

Este documento ha sido descargado de:
This document was downloaded from:



**Portal *de* Promoción y Difusión
Pública *del* Conocimiento
Académico y Científico**

<http://nulan.mdp.edu.ar>

PROYECTO:
MAR DEL PLATA: IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS
SOBRE LOS BIENES PATRIMONIALES
DEL ESCENARIO URBANO TURISTICO.

ESTUDIO DE CASO:
LA TERMINAL DE OMNIBUS DE MAR DEL PLATA

APORTE:
**EVALUACION DE LAS ALTERNATIVAS DE REFUNCIONALIZACION CON
USOS QUE CONTRIBUYAN AN LA REVALORIZACION DEL BIEN
PATRIMONIAL Y DE SU ENTORNO.**

Maria Julia Muñoz
Mayo de 2002

La Estación Terminal de Omnibus de la ciudad de Mar del Plata se encuentra actualmente en una etapa de su esquema evolutivo cuya localización presenta disfuncionalidades para la dinámica urbana.

Esta situación plantea la necesidad, y al mismo tiempo la oportunidad, de dar un nuevo uso al predio en cuestión, con las consecuentes repercusiones sobre el sector urbano circundante.

El objetivo del análisis de la faceta relacionada con la refuncionalización es "evaluar las alternativas de corrección y /o refuncionalización del bien con destino a usos que coadyuden a la revalorización del bien patrimonial.

La hipótesis que guía el proceso establece que: "existen usos alternativos de interés turístico-cultural que mejorarían la puesta en valor simbólico-patrimonial del bien heredado, su propia sustentabilidad y la del entorno.

La refuncionalización y puesta en valor de esta obra del patrimonio histórico-arquitectónico de la ciudad, con destino turístico-recreativo sustentable en lo social, cultural y económico, permitirán sustituir el uso actual con ventajas cualitativamente mayores.

La conciliación de intereses entre actores sociales involucrados y el carácter turístico-recreativo de la refuncionalización se constituyen en la alternativa que potencie la identidad de la obra patrimonial, el desarrollo del sector urbano circundante y el enriquecimiento del Tiempo Libre de turistas y residentes que hacia ellos se vean atraídos.

A partir de este hecho se producirá un cambio en la utilización de dicho espacio, destinado entonces a cumplir nuevas funciones para la comunidad barrial en particular, y para la ciudad en general.

La conservación y puesta en valor activa del edificio se constituye en el objetivo regente de las acciones de refuncionalización a adoptar, con usos que reflejen los deseos de la comunidad y contribuyan a potenciar las posibilidades de uso de su tiempo libre. Es por esto que su utilización en el ámbito del Turismo y de la Recreación se torna esencial para cualificar el patrimonio y enriquecer las experiencias recreativas de turistas y residentes. Del mismo modo, es deseable que el nuevo destino contribuya a desarrollar el entorno en el que se inserta en beneficio de comerciantes y prestatarios de servicios, y que sea consecuencia de una planificación consensuada en el seno de la comunidad.

Este cuadro de situación involucra a una gran diversidad de actores sociales: la comunidad residente, profesionales de disciplinas relacionadas- Arquitectura, Turismo, Conservación del Patrimonio-, representantes del sector público, Universidad, Medios de Comunicación. Cada uno de ellos presenta visiones diferentes del problema, y muy probablemente distintos intereses respecto de su resolución.

Al mismo tiempo, la cuestión posee múltiples facetas desde las cuales ser abordada. Involucra aspectos relacionados con el medio físico: ordenamiento territorial, conservación del patrimonio arquitectónico, repercusiones sobre la zona. Con el medio sociocultural: valor simbólico, potencial turístico-recreativo, relación con la oferta cultural de la ciudad. Y presenta indefectiblemente interrogantes de carácter económico, relacionados

con la financiación del posible proyecto, su forma de explotación y los efectos económicos que generaría sobre la zona.

En consecuencia, se hace necesaria una gestión integrada de los diversos actores involucrados, que supone una actitud activa en la transformación urbana, orientada a objetivos de mejora del medio y de la calidad de vida de las personas, ya que los primeros beneficiarios de la recuperación del Patrimonio y de la construcción de equipamientos turístico-recreativos son los propios habitantes de las ciudades, integrando de esta forma, objetivos sociales.

Estudio de representaciones y preferencias sociales-institucionales claves acerca de la cuestión

Con el objeto de investigar cuáles eran las preferencias de la comunidad respecto de la cuestión, se realizó un **sondeo de opinión** a actores sociales involucrados, representantes clave de las siguientes áreas:

ORGANIZACIONES GUBERNAMENTALES

Municipio de General Pueyrredón

La conformación responde a configuración anterior al 01/01/02.

1. Del área de la cultura
2. Del área de obras públicas y medio ambiente
3. Del área Turismo
4. Del Concejo Deliberante

ORGANIZACIONES NO GUBERNAMENTALES

Organizaciones académicas

5. Universidad Nacional de Mar del Plata - Area Turismo

6. Universidad Nacional de Mar del Plata - Area Cultura y Arquitectura

7. Comunidad residente y comerciantes de la zona

Asociaciones de prestatarios de servicios turísticos:

8. De Hoteles y Gastronómicos

9. De Empresarios de la Recreación

10. Medios de Comunicación

No es la intención con la citada selección tomar una muestra representativa de un universo a estudiar, sino sólo reflejar opiniones de actores sociales que pueden convertirse en informantes clave de la cuestión investigada, desde sus diversos enfoques. Las conclusiones se referirán exclusivamente a lo derivado de las entrevistas realizadas.

El modelo de entrevista tipo a realizar a la totalidad de los entrevistados es único, ya que es de interés recabar opiniones de los informantes sobre aspectos que no son específicamente de su dominio, con el objeto de enriquecer el contenido de las entrevistas, y de poder comparar todas las respuestas obtenidas. Asimismo, en el transcurso de la entrevista, y según el área de especialización del entrevistado, se incluirán en cada caso preguntas adicionales.

Reflexiones acerca del estudio de preferencias

- No existe consenso entre los actores sociales involucrados acerca del destino deseado para el predio de la actual Terminal de Omnibus de Mar del Plata, a desafectar en caso de traslado.
- Las alternativas de refuncionalización preferidas por los actores sociales entrevistados conforman un continuo que va desde usos exclusivamente comerciales y privados, a usos en el ámbito de la cultura y de lo público.
- La mayor parte de los actores entrevistados se inclina por un “mix” entre la actividad comercial y cultural, estando muy presente en todos los casos el aspecto recreativo en las alternativas preferidas.
- El consenso se logra en dos aspectos concretos: se puede observar que la totalidad de los entrevistados coincide en la necesidad de transformar una de las manzanas del predio en **un espacio verde, necesidad derivada de la alta densidad y elevada altura de la edificación circundante**. Otro punto de notable coincidencia lo constituye el deseo, expresado por la totalidad de los entrevistados, de preservar y poner en valor el edificio, teniendo las alternativas propuestas esta función, entre otras.

Diagnóstico del Estudio de representaciones y preferencias sociales-institucionales claves acerca de la cuestión

El sondeo de opinión a actores sociales clave tuvo por objetivo conocer las preferencias de la comunidad respecto de la refuncionalización del predio en cuestión, así como, consecuentemente, su visualización de efectos sobre el entorno, roles de otros actores, y otras cuestiones relacionadas.

Con respecto a la elección de los actores a entrevistar, se buscó reflejar la diversidad de opiniones existentes, que luego se constató en la concreción de las entrevistas. Dentro del seno del Sector Público Municipal fueron entrevistados responsables de diversas áreas –Obras Públicas, Cultura, Turismo, Concejo Deliberante-. Con respecto a las organizaciones no gubernamentales, la opinión de representantes de la Universidad local

pretendió obtener la visión académica, En el caso de los Medios de Comunicación, se contó con el aporte de actores sociales clave en la generación de cuestiones. En el caso de las Asociaciones turísticas, se buscó reflejar, y se logró, la disociación de intereses entre distintos prestatarios de servicios turísticos. La entrevista a miembros organizadores de la Comisión Propulsora de la Calle Alberti, buscó obtener la opinión de residentes del sector, al mismo tiempo, comerciantes. Dicha asociación busca representatividad al no existir en el barrio de la Terminal una Sociedad de Fomento para luchar por sus intereses.

En todos los casos, ningún entrevistado expresó tener ningún proyecto en conjunto con otras áreas. El caso del sector público merece un comentario aparte. No puede hablarse del mismo como un todo. Fue lamentablemente constatada la preocupante descoordinación y superposición de funciones que existe en el seno del mismo. Cada área actúa independientemente de las otras y no se interesa por el accionar de las demás ni les da participación. Obras Públicas y Planeamiento manejan el tema y relegan al Departamento de Patrimonio del Ente de Cultura de las decisiones. El Emtur no tiene idea alguna del tema, no es consultado, ni demostró intenciones de presentar ningún proyecto. El Concejo Deliberante desde la Comisión de Turismo, tampoco posee coordinación con otras áreas.

Cabe destacarse previamente que varios entrevistados mencionaron los problemas dominiales como la principal amenaza al futuro destino del predio, seguidos por la decisión respecto de la construcción o no de la Estación Ferroautomotora.

La pregunta acerca de las **alternativas de refuncionalización preferidas** por cada uno de los entrevistados, **y sus características**, dibuja un continuo entre: un extremo de destino en el ámbito de la cultura “pura”, hasta uno definido sólo por un Centro de Compras. De todos modos, estos son solamente dos casos, la mayoría se inclina por un “mix” entre la actividad comercial y cultural, estando muy presente en todos los casos el aspecto recreativo en las alternativas preferidas. Cabe destacar que las alternativas preferidas se mencionan con un alto grado de generalidad, los actores entrevistados no poseen ideas concretas acerca de sus preferencias, salvo excepciones. Esto denota la falta, al momento de la entrevista, de maduración de las mismas. También se puede observar que la totalidad de los entrevistados coincide en la necesidad de transformar una de las manzanas del predio en un espacio verde, necesidad derivada de la alta densidad y elevada altura de la edificación circundante. Otro punto de notable coincidencia lo constituye el deseo, expresado por la totalidad de los entrevistados, de preservar y poner en valor el edificio, teniendo las alternativas propuestas esta función, entre otras. La única propuesta que busca utilizar más “funcionalmente” el predio es la de la Cámara de Empresarios de la Recreación, que propone, como se vió, transformarlo en una terminal de transporte de excursiones locales, quitándole quizás el protagonismo al edificio como valor en sí mismo. La unanimidad se da nuevamente en la necesidad de hacer un uso no estacional del predio. Como observación interesante, se

encuentra el hecho de que, a pesar de haberse dado una variedad amplia de respuestas, no hay una alternativa que haya sido propuesta una única vez, por un sólo entrevistado. Todas fueron repetidas por otro actor, ya sea como alternativa preferida, o entre las alternativas iniciales.

Como dijimos, si bien no existe consenso absoluto entre preferencias, y por otro lado se dan variantes particulares entre alternativas del mismo carácter, se puede concluir que existe una fuerte línea de preferencias marcada por un mix cultural-comercial-recreativo.

Entre las **actividades incompatibles** con el sitio, según la mayoría de los entrevistados, se encuentran todas aquellas que signifiquen contradecir las características mencionadas en las preferencias en cuanto a densidad de ocupación, espacios verdes, etc. La respuesta de mayor frecuencia mencionó a un shopping como la actividad más incompatible con el sitio, ya que expresaron que aniquilaría la actividad económica de la zona. Paradójicamente, esta fue una de las opciones preferidas por el entrevistado por el área de Obras Públicas de la Municipalidad, con el argumento contrario, ya según él era lo preferido por los comerciantes de la zona. Al realizar la entrevista a estos últimos, se verificó que esto no era así.

Entre los **efectos de las alternativas sobre el entorno**, encontramos aquellos producidos por la desaparición de la Terminal, por un lado; y los derivados de la nueva función, por otro. En el primer caso, se menciona como casi excluyente la desaparición de las disfuncionalidades provocadas por la localización actual de la Terminal y la amenaza al actual sustento de la planta comercial y de servicios de la zona, sobre todo los comercios y establecimientos gastronómicos que viven del flujo de pasajeros de la misma. Los hoteles sufrirían menos este cambio, por estar ubicados cercanos a la zona turística. El segundo tipo de efectos varía según las alternativas, y se generalizan en: reactivación económica y mejoramiento en la calidad de las prestaciones.

En la **apreciación sobre el equipamiento actual del sector**, es destacable la coincidencia en señalar la suficiencia en cantidad pero no en calidad del mismo. Se mencionó con frecuencia la necesidad de realizar inversiones desde lo privado para mejorar la calidad de las prestaciones, en vistas al cambio a producirse.

En la **apreciación sobre la infraestructura actual del sector**, se destaca la coincidencia en considerar bueno el estado y suficiencia de la misma. El problema de los desagües pluviales, principal factor de conflicto en este aspecto durante años, está siendo solucionado definitivamente.

Con respecto al **estado actual del edificio**, aquellos que poseen un conocimiento menos especializado o nulo del tema, lo consideraron directamente como "Malo". El resto, dividieron su apreciación respecto de la estructura, a la cual consideraron buena, del mantenimiento general, al que consideraron como "Muy Malo". Las opiniones más calificadas en este aspecto se obtuvieron del Ente de Cultura y del Centro de Estudios Arquitectónicos e

Históricos de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. En cuanto a los cambios propuestos, se considera que éstos deben recuperar las características originales del edificio, y preservar su valor histórico.

El punto referido al **rol de cada sector u organización** respecto de la cuestión, fue descrito en todos los casos como el ideal, no así como el real. Se mencionaron las funciones que deberían tener las organizaciones o sectores consultados, pero en las respuestas mismas estuvo implícito el hecho de que en ningún caso este rol de está dando actualmente. Como se mencionó con anterioridad, quienes deben ser tenidos en cuenta no lo son, quienes deben proponer no lo hacen, y quienes necesitan unirse para lograr resultados, actúan separadamente.

El cuanto al **rol del Estado** respecto de la cuestión, los entrevistados coincidieron en otorgarle la principal injerencia en el tema. Se mencionaron actividades de planificación, control y prestación eficiente de los servicios públicos. La primera función no aparece en las respuestas de los residentes y comerciantes de la zona, ni en empresarios sin capacitación, en las cuales se destaca la última.

Por último, acerca de las **expectativas respecto de la cuestión**, se puede decir que cuando se expresan, son de índole variada, y muy relacionadas con el área de desempeño y las posibilidades del entrevistado.

Las apreciaciones personales acerca de cada entrevista en particular se encuentran incluidas en la grilla comparativa.

Las conclusiones evaluativas hacen referencia a lo siguiente:

El edificio presenta una alta potencialidad ya que, por sus características internas y externas, puede adoptar muy diferentes usos. Por otro lado, acepta nuevas construcciones: presenta muchas "luces", no posee elementos internos intermedios que deban ser removidos. Puede considerarse la posibilidad de construcción de niveles bajo la superficie. Presenta potencialidad en lo cultural y en lo comercial.

Atractividad

Según lo expresado anteriormente, el valor referencial del recurso es alto, tanto para turistas como para residentes. Esto redundará positivamente en la atractividad futura del predio ante nuevos usos.

Accesibilidad

La accesibilidad física es buena. La provisión de infraestructura es la adecuada.

La disponibilidad administrativa es la que presenta aún dificultades en lo referido a la tenencia.

La disponibilidad temporal no reviste inconvenientes.

ASPECTOS POSITIVOS

- La obra arquitectónica posee valor histórico-referencial, y se encuentra en buen estado de conservación en su aspecto estructural.
- La obra arquitectónica presenta características de potencialidad para usos variados.
- Su localización es estratégica en el tejido urbano: puede articularse con el sector costero, con los barrios residenciales contiguos y con el eje comercial de jerarquía constituido por la calle Güemes.
- El sector urbano circundante posee suficiencia de equipamiento hotelero y gastronómico en cantidad.
- El sector urbano circundante posee una provisión total de servicios de infraestructura.
- El sector urbano circundante es asiento de un número importante de población estable de la ciudad.
- Existe normativa local que protege el patrimonio y que regula los usos del suelo.
- Existe concientización en la comunidad acerca de la necesidad de conservación y puesta en valor del edificio.
- Existen profesionales de disciplinas involucradas interesados en la cuestión.
- El perfil turístico tendencial de la ciudad de Mar del Plata apunta a valorizar el patrimonio cultural y a desarrollar opciones recreativas con este carácter.

ASPECTOS NEGATIVOS

- La obra arquitectónica presenta un estado de conservación general calificable de “malo”.
- El sector urbano circundante presenta una marcada insuficiencia de espacios verdes. (oportunidad)
- El sector urbano circundante posee insuficiencia de equipamiento hotelero y gastronómico de calidad.
- El sector urbano circundante posee insuficiencia de equipamiento recreativo de calidad. (oportunidad)
- Existen problemas de tenencia entre jurisdicciones del estado, aún no resueltos.

- La legislación que protege el patrimonio no posee suficiente fuerza ante posibles decisiones en contrario por parte de autoridades de la Provincia si la cesión al gobierno municipal no se produce.
- El accionar es descordinado y no profesionalizado en el seno del sector público.
- No se les otorga participación a nivel estatal a organismos que deberían tenerla –Emtur, Encul-.
- Los plazos para la desafectación del predio son aún inciertos.

Como último aspecto de la conclusión evaluativa, se expone una elaboración personal comparativa de las distintas alternativas identificadas en las entrevistas a los actores sociales clave relacionados con la cuestión.

Se analizan a través de los siguientes aspectos, que aportan visiones diferentes de un todo, que se complementan y permiten una mejor evaluación de las distintas alternativas:

- Factibilidad técnica
- Factibilidad social
- Factibilidad política
- Factibilidad económica

- Aptitud, Atractividad, Accesibilidad

- Grado de preferencia surgido del sondeo de opinión.

Las alternativas comparadas, surgidas del sondeo de opinión, fueron ordenadas en un continuo, desde un extremo exclusivamente a cargo del sector público, a una explotación exclusivamente privada, según lo mencionado por los actores.

La valoración se realizó con la siguiente escala, para cada ítem:

- ◆ Escasa
- ◆ Media
- ◆ Alta
- ◆ Muy Alta
- ◆ Optima

Extremo PUBLICO.....
Extremo PRIVADO

Alternativas Factibilidad	Museo	Centro de exposiciones	Centro cultural	Polideportivo	Centro de convenciones	Centro cultural-recreativo	Terminal de transporte turístico	Centro cultural-comercial	Centro cultural-comercial-recreativo	Centro comercial
FACTIBILIDAD TECNICA	Optima	Optima	Muy alta	Escasa	Escasa	Alta	Media	Alta	Alta	Alta
FACTIBILIDAD SOCIAL	Alta	Alta	Alta	Media	Media	Alta	Media	Alta	Muy alta	Media
FACTIBILIDAD POLITICA	Escasa	Escasa	Escasa	Escasa	Alta	Escasa	Media	Escasa	Escasa	Muy alta
FACTIBILIDAD ECONOMICA	Escasa	Escasa	Escasa	Media	Alta	Media	Alta	Alta	Muy alta	Muy alta

Extremo PUBLICO.....
Extremo PRIVADO

Alternativas Factibilidad	Museo	Centro de exposiciones	Centro cultural	Polideportivo	Centro de convenciones	Centro cultural-recreativo	Terminal de transporte turístico	Centro cultural-comercial	Centro cultural-comercial-recreativo	Centro comercial
ATRACTIVIDAD	Escasa	Media	Media	Media	Alta	Alta	Alta	Alta	Muy Alta	Alta
APTITUD	Muy alta	Muy alta	Muy alta	Media	Media	Alta	Media	Alta	Alta	Alta
ACCESIBILIDAD	Alta	Alta	Alta	Media	Alta	Alta	Alta	Alta	Alta	Alta

PREFERENCIAS DE LA COMUNIDAD	Escasa	Media	Alta	Escasa	Media	Alta	Media	Alta	Muy alta	Media
------------------------------	--------	-------	------	--------	-------	------	-------	------	----------	-------

Este análisis nos permite identificar aquella alternativa que presenta predominancia de características favorables y mayor grado de preferencia por parte de la comunidad. La misma, como puede observarse, es la que implica ofrecer un mix de cultura, recreación y actividad comercial. Posee la ventaja de ser muy amplia, y presentar la potencialidad de generar una diversidad de alternativas, las que se proponen en la siguiente etapa.

CONCLUSIONES

La complejidad de la cuestión abordada en el presente estudio sugiere la posibilidad de surgimiento de un grave conflicto de intereses y acciones descoordinadas que conspira contra el bienestar de la comunidad toda. Lo recogido en el desarrollo del estudio resulta desafortunadamente orientado en este sentido.

Se hacen necesarias una Planificación y una Gestión participativas, conciliadoras de intereses, que contemplen el largo plazo y persigan, además de una finalidad económica, la búsqueda de beneficios en lo sociocultural a nivel comunidad, y la prevención del deterioro y una puesta en valor activa de los recursos de la ciudad.

La búsqueda de la sustentabilidad económica, social y cultural se torna premisa fundamental de la refuncionalización del predio de la actual Estación Terminal de Omnibus y, con ella, del desarrollo del sector urbano circundante.

Es en este sentido en que se desarrolló el estudio y se orientó la propuesta realizada, cuyas aspiraciones son constituir un aporte a la planificación participativa de la cuestión cuando la misma se instale definitivamente en la agenda de la comunidad y su resolución se haga prioritaria.

Se buscó integrar al mismo una pluralidad de sectores y disciplinas, tomando como eje a las actividades turística y recreacional, con el pleno convencimiento de que constituyen la opción incluyente de la diversidad de intereses y facetas que el tema involucra.

De esta manera, la hipótesis que guió el estudio queda confirmada, siendo deseable su concreción en los hechos.

Para ello es fundamental, además de lo antedicho, una planificación lo suficientemente anticipada para permitir alcanzar los resultados deseados.

El Estado constituye un actor de gran protagonismo en la cuestión. Su actuación debe presentar una coherencia interna. Su rol fundamental se identifica con la promoción de la acción conjunta de los actores sociales involucrados, y su mantenimiento en el tiempo en pos del desarrollo del sector.

Siendo ampliamente conocidas, más allá de las consecuencias desfavorables de la Acción, aquellas de la Inacción, se recomienda que se asuman roles activos, y que las políticas se continúen en el tiempo, a pesar de los cambios de políticos.

La aspiración última del presente trabajo sería, junto con un análisis económico hoy pendiente, aportar información analizada e ideas para la resolución de la cuestión, tan relevante para el destino de una zona clave de la

ciudad como para un uso gratificante y enriquecedor del Tiempo Libre tanto de las personas residentes en la misma , como de sus visitantes.

Bibliografía

ANDER-EGG, EZEQUIEL. "Técnicas de investigación social." Editorial Humanitas. Buenos Aires. 22ª. Edición. 1992.

BOULLON, Roberto C. "Planificación del Espacio turístico." México, Trillas. 1985.

CODIGO DE PRESERVACION PATRIMONIAL. Ordenanza MGP Nº 10075. Promulgada el 28-08-95.

Vº CONGRESO NACIONAL DE PRESERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANO.
III SEMINARIO DE ESPECIALISTAS AMERICANOS.
"Patrimonio Americano: Unidad, Pertenencia e Identidad." Mar del Plata. 24 al 28 de octubre de 1990.

COVA, ROBERTO. "Apuntes para una historia de la arquitectura marplatense".

CUEVA, MANUEL IGNACIO. "La localización de las terminales de transporte, un poco más de racionalidad."

DIARIO "LA CAPITAL". Suplemento especial 91º Aniversario de Mar del Plata. 25 de mayo de 1996. Artículos varios. Mes de enero, febrero y marzo de 1998.

EMTUR Mar del Plata. Base de datos 1998.

GIANNATTASIO Analía, MUÑOZ María Julia, SPOLITI María Laura, "Sistema Turístico y Recreativo de la ciudad de Mar del Plata". Universidad Nacional de Mar del Plata. 1997.

INSTITUTO DE ESTUDIOS TURISTICOS. "Estudios turísticos". Madrid. Nº 126. 1995.

LAZZERETTI, MONICA I. "Conservación de los espacios urbanos turísticos y su patrimonio cultural". Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. Universidad Nacional de Mar del Plata. 1984

MUNNE, FREDERIC. "Psicología del Tiempo Libre. Un enfoque crítico." Editorial Trillas. México. 1980 (reimp. 1995).

NOVACOVSKY, ALEJANDRO. ROMA, SILVIA. PARIS BENITO, FELICIDAD. "El Patrimonio Arquitectónico y Urbano de Mar del Plata. Cien Obras de Valor Patrimonial". Centro de Estudios históricos, arquitectónicos y urbanos. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. UNMdP. 1997.

NOVACOVSKY, ALEJANDRO. ROMA, SILVIA. PARIS BENITO, FELICIDAD. "Perfil del Patrimonio arquitectónico y urbano. Detección y valoración de áreas

y obras". Centro de Estudios históricos, arquitectónicos y urbanos. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. UNMdP. 1997.

ORDENANZA MGP N° 8342. Promulgada el 08-10-91

ORDENANZA MGP N° 10068. Promulgada el 28-08-95

OSZLAK, OSCAR y O'DONNELL, GUILLERMO. "Estado y Políticas estatales" de "Para investigar la administración".

REGLAMENTO GENERAL DE CONSTRUCCIONES. N° reg 0.1093. Exped. HCD N° 1364 letra D. 04/12/87

REVISTA "ARQUITECTURA". Asociación de Arquitectos de Mar del Plata. Año 3 N° 6, Año 5 N° 8.

ROCCATAGLIATA, J. "La Argentina: geografía general y los marcos regionales". Editorial Sudamericana. 1992.

SANCHEZ, JOAN EUGENI. "Espacio, Economía y Sociedad." Madrid. 1991.