

INVENTARIO DEL PATRIMONIO DE MAR DEL PLATA

LA CIUDAD

Mar del Plata está situada en el Sudeste de la Provincia de Buenos Aires, más concretamente en su litoral atlántico. Distanto 400 km. de la Capital Federal, es la cabecera del Partido de General Pueyrredón y se la reconoce como la quinta ciudad en importancia del país y centro turístico más significativo.

El ejido urbano es de aproximadamente 8000 ha. dentro del partido de General Pueyrredón que cuenta con una superficie de poco más de 1450 km², con 40 km. de costa y una población estable que asciende a 600.000 habitantes (censo '91).

Geográficamente puede considerarse como zona de llanura, con un declive suave hacia el mar, interrumpido en parte, por acantilados que no superan los 20 metros de altura. Las características físico-geográficas conforman un territorio que en sus orígenes se distingue por sus extensas praderas de gramíneas con escasa o nula vegetación, atravesado por arroyos que desembocan en el mar del que afloran, por sectores, las últimas estivaciones de la sierra de Tandilia en forma de peñascos y restinga.

Próximas a la recortada costa, secuencias de bahías y cabos, se destacan las dos lomas significativas de la ciudad: de Santa Cecilia al norte y de Stella Maris, hacia el sur. Tales cualidades conforman una imagen paisajística donde se conjugan las bondades naturales con determinados recursos culturales (como la implantación de forestación, construcción de ramblas y paseos) que han contribuido a su mejoramiento. Cabe mencionar asimismo que tales características han favorecido en el transcurso del tiempo, el asentamiento poblacional.

Sin pretender abordar un pormenorizado análisis de las actividades productivas de la ciudad y su región, se destaca como protagónica la actividad turística que junto a la producción pesquera en menor grado, frutihortícola y textil, componen las funciones fundamentales que activan mayormente la relación de Mar del Plata con diferentes puntos a nivel nacional y aún internacional.

Por otra parte, la variedad y calidad de sus funciones y su localización, hacen que la ciudad se constituya en centro de atracción regional de otras pequeñas y medianas ciudades de un amplio sector de la Provincia de Buenos Aires y cuya relación se establece a partir del desarrollo de actividades de tipo: comercial, portuaria, administrativa, industrial y la importante actividad de servicios tanto sanitarios, culturales como educacionales en distintos niveles: Mar del Plata es sede de la Universidad Nacional de Mar del Plata con distintas Facultades y Centros de Investigación.

La síntesis precedente está destinada a comprender una realidad actual de la ciudad, en tanto producto de un proceso en el que interactúan distintas variables de orden geográfico-paisajístico, estratégico-económico y político social.

RESEÑA HISTORICA

Mar del Plata no comparte su origen con otros pueblos de la provincia, fundados a partir de la instalación de fortines o la llegada del ferrocarril. Crece en la propiedad privada de Don Patricio Peralta Ramos, pudiendo incluirse en el fenómeno de la especulación de las tierras a urbanizar.

Después de atravesar la cuenca del Salado, en la provincia de Buenos Aires, que hacia el siglo XIX aún presentaba problemas como inundaciones periódicas seguidas de sequías y anegamientos, comienza un territorio cuyas características físico-geográficas y localización estratégica lo distinguen como inmejorables para el desarrollo de actividades productivas. Misioneros, visionarios y terratenientes testimonian describiendo un territorio de extensas praderas apto para el "engorde del ganado", atravesado por arroyos. Del recorte costero, caracterizado por pequeñas bahías, afloran, por sectores, las últimas estivaciones de la sierra en forma de peñascos y restinga. En las proximidades de la costa, se destacan dos lomas separadas por valles de "fértiles tierras". Esta imagen paisajística vislumbra las cualidades del lugar, Puerto de la Laguna de Los Padres, como el adecuado para el establecimiento de una población.

Al promediar el s. XIX la creciente actividad ganadera, favorecida por las "bondades de la tierra", demanda la necesidad de establecimientos destinados al procesamiento, conservación y exportación del producto vacuno, actividad que cambiaría definitivamente las características de la región: los saladeros. Una de estas plantas manufactureras se ubicó sobre la desembocadura del arroyo las Chacras -año 1856-, actual Punta Iglesia, generando el emplazamiento de galpones y casas de servicio las que conformaron el primer asentamiento poblacional de Mar del Plata.

Una vez fundado el pueblo por Patricio Peralta Ramos en 1873 y siendo Pedro Luro dueño de la mitad de las tierras, desde 1877 se registra un gran crecimiento en el caserío primitivo: contaba con escuela, la iglesia de Santa Cecilia, construida por el fundador, -hoy declarada Monumento Histórico Nacional-, varias residencias y un nuevo muelle que por incremento en la actividad mercantil convoca a un importante grupo de trabajadores de mar y pescadores.

El crecimiento del poblado atrae a muchas familias, en especial de Buenos Aires, quienes pasaban sus veraneos en estas costas, construyendo sus residencias veraniegas y convirtiéndose varios de ellos en residentes estables de la ciudad. La expansión económica nacional de fin de siglo y principios del XX, producto de la ampliación de las fronteras económicas, el auge de la exportación, el desarrollo industrial y vías de comunicación, impulsaron en gran medida la evolución de los pueblos, privilegiando a Mar del Plata la fuerte vinculación con la Capital. Se inician así los procesos de radicación de población y de intensos flujos estacionales.

Aumenta la demanda de equipamientos de servicios - religiosos, educativos, sanitarios- y fundamentalmente de esparcimiento y la realización de nuevas y más confortables viviendas, cuyos destinatarios, consustanciados con los modelos europeos y favorecidos por las circunstancias, encuentran en Mar del Plata su correlato americano, reproduciendo aquellas cualidades en obras de arquitectura y de equipamiento urbano propio para una ciudad "moderna".

En 1886 llega a Mar del Plata el ferrocarril y el telégrafo. Estos elementos junto a la inmigración de las primeras décadas del siglo, posibilitaron la diversificación de actividades productivas y por lo tanto la redefinición de los sectores sociales del pueblo. Paralelamente al cambio de perfil en la actividad central, se iban consolidando diferentes sectores de trabajadores: pescadores, quinteros, artesanos, pequeños comerciantes y propietarios de grandes

almacenes y de establecimientos agrícola-ganaderos que fueron conformando la población estable de la ciudad.

Ambos grupos, los turistas porteños como los trabajadores o habitantes permanentes, dinamizaron el crecimiento de la ciudad. El primero imponiendo sus ideas y capital, el segundo como fuerza materializadora que siguió el impulso propio de la masa de veraneantes, aportaron, ambos, a la conformación de una sociedad nueva en pleno proceso de consolidación.

En este proceso de transformaciones sociales se distingue para Mar del Plata el marcado y consecuente proceso de transformaciones espaciales, cambios en la morfología urbana, o más precisamente en el "paisaje urbano" en tanto producto de acciones basadas en ideologías dominantes.

Desde aquel caserío al servicio del Saladero hasta la actual configuración urbana de Mar del Plata, la ciudad se ha visto favorecida en algunos casos, y afectada negativamente en otros, cuando en el proceso de transformaciones se decide sustituir lo existente, como única forma de "progreso".

La morfología urbana, producto de la libre interpretación nacional de la estética europea, puesta de manifiesto por aquellas familias porteñas en las primeras décadas del siglo, a partir del repertorio estilístico de sus residencias, marca una imagen de ciudad de cualidades singulares, compuesta por importantes residencias, rodeadas por parques, insertas en la característica cuadrícula en damero.

Arquitectos europeos al servicio de este grupo social, junto a operadores, profesionales y artesanos, extranjeros y locales, dan forma a las obras de alto valor artístico-arquitectónico y tecnológico-constructivo que configuran el paisaje urbano de la "villa veraniega".

Hacia 1930 el proceso de crecimiento económico argentino se ve favorecido por la industrialización al generar demanda de mano de obra, bienes y servicios, incrementándose el sector comercial. Durante este período aumenta la construcción de obras, tanto residenciales y comerciales, y la multiplicación de balnearios. Los modelos eclécticos de composición pintoresquistas, serán tomados por la arquitectura que podría llamarse popular o doméstica constituyendo el denominado "estilo Mar del Plata", generalmente entre medianeras, a diferencia de las primeras villas implantadas en amplios terrenos. La nueva tipología marcaría la tradición constructiva de albañiles, carpinteros, ebanistas, picapedreros, techistas, yeseros y artesanos en general, que prestigiaron la industria de la construcción local.

Ya avanzada la década del 30 se inicia una suerte de fortalecimiento del perfil turístico con obras tales como Playa Bristol, Playa Grande, Parque San Martín y los caminos costeros.

La diversificación de las actividades económico-productivas de los años '40 promueve la radicación "permanente", grupo social que vive todo el año y que comienza a identificarse y diferenciarse con respecto a la población turística "temporaria". Este proceso se traduce en la morfología de los distintos barrios de la ciudad, que si bien en un comienzo demostraban su marcada diferenciación (por ejemplo la contemporaneidad de la "casa chorizo" y sus variantes, implantadas en lotes acordes, con las grandes y lujosas residencias inspiradas en el repertorio estilístico europeo y sus extensos entornos paisajísticos), poco a poco van asimilándose a través de mutuas transformaciones: las grandes residencias disminuyen su tamaño localizándose en lotes más pequeños; las "casas chorizos" comienzan a ser adaptadas por variantes de lo que a dado en llamarse "casa cajón". Surgen los "chalets" donde según las posibilidades económicas pueden construirse emulando aquellas variantes pintoresquistas prevaleciendo el uso de materiales y técnicas locales.

Tales transformaciones de tejido y trama urbanas producto de una demanda poblacional particular, pueden verificarse también en las décadas posteriores en donde circunstancias como la mayor estabilidad económica y mejoramiento de la situación social, dada a partir del poder adquisitivo de la población, como de iniciativas inversionistas en el país, posicionaron a Mar del Plata como alternativa válida en el negocio inmobiliario. Al aumento del flujo turístico le corresponde un incremento en la expansión de la población estable. Durante este período, la ley de Propiedad Horizontal, destinada a reconocer e instituir los derechos y obligaciones de copropietarios de un mismo edificio, viene a cubrir un vacío legal para el ya tradicional y necesario modelo de vivienda colectiva.

Aquellos primeros albañiles y constructores en su mayoría italianos, conformarán hacia los '50 las primitivas estructuras productivas encargadas de materializar la plaza residencial de Mar del Plata. Posteriormente adquieren una nueva complejidad respondiendo a las nuevas necesidades de ocupación del suelo, transformándose en los principales agentes generadores de empleo. El aumento global de la construcción alcanza en los años '60 y '70 los niveles más altos de esta industria. Las inversiones productivas y el crecimiento económico se manifiestan en Mar del Plata, en formas de especulación que "urbaniza" el área central y costera en corto plazo, tomando los modelos de la modernidad en tanto elementos que materializarán, en altura, la demanda habitacional. Este crecimiento, sustentado básicamente por la incontrolada especulación inmobiliaria, "arrasa" prácticamente con el patrimonio histórico de la ciudad. Puede afirmarse que frente al problema de la renovación urbana, fueron descartados los principios de preservación y recuperación del patrimonio heredado, primando la "tabla rasa" como única forma de resolución, sustituyendo tipologías y trazados urbanos preexistentes que constituían por su valor histórico, artístico y paisajístico ambiental, el Patrimonio de Mar del Plata y su comunidad.

En virtud de esta parte de la realidad histórica marplatense aquí planteada puede obtenerse una imagen global de las distintas situaciones que han ido modificando la fisonomía de la ciudad. Hoy la realidad propone interrogantes que tienen que ver con modelos o tipologías de un pasado histórico particular y su permanencia actual en una nueva realidad histórica, lo cual supone estudiar el por qué de esta "supervivencia", sus posibilidades de adaptabilidad contemporánea y su compromiso contextual. Asimismo surge el planteo de la inserción de la nueva arquitectura en barrios homogéneos, que aún conservan su calidad ambiental o qué funciones asignar a las "viejas tipologías".

De este modo el reconocimiento, la identificación y la clasificación de "aquellos valores" nos induce a alcanzar una visión prospectiva de la realidad actual en tanto elemento fundamental en la toma de decisiones en materia de preservación, considerando, finalmente que Mar del Plata posee bienes que merecen distinguirse en su aporte al PATRIMONIO, cuyo rescate y salvaguarda constituyen factores insoslayables para la planificación de un desarrollo armónico de la ciudad y consolidación de su identidad.

CONSIDERACIONES SOBRE PATRIMONIO

La definición de conceptos y criterios generales en torno al Patrimonio Histórico-Arquitectónico es una tarea que cobra particular relevancia, por la complejidad propia de la temática, que debe involucrar definiciones claras de términos como Cultura, Historia e Identidad.

Si tomamos a la cultura como elemento que caracteriza a una sociedad en cualquier momento de su historia y no sólo lo extraordinario producido por el hombre en sociedad, el concepto de PATRIMONIO aparece como lógica consecuencia, en tanto producto del grupo social que constantemente se hereda de sus antepasados con la obligación de acrecentarlo y conservarlo para transmitirlo a las siguientes generaciones.

Una sociedad se identifica por su cultura y la evidencia de su individualidad es precisamente su Patrimonio. A diferencia de otros elementos de la historia que documentan hechos y acontecimientos en forma documental, el Patrimonio Arquitectónico constituye el testimonio "vivo" de la historia, su presencia es el propio documento histórico. Protegerlo es cuidar los testimonios de la historia y de la identidad.

Al considerar al Patrimonio urbano-arquitectónico como expresión de los grupos sociales a través del tiempo, se explica claramente su inscripción en la Cultura y por ende en la Historia, lo cual infiere los cambios ideológicos que encierra su concepto.

Durante mucho tiempo, el concepto de Patrimonio se aplicó exclusivamente a los "monumentos", manifestaciones relevantes relacionadas con algún hecho significativo de la historia. Se incluye asimismo en el concepto de Patrimonio Monumental aquellas obras cuyo valor simbólico, significativo es el referente válido para tal categoría, independientemente de sus cualidades artísticas, arquitectónicas o tecnológicas que pueda o no tener.

Poco a poco el panorama se ha ido ampliando, dando lugar también a la consideración y ponderación de expresiones de la vida cotidiana, representativas de otros estratos de la sociedad, no necesariamente protagónicos o individuales: el Patrimonio "No monumental". Son aquellas arquitecturas que hacen el tejido urbano, los barrios homogéneos, que expresan modos de vida, que marcan costumbres e identifican al grupo social en el tiempo, conformando imágenes urbanas y hábitos visuales y creando un ambiente particular por el modo de ocupación de los sitios o la utilización de la vegetación, donde se expresa el valor de conjunto. Todos estos elementos que aún pueden reconocerse en nuestra ciudad, son también componentes de un patrimonio de valor, digno de consolidación y conservación.

La dinamización de los procesos histórico-culturales es lo que establece la definición de qué es y qué puede ser considerado Patrimonio. En tal sentido, todos aquellos bienes -culturales- que tiendan al fortalecimiento de la memoria urbana, a afianzar la identidad y la pertenencia de la gente, y contribuyan en su calidad de recurso al desarrollo armónico de la ciudad, conforman el Patrimonio de Mar del Plata.

EL INVENTARIO

"...En estas arquitecturas de la palabra, en fin, la escritura mantiene el difícil equilibrio entre un desarrollo elocuente y una profunda relación con su referente; explora una sintaxis pero no como mero juego sino como medio de transmisión de unos significados reales. Y para ello utiliza palabras con las que intenta componer un discurso proyectual, palabras que no hablan de sí mismas sino que hablan de materia, de luz, de aire, de ciudad con su historia y su futuro, y, en lo posible, hablan también de la gente que las habita, que se habitúa a vivir en ellas o a convivir en ellas..."
Marina Waisman.

El proceso histórico de formación de la ciudad y las dinámicas de cambio que se registran en ese proceso, han determinado que el patrimonio se encuentre disperso azarosamente en el tejido urbano, conformando áreas, sitios y algunos lugares diferenciados por su especial caracterización. Adquiere valor en función de su capacidad de identificación y apropiación por parte de la comunidad a la que pertenece. Los valores a reconocer serán entonces no sólo los derivados de la propia materialidad arquitectónica, sino también aquellos vinculados con las vivencias comunitarias, historia oficial o popular, grado de significación y reconocimiento social.

En este encuadre se incorporan los conceptos de Preservación del Patrimonio con el fin de mantener "con vida" ejemplos de valor que referencien culturales que aporten a la memoria social y fundamenten una renovación urbana controlada sin pérdida del recurso patrimonial.

El primer paso para tal emprendimiento es el conocimiento, identificación y valoración de los elementos y áreas significativas de "nuestro" patrimonio arquitectónico y urbanístico, para luego trazar las pautas destinadas a su consolidación. El término INVENTARIO, -inventarium- significa descubrir, encontrar. Con el "descubrimiento" de nuestro Patrimonio, se podrá construir y consolidar, desde el presente, aquellos valores que perfilan la identidad y afianzan la pertenencia.

En tal sentido, la identificación, reconocimiento y difusión del patrimonio arquitectónico y urbano de la ciudad supone la necesidad de su documentación y sistematización a partir de técnicas de registro destinadas a su compilación ordenada y clara. Tales herramientas documentales, concretadas en este caso a través de fichas de relevamiento y valoración, el INVENTARIO, constituyen la base instrumental para la toma de decisiones frente al accionar en el planeamiento urbano como práctica que integre la preservación del patrimonio heredado y su relación armónica y dinámica con los procesos de renovación.

El inventario de elementos puntuales, parcelas, edificios o sitios, implica tareas de levantamiento de datos en archivos y de campo, documentación fotográfica y la indagación histórico-crítica que lleva a identificar al bien en estudio como de auténtico valor y caracterizarlo para su incorporación patrimonial; aunque el trabajo parte del tratamiento particularizado de elementos detectados previamente de valor especial no se deja de lado la hipótesis de entender a cada uno de ellos en el marco del desarrollo urbano, lo cual se verificará en el establecimiento de los criterios de valoración.

El paso previo a la planificación de un operativo tendiente a la preservación del patrimonio, consiste en relevar lo existente con testimonio de estado y situación legal. Es la condición indispensable que permitirá aconsejar sobre las medidas a tomar, apropiadas a cada situación que planteen los elementos a preservar.

La función del inventario es la del conocimiento sistemático del universo cultural como base no solo para acciones de rescate y valorización, sino de gestión integrada de los bienes culturales y ambientales a través de la planificación urbana. Los principales objetivos en el proceso de inventariar el patrimonio se pueden resumir en :

- Crea los mecanismos necesarios para la protección y salvaguarda del patrimonio arquitectónico y urbano, estudiando métodos y técnicas para su conservación y estimulando las prácticas de restauración y puesta en valor.
- Crear los medios necesarios para concientizar e informar a la comunidad sobre la protección de la calidad del ambiente construido, natural y paisajístico como forma de mejoramiento de la calidad de vida.
- Poner en valor el patrimonio histórico cultural y natural a escala urbana y arquitectónica, generando los medios de asesoramiento y orientación que posibiliten que las características de la nueva arquitectura se incorporen armónicamente con el patrimonio heredado.
- Obtener una base de conocimientos sobre la cual trazar estrategias de difusión y ordenamiento acerca del recurso patrimonial.

El trabajo así programado pretende efectuar un primer avance de identificación y relevamiento de obras que por sus características particulares, han sido reconocidas tanto popularmente como en listados alternativos, no oficiales, como de Valor Patrimonial, las cuales a través de la Ordenanza Municipal correspondiente fueron declaradas de "Interés Patrimonial". Este listado no agota la nómina de obras, sitios o áreas que merecen idéntico reconocimiento, sino que se considera abierto a la futura incorporación de bienes en función de la creciente consideración que adquieren para la sociedad.

La previa y necesaria categorización y valoración de los ejemplos seleccionados, ha sido desarrollada a partir de la aplicación de metodologías y técnicas de registro tendientes a obtener un estado de "situación patrimonial" a través de una serie de instancias valorativas. Tales instancias abarcaron los campos de interés reconocidos para cada ejemplo ponderado, observando aspectos tanto arquitectónicos, artísticos, como históricos y ambientales que le otorgan al Bien, su condición de "patrimonial".

El esquema de inventario urbanístico desarrollado plantea esencialmente lo que el patrimonio es en relación a su situación actual en el contexto como referencia. Aunque el trabajo parte originalmente de la observación particular (parcelaria), solo se entiende en el marco del desarrollo urbano. Esto se verifica en cada uno de los análisis planteados. Sin embargo es en el establecimiento de los criterios de valoración donde se hace explícita esta concepción.

Frente a la inexistencia de criterios de validez universal (fuera de aquellos que se refieran a ciertos monumentos históricos o modelos urbanísticos especiales), las decisiones de valoración se fundamentan en la posibilidad de ese patrimonio de constituir los "lugares" esenciales para la vida humana, valiosos por su capacidad referencial y su grado de adaptabilidad contemporánea.

El reconocimiento arquitectónico de la forma y el tejido urbanos, permite delimitar el nivel de significación del patrimonio en la realidad

urbana y así interpretar su valor "local" en tanto constructor de situaciones espaciales reconocidas y diferenciales, "barrios". El valor histórico de un edificio o sector urbano se incorpora inmediatamente a estas partes identificables e la ciudad durante su tiempo de consolidación. El valor principal se expresa entonces, en la localización de los bienes patrimoniales considerados en la estructura urbana, su relación actual con otros sectores del tejido y sus potenciales valores de uso.

La etapa final de esta valoración la conforma la cuantificación relativa de ese valor en forma de "puntaje" por medio del cual obtener un "grado de protección". La asignación de puntajes permite que la categorización y ponderación no sea arbitraria, tratando de objetivar el análisis.

La definición de los distintos niveles de protección obedece a las cualidades patrimoniales obtenidas en virtud de las particulares características del bien, las condiciones espaciales y de uso. De este modo se clasificaron los ejemplos patrimoniales mencionados sobre los cuales trazar una estrategia tendiente a su preservación y consolidación.

METODOLOGÍA Y DESARROLLO

El registro, valoración y categorización desarrollado en la presente tarea de Inventario, se efectuó a partir de la aplicación de una metodología de trabajo basada en antecedentes llevados a cabo en otras ciudades del interior del país, adaptando las distintas acciones a la realidad urbana de Mar del Plata. Tales procedimientos están sustentados en principios conceptuales y mecanismos metodológicos establecidos por organismos nacionales e internacionales de competencia en el tema Patrimonio y su Preservación, como la Comisión Nacional de Museos, de Monumentos y de Lugares Históricos, el Instituto Argentino de Investigaciones de la Arquitectura y del Urbanismo, el ICOMOS, entre otros, sentando fundamentos de base para los sistemas de registro. Asimismo la investigación histórica, dio el marco válido y pertinente para precisar la clasificación y ponderación.

Fueron diseñadas "Fichas de relevamiento", sobre las cuales se volcó toda aquella información referida a la obra que permitiera, para cada caso, su identificación, localización, estado y valoración ¹. De este modo, se completaron datos catastrales, usos -original y actual-, modificaciones, datos históricos, tipológicos y ambientales, incluyendo la valoración del bien por medio de categorías y consiguiente grado de protección.

Cada Ficha se completó con el material gráfico -plantas, cortes, vistas- y fotográfico correspondiente, lo que contribuyó a su mejor identificación. En este sentido cabe remarcar que los datos volcados, son el producto de la información vigente al momento de la realización (año 1995-1996), sin perjuicio de considerar las posibles cambios de dominio, de uso, u otro tipo de modificaciones que pudieran suscitarse al momento de la lectura del presente.

Por otra parte, es importante destacar que al momento de establecer la clasificación de "Tipología" surgió la necesidad de fundamentar la misma a partir de conceptos basados en estudios particulares sobre la "realidad tipológica" de la arquitectura marplatense y sus transformaciones.

A la luz de los procesos de cruces y "filiaciones" de corrientes eclécticas que dieron lugar a la variedad y complejidad de la arquitectura de Mar del Plata, se explica la dificultad de establecer una clasificación tipológica en los términos conceptuales de "tipo" como una estructura coherente de partes.

Por eso la necesidad de establecer otros marcos metodológicos para una mejor explicación de la arquitectura de nuestra ciudad. ²

En este sentido y a efectos de poder encuadrar las cualidades tipológicas en una sistematización del registro como la aquí presentada, se han formulado definiciones a partir de la observación de características materiales, formales, funcionales y de implantación de la arquitectura, en virtud de lo cual se establecen las siguientes clasificaciones:

VILLA:

¹ Es importante destacar que en el presente trabajo no se han descripto los criterios y parámetros utilizados para la valoración de los bienes, dado que el rigor de su detalle escapa a los contenidos que se pretenden abordar, pero cuya formulación ha sido objeto de análisis particular para la realidad patrimonial de Mar del Plata.

² Referimos aquí a los estudios desarrollados por el arq. Fernando Cacopardo transmitidos en diferentes artículos y publicaciones como: "De una teoría de los Objetos a las lógicas morfogenéticas de tejido" F. Cacopardo. ARQUITECTURA SUR, 1990 y "Utopía y Ciudad", I+ A, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. UNMDP, 1994.

Edificio de más de quinientos metros cuadrados, representativo de corrientes estilísticas reconocibles, de implantación exenta en lotes de grandes dimensiones que remiten a las casas de campo o recreo de carácter suburbano.

CHALET:

Edificio de menor escala, que devienen de la Villas suburbanas, representativo de una corriente estilística reconocible, en lotes de menores dimensiones (llegando a parcelas muy pequeñas, de 8,33 metros de frente) cuyas características y forma de implantación se adaptan a las condiciones del terreno, tomando y combinando elementos del repertorio ecléctico. Son paradigmáticos de esta clasificación los edificios representativos del pintoresquismo marplatense denominado "chalet marplatense" cuyas cualidades formales y materiales se identifican en el uso de la piedra, la teja, la madera, la articulación volumétrica, la yuxtaposición, revoques trabajados, cubiertas en pendiente, etc.

Las tipologías restantes, correspondientes a templos, edificios en altura -propiedad horizontal-, naves industriales, etc., han sido clasificados particularmente en función de sus características individuales las que pueden asimilarse a "tipos" ya reconocidos (cruz latina en naves, pabellones, claustros, etc.).³

Cada obra de valor patrimonial fue volcada en un plano de ubicación general de la ciudad, el que a efectos de su mejor comprensión, fue dividido en Sectores (referimos planos de sectores), conformando el "mosaico" correspondiente a una primera Area de trabajo (referimos plano de ubicación de sectores).

Finalmente, fue elaborada la Planilla Resumen (referimos Anexo) sobre la cual se detalló, la cantidad de obras por cada Sector con su categoría obtenida y grado de protección correspondiente. Este cuadro final conformará la base documental para la reglamentación de la normativa vigente, por cuanto permite definir con mayor precisión, a partir de las clasificaciones establecidas, tanto las intervenciones posibles o adecuadas para cada obra, como los diferentes beneficios y estímulos (previstos en la Ordenanza) para cada caso particular.

³ "Villas y Chalets, palacetes y cottages, construcciones de aspectoseñorial, castillos normandos, amplias casas españolas y vascas, petits hoteles y quintas, se extienden por cuadras y aún por kilómetros hasta las afueras de la ciudad, agrupándose particularmente en loma de Stella Maris, en la de Santa Cecilia, en el Boulevard Colón, en las inmediaciones de Playa Grande o en la faja costera del Torreón del Monje hasta el Golf Club...". De la "GUIA TURISTICA DEL SUR". Año 1937, se ha rescatado párrafo que refiere a la descripción tipológica del tejido arquitectónico marplatense.