



Colegio de Arquitectos  
de la Provincia de Buenos Aires  
Distrito 9



## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

Mar del Plata, noviembre de 2024.-

El **Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Distrito IX (CAPBA 9)** es un **actor calificado** en cuanto a la representación del territorio tanto por lo establecido en la ley de creación, como por las incumbencias profesionales de los matriculados y matriculadas. Es un Organismo creado por la Ley provincial N° 10.405/86 por la cual el **Estado** le **delega** una serie de responsabilidades, entre las cuales se pueden mencionar la de **asesorar** a los **poderes públicos** en temas vinculados al **planeamiento urbano, la vivienda, el patrimonio arquitectónico y el medio ambiente**.

En este sentido, hemos organizado este encuentro con el objetivo de fomentar la participación en este tema tan relevante como **los nuevos desarrollos urbanísticos en Mar del Plata, su impacto en la producción de la ciudad, en el patrimonio urbano arquitectónico y en el paisaje natural tan caracterizado**.

Con la finalidad de escuchar varias voces, encontrar coincidencias y obtener conclusiones que nos permitan elaborar propuestas programáticas que contribuyan a la **preservación de nuestro patrimonio en el marco de una ciudad planificada en forma participativa**, desde el Capba 9 hemos convocado a 3 especialistas: la Arq. Mariana Quiroga, el Arq. Eduardo Resee y el Arq. Fredy Garay, para que nos aporten **desde su experticia y perspectiva disciplinar, conocimientos y análisis sobre la problemática que nos ocupa**. Los temas a tratar incluyen la **planificación del territorio, la normativa y su aplicación, la importancia del patrimonio como soportes materiales que aportan identidad, los aspectos ambientales vinculados a la agenda de cambio climático, los objetivos de reducción de la huella de carbono y la necesidad de producir ciudades sostenibles**.

Asimismo, hemos invitados a actores locales de varias áreas implicadas en la temática: la Arq. Graciela Di Iorio en representación del Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio (CICOP); Arq. Guillermo de Diego, docente investigador de diseño 5 de la UNMDP; Guillermo Rossi como presidente del Colegio de Martilleros, Arq. Eduardo Agüero, como profesional independiente que interviene desde hace 25 años en obras patrimoniales. También fueron invitados pero no participaron del encuentro, la presidenta

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

del Concejo Deliberante y el representante del sector de los desarrolladores. En representación del IHaT<sup>1</sup>, participó la Arq. Silvia Borrilli, coordinadora de Hábitat y Vivienda del Instituto de Hábitat y Territorio del Capba9.

Como Colegio de Arquitectos, promovemos el derecho de todas las personas a vivir en un hábitat digno. Por ello, nos interesa que se puedan **establecer acuerdos entre todos los actores involucrados en la producción de la ciudad, para planificar un desarrollo urbano que sea ambientalmente sostenible e impulse la equidad social y habitacional, garantizando los derechos fundamentales de todos los habitantes**, como por ejemplo que los servicios básicos (como agua potable, cloacas, electricidad, gas, conectividad, pavimentos) lleguen a todos los barrios y a los vecinos y vecinas, junto con las infraestructuras y equipamientos (sanitarios, culturales, educativos, deportivos, recreativos, espacios verdes públicos) con accesibilidad, seguridad y transporte público de calidad.

Consideramos que los desarrollos inmobiliarios deben ser proyectos que contribuyan al crecimiento urbano en beneficio de toda la sociedad, respetando las normas vigentes y las preexistencias que conforman la identidad de Mar del Plata, tales como el paisaje costero y serrano, el tejido urbano, la morfología y el carácter de los barrios, como así también el patrimonio arquitectónico y el patrimonio natural. Asimismo, estos proyectos deben fomentar actividades productivas como el turismo urbano durante todo el año, el turismo de sol y playa, el turismo rural y serrano, el desarrollo pesquero, y la producción frutihortícola, entre otras actividades propias de la región.

En este sentido, la inversión privada es indispensable, pero no deben ser los requerimientos del mercado los que decidan la planificación de la ciudad, debe surgir a partir de un proceso participativo amplio. Al mismo tiempo hay que terminar con esta manera de hacer ciudad a partir de la excepción sin respetar las normas, sin planificar el territorio.

Por otro lado, **no podemos ignorar el grave problema habitacional que enfrentamos hoy en día**. Aunque se siguen construyendo viviendas nuevas, y a pesar de la cantidad de casas desocupadas, la mayoría de la población no tiene acceso a viviendas asequibles, ya sea para compra o alquiler. Esto provoca una expansión habitacional hacia los bordes de la ciudad, donde las condiciones de vida son muy desfavorables debido a la falta de servicios, equipamientos e infraestructuras. Esta situación se observa tanto en barrios

---

<sup>1</sup> IHaT: Instituto de Hábitat y Territorio del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires Distrito 9.

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

populares como en la creación de nuevos barrios cerrados. Al mismo tiempo, en otras zonas de la ciudad, se desarrollan áreas con altísimos estándares de calidad habitacional y servicios, destinadas a sectores de altos ingresos. Esta realidad profundiza las desigualdades habitacionales y fomenta la producción de una ciudad dual y ambientalmente insostenible.

Ante esta realidad, es que **promovemos el debate público a través de los encuentros** que organizamos como Colegio de Arquitectos, al igual que el **anteproyecto de Ordenanza para la creación del Consejo Local de Hábitat, en el marco de la ley Provincial de Acceso Justo al Hábitat N° 14449**, que presentamos en junio del 2024, junto a varios Colegios Profesionales y otras instituciones que participaron en su elaboración. Lamentablemente, el Concejo Deliberante aún no lo ha tratado, a pesar que es una herramienta muy potente que podría ayudar a la construcción de una ciudad más justa y sostenible.

**Creemos que este problema debe ser abordado conjuntamente por todos los actores que producimos la ciudad:** las vecinas y vecinos, el gobierno local, la inversión privada, las instituciones implicadas, las organizaciones sociales. Esta problemática se podría resolver, o mitigar con las siguientes estrategias:

- **Ocupando vacíos urbanos**, rehabilitando edificios privados o bienes del estado, abandonados, desocupados o subutilizados revitalizando áreas de la ciudad hoy degradadas o que representan un pasivo ambiental
- **Modificando indicadores urbanísticos** (densidades y alturas permitidas). Sin que se degraden o pierdan sectores de la ciudad con valor paisajístico y calidad ambiental.
- Contar con **programas de incentivos y/o sanciones para la vivienda ociosa y predio vacante**.
- **Reglamentar el instrumento que regule las compensaciones urbanísticas**, definir la manera de calcularlas, los criterios utilizados y los destinos que tendrán dichas compensaciones. Creemos que deben dirigirse a las zonas vulneradas para que ahí lleguen las redes y servicios y también, a proyectos destinados a la rehabilitación de edificios sub-ocupados o abandonados para ser destinados a vivienda para bajos ingresos, para estudiantes, jubilados, familias mono-parentales, como pueden ser los pequeños hoteles que permanecen cerrados la mayor parte del año.
- **Aplicar las herramientas que prevé la ley 14449**, de acceso justo al hábitat, como por ejemplo conformación de consorcios urbanísticos entre el estado y el privado,
- Y en este marco de la ley 14449, es necesario que el Concejo Deliberante trate el Proyecto de Ordenanza para la **creación del Consejo Local de Hábitat** que, junto a otras instituciones, presentamos en junio de este año.

EN CUANTO AL TEMA ESPECIFICO DEL PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO.

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio

Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

### ¿Qué entendemos por Patrimonio Urbano Arquitectónico (PUA)

- Abarca el patrimonio **construido**, el patrimonio **natural (paisajes)** y el patrimonio **natural antropizado (paisajes que fueron intervenidos)**.
- Está conformado por patrimonio **emblemático** y patrimonio **modesto**.
- Dentro de estas dos categorías nos encontramos con **obras de diferente espesor histórico**.
- Pueden ser obras **aisladas y únicas** o que **integren una serie**<sup>2</sup>
- Pueden constituir un conjunto arquitectónico que por sus características constructivas, morfológica, estéticas y de uso, genere **paisaje urbano** y sectores de ciudad con **valor ambiental e identidad**.
- **Ejemplos de paisaje urbano** son barrios, cuadras o fragmentos de ciudad caracterizados. Recorridos, parques y jardines, espacios verdes públicos.

Las obras patrimoniales, en todas sus categorías y escalas, junto con los fragmentos urbanos con valor patrimonial y ambiental como los paisajes naturales y antropizados, **son los soportes materiales que aportan carácter e identidad a una ciudad y a un territorio. Representan el legado ambiental, histórico, cultural, estético y la tradición constructiva de una comunidad, fortaleciendo el sentido de pertenencia.**

Todo ese catálogo patrimonial **constituye un recurso estratégico** que puede impulsar, o contribuir, al crecimiento y desarrollo económico, social y ambiental de la ciudad y el territorio.

### ¿Cuáles son los aportes del patrimonio como recurso estratégico?

- **Fortalece la identidad** de una comunidad. Permite mantener vivos los usos y costumbres, tradiciones culturales, históricas, artísticas y constructivas de una sociedad.
- Es un **recurso didáctico** que proporciona conocimiento de la historia y la cultura de la sociedad que los concibió.
- Es un **atractivo turístico** y permite crear circuitos y recorridos patrimoniales.
- La puesta en valor, restauración y reutilización de edificios históricos o de tejido urbano con valor patrimonial, revitaliza **áreas urbanas deterioradas y promueven su revalorización económica**.
- Los proyectos de restauración y puesta en valor implican la participación comunitaria, lo que **fomenta el sentido de pertenencia**.

---

<sup>2</sup> Conjunto de obras relacionadas por compartir características comunes, como el estilo arquitectónico, el autor, el período histórico, la función o el contexto geográfico. La serie puede resaltar la evolución de ciertos estilos, técnicas constructivas, o el desarrollo histórico de una región o comunidad.

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio

Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

- La reutilización y rehabilitación de edificios existentes, sean patrimoniales o no, es **una práctica sostenible**, ya que se evita la demolición y la realización de nuevas construcciones, además, **resuelve pasivos ambientales**.
- Los edificios con valor patrimonial generalmente **son bienes que cuentan con todos los servicios urbanos, son construcciones de calidad de materiales nobles** que en su diseño y materialidad, no solo tuvieron en cuenta tradiciones constructivas y estéticas de la época, sino que también consideraron las características climáticas del lugar, orientación, asoleamiento, aprovechando de la luz natural y la ventilación. Dando como resultado **edificios sólidos y versátiles, con capacidad para ser adaptados fácilmente a las actuales necesidades de eficiencia energética**.
- En cuanto a la **sustentabilidad ambiental**, también, podemos destacar que **aportan espacios verdes**, ya que las obras con valor patrimonial generalmente han incluido en sus proyectos **jardines, parques y áreas recreativas**.

### ¿Cómo deben ser las intervenciones en el PUA?

Si bien para conservar **vivos los fragmentos urbanos y los bienes con valor patrimonial**, a menudo es necesario otorgarles nuevos usos e incorporar nuevas construcciones utilizando materiales y técnicas constructivas modernas, diferenciando claramente la obra patrimonial de la obra nueva. **Estas intervenciones deben ser armoniosas y respetuosas con las preexistencias, la identidad y los valores de estos bienes**. Es fundamental que las innovaciones enriquezcan el legado cultural, los valores urbanos y la calidad ambiental y paisajista que estos bienes aportan. **Permitiendo que estos espacios sigan estando vivos y funcionales en el contexto actual**.

### PLANIFICAR EL TERRITORIO EN ARMONÍA CON EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y NATURAL

**Planificar el territorio en armonía con el patrimonio arquitectónico y natural es fundamental para asegurar un desarrollo sostenible y respetuoso. Es necesario integrar cuidadosamente las necesidades humanas con la preservación del entorno histórico y ambiental.**

- Se impone la necesidad de **planificar la ciudad y el territorio con la participación de la comunidad**, destacando el rol protagónico del estado como mediador de las tensiones que se generan en la producción de la ciudad, como garante de derechos y de la política pública de planificación.
- La inversión privada es muy importante para el desarrollo urbano pero el **Estado debe mediar para que se genere desarrollo económico con desarrollo humano**.

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio

Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

- **Planificar es una tarea multidisciplinar, situada localmente**, desarrollada con profesionales de la arquitectura y del urbanismo, en un **proceso participativo** que incluya al estado en su rol protagónico, a los desarrolladores inmobiliarios, a las instituciones académicas de las profesiones implicadas con el urbanismo y a la ciudadanía para acordar entre todos que ciudad queremos .
- Es necesario **establecer acuerdos** para planificar un desarrollo urbano que sea ambientalmente sostenible, que promueva la equidad social y habitacional, y que considere al patrimonio urbano arquitectónico como un recurso estratégico
- **Aplicando criterios de seguridad y accesibilidad universal y del Derecho a la Ciudad. Alineándose con los objetivos de cambio climático para 2030, en cuanto a la sostenibilidad de las ciudades.**
- Se deben **crear las normas necesarias**, como la de compensaciones urbanísticas y otras vinculadas al PUA, y la creación del Consejo Local de Hábitat, **respetar las normas y leyes vigentes**, considerar los **instrumentos existentes** como los planes estratégicos y de desarrollo territorial.
- A partir de las potencialidades que tienen los bienes patrimoniales al ser edificios sólidos y versátiles, con capacidad para ser adaptados fácilmente a las actuales necesidades de eficiencia energética y que cuentan con todos los servicios urbanos e infraestructuras y con espacios verdes, sería importante **contar con políticas de re-uso, rehabilitación, refuncionalización y revitalización de bienes patrimoniales tanto privados como estatales.**
- **Terminar con la práctica de construir a través de la excepción y la discrecionalidad**

Finalmente afirmamos que la preservación de nuestro patrimonio urbano arquitectónico y ambiental, en el marco de una ciudad planificada en forma participativa, es una necesidad apremiante y, además, posible. La clave está en proponer soluciones que garanticen derechos para toda la comunidad, siendo amable con el patrimonio urbano y con el paisaje natural, valorando la calidad ambiental, resolviendo las tensiones y conflictos que se ponen en juego en la producción de la ciudad. Hay que conciliar Intereses entre:

TRADICIÓN - MODERNIDAD  
DESARROLLO URBANO - DESARROLLO SOSTENIBLE  
DESARROLLO ECONÓMICO – DESARROLLO HUMANO

Aquí hemos presentado nuestra opinión como Colegio de Arquitectos. Ahora queremos compartir algunas de las opiniones expresadas por los tres especialistas convocados a este encuentro, las cuales consideramos relevantes. Estas opiniones nos permitirán identificar puntos en común y obtener conclusiones para elabo-

## **Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio** **Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24**

rar propuestas programáticas que **contribuyan a la preservación de nuestro patrimonio, en el contexto de una ciudad planificada de manera participativa**

**El Arq. Eduardo Resee**, pondera el debate territorial generado en este encuentro y señala que el eje central del mismo ha sido la relación entre Estado y Mercado, por lo que sostiene que el planteo entre Planificación y Patrimonio debe incluir 2 aspectos más que es Mercado y Política Pública. Estos cuatro elementos son los que conforman la problemática. Reducir la problemática a una cuestión tecnocrática de la planificación o de los procesos de conservación del patrimonio esconde el verdadero problema que es la tensión entre política pública, entre intereses colectivos e intereses privados.

Entendiendo que la política pública tiene como principal función la de garantizar los derechos colectivos, los derechos comunitarios, comprendidos por los derechos ambientales, los económicos y los culturales. Por lo que sitúa la discusión en esta **cuádruple relación entre Planificación, Patrimonio, Política Pública y Mercado**.

### **¿Cuáles son los elementos que conforman ese debate en esa cuádruple relación?**

Los mecanismos que debiera conducir ese debate renovado, entendiendo que nadie es enemigo del mercado pero efectivamente hay límites que no se pueden sobrepasar. Límites que están establecidos históricamente en Argentina y en cualquier lugar del mundo. El Código Civil de Dalmasio Belez Sarsfield en 1871 ya contenía límites a la propiedad privada, plateaba que el derecho propiedad no es un derecho absoluto. No se puede hacer cualquier cosa con ala ciudad, y ese derecho de propiedad tiene un conjunto de hipotecas que cumplir y que contemporáneamente esa hipoteca por cumplir son los nuevos derechos incorporados tanto en la legislación Argentina como en el debate internacional. La agenda 2030 no es otra cosa que un esfuerzo muy importante por vincular política pública con derechos, ambientales, económicos y culturales no es otra cosa. Y esto es lo que se ha estado diciendo en este debate.

### **¿Cómo se establecen esos límites que deben estar garantizados en las normas?**

¿Cuáles normas? ¿Cómo se explica que Mar del Plata, siendo la quinta ciudad del sistema urbano de la Argentina tenga una vacancia tan notable de políticas urbanísticas y de normas? la normativa urbanística es antigua y está desactualizada, hay mecanismos como las excepciones que se han convertido en regla, la ordenanza de patrimonio 10075 también desactualizada, tiene muchos problemas desde el punto de vista de sus instrumentos de gestión territorial, tiene una ausencia de debates. Todo esto no es ausencia de planificación, hay una planificación que responde a determinados intereses. Se necesita construir una política territorial nueva, repensar las normas, unir fuerzas con todas las organizaciones para oponerse a aquellos que no las hacen o que se oponen.

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

Se está enfrentando un conflicto donde los sectores sociales piensan diferentes y tienen distintos intereses y en esos contrastes hay que construir una nueva política que derivará en una nueva norma y no al revés, la norma siempre es un eslabón resultante de la definición política de lo que se quiere hacer con la ciudad, por lo tanto la discusión política sobre esta ciudad es central y el patrimonio entra como un elemento clave en esa construcción política que necesita tener una correlación de fuerzas positivas, hasta ahora la correlación de fuerzas ha sido la quietud para convertir en obsolescencia todos los elementos que hacen a la política urbana territorial de este municipio, es lo que se puede entender de lo que se ha dicho en este encuentro.

El tema de los límites y de las garantías democráticas que hay que tener para establecer esos límites, es un tema básico sobre todo cuando uno piensa que el principio básico del mercado inmobiliario es el principio del mayor y mejor uso, y está bien que sea así porque la lógica central del mercado inmobiliario es maximizar la rentabilidad inmobiliaria y por lo tanto maximizar la renta del suelo.

Esto pone en crisis **hasta dónde este accionar puede atentar contra los valores, contra las virtudes de la ciudad y sobre todo con la calidad de vida de su población. No solamente se atenta contra lo cultural, sino y patrimonial sino también sobre la equidad y la desigualdad.**

Una política urbana es enormemente importante para redistribuir la renta, no es solamente para construir que también es muy importante.

Es un proceso conocido la desigual distribución de la renta y la concentración que suele tener el mercado inmobiliario en muy pocas manos sucede en cualquier ciudad, sin ninguna discusión democrática, sin ninguna apertura al debate.

¿Para qué tener esas torres en esos sitios?

¿Porqué los beneficiarios son muy pocos y los perjudicados van a ser toda la ciudad, inclusive el propio mercado inmobiliario?

**Cuando la ciudad de Mar del Plata pierda el carácter extraordinariamente rico en materia ambiental y paisajística, que fue la constructora de esta ciudad su calidad ambiental y paisajística, cuando lo destruyan se va a quedar sin la gallina de los huevos de oro.**

**La Arq. Mariana Quiroga** inicia su exposición mostrando una obra de arte de la década del 90, del artista chino Ai Weiwei, llamada *"Tirando al suelo una urna de la dinastía Han"*, el artista rompe un jarrón milenario y registra la acción fotográficamente, esa es su obra de arte.

## **Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio** **Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24**

Quiroga señala que esta acción genera mucho revuelo en todo el mundo como crítica provocadora, desafiante y disruptiva. Es una metáfora de todo lo que se estamos perdiendo, más allá de lo económico, estamos perdiendo valores históricos, viejos hábitos, viejas culturas, viejas ideas y gran parte del patrimonio.

Mar del Plata ha generado un gran atractivo nacional e internacional y sostiene que es el valor paisajístico, el valor ambiental y el fabuloso enclave geográfico de la costa atlántica, ha traído a muchísimos visitantes durante los últimos 150 años. Y que en ese atractivo se reconocen espacios urbanos de enorme calidad material, arquitectónica y ambiental, que ha generado una ciudad que con el paso del tiempo se densificó, creció no solo en el espacio privado sino también en el espacio público. Y se observa que la ciudad de Mar del Plata no solo conquista el territorio sino también conquista su territorio natural y paisajístico.

Esto también está en crisis, no es solamente lo que está pasando en términos patrimoniales de lo arquitectónico, sino también de un paisaje, de un enclave de esa barranca de esa posta y de esa playa que también hoy está en crisis.

El vacío institucional que se viene hablando, de los códigos, del uso del espacio público, del valor de lo privado, también está en la playa y en las plazas y en los parques que están en la discusión pública sobre que se va hacer y como se está utilizando esos espacios que son de todos y todas.

En la costanera se ha densificado con un montón de bienes de diferentes estilos arquitectónicos y de diferentes materiales, que ha convocado a los más grandes arquitectos y arquitectas nacionales y del mundo. Se ha densificado, ha crecido en altura y este nuevo perfil urbano que cambio tremendamente en los últimos años, nos está mostrando que hay un montón de áreas de oportunidad y que está viviendo un momento histórico único, de inversión de desarrollo de posibilidades de crecimiento, de posibilidad de inversión, que genera trabajo, hay producción, hay mano de obra ocupada.

Pero que esto tiene que tener un plan con una mirada estratégica. Esta mirada también de desarrollo de diseño y de proyecto, como vemos en la obra de Bonet, El Terraza Palace también fue muy criticada, fue muy disruptiva y trajo nuevas escalas, nuevos materiales, pero también trajo nuevas reflexiones. Respecto al territorio, respecto a la barranca, a cómo un edificio aparece dentro de un territorio costero, con un nuevo programa del veraneo, y que también trajo en un momento de la historia nuevas piezas arquitectónicas en altura a veces disruptivas también y en conflicto con la escala de la arquitectura que se venía construyendo como son las torres de Bonet, pero que también trajeron una nueva reflexión, del espacio público, de la galería, del espacio habitable, más allá del desarrollo inmobiliario qué arquitectura es la que se está desarrollando, cuáles son los espacios que se están pensando para el habitar y de qué manera, como arquitectos y arquitectas tenemos que pensar en las necesidades de las personas, las necesidades primarias, del habitar social. Estas arquitecturas también generaron un montón de polémicas y de críticas, pero que las tenemos que pensar en un determinado momento de la historia de la arquitectura. Estas arquitecturas que también tiene sus emblemas, y que hoy la famosa torre de los 35 pisos viene a competir con el edificio Habana tan

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

característico pero que tiene otro enclave. Tenemos que empezar a analizar cuál es el lugar y la posición que empiezan a ocupar estos edificios dentro de este entorno urbano.

Un entorno urbano que claramente cambió su perfil, la Av. Colón cambió su densidad, cambio su altura, cambió su código y cambió la manera de hacer arquitectura. Pero empiezan a sobrevivir algunas piezas arquitectónicas que nos están hablando de un pasado y de un enorme valor patrimonial. Ese pasado arquitectónico nos ha generado piezas de distinta manera de hacer arquitectura pero con un tejido particular, y que ese tejido es el que hoy está cambiando. El problema no es solamente la arquitectura que estamos haciendo, sino como aparece dentro de este tejido urbano. Tampoco es una situación particular de Mar del Plata, sino que es una transformación que han tenido muchísimas ciudades de Sudamérica.

Que vamos a ser con nuestro patrimonio?

Nuestro patrimonio son piezas de pb y uno o tres pisos, piezas que aparecen en el tejido exentas muchas veces y que la articulación con estas piezas de altura son disruptivas, son muy críticas y no está preparadas para poder convivir amablemente con estas nuevas obras de la arquitectura. Y que son obras de arquitectura que no fueron pensadas como una pieza en sí misma, que las tenemos que entender, por eso las normativas internacionales hablan de áreas de amortiguación, hablan de contexto, hablan del valor del paisaje, hablan de la calidad ambiental, las tenemos que entender que no tienen sentido solamente como pieza en sí misma sino también con su paisaje, con su entorno con sus visuales, con su escala y con el espacio urbano que las rodeaba para lo cual fueron pensadas que hoy está totalmente distorsionado y que ha crecido con otro sentido y que las toma de excusa para estas excepciones.

Piezas que aparecen en la costa pero también en la trama de la ciudad, entre medianeras, y que las arquitecturas nuevas más nobles, menos nobles, más interesantes con mayor o menor diseño, tienen que empezar a reflexionar y tienen que empezar a operar en función de estas piezas del pasado. Hay que repensar como estamos operando dentro de la ciudad en estos barrios que se están transformando y que están perdiendo muchas de sus cualidades originales.

Por otro lado, también hay piezas que han sido reemplazadas por nuevas piezas que tienen un montón de puntos en común en altura, como el hotel Hurligan. Acá traigo la palabra re-uso como estrategia de repensar la ciudad como está ocurriendo en muchas ciudades del mundo. Cuáles son las estructuras que encontramos en Mar del Plata que hoy nos están hablando de que pueden ser rehabilitadas, que pueden ser transformadas y que pueden incorporar nuevas adecuaciones tecnológicas y que podríamos conservar el pasado y por supuesto, ese pasado ampliarlo, modificarlo e incorporarle nuevas piezas también de valor. Creo que hay un imaginario de crecimiento con un modelo aspiracional muy distinto al que quizás tenemos algunos otros y que el copiar modelos extranjeros de ciudades en altura nos está trayendo más problemas que beneficios.

También hay otro problema que no tiene que ver con los desarrollos inmobiliarios y es lo que estamos haciendo con el patrimonio de Mar del Plata. Piezas de autor realizadas por grandes arquitectos y arquitectos argentinos argentinos y que hoy están en un estado de conservación muy grave, están pidiendo a gritos

## **Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio** **Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24**

procesos de restauración inversiones tanto del estado como del privado, y que también estamos perdiendo algunas de las piezas más interesantes y más representativas de nuestro paisaje marplatense, como es el caso del cementerio, el paseo de la Perla, el arístón, piezas que están hace años en estado de abandono y que la comunidad reclama por su restauración y recuperación de estas piezas que son únicas en latinoamérica, únicas en el mundo, y que también merecen una nueva mirada respecto a la planificación y a cuestiones de inversión. Esto evidencia que no solo hay trabajo para los desarrollos inmobiliarios sino también para la recuperación de todas estas piezas. Piezas como la casa sobre el arroyo, obras que han sido vandalizadas que ha sido incendiadas que han sido devastadas que hasta que llega la política pública con la inversión, de reconocimiento de valorización, por su puesto a través del empuje de profesionales e intelectuales que reclaman que este patrimonio sea valorado y refuncionalizada y que esté viva, al servicio de la comunidad, como la casa sobre el arroyo que ha sido restaurado y ha abierto sus puertas.

También tenemos otros casos donde el estado Nacional ha invertido, como son las unidades turísticas de Chapadmalal que son piezas de gran valor arquitectónico que se encontraban en un alto nivel de abandono, de deterioro con un montón de patologías y problemáticas y que desde el Ministerio de obras públicas se trabajó en un proyecto de refuncionalización, rehabilitación y reciclaje entendiendo cuales son los valores de estas piezas arquitectónicas, sus materiales nobles, su lógica estructural, sus problemas edilicios pero también sus oportunidades de cambio y de futuro. Estas obras que todavía no se han terminado, proponía una rehabilitación y una adecuación tecnológica y estar al servicio de la comunidad como el turismo social.

También en el ministerio de obras públicas se ha trabajado en la restauración y puesta en valor del centro de detención y hoy espacio de la memoria promoción de derechos humanos en el de punta mogotes. Este edificio que sirvió como emblema de la ciudad y que tiene un montón de carga histórica por ser un faro metálico traído desde Europa, y la casa faro que albergó uno de los hechos más tristes de la historia de la Argentina que fue un centro de detención y que a través de un proyecto de restauración y puesta en valor, el ministerio de obras públicas restauró no solamente el chalet, sino todo el espacio urbano que lo rodea, con la búsqueda de devolver a este sector de la ciudad, un reconocimiento y una puesta en valor de la historia y de la memoria y que hoy también está en una situación de discusión en cuestiones patrimoniales y de uso.

Y el patrimonio no es algo que tiene que quedar detenido en el tiempo, es un lugar de oportunidad para el turismo, para la inversión económica para ser ampliado, para ser refuncionalizado, para ser rehabilitados y que puede absorber un montón de piezas contemporáneas y de valor y que es un lugar de oportunidad, no debería ser un impedimento, tiene que acompañar este futuro de ciudad. Y que también hay un montón de lugares que pueden ser refuncionalizados, rehabilitados que le podemos dar una nueva vida que hoy están en desuso y que nos pueden permitir un montón de cuestiones para resolver la vivienda social, para resolver cuestiones culturales, administrativas, educativas, en las cuales Mar del Plata viene expresando una enorme necesidad en los últimos años, y que hay una cantidad de estructuras en desuso que hoy quizás son

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

un lugar de oportunidad para la inversión, para el crecimiento, para donde poner la mirada, nuevas áreas, para repensar el código y también para pensar cuáles son esas piezas que nos pueden dar una nueva oportunidad porque tienen un montón de cuestiones ya resueltas. Desde las universidades pensar propuestas y concursos de ideas para el re-uso de esas piezas patrimoniales, para rehabilitarlas, ampliarlas, refuncionalizarlas, para pensar el patrimonio en función de la ciudad, y para sumar nuevos actores y nuevas reflexiones. Por otro lado cuando hay un vacío institucional, con grandes silencios de voces pero que hay nuevos expedientes que se mueven y aparecen proyectos. Silencios que están en las instituciones pero no en las calles, hay actores que se expresan y que están pidiendo a gritos que se frenen las excepciones, que paremos de destruir Mar del Plata, que reflexionemos cuales son las nuevas piezas arquitectónicas y que defendamos nuestros patrimonios porque la inteligencia artificial nos está diciendo que aparentemente el futuro de Mar del Plata es esta imagen.



Y si es esta, lo vamos a tener que discutir y pensar, porque la imagen es muy crítica, muy triste y creo que no es la Mar del Plata que todos y todas queremos. Muchas gracias

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

### El Arq. Fredy Garay

Comienza su charla diciendo que los años buenos se producen 3.000.000 de m<sup>2</sup> de obra, los años malos se producen 1.500.000 de m<sup>2</sup> por año. Esto quiere decir que lo que se hace por año es entre el 1 y el 3% de los m<sup>2</sup> que están ya construidos en la ciudad.

Si pensamos el tiempo que es la gestión de un alcalde se podría decir que un alcalde tiene la capacidad de transformar físicamente entre el 1 y el 4 o 5% de lo que la ciudad ya tiene construido.

Quiere decir que en la ciudad, lo que prevalece es una enorme inercia, lo que predomina es su quietud. Es todo lo que no se está transformando.

En general parecería que la ciudad se transforma. Lo que sucede es que esta dinámica de transformación se concentra en algunos lugares, es lo que en planeamiento llaman “**áreas en transición**”. Es decir hay una determinada concentración de modificaciones en algunos lugares, y eso responde a determinadas condiciones de contexto. Algunas condiciones son objetivas: se pavimentó una calle, hay mayor dotación de infraestructura, en caba se abre una nueva línea de subterráneo, a lo mejor hay una aparición de una nueva centralidad. A veces son condiciones subjetivas: un barrio que se pone de moda, los jóvenes de golpe se establecen y copan un barrio, un barrio desarrolla la noche y genera expectativas.

### Entonces lo que se empieza a ver es que esos m<sup>2</sup> se concentran.

Garay señala que en Mar del Plata hay 682000 habitantes en 250000 hogares. Calcula que hay 354000/355000 parcelas. Esta cantidad de construcción es más o menos el 1.5% de lo que ya existe, estimando unos 90m<sup>2</sup> por vivienda, promedio entre viviendas individuales y departamentos. Estos datos indican que unos 32.000.000 de m<sup>2</sup> deben ser la construcción de Mar del Plata.

En general las ciudades no miden eso, pero es un dato muy indicador: cuantos metros hay construido, cuantas parcelas hay, cuántos son condominios, cuantas son viviendas individuales y cuanto se construye por año.

¿Por qué son importantes estos datos?

Cuando miramos la ciudad esos lugares donde la realidad palpita son los lugares donde hay que observar qué es lo que está pasando. Esa dinámica de transformación, que muchas veces supone un proceso de valorización del suelo, tiene otros lugares donde lo que observamos es el fenómeno inverso, son lugares donde no pasa nada, donde cae el mantenimiento, donde cae la capacidad de los vecinos por lo tanto cae la calidad del espacio público, donde la población envejece, donde las casas se subdividen y se conventillizan y hay un proceso de pérdida de valor.

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

**Muy a menudo en las ciudades crecen las periferias y aparecen estos procesos de deterioro de los centros y aparece la desesperación de qué pasa con el patrimonio en los centros que se deterioran.**

Cuando miramos los Códigos, la ley 8912 induce una lógica profunda en los Códigos, **subyace el pensamiento del movimiento moderno que tenía una voluntad de construir sobre el vacío**, necesitaba un vacío para construir el mundo del futuro porque el mundo del futuro era lo bueno y el mundo del pasado era un atavismo que nos atrapaba.

Por suerte, esa noción que era necesario demoler la ciudad existente para construir la ciudad del futuro en la década del 70 y 80 entró en crisis y el paradigma de la construcción de la ciudad cambió, **hoy hay consenso de pensar que la ciudad existente vale**. Hay una cuestión interesante, la ciudad existente vale y, sobre todo, predomina. Cuando se trata de cambiar la ciudad existente nadie tiene tanto poder para producir transformaciones demasiado grandes, los edificios nuevos aparecen entre medianeras, **se nos llena la ciudad de medianeras y nos queda una ciudad que pierde coherencia morfológica**. Está creciendo la ciudad que se propone dentro de la ciudad que existía, lo que supone implícitamente ir demoliendo la ciudad que existía.

Garay subraya que ve un error conceptual en los códigos y es no reconocer la ciudad que existía y su propia inercia, **no pensar las morfologías de cambio a partir de la ciudad que existe**. Es decir cómo va a convivir lo nuevo con lo que existe. Hasta dónde lo nuevo no va a molestar a lo que existe, incluso que capacidad hay de reciclar lo que existe, de readecuarlo de producirle transformaciones, pero **seguir manteniendo su fisonomía, sobre todo en los modos de vida que contienen determinados barrios, porque determinado escenario es producto de la vida cotidiana de sus habitantes** y el valor que tienen esos barrios es justamente la reproducción de esa vida cotidiana, introduciendo los cambios de estos patrones de comportamiento.

Aquí hay una cuestión importante, cuando se hace un plan lo que se analiza es cómo está cambiando la ciudad, **cuales son los sectores donde está dinamizada, y en ese punto cuales son los efectos de las transformaciones**. Son buenos, son malos, son buenos para quien, para qué, qué producen. En ese punto desde una voluntad de conducción de ese proceso, las preguntas son: ¿Cuáles son los procesos buenos y que tenemos que estimular? ¿Cuáles son los procesos negativos que deberíamos impedir? ¿Cuáles son las tendencias que podemos reconducir? Esa voluntad de conducir la lógica implícita del mercado supone un conflicto y ahí está el desafío para quienes gobiernan. Hasta qué punto tienen voluntad de asumir este conflicto, para conducir hacia donde funciona la realidad. Lo que estamos viendo es que en general, hay una tendencia a rehuir ese conflicto. **Hay una lógica implícita que es la lógica del mercado y hay varios que la barrenan o la optimizan, les conviene y la defienden, sobre todo la defiende de quienes quieren regular y conducir ese comportamiento para evitar los efectos negativos que tiene ese comportamiento**.

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

Hacer un plan es mirar cómo se está comportando la ciudad, cuales son los puntos que se destacan. Sobre esto, sobre el tema de patrimonio hay una observación interesante: cuando miramos la evolución de la ciudad, vemos que estos procesos cuando la transformación se concentran sobre ciertos barrios durante ciertos períodos, sucede que muchas veces esa moda o esa tendencia se amortigua y se desplaza hacia otro lugar. Encontramos parte de la ciudad que tiene una enorme coherencia, que son muy representativa de determinada época de la historia de la ciudad, por eso los cineastas cuando están buscando locaciones y quieren ir al año 30, encuentran una parte de la ciudad que es muy representativa del año 30. **Esos son los lugares que tienen esta coherencia ambiental, dentro de la cual hay casa, tipologías que responden a determinado patrimonio y son los perímetros que habría que delimitar como áreas de protección histórica, más que edificios aislados, obras de autor que después quedan mezcladas dentro del sinsentido.**

La ciudad tiene que tener una memoria de cómo fue la formación de la ciudad, eso supone que no es el centro histórico o la costanera, el único lugar donde hay patrimonio. Hay partes de la ciudad que hay patrimonio de determinadas cosas, de casa solemnes o sea casas de los ricos pero también casas de las clases medias, casas de los inmigrantes, de la vivienda popular, de lo que es la vivienda pública. Estos perímetros son una parte importante de un plan de las áreas que hay que proteger.

**La siguiente pregunta es que a lo mejor hay otras áreas que no hay que proteger, ¿cómo es la dinámica de transformación? ¿Cómo la aceptamos, como la conducimos?**

**En esto hay dos procesos:**

**Unos es la intervención sobre el vacío**, sobre todo en la expansión en la periferia, donde se busca el vacío para hacer barrios nuevos, los inversores tienen más interés en construir en el vacío que comprometerse en áreas que ya están urbanizadas, o sea hacer intervenciones lote a lote.

También en las áreas densas y en las áreas donde el tejido ya está consolidado, hay una búsqueda de vacíos de suelos vacantes. Esto puede ser grandes parcelas que quedaron atrapadas como suelo vacante, o de áreas que han entrado en desuso, viejas fábricas, equipamientos públicos, viejos ferrocarriles, viejas estaciones portuarias. Aparecen estas piezas urbanas. Entre estas piezas grandes aparecen mansiones con grandes jardines que se presentan como parcelas grandes, y en alguna medida para el inversor, como vacíos, en muy buenas localizaciones, sobre todo frente a grandes perspectivas, frente a grandes paisajes.

Hoy cuando vemos como se transforma la ciudad, **mirar los suelos vacantes es un tema importante, y es donde hay reservas importantes para observar, es donde los inversores arman áreas de nueva centralidad o transforman un frente costero.**

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

Pero también es la transformación que se produce parcela por parcela, y cómo es ese mundo del comportamiento de la industria de la construcción.

**Sobre eso separaría 2 cuestiones:**

Una es que en los últimos años hemos visto que el sector de **la construcción se ha ido desplazando de las empresas constructoras hacia el capital financiero**, hay mesas de dinero que hoy se convierten en desarrolladores, juntan inversores alrededor de un emprendimiento, lo que posibilita **realizar obras de mayor tamaño que las que podía hacer una empresa constructora**.

En CABA las inversiones “normales” que eran **de 3000m2 pasaron a obras de 10000m2**, que representa a la construcción de una torre de oficinas, **y en los últimos años pasaron a ser de 20000/30000m2**, es el tamaño de un shopping o un conjunto que genera una nueva centralidad, o un centro de oficinas.

**Esto ya no lo hace una empresa constructora sino un grupo financiero que es el que arma esa operación, subcontrata una empresa constructora** y la aprieta, porque tiene una economía de escala donde los tiempos importan y los detalles constructivos le permiten **desarrollar un proceso Fordista en la construcción**.

Aquí también se produce un distanciamiento entre estas empresas con una lógica de renta financiero y otras empresas constructoras que siguen funcionando como Pymes, como empresas manufactureras, como intervenciones de pequeña escala. Son las que hacen el grueso de la ciudad. Recomienda ver las cifras del CEPAU. A pesar de que el proceso de concentración es muy grande y vistoso, lo que se sigue construyendo entre 1000 y 3000m2, es el grueso de la construcción en la ciudad. Hay pocas intervenciones de muchos m2 que marcan la pauta, pero hay muchas intervenciones de pequeño tamaño que definen la estructura del sector.

Y de esto podríamos decir que si la construcción sobre cero define la inversión de punta, de los productos de última generación, se puede comparar con la industria automotriz y aparece en la ciudad un sector muy importante que podríamos decir el mercado del usado, que es todo lo que se produce en la ciudad existente, como las ampliaciones, remodelaciones, subdivisiones de antiguas casas, agregados de un piso, modernizaciones. Estas obras constituyen una parte muy importante del sector y es la mayoría del trabajo de la construcción que realizan los arquitectos.

El Código tiene que entender esta diversidad, tiene que identificar donde sucede y su estrategia como las herramientas que implemente, tienen que adaptarse a esta dinámica.

El Arq Garay reflexiona sobre que en MdP habría un código antiguo al que le han ido emparchando procedimientos que hacen agua. Subraya que la lógica profunda del código sigue siendo una lógica que premia el englobamiento de parcela, premia los edificios de perímetro libre, premia los edificios de planta baja libre,

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

tiene toda la matriz del movimiento moderno que aspira a construir una ciudad que tenga una torre en cada manzana.

Señala que hay ahí una cuestión para analizar.

**Propone hacer un despiece de la ciudad, ver las dinámicas de la ciudad, para comenzar a formular un código por partes por piezas urbanas.** No pensar a partir de un producto en abstracto como por ejemplo pensó el último código de Caba, un formato de manzana teórica conceptual y que luego se aplica como un sello en cada manzana. **Hay que analizar barrio por barrio en procesos participativos, cuál es la intensidad, cuál es la densidad aceptable, cuál es la morfología, que combina de manera adecuada lo que existe, lo que está construido lo que tienen sentido patrimonial con lo nuevo con lo que se puede interactuar.**

**Señala que hay ideas que se deben desarmar: la idea que el convenio urbanístico para proteger el patrimonio si se rehabilita la casa patrimonial, permite como contraparte construir m<sup>2</sup> en la misma parcela** (superando indicadores del distrito) y el edificio patrimonial se convierte en lugares de uso común y de entretenimiento de las torres, estamos haciendo trampa porque ni se está protegiendo el edificio patrimonial si se está favoreciendo al ambiente de la ciudad. **También cuestiona la idea de trasladar la constructividad hacia otra parcela,** la pregunta es con qué valores, en qué lugares, porqué si en un lugar no se puede construir en otros sí.

El último punto sobre el que desea hablar es el tema de las excepciones.

Se cree que la excepción es una ordenanza que se cambia con otra ordenanza. Según la LOM, **un cambio de ordenanza es una reconsideración de la ordenanza y no la cambia otra ordenanza. Supone una mayoría especial de 2/3.**

**El CCC tiene un capítulo dedicado a “restricciones al dominio”,** es decir respeta la propiedad, pero entiende que la propiedad tiene que ser resguardada por una serie de compromisos sociales. **Los compromisos sociales respecto a las leyes, tienen tres principios:**

- **la razonabilidad de la norma,** es decir la ciudad le puede poner restricciones a la propiedad de una persona porque esas restricciones son razonables y se deben demostrar. Por esto los códigos tienen documentos que lo fundamentan que es el plan. El plan explica porqué ese código es razonable.
- **La publicidad de la norma.** El código no puede ser un documento que se va cambiando ordenanza por ordenanza y hay una oficina municipal donde un empleado guarda en una cajonera la sumatoria

## Rol del Patrimonio Urbano Arquitectónico en la Planificación del Territorio Encuentro desarrollado en Espacio Cova el 16-10-24

de todas las modificaciones. El código tiene que estar publicado y cuando se lo produce tiene que ser a través de un proceso participativo que garantice esa publicidad de las decisiones.

- **La igualdad de la ley.** No se puede definir un código parcela por parcela, como no se puede definir una ley persona por persona. Se tiene que definir una ley y las restricciones tienen que ser para un determinado distrito, para un determinado sector. Esto vale tanto para la protección del patrimonio que define un perímetro, cataloga y define distintos niveles de protección como para el FOS, FOT y las normas de tejido. Dentro de un distrito las restricciones tienen que ser comunes, si se produce una excepción, se está haciendo una norma dirigida a una parcela y a una persona. Esto cuestiona a la ley, cualquier persona que hace una presentación judicial por igualdad de la ley obligaría al juez a permitirle al que presenta su reclamo que tenga el mismo código que el que obtuvo una excepción. El camino de las excepciones no es un inventario de lo que serían los criterios de interpretación que habría que incorporarle al código. Esto supone una falta de transparencia.

### Para cerrar el Arq. Garay propone

- No seguir pensando parches.
- Hay que producir un plan con la discusión de la sociedad sobre cómo piensa evolucionar y cómo piensa proteger su paisaje y su patrimonio.
- Habría que reformular los criterios del código, y habría que desarrollar herramientas, mecanismos, procedimientos, que sean adecuados para implementar esa estrategia.
- Este debate debería mirar no solo lo que podían ser los síntomas de determinada problemática sino tratar de poner en discusión el fondo de la problemática.
- En este sentido la re discusión de la ley 8912, que es la matriz de todos los códigos, puede derivar en empezar a discutir estas cuestiones.

Para concluir, les recomendamos ver la grabación completa del Encuentro. En ella podrán escuchar las exposiciones de los tres expertos y de los profesionales locales invitados, quienes hicieron valiosos aportes sobre esta problemática. La alta participación, tanto presencial como por streaming, refleja la importancia e interés del tema.

Les dejamos el enlace. [https://youtu.be/Vlo6s\\_yG5l0?si=Is6KET1pxMiyyeKK](https://youtu.be/Vlo6s_yG5l0?si=Is6KET1pxMiyyeKK)