 3.4., 3.5., 3.6 para las subcategorías C4, C5, C6 respectivamente.

Tales medidas son orientativas y van desde la admisión de cambios controlados (grados 1 y 4) o la preservación de la envolvente con parte de sus componentes más representativos (grados 2 y 5), hasta la factibilidad de su sustitución por tipos edilicios sujetos a estudios conforme la situación de entorno, la morfología, usos y los indicadores urbanísticos del distrito (grados 3 y 6). (El número 3 que precede, deviene del grado de protección formulado para la categoría C en el Decreto 1.063-03, Anexo I).

FICHA A : BIENES CATEGORÍA "C" EN ENTORNO HETEROGÉNEO				
DESCRIPCIÓN	DENOMINACIÓN			
	UBICACIÓN			
	DATOS CATASTRO			
	DISTRITO S/COT		SUPERFICIE APROX. DE PARCELA	
	TIPO DE TEJIDO/ TIPO ARQUITECTÓNICO PREDOMINANTE	USOS PREDOMINANTES	CONSOLIDADO	
			PRECONSOLIDADO	
			POTENCIAL	
	CONVENIO SI/NO			
	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA			
VARIABLES DE EVALUACIÓN	VALOR ESTÉTICO ARQUITECTÓNICO	Referente de una corriente estilística - tipológica o arquitectónica		
		Singularidad formal - ornamental - tecnológica		
		Integración armónica de la intervención y/o adecuada refuncionalización		
		Referente urbano		
	ESTADO	Autenticidad tipológica - arquitectónica		
		Adecuado estado de conservación material		
		Voluntad y actitud del/los propietario/s en el mantenimiento		
VALOR HITÓRICO SOCIAL	Importancia del proyectista o constructor			
	Importancia de la figura del/los propietario/s (original o actual)			
	Transferencia social - cultural a la comunidad			
TOTAL OBTENIDO (x máximo = 10)				
TIPO Y GRADO DE PROTECCIÓN SEGÚN SUBCATEGORÍA	8 a 10 puntos	C1	3.1	Protege la envolvente, forma, volumen, materiales, relación llenos/vacios, sistemas ornamentales, etc. Se admiten demoliciones parciales y anexiones de volúmenes que no afecten su cualidad tipológico-constructiva y cambios de uso según su compatibilidad.
	4 a 7 puntos	C2	3.2	Se admiten cambios controlados de la envolvente (carpinterías, relación llenos/vacios, etc.). Se admiten demoliciones parciales y anexiones de volúmenes que se integren armónicamente a sus cualidades generales y cambios de uso según su compatibilidad.
	1 a 3 puntos	C3	3.3	Podrá considerarse su recuperación, de acuerdo a 3.2. De no ser factible, se admite la sustitución del bien por tipos que se integren al entorno, según estudio.

Figura 5. FICHA A: bienes categoría "C" en entornos heterogéneos

FICHA B : BIENES CATEGORÍA "C" EN ENTORNO HOMOGÉNEO				
DESCRIPCIÓN	DENOMINACIÓN			
	UBICACIÓN			
	DATOS CATASTRO			
	DISTRITO S/COT		SUPERFICIE APROX. DE PARCELA	
	TIPO DE TEJIDO /TIPO ARQUITECTÓNICO PREDOMINANTE	USOS PREDOMINANTES	CONSOLIDADO	
			PRECONSOLIDADO	
			POTENCIAL	
	CONVENIO SI/NO			
	INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA			
VARIABLES DE EVALUACIÓN	Integra un conjunto o tramo consolidado formal y funcionalmente			
	Forma parte de un conjunto ó tramo con singularidades formales, ornamentales, compositivas y/o conformado por tipos identitarios locales			
	Adecuado estado de conservación material dentro del conjunto ó tramo			
	Aporta a la calidad ambiental del espacio público por sus jardines, tratamiento de medianeras o muros divisorios, etc y/o por su singularidad en calidad arquitectónica			
	Forma parte de un conjunto / tramo con obras de reconocidos proyectistas			
	Forma parte de un conjunto / tramo valorado por su función social, cultural, turístico, etc.			
TOTAL OBTENIDO (x máximo = 6)				
TIPO Y GRADO DE PROTECCIÓN SEGÚN SUBCATEGORÍA	5 y 6 puntos	C4	3.4	Protege la envolvente, forma, volumen, materiales, relación llenos/vacios, sistemas ornamentales, etc. Se admiten demoliciones parciales o anexión de volúmenes que no afecten su integridad tipológico-compositiva y que respeten la singularidad del conjunto/tramo al que pertenece. Se admiten cambios de uso según su compatibilidad.
	3 y 4 puntos	C5	3.5	Se admiten cambios controlados de la envolvente (carpinterías, proporciones, etc.), demoliciones parciales o anexión de volúmenes que se integren armónicamente a la tipología y a la singularidad del tejido del conjunto/tramo al que pertenece y cambios de uso según su compatibilidad.
	1 y 2 puntos	C6	3.6	Se admite la sustitución del bien por tipos que no perturben la singularidad del tejido, basándose en las referencias formales, materiales y expresivas destacables del conjunto/tramo al que pertenece según estudio.

Figura 6. FICHA B: bienes categoría "C" en entornos homogéneos

Diagnóstico de la primera etapa

Del total de bienes inmuebles declarados de interés patrimonial en MDP, el 79% (281) se encuadran en la Categoría C; el 14% (51), en la Categoría B y el 7% (24), en la Categoría A. Los relevamientos de campo y el análisis a través de la aplicación de los criterios y método de evaluación precedentemente expuestos para la 1ª etapa del trabajo (Ficha A y Ficha B), demuestran que: del total de los inmuebles Categoría "C" (281), el 51% (136) se han identificado como *vivienda unifamiliar localizada en distritos que no son residenciales exclusivos*, conforme la consigna del objeto y alcances del trabajo en esta primera etapa, quedando un 49% para su evaluación en etapas sucesivas. El estudio demostró que poco más de la mitad de tales bienes (51% de los 136) se localiza en entornos calificados como Heterogéneos y el resto (49% de los 136) en entornos calificados como Homogéneos.

Subcategorías obtenidas y tipo de protección correspondiente (Figura 7)

✓ Protección de la envolvente:

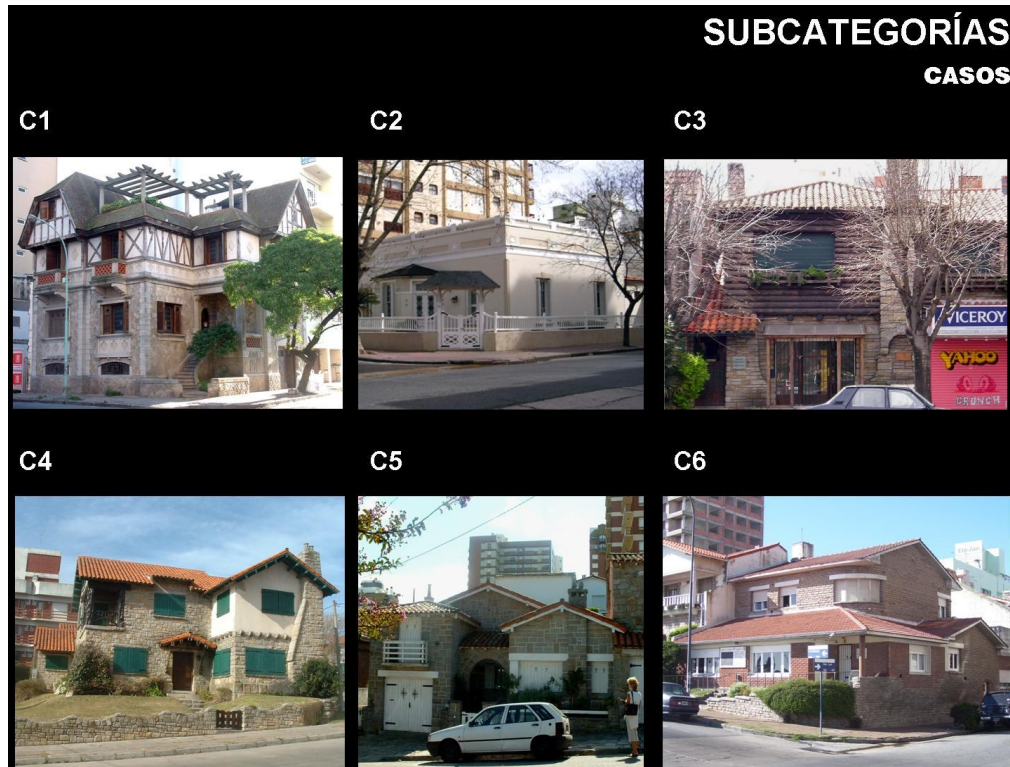
Para los entornos Heterogéneos, se obtuvo el menor porcentaje (9%) para los bienes subcategoría C1, vale decir aquellos cuya singularidad arquitectónica y/o simbólica, requiere una protección (3.1.) centrada en la envolvente, haciendo hincapié en sus cualidades tipológicas, compositivas, formales, volumétricas. Para los entornos Homogéneos, se obtuvo el mayor porcentaje (24%) para los inmuebles encuadrados en la subcategoría C4, vale decir aquellos cuya protección (3.4.) hace hincapié en las cualidades tipológico, compositivas pero en concordancia con las cualidades del conjunto/tramo al que pertenece.. Cabe recordar que en estos entornos se tiende a consolidar las cualidades ambientales que singularizan su valor.

✓ Cambios controlados:

Se comprobó para los entornos Heterogéneos que el 15% se encuadró en la subcategoría C2, cuyo grado de protección (3.2.) implica, básicamente, admitir *cambios controlados de la envolvente que se integren armónicamente a sus cualidades generales*. Por su parte, dentro de los entornos Homogéneos, se comprobó que el 21% se encuadró entre aquellos que admiten *"cambios controlados de la envolvente, en armonía con el entorno"*, (subcategoría C5, grado de protección 3.5.).

✓ Bienes sustituibles:

Dentro de los entornos Heterogéneos, se comprobó que la mayoría de los bienes evaluados a través de la Ficha correspondiente (30%), se encuadró en la subcategoría C3, cuyo grado de protección (3.3) implica, *de no ser factible su recuperación, la posible sustitución por tipos que se integren al entorno según estudio*. Por su parte, dentro de los entornos Homogéneos, por el contrario, se comprobó que muy pocos bienes se encuadraron en aquellos, por así decir, "sustituibles", (subcategoría C6, grado de protección 3.6.).



Fotografía 7. Casos de subcategorías patrimoniales obtenidas

Datos, conclusiones y recomendaciones preliminares (1ª etapa). (Figura 8)

Del trabajo desarrollado y a la luz de los objetivos y criterios aplicados, puede concluirse:

- ✓ Que el mayor porcentaje del patrimonio edilicio de Mar del Plata (cerca del 80%) es Categoría C. Vale decir, bienes cuya protección es la menos restrictiva (conforme Decreto Reglamentario N° 1.063-03).
- ✓ Que de tales inmuebles, aproximadamente la mitad constituye una clase, (vivienda unifamiliar situada en distritos centrales o residenciales de alta densidad - UNIVERSO DE ESTUDIO), sobre la cual se verifica el mayor riesgo en términos de una protección efectiva, a la luz de las dinámicas urbanas actuales.
- ✓ Que de la totalidad de Convenios de Preservación Patrimonial suscriptos entre propietarios de bienes patrimoniales y el Municipio hasta la fecha, el 40% corresponde a la clase de inmuebles que conforman el presente universo de estudio.
- ✓ Que dentro de esta clase de Convenios, el 63% se trata de convenios suscriptos sobre inmuebles localizados en los sectores de la ciudad calificados en este trabajo como "entornos heterogéneos".
- ✓ Que en tales sectores, calificados en este trabajo como "entornos heterogéneos", cerca del 8% de los bienes estudiados se encuadraron en un tipo de protección que alcanza la envolvente (forma, volumen, sistemas constructivos) del edificio al tiempo que un 27% correspondió a bienes "sustituibles" (dentro de la clase de inmuebles señalada más arriba).
- ✓ Que, contrariamente a lo verificado para los entornos heterogéneos, en los entornos homogéneos la cantidad de bienes sustituibles resultó sustancialmente más baja (8%).

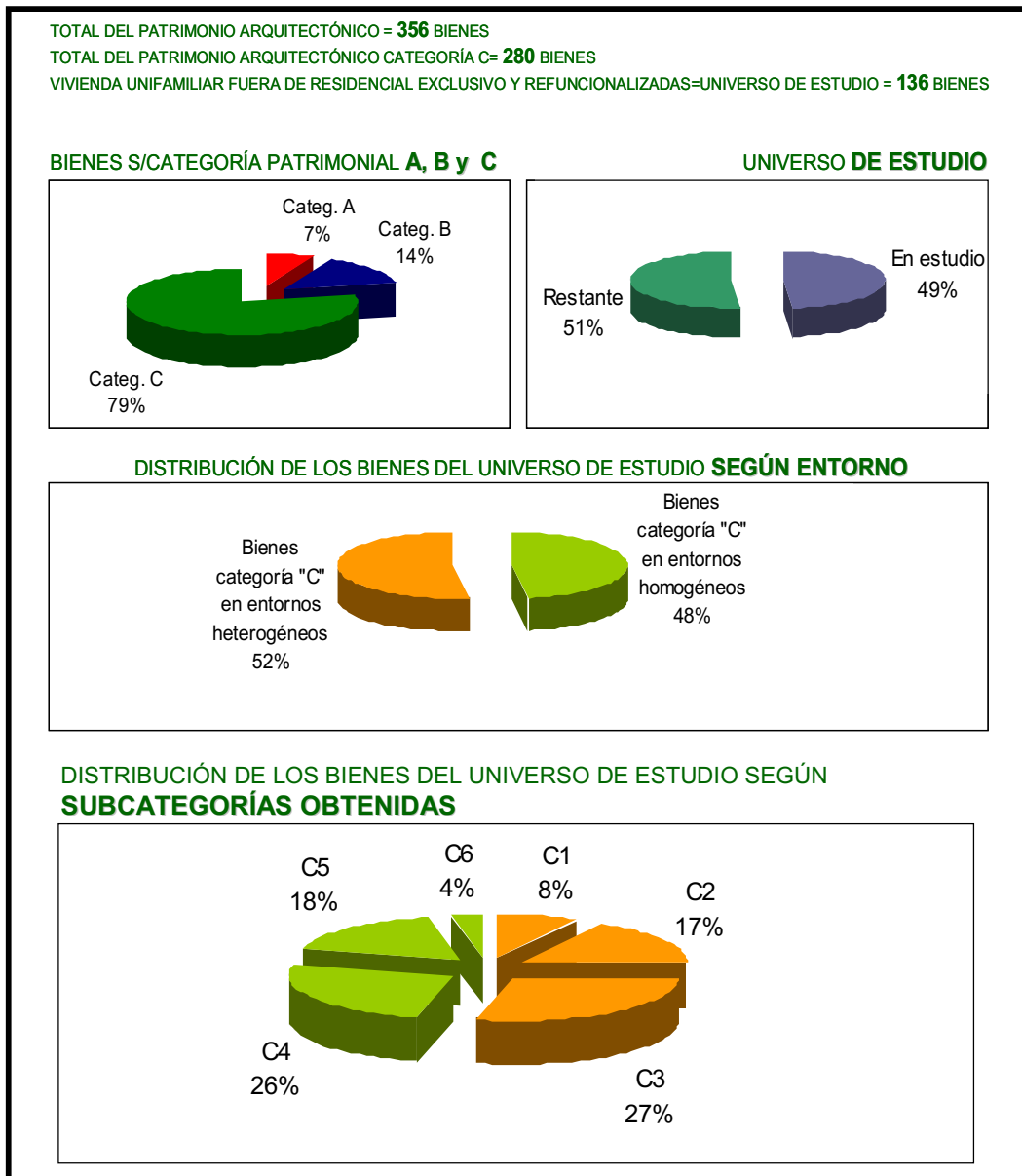


Figura 8. Gráficos comparativos

En virtud de los resultados aquí analizados, se desprende la necesidad de considerar la adopción de medidas orientativas que permitan una protección acorde con la realidad urbana -arquitectónica y ambiental-, devenidas de la valoración específica de estas nuevas categorías -subcategorías - patrimoniales.

Se clarifica el alcance de la protección patrimonial para los bienes encuadrados en la categoría C diferenciando, por un lado, el compromiso con el entorno (valor para el contexto-ambiente urbano) y por otro lado, el compromiso con la propia calidad individual del inmueble aislado (valor intrínseco). Vale decir: se ofrece una mayor comprensión acerca del valor del Patrimonio de *conjunto* y del valor del Patrimonio *disperso -aislado-*.

Aparece una nueva noción dentro del campo de la protección patrimonial en Mar del Plata: la del valor de aquellos bienes cuya protección tiene una importancia relativa al relacionar valor de conjunto/valor intrínseco, pudiendo considerarse dado el caso, hasta la posibilidad de sustituirlos por una nueva arquitectura que, sujeta a estudio, pueda integrarse a las cualidades ambientales del entorno y aún aportar al mejoramiento de la imagen del mismo en tanto paisaje urbano.

Asimismo, a través de los nuevos parámetros, criterios y método de evaluación expuestos, no sólo se permite el análisis y la categorización y sub-categorización de los bienes a la fecha Declarados de Interés Patrimonial, sino que también se abren las posibilidades de evaluar posibles incorporaciones al listado de bienes patrimoniales de todo un universo edilicio susceptible de protección, enriqueciendo el Patrimonio arquitectónico y urbanístico de Mar del Plata.

Por otra parte la situación de los inmuebles estudiados y la subcategorización obtenida, podrá implicar la revisión de los indicadores urbanísticos de distrito de algunos sectores de la ciudad con el fin de hacerlos compatibles con las medidas de protección (tarea sobre la cual se ha avanzado en términos de relevamiento técnico).

Consideraciones finales

Es muy importante destacar que el método y los criterios adoptados en esta propuesta (que fue elevada para su posterior tratamiento legislativo) son el resultado del estudio y de la reflexión crítica de la propia realidad marplatense, en términos de análisis histórico y urbanístico, del cual deriva la situación actual de su patrimonio arquitectónico.

En efecto, el eclecticismo que caracterizó el llamado "pintoresquismo marplatense" (alguna vez calificado como "ensalada de estilos" por algunos críticos²) así como el palimpsesto y la dispersión que hoy define la situación del patrimonio local, determinaron (y tal vez condicionaron) la forma de abordar tales aspectos metodológicos y criterios de análisis, para hacerlos pertinentes con dicha realidad.

Finalmente a través de los nuevos enfoques y variables que aquí se han introducido para la evaluación de la situación patrimonial, se espera poder contribuir con las gestiones del patrimonio arquitectónico y urbanístico de ciudades y pueblos, poniendo a consideración esta experiencia metodológica y analítica, que podrá ser aplicable a otras localidades y municipios que se sientan identificadas con el problema aquí reseñado.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

WAISSMAN M. El significado de la arquitectura. Un modelo de análisis. *DANA*. 39-40. *Revista Homenaje*. Instituto Argentino de Investigaciones de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo. Buenos Aires. 1998.

WAISSMAN M. El patrimonio modesto. En *Cuadernos ESCALA Nº 20*. El Patrimonio Modesto.

FEILDEN B. y JOKILEHTO J. editores/compiladores. *Manual para el manejo de los Sitios Culturales del patrimonio Mundial*. Colombia. 1990.

² Conferencia del Urbanista y Arquitecto Dr. Werner Hegemann, pronunciada en 11 de noviembre de 1931 en el teatro Odeón de Mar del Plata; realizada a instancias de la invitación efectuada por el urbanista Carlos María Della Parlera a través de la Comisión Pro Mar del Plata en su ciclo de charlas "Mar del Plata y el Urbanismo Moderno".

- ALONSO IBAÑEZ M. R. Los espacios culturales en la ordenación urbanística. Servicio de Publicaciones de la Universidad de Oviedo. España. 1994.
- BALLART J. El Patrimonio histórico y arqueológico: valor y uso. Ariel S.A. Barcelona. 1997.
- BÓSCOLO A.M. Problemas Jurídicos en la protección del patrimonio. *Capítulo en Medio Ambiente y Urbanización. Centros Históricos y Política Urbana.* Instituto Internacional de Medio ambiente y Desarrollo -IIED-América Latina. Año 9. Nº 38. Buenos Aires, 1992.
- BOSCOLO A.M. La legislación del patrimonio arquitectónico urbano y natural. Un supuesto especial. La provincia de Buenos Aires. Artículo *Apuntes de Cátedra. Maestría en Gestión del Patrimonio Arquitectónico y Urbano.* Buenos Aires. 2002.
- BOSCOLO A.M. - ZENDRI L. Las limitaciones al dominio en razón del patrimonio arquitectónico urbano. La evolución jurisprudencial. *Crítica 2005. Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas.* Buenos Aires. 2005.
- MARIENHOFF M. Régimen jurídico de los monumentos, lugares históricos y de interés científico.
- BIDART CAMPOS G. Jurisprudencia. Derecho a la preservación del patrimonio. En Revista *El Derecho, Universidad Católica Argentina.* Córdoba. 1994.
- NOVOA G. y otros, Los instrumentos para la protección del patrimonio de la ciudad. La autonomía de Buenos Aires. En *Revista Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.* Nº 3, Buenos Aires. 1996.
- ROMA S.; PARÍS BENITO F. Preservación en Áreas de la ciudad. Revista I+A-Nº 2. Grupo Editorial Sur. Facultad de Arquitectura. Mar del Plata, Marzo 1995.
- ROMA S. La tutela del patrimonio cultural: Un problema de acción y reacción. En Novacovsky A., París F. editores. Textos de Cátedra Volumen 3. Maestría en Gestión e Intervención en el patrimonio arquitectónico y urbano. FAUD. UNMDP. ISBN 987-544-078-7. Mar del Plata, 2005.
- RIEGL A.. El culto moderno a los monumentos. Caracteres y Orígenes, Viena 1903.
- CARTAS INTERNACIONALES sobre la temática patrimonial. Carta de Atenas. 1931, Cartas de Venecia. 1964, Normas de Quito. 1967, Convención de París. 1972, Declaración de México. 1975, Declaración de Ámsterdam. 1975, Recomendaciones de Nairobi. 1976, Carta del Turismo Cultural. 1976, Carta de Roma. 1981, Carta de Washington. 1987, Carta de Cracovia. 2000.
- ANEXO NORMATIVO
- Ley 449, Bienes Catalogados y Áreas de Preservación Histórica (Distritos APH). Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Ordenanza 5644-02. Plan de rehabilitación y restauración del patrimonio arquitectónico ciudad de Rosario. Provincia de Santa Fe.
- Ordenanza 3259-99. Municipio de la ciudad de Pergamino;
- Ordenanza 4566-00. Municipio de de la ciudad de Ayacucho;
- Proyecto de Ordenanza, Municipio de la ciudad de Salto.
- Ordenanza sobre Bienes Patrimoniales. Municipalidad de la ciudad de La Plata.
- MARCOS NORMATIVOS APLICABLES EN MAR DEL PLATA.
- Ley Nacional Nº 12.665 (y modificatorias y ampliatorias) Crea la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos 1940;
- Decreto 50/82, Normas sobre bienes de más de 50 años. 1982;
- Ley provincial 10.419-96. Crea Comisión de Museos y Sitios Históricos. Modificatorias y Reglamentaciones.
- Ordenanza 10.075/95 - Código de Preservación Patrimonial del Partido de General Pueyrredon. 1995; Sitio web: www.mardelplata.gov.ar/concejo/biblioteca/digesto
- Decreto 1063-03. Decreto Reglamentario del Código de Preservación Patrimonial del Partido de General Pueyrredon. 2003; Sitio web: www.mardelplata.gov.ar/concejo/biblioteca/digesto
- Ordenanza 15728, Actualiza el listado de bienes patrimoniales alcanzados por la Ordenanza Nº 10.075. 2004; Sitio web: www.mardelplata.gov.ar/concejo/biblioteca/digesto