

**Universidad Nacional de La Plata  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Maestría en Conservación, Restauración e  
Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano**

---

***Título:***

***Ostende, un paseo costero por su historia urbana y sus obras fundacionales.***

***Proyectos de intervención para su recuperación y puesta en valor.***

Alumno: Arq. Martín Bustillo

Director: Arq. Fernando Gandolfi

La Plata, 28 de Noviembre, 2022

## **Indice**

–Introducción: planteo del tema y propuesta metodológica.

- Capítulo 1: Aproximación histórica. Origen del turismo balneario. El caso argentino, surgimiento de balnearios turísticos en el litoral costero de la Pcia. de Bs. As.

- Capítulo 2: El caso de Ostende, proyecto urbano original y su grado de concreción. Lineamientos de una propuesta de intervención urbana. Obras fundacionales.

– Capítulo 3: La Casa Robette. Historia, situación actual y propuesta de Intervención para su recuperación y re-funcionalización. Procedimiento para la elaboración del proyecto de rehabilitación.

- Comentarios finales

- Bibliografía

## Introducción

El presente trabajo tiene como objetivo central proponer una intervención arquitectónica en una obra fundacional ubicada en la Localidad de Ostende, Partido de Pinamar, enmarcando dicho proyecto en una propuesta general de puesta en valor de su patrimonio urbano.

Se trata de la casa que perteneció al fundador de la localidad Fernand Robette, proyectada por el arquitecto Augusto Huguier y que en la actualidad se encuentra en estado de abandono. Se plantea también vincular dicha casa con el Hotel y La Rambla sur, obras emblemáticas, pertenecientes al período fundacional del balneario, a través de un paseo costero.

El interés se centra, en primer término, en la posibilidad de recuperar dicha pieza fundacional, y en segundo término, en crear, en dicho espacio, un centro de información histórica y turística hoy inexistente.

Considero que la cuestión del pasado fundacional es una temática poco abordada en el caso de Ostende y otros balnearios de la Provincia de Buenos Aires y que dicho déficit atenta contra el debido resguardo de las piezas fundacionales y con la posibilidad de recrear la memoria colectiva, ejercicio que solo se logra si se pone en acto.

Como plantea Paula Bruno (2019: 158)

“... la historia de los balnearios marítimos de la región no puede reducirse al estudio de Mar del Plata, si bien es sin duda el caso paradigmático. ... aun en una escala muy reducida, el arribo a la playa se produjo paralelamente en varios puntos del litoral marítimo, aportando en cada caso de forma diversa a la construcción de los nuevos hábitos y lugares de descanso.”

Asimismo, sostengo que la puesta en valor de dicha obra fundacional debería formar parte de un proyecto de recuperación de la historia general de la localidad que dé cuenta del contexto en que se construyó y del proyecto fundacional del que formaba parte.

Este trabajo intenta contribuir a visibilizar el patrimonio arquitectónico y natural de una de las localidades balnearias de la provincia de Buenos Aires que no ha sido tan estudiada como Mar del Plata, contribuyendo a promover el turismo y el desarrollo local de la zona.

En cuanto a la metodología, para la realización de dicha propuesta de intervención analicé una serie de fuentes secundarias, tales como fotografías de diferentes épocas, planos y artículos históricos referidos a la zona, obtenidas en las visitas realizadas a diferentes instituciones (Municipalidad de Pinamar, Archivo Histórico de Madariaga, Archivo Histórico de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires).

Asimismo se relevaron los lugares de interés, tomando fotografías que luego fueron comparadas con las fotos de los edificios patrimoniales de diferentes épocas para ir delineando las propuestas de intervención arquitectónica. Se consultó principalmente el archivo fotográfico de Jorge Bhom.

Realicé un análisis comparativo del balneario Ostende y sus principales obras entre la etapa fundacional y el período 2018-2022 con el objetivo de elaborar una propuesta de intervención a nivel urbano y edicilio, con especial énfasis en la casa Robette.

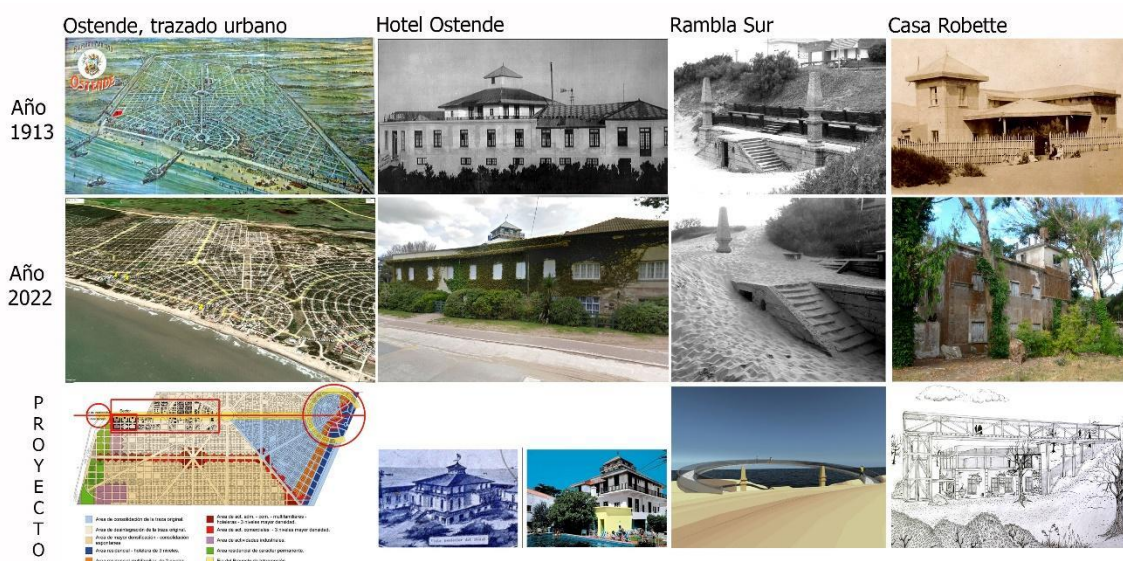
En la primera parte de la tesis se desarrolla la dimensión histórica, haciendo referencia al origen del turismo balneario en Europa, en el litoral costero argentino y en el caso de Ostende, Provincia de Buenos Aires.

Luego se caracteriza el proyecto fundacional de Ostende y su evolución, planteando lineamientos para una posible intervención.

En la última parte, se aborda la dimensión edilicia analizando el Hotel Ostende, la Rambla Sur y especialmente la Casa Robette, formulando una propuesta de intervención.

En la siguiente figura se muestra el trazado urbano y sus obras patrimoniales en diferentes momentos: año 1913 de su fundación, año 2022 con su estado actual y una propuesta con ideas a futuro.

**Figura N° 1**  
**Trazado urbano y obras fundacionales de Ostende.**



Fuente: Elaboración propia.

## Capítulo 1

### **Aproximación histórica. Origen del turismo balneario. El caso argentino, surgimiento de balnearios turísticos en el litoral costero de la provincia de Buenos Aires.**

La creación de núcleos urbanos como espacios turísticos se origina en Europa durante el siglo XIX, ligada a la consolidación de la clase burguesa, con recursos económicos y tiempo libre para viajar. Surgieron allí las primeras estaciones de baño como destinos saludables (Hernández, 2009, 2010).

Como sostiene Gil de Arriba (2000), las prácticas balnearias europeas se desarrollaron en una primera etapa en zonas con fuentes termales y más adelante en zonas costeras especialmente de playa, ligadas a usos higiénicos y a la preocupación por el estado de salud de las poblaciones urbanas. Anteriormente el mar se identificaba únicamente con la actividad pesquera y la práctica de los baños en agua de mar era considerada peligrosa. A fines del siglo XIX se multiplicaron los escritos sobre las virtudes curativas del mar. Se impuso una corriente médica conocida como higienismo, que otorga gran importancia al entorno social y ambiental en la evolución de las enfermedades. En este contexto empezaron a proliferar ciudades balnearias en Gran Bretaña, Francia, Alemania y Bélgica.

Estas prácticas se fueron transformando en prácticas de ocio, promoviendo la creación de lugares específicos como la ciudad-balneario. Con el paso del tiempo, y la ayuda del ferrocarril, se va generalizando gradualmente, dejando de ser una práctica exclusivista.

Figura N° 2  
Vista panorámica de la playa de Ostende, Bélgica.



Fuente: [www.delcampe.net](http://www.delcampe.net)

En el caso de Argentina, el turismo comienza a desarrollarse en las últimas décadas del siglo XIX en correlación con el proceso de organización nacional y la consolidación del modelo económico agro-exportador. Los sectores que disponían de altos ingresos y tiempo libre, comenzaron a viajar a diferentes lugares del país con fines turísticos (Bertoncello, 1993, 2006). En este sentido, Hernández (2009, 2010) denomina a esta etapa de desarrollo del turismo en el país "exclusivismo".

Hasta las últimas décadas del siglo XIX, las costas marítimas de la Provincia de Buenos Aires eran consideradas inhabitables. Según la Ley de Ejidos de 1870, los pueblos debían fundarse en las cercanías de caminos, vías férreas, ciudades y excepcionalmente puertos. En ese momento, el litoral atlántico no reunía estas condiciones. Pero en menos de un siglo estas playas pasaron a ser asiento de nuevas ciudades y nuevos usos sociales (Dadon, 2005).

Con respecto a los primeros balnearios de la costa atlántica, Mantobani (1997) plantea que se crearon a fines del siglo XIX, luego de un proceso de valorización y apropiación de las tierras al sur del río Salado para incorporarlas a una pujante economía agropecuaria. Estos balnearios se pueden considerar una nueva forma de articulación entre sociedad y naturaleza, que incorporó a las playas al sistema económico y a la cultura urbana dando lugar a lo que el autor denomina "cultura de playa". La referencia a modelos europeos logró atraer la atención de la clase alta porteña; dichos modelos fueron resignificados o reelaborados por la influencia conjunta de diversos factores locales.

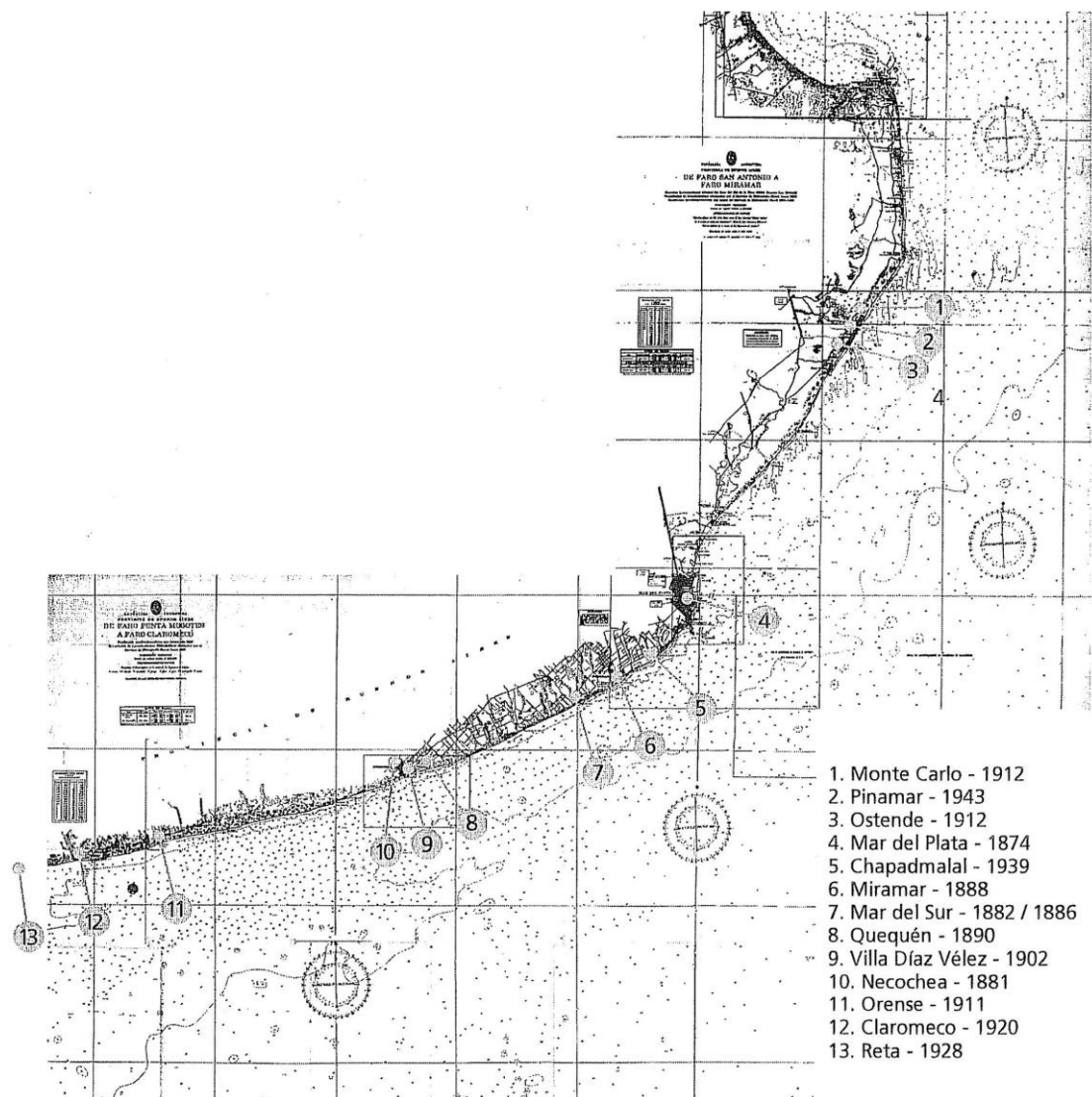
Mar del Plata se fundó en 1874 para la instalación de un puerto y un saladero y se fue transformando en pocos años en el balneario marítimo de la sociedad porteña.

Como señala Bruno (2019), si bien Mar del Plata constituye el caso paradigmático de esta primera etapa, también se gestaron otros emprendimientos con escalas y características diferentes. En los años posteriores se fundaron Necochea, Miramar y Mar del Sur al sur de Mar del Plata; hacia el norte, en las primeras décadas del siglo XX se desarrollaron los emprendimientos turísticos de Ostende y Monte Carlo.

La situación en los balnearios se fue modificando gradualmente, se fueron incorporando otras clases sociales a las prácticas del veraneo como parte del proceso de modernización y urbanización del país. En la década de 1920 se desarrollaron nuevas propuestas de fundaciones balnearias, que tomaron como referencia nuevos modelos urbanísticos. A partir de los años 30, el turismo se va generalizando gradualmente, alcanzando a la clase media alta primero y luego masificándose a partir del turismo social después de 1945 (Hernández, 2009; Bruno, 2019).

En las siguientes figuras se indican las localidades balnearias que se fueron creando y las fechas de su fundación.

Figuras N° 3 a N° 7  
Fundaciones balnearias en la costa atlántica argentina, 1874-1943.



1. Ubicación de las fundaciones balnearias (1874-1943) sobre dos Cartas Náuticas (de Faro San Antonio a Faro Miramar y Faro Punta Mogotes a Faro Claromecó). Publicadas por del Servicio de Hidrografía Naval, 1969.

**EL SURGIMIENTO DEL TURISMO  
BALNEARIO EN LA PCIA.DE BS.AS**  
INFRAESTRUCTURA CREADA E/ 1870 Y 1930

MAR DEL PLATA - AÑO 1874



**EL SURGIMIENTO DEL TURISMO  
BALNEARIO EN LA PCIA.DE BS.AS**  
INFRAESTRUCTURA CREADA E/ 1870 Y 1930

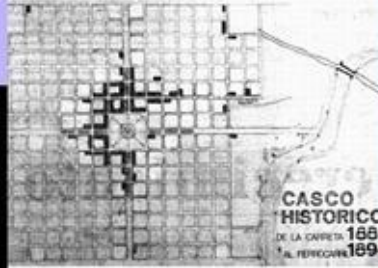
VILLA DIAZ VELEZ - AÑO 1902





**EL SURGIMIENTO DEL TURISMO  
BALNEARIO EN LA PCIA. DE BS.AS**  
INFRAESTRUCTURA CREADA E/ 1870 Y 1930

NECOCHEA - AÑO 1881

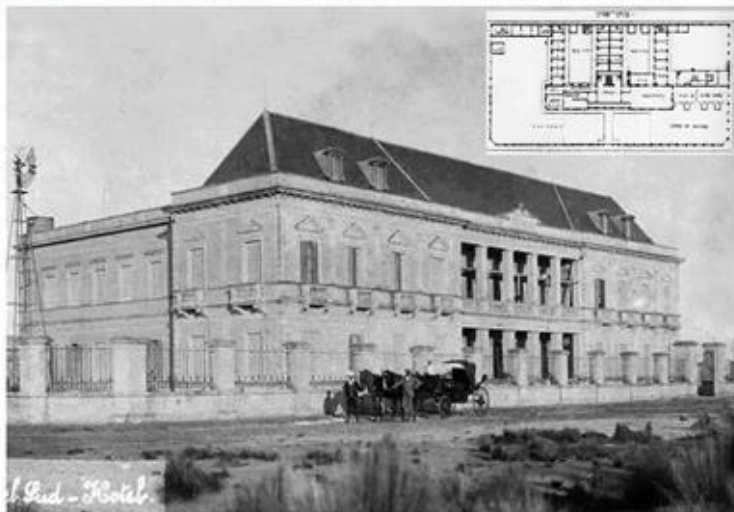


**EL SURGIMIENTO DEL TURISMO  
BALNEARIO EN LA PCIA. DE BS.AS**  
INFRAESTRUCTURA CREADA E/ 1870 Y 1930

MAR DEL SUD - AÑO 1882

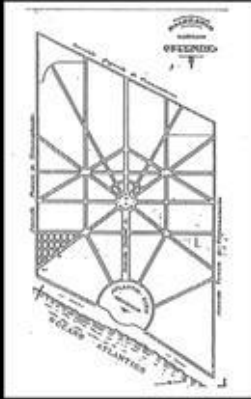


Copia del Plano de Mar del Sud ejecutado por el agrimensor J. Eugenio Moy.  
Fuente: Archivo Páez Gripta



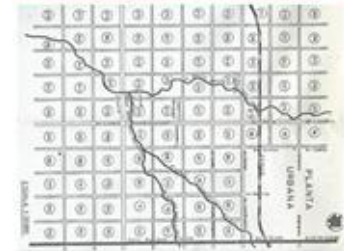
**EL SURGIMIENTO DEL TURISMO  
BALNEARIO EN LA PCIA.DE BS.AS**  
INFRAESTRUCTURA CREADA E/ 1870 Y 1930

OSTENDE - AÑO 1912



**EL SURGIMIENTO DEL TURISMO  
BALNEARIO EN LA PCIA.DE BS.AS**  
INFRAESTRUCTURA CREADA E/ 1870 Y 1930

CLAROMECA - AÑO 1920



## **Capítulo 2.**

### **El caso de Ostende, proyecto urbano original y su grado de concreción. Lineamientos de una propuesta de intervención urbana. Obras fundacionales.**

Tal como se planteó, Ostende es uno de los balnearios que se fundaron en la costa atlántica en las primeras décadas del siglo XX. Está situado a 342 km. de la ciudad de Buenos Aires y pertenecía al Partido de General Madariaga.

A continuación se describe el proceso de transformación de esta zona y se hace foco en el proyecto urbano del Balneario Ostende y las construcciones originarias que forman parte de su patrimonio arquitectónico.

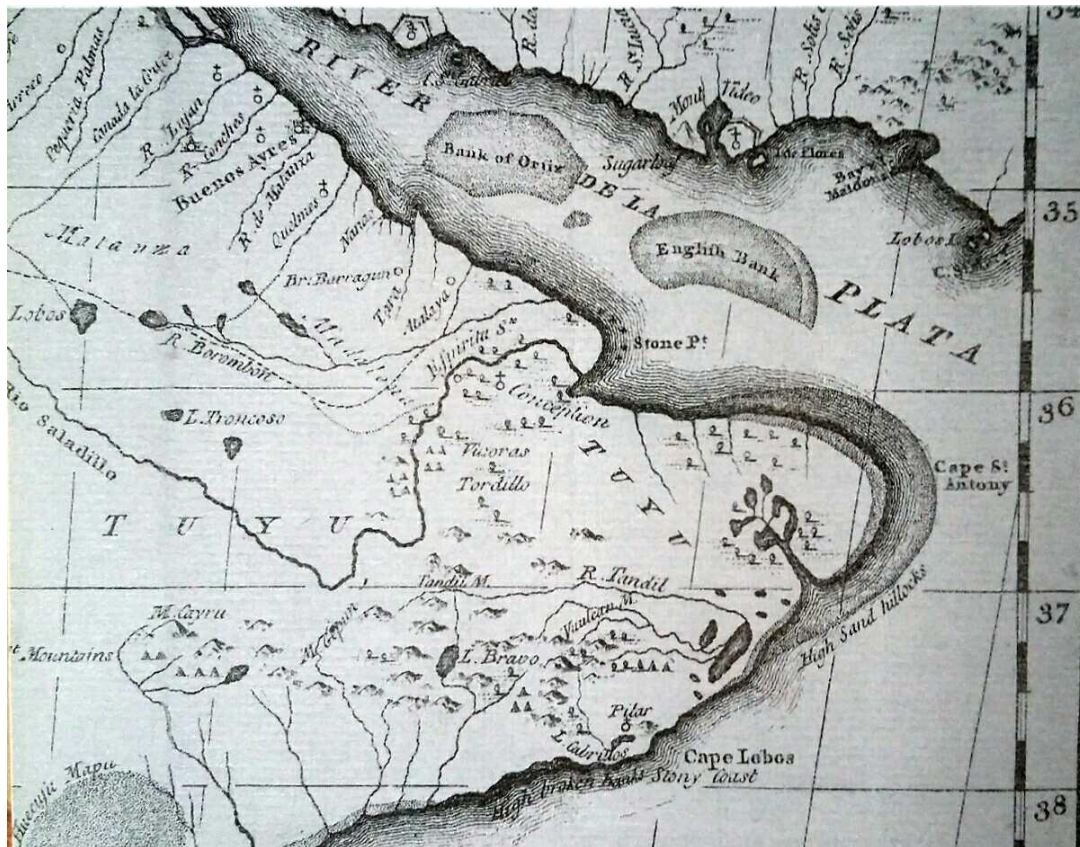
#### **2.1. Historia de la región.**

Como señalan Banzato, Infesta y Valencia (2012), en el siglo XIX se produjo la ocupación del territorio de la Provincia de Buenos Aires hasta sus límites actuales. Como resultado de sucesivas campañas militares, se fueron ampliando sus fronteras hacia el oeste y el sur, invadiendo las tierras de los pueblos originarios.

Con el objetivo de consolidar y administrar la expansión territorial, en 1822 se creó el partido de Monsalvo que abarcaba la zona comprendida desde el sur del río Salado hasta la Guardia de Kakel-Huincul (actual Maipú) y desde allí hasta la costa (Oldani y Dadón, 2012). Esta región formaba parte de lo que se conocía en el siglo XVIII como Rincón del Tuyú, término de origen guaraní que significa lodo, barro blando. La primera mención escrita del nombre figura en un mapa realizado por el padre jesuita Tomás Falkner y publicado en su obra Descripción de la Patagonia y de las partes contiguas de la América del Sur en 1774.

Figura N° 8

Mapa del Tuyú realizado por el padre jesuita Tomas Falkner en 1774.



Fuente: Dirección de Museos (Museo Histórico del Tuyú y Archivo Histórico Municipal) Municipalidad Gral. Juan Madariaga.

En 1839, durante la gobernación de Rosas, Monsalvo se divide en cuatro partidos: Ajó, Mar Chiquita, Lobería y Monsalvo. En 1865 este último nuevamente dio origen a otros dos: uno de ellos sobre la costa, que se denominó Tuyú y el otro sobre el interior, que conservó el nombre de Monsalvo (Harisporu, 2003). En 1910 el partido del Tuyú pasó a denominarse General Juan Madariaga. En 1978 se modificó la extensión de algunas administraciones municipales, reduciéndolas al frente costero marítimo y se crearon tres municipios urbanos: La Costa (separado de General Lavalle), Pinamar y Villa Gesell (separados de General Madariaga). En 1983 estos municipios pasaron a denominarse partidos (Oldani y Dadón, 2012). El municipio de Pinamar quedó conformado por las localidades de Pinamar, Ostende, Valeria del Mar y Cariló; en el año 1993, se declaró oficialmente la localidad de Mar de Ostende.

Específicamente la zona en la que se inició el proyecto fundacional de Ostende formaba parte del extenso patrimonio que Martín de Álzaga poseía en el paraje de Montes Grandes en el partido de Monsalvo. Estos terrenos habían sido entregados en enfiteusis a Joaquín Suárez en 1825; a su muerte, cinco años después, sus hijos transfirieron la concesión a Álzaga, quien los compró al Estado en 1936<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>“En 1821 el gobierno provincial prohibió la enajenación de tierras públicas puesto que se habían hipotecado como garantía de la deuda externa e interna, se optó entonces por movilizar este

Cuando murió Álzaga, la tierras fueron heredadas por su viuda Felicitas Guerrero y a su muerte, por sus padres y hermanos. Manuel Guerrero se hizo cargo de la estancia Juancho Viejo, que actualmente corresponde al territorio de Ostende, Pinamar y Valeria del Mar.

En 1909 Manuel Guerrero vendió parte de las zonas costeras de sus campos a Fernand de Robette y Agustín Poli, para la realización de un proyecto turístico.

En 1908 Fernand Robette había viajado a Argentina desde Bélgica, instalándose en Buenos Aires donde conoció al italiano Poli y compartió con él su idea de fundar en la costa atlántica del país un balneario similar a Ostende, ubicado en la costa europea de Flandes (Salpeter, 2013).

Por un decreto presidencial firmado por Roque Sáenz Peña se habilitó un punto de desembarco en la costa y se autorizó a la empresa Pueblo y Balneario de Ostende para que comenzara las obras. Algunos materiales llegaron en barcasas y otros por tren hasta la estación Juancho y de allí en una locomotora sobre vías desmontables. Comenzaron las obras de la Rambla Sur, el futuro muelle y los hoteles. El 6 de abril de 1913 fue la fundación del balneario.

En 1914, por el estallido de la primera guerra mundial, Robette regresó a Europa para incorporarse al ejército; asimismo, en este contexto, los inversores europeos dejaron de aportar fondos al proyecto de ultramar. Para continuar con el proyecto, la empresa ofreció terrenos a vecinos de Madariaga para comprar en cuotas y con la posibilidad de instalar, en forma gratuita, casas desmontables o carpas en los meses del verano de 1915. Los médanos fueron cubriendo las edificaciones, las obras quedaron inconclusas, los compradores de terrenos iniciaron juicios a la sociedad, la cual quebró. En 1921, el Poder Ejecutivo decidió desaprobar los planos del pueblo y balneario de Ostende y las tierras pasaron a propiedad del fisco (Salpeter, 2013).

Esta autora señala que buena parte de las personas que vivían en Madariaga viajaban a Ostende en carruajes a caballo y ponían sus carpas frente al muelle o cerca del hotel o alquilaban casillas de madera en la playa, que cada año había que desenterrar. Esta costumbre de veranear allí continuó hasta entrada la década de 1950, con la inauguración de una ruta y, posteriormente, del ferrocarril a Pinamar que hicieron posible los traslados de ida y vuelta en el día. En la década de 1960, el desarrollo de los balnearios de la costa se sostuvo a partir de las compras que se hacían en Madariaga y de la mano de obra desde allí se trasladaba para trabajar en la construcción.

---

recurso a través del régimen de enfiteusis, que estuvo vigente entre 1824 y 1840. Este sistema implicaba el derecho al uso del suelo a cambio del pago de un canon anual, pero no otorgaba la propiedad plena. Los enfiteutas podían hacer traspaso de su derecho, por la totalidad o parte de la tenencia, y tenían además la preferencia para comprar los terrenos cuando fueran vendidos; podían, por el lapso de veinte años, instalar sus estancias con una reducida inversión (Infesta y Valencia, 1987; Infesta, 1998 y 2003). Cuando se procedió a la venta de las tierras públicas en la década de 1830, la mayoría de los compradores estaba ya en posesión, con lo cual se puede suponer que la acumulación de los medios de pago pudo realizarse con el producto del trabajo en las mismas.” (D’Agostino, 2007:4)

Figura N° 9  
Casillas de madera en la playa de Ostende, Buenos Aires.



Fuente: Archivo Bhom.

“Con la salida de escena de los europeos, es indudable que la idea madre de convertir a Ostende en un nuevo Mar del Plata entró en crisis. Pero el balneario no desapareció. Es difícil establecer una cronología porque no abundan documentos sino mucha historia oral y muy confusa. La casa del fundador Robette y la villa de doña Adela de Soldaini se mantuvieron en pie, así como la capilla donada por Repetto y la casa de los monjes carmelitas. También el larguísimo muelle y los menhires del último tramo que se llegó a construir de la Rambla Sur. Y, claro está, el hotel.” (Salpeter, 2013:69)

## **2.2. El proyecto fundacional.**

En este punto se presentará el proyecto urbano fundacional y se comparará con la situación actual.

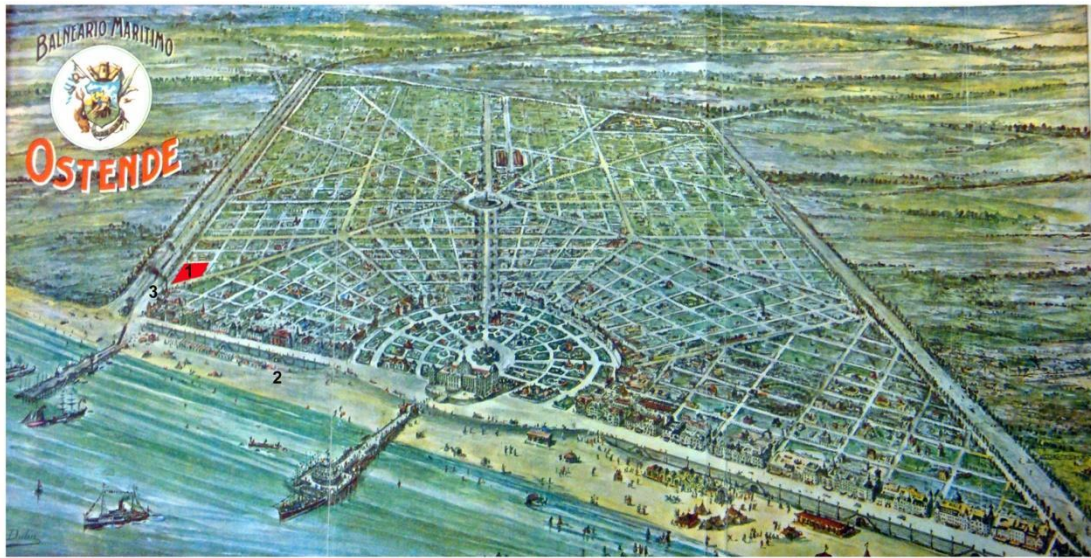
Salpeter (2013) señala que diferentes versiones sostienen que el proyecto urbanístico fue realizado por los arquitectos Augusto Huguier y Carlos de Chapeaurouge, pero que el plano presentado por Robette en 1912 en el Catálogo General de Mensuras de la Provincia de Buenos Aires estaba elaborado por el ingeniero agrimensor Gilardon.

Como plantea Dadon (2005), el proyecto original incluía un muelle de doscientos cincuenta metros de largo, una estación de ferrocarril, varios edificios públicos y una avenida central que conducía a la zona balnearia, donde se edificarían hoteles y residencias.

El proyecto se estructuraba con marcados ejes de simetría, calles que partían en sentido radial siguiendo las teorías académicas de la perspectiva y una rigurosa coherencia de conjunto. La estructura de soporte de la ciudad estaba formada por la malla del sistema viario, la línea recta y la uniformidad, todos estos elementos heredados de las ciudades ideales del Renacimiento.

Como un aspecto novedoso de esta propuesta, Bruno (2019) señala el hemiciclo central sobre la costa, que con un trazado radial albergaría las principales construcciones para el turismo.

Figura N° 10  
Perspectiva aérea del proyecto fundacional del Balneario Ostende.



1 - Casa Robette



2 - La Rambla Sur



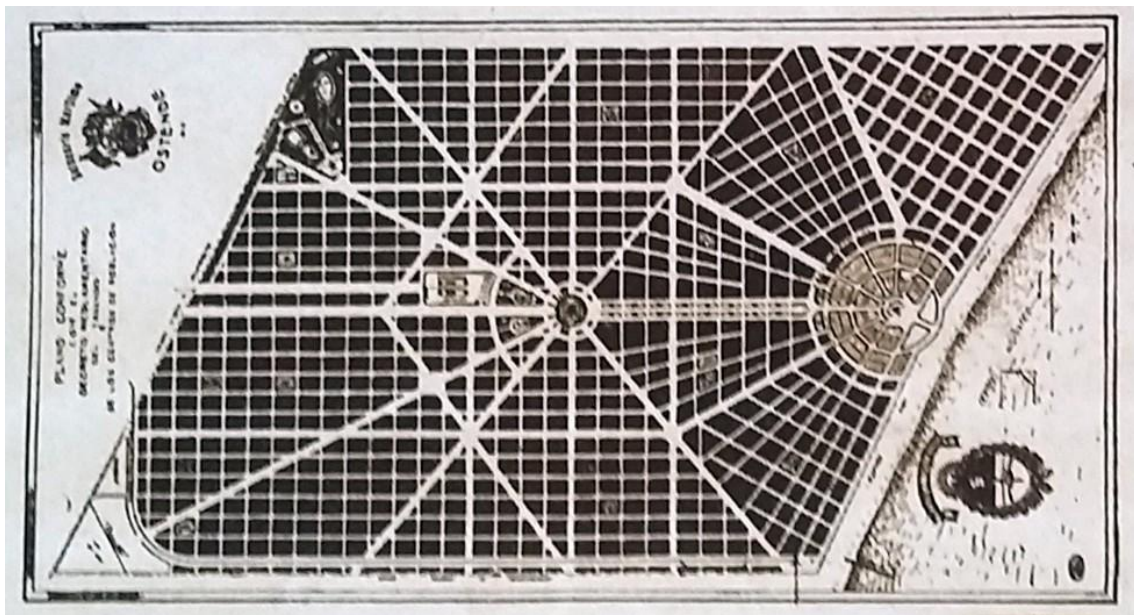
3 - Viejo Hotel Ostende



4 - La Playa y el mar

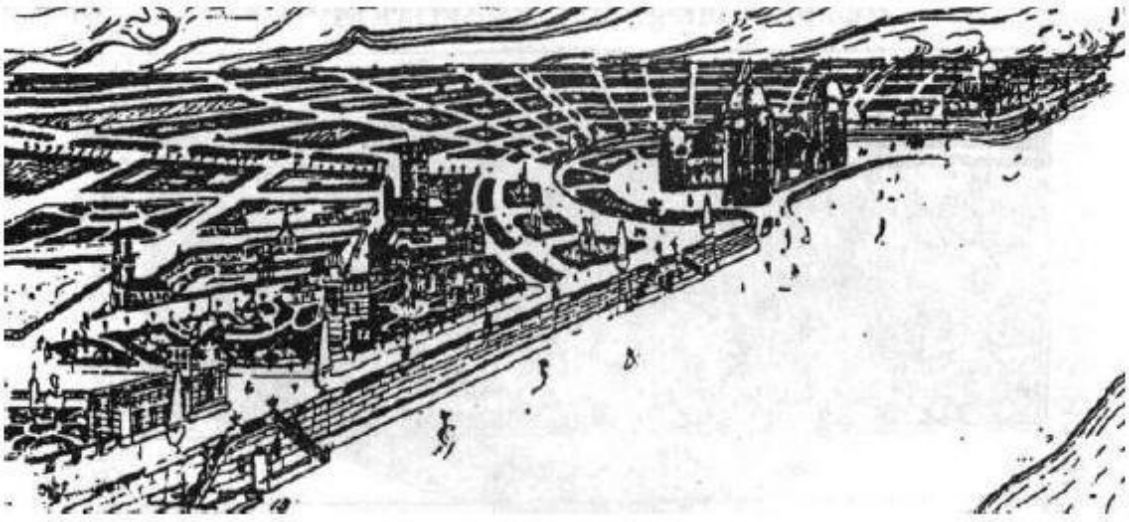
Fuente: Revista Fray Mocho año 1913.

Figura N° 11  
Plano del proyecto fundacional del balneario Ostende.



Fuente: Archivo Histórico de Geodesia.

Figura N° 12  
Perspectiva del balneario Ostende, 1913.



Fuente: Publicidad del Balneario Ostende. La Razón, abril de 1913 en Festa (1992).

Figura N° 13  
Plano original de Ostende



Fuente: Fotografía propia del plano original de Ostende del Archivo histórico de Geodesia.



.Figura N° 14  
Tren "Decoville". Ostende, 1912.



Fuente: <http://www.lasplayasdeostende.com.ar/historia.html>

### **2.3. Evolución en el tiempo del proyecto urbano e identificación de problemáticas.**

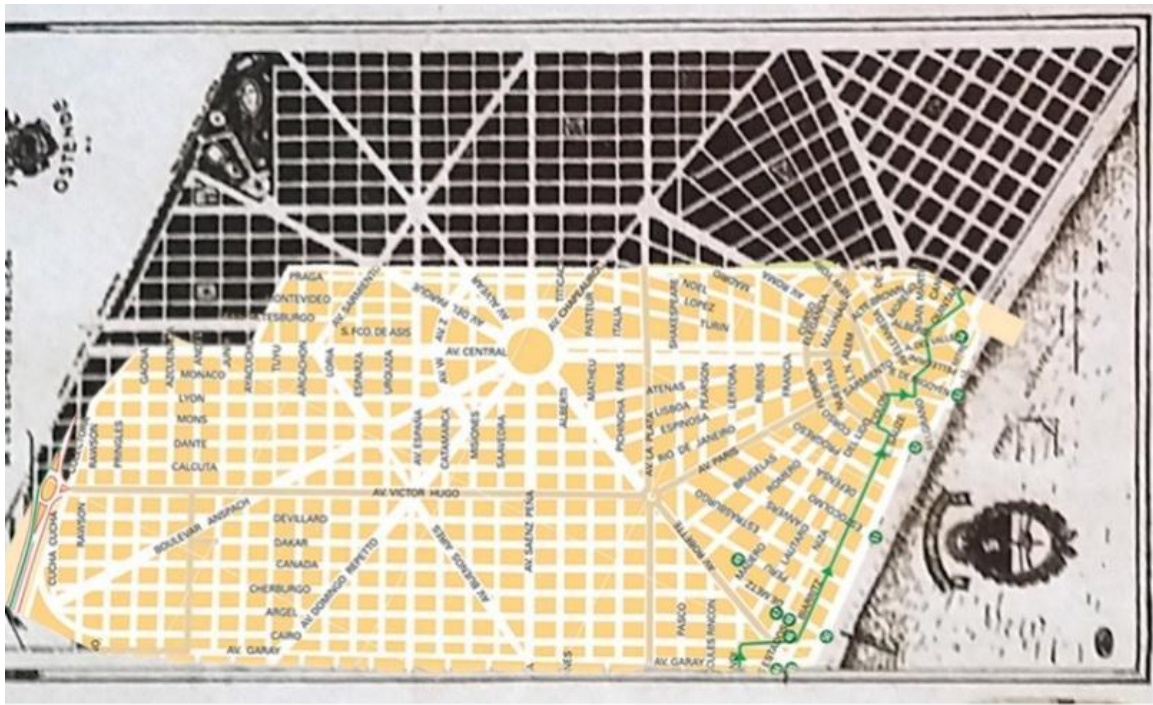
La configuración formal de Ostende no coincide con el trazado que se pensó originalmente. El principal cambio que se observa es la falta de jerarquía del eje central del proyecto fundacional, que al quedar desfasado de su condición simétrica original perdió importancia. Otra modificación que se realizó fue no materializar el acceso a la ciudad desde el extremo del eje fundacional, sino desde la avenida Víctor Hugo, la cual adquirió el carácter de avenida principal. Con la idea de recuperar el concepto de eje principal de la Avenida Central, propongo un recorrido que vincule un nuevo punto de acceso sobre la ruta 11, con las tres obras patrimoniales principales (La Rambla, el Hotel y la casa Museo Robette). Puede realizarse a través de vías desmontables y un tren a energía eólica (predominante en la zona), en carretas tiradas por caballos como se hacía antiguamente desde el Puesto Tokio, o con vehículos todo terreno, para luego continuar por la playa.

Para conocer las características del entorno urbano que atravesaría este nuevo recorrido, realicé un relevamiento de un sector característico, analizando diferentes variables como la ocupación y la morfología.

Del análisis de este sector y su diagnóstico surgen variables a considerar a la hora de pensar lineamientos para el proyecto urbano de intervención. Vemos que los bordes de esta ancha avenida central no están consolidados y la trama urbana actual se desintegra, perdiéndose así la idea de linealidad que tenía en

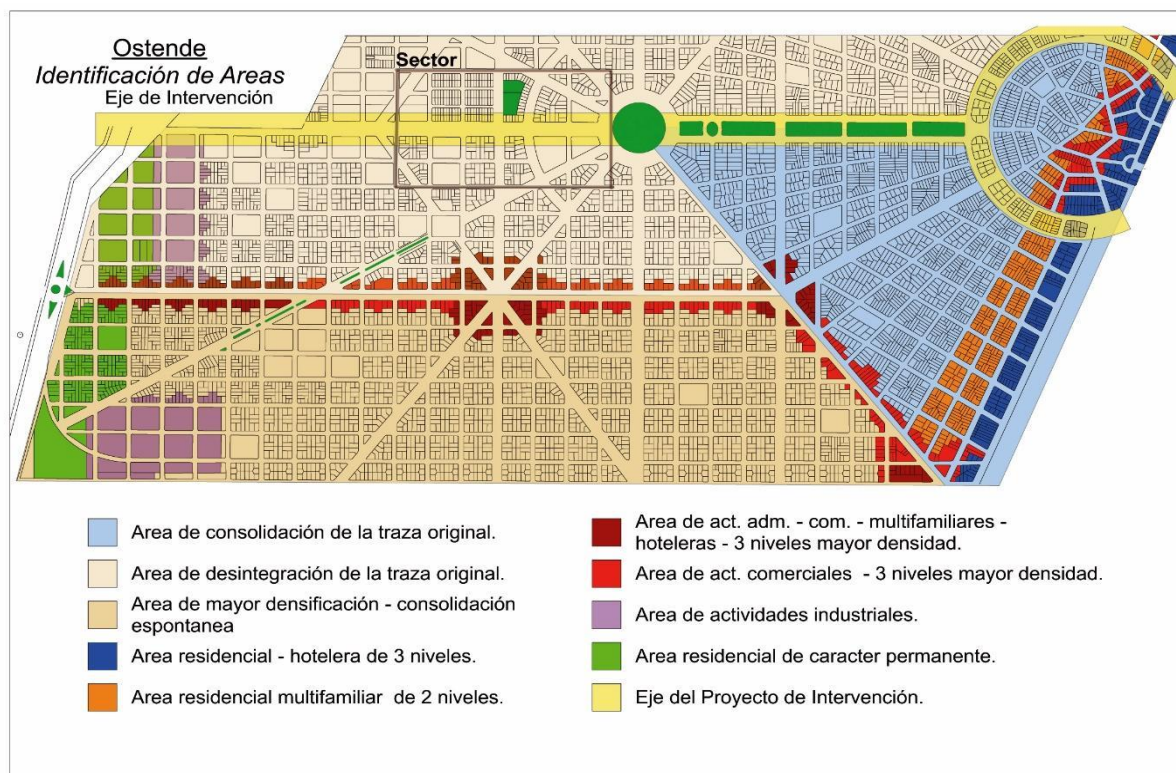
el proyecto original. Una posible propuesta en este sentido podría ser cambiar algún indicador urbanístico para promover la construcción sobre este eje.

Figura N° 15  
Montaje entre el Trazado Fundacional y lo que se construyó.



Fuente: Elaboración propia.

**Figura N° 16**  
**Identificación de áreas a nivel urbano.**



Fuente: Elaboración propia con base al plano de la Municipalidad de Pinamar, 2019

En términos generales se puede visualizar una ocupación residencial de las distintas áreas de modo desordenado respecto al proyecto original, dado que el proceso de crecimiento Ostende no fue organizado a nivel del Estado municipal. En virtud de lo anteriormente planteado, se puede observar que la primera área ocupada fue aquella que más rentabilidad económica proveía a sus propietarios, esto es el área de la costa.

Por otra parte, el desarrollo inmobiliario que se estaba suscitando en la vecina localidad de Pinamar provocó que las familias trabajadoras tuvieran muchísimas trabas a la hora de adquirir una porción de tierra. Por ello, estas comenzaron a comprar terrenos en Ostende, dado que dicha localidad ofrecía parcelas a bajo costo y con la posibilidad de financiación en cuotas. Dicha cuestión otorgó a Ostende el mote de *barrio de trabajadores*, algo así como el patio de atrás de la localidad de Pinamar. Esta situación es paradójica en términos de los ideales de los fundadores de Ostende, dado que estos pensaron un balneario que replicara a su homónimo en Bélgica.

La apertura de la avenida Víctor Hugo como avenida principal de Ostende le quitó trascendencia al proyecto fundacional, cuyo eje se asentaba en la avenida Central. De este modo, el área que circunda la avenida Víctor Hugo comenzó a erigirse como área comercial estable, es decir como área de pequeños comerciantes cuya residencia se asienta en la planta alta de sus propios negocios.

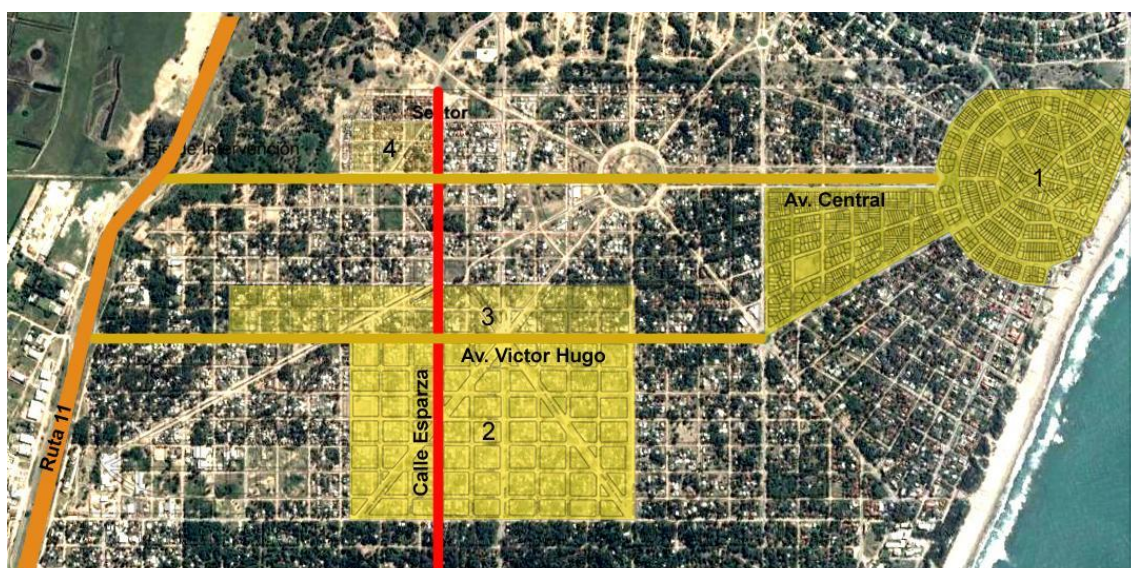
El área que corre paralela a la ruta 11 se consolidó mucho tiempo después. Para la compra de terrenos en esta área se otorgaron mayores líneas de financiación,

dado que era un sector que no contaba con fácil acceso a la conurbación estable de la localidad (numerosas calles no estaban abiertas y solo se podía acceder a partir del traslado hasta la avenida Víctor Hugo).

Para ilustrar las características de la ocupación actual, seleccioné un sector típico del tejido urbano que es adyacente a la Avenida Central mencionada. Analicé distintas variables: ocupación, carácter/identidad y configuración formal que tuve en cuenta en la elaboración de la propuesta urbana.

En cuanto a la ocupación, el sector analizado se enmarca en un sistema mayor conformado por el eje que articula el acceso desde la ruta 11 con el polo que se conecta con el mar. El mismo se caracteriza por una serie de intervenciones puntuales como resultante de la construcción en el tiempo de parcelas individuales, es decir, una sumatoria de objetos edilicios independientes con la ausencia de una idea o plan que los integre bajo algún concepto.

Figura N° 17  
Evolución en el tiempo.



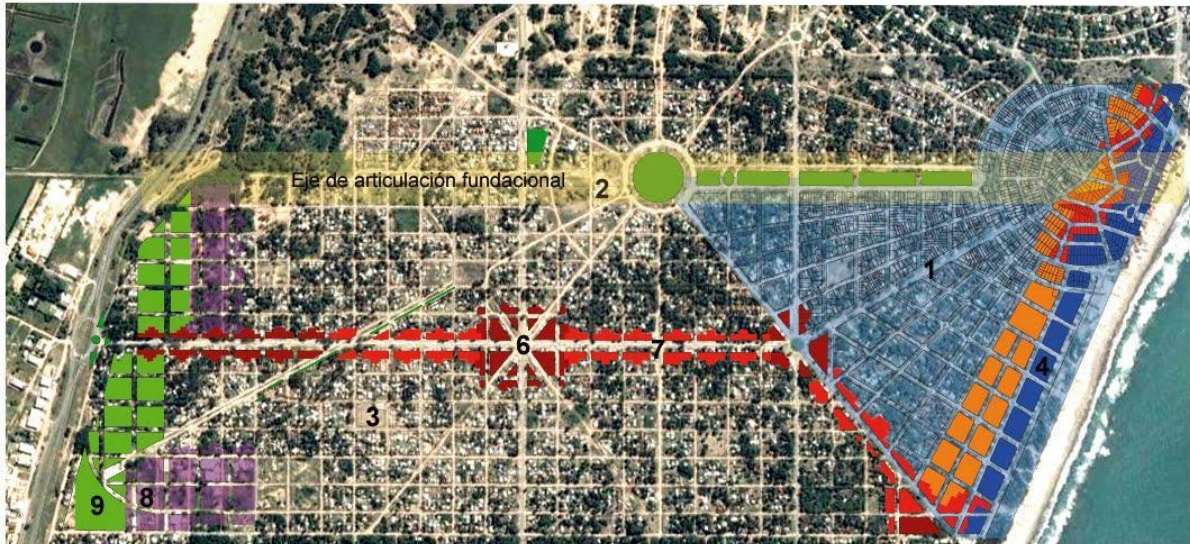
- 1 Mar de Ostende - Primer Area consolidada.
- 2 Ostende - Segunda Area consolidada - Espontanea.
- 3 Ostende - Tercer Area consolidada - Comercial.
- 4 Ostende - Cuarta Area consolidada - Viv. Sociales.

Fuente Google Earth y elaboración propia.

En la figura 17 podemos visualizar lo anteriormente planteado respecto a los modos en los que se fueron poblando las distintas áreas de Ostende. Se puede también mencionar la apertura de la avenida Esparza como un eje que permitió el recorrido por una sola vía desde Cariló, pasando por Valeria del Mar y Ostende, hasta la localidad de Pinamar. Dicha vía de comunicación entre las localidades generó el asentamiento de población estable a lo largo de dicha arteria, dado que la misma, conjuntamente con la avenida Víctor Hugo, fue la que se estableció como recorrido del transporte público de pasajeros. Gran parte

de la población estable de Ostende obtiene sus ingresos a partir del desarrollo de actividades laborales ligadas al turismo, lo cual genera que se deban trasladar hasta Pinamar o Cariló, lugares en donde la hotelería es la principal industria que emplea mano de obra.

**Figura N°18**  
**Foto aérea y áreas de análisis.**



- |   |   |
|---|---|
| <b>1</b> Area de consolidación de la traza original.            | <b>6</b> Area de act. adm. - com. - multifamiliares - hoteleras - 3 niveles mayor densidad. |
| <b>2</b> Area de desintegración de la traza original.           | <b>7</b> Area de act. comerciales - 3 niveles mayor densidad.                               |
| <b>3</b> Area de mayor densificación - consolidación espontanea | <b>8</b> Area de actividades industriales.  |
| <b>4</b> Area residencial - hotelera de 3 niveles.              | <b>9</b> Area residencial de caracter permanente.   |
| <b>5</b> Area residencial multifamiliar de 2 niveles.           |   |

Fuente Google Earth y elaboración propia.

En cuanto al carácter e identidad del sector, cabe señalar el gran predominio del espacio abierto y el uso residencial.

**Figura N°19.**  
**Fotografías mostrando el carácter de cada área analizada.**



**1** Area de consolidación de la traza original.



**2** Area de desintegración



**3** Area de mayor densificación - consolidación espontanea

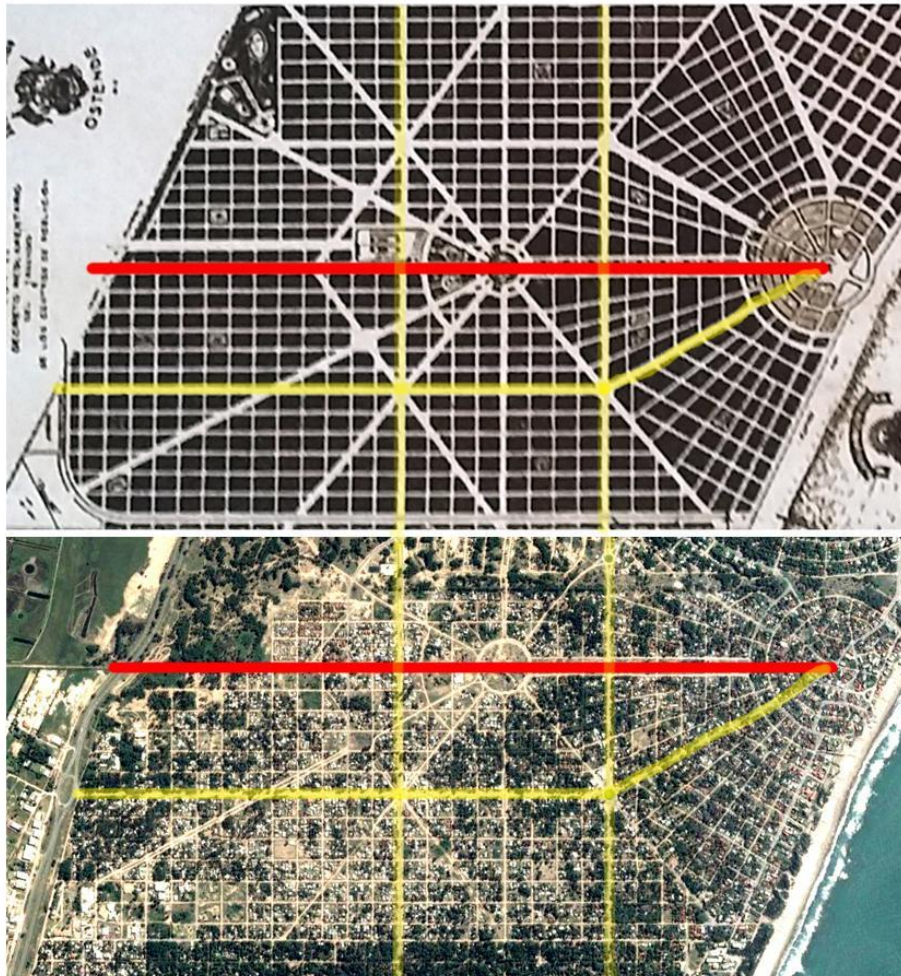
Fuente: Google Earth.

En cuanto a su configuración formal, el sector presenta una simetría en su trazado, no verificándose esta en su ocupación.

El espacio de la avenida central no está debidamente jerarquizado, presentándose sus frentes sin ninguna diferencia morfológica con los de las calles de enclave.

La edificación del sector es heterogénea y no se observan edificios de valor patrimonial.

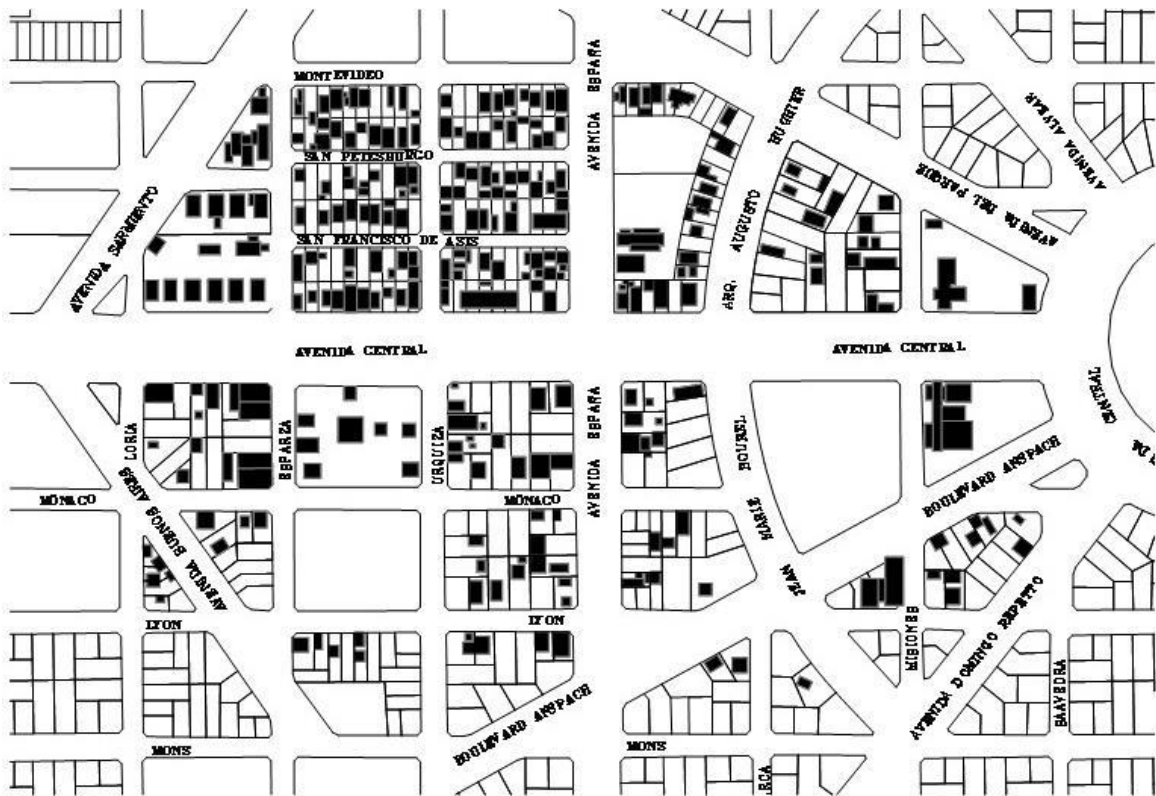
Figura N° 20  
Situación simétrica original en trazado y foto aérea actual.



Fuente: Google Earth.

Figura N° 21

Sector analizado: recorte identificando niveles de ocupación edilicia.



Fuente: Elaboración propia.

## 2.4. Propuesta de intervención urbana.

La propuesta de intervención urbana que planteo se basa en recuperar la importancia y jerarquía que tenía el eje de la Avenida Central en la idea del trazado urbano.

Como vimos anteriormente, la vía principal de circulación de la ciudad pasó a ser la avenida Víctor Hugo, dejando en el olvido a la Avenida Central. Para recuperar este concepto de centralidad de la misma propongo generar un recorrido urbano en un nuevo tren que funcionaría a energía renovable, vinculando el nuevo acceso a Ostende, con sus principales obras fundacionales. Estas nuevas vías pueden ser desmontables y así funcionar solamente en los meses de mayor afluencia de turistas. Al llegar hacia la playa se irán recorriendo la Rambla Sur, el viejo hotel y por último el nuevo museo del sitio donde se podrá ver expuesta la muestra que da cuenta de los orígenes del balneario y su historia.

La propuesta apunta a:

- lograr integración entre volúmenes construidos conformando el espacio urbano de la Avenida Central como eje principal;
- definir un modo de ocupación que optimice la potencialidad de la manzana, conservando su carácter abierto y verde;
- proponer un proyecto de creación de un conjunto de viviendas que organice un posible nuevo acceso iniciando el recorrido por Avenida central, hoy inexistente.

Figura N°22

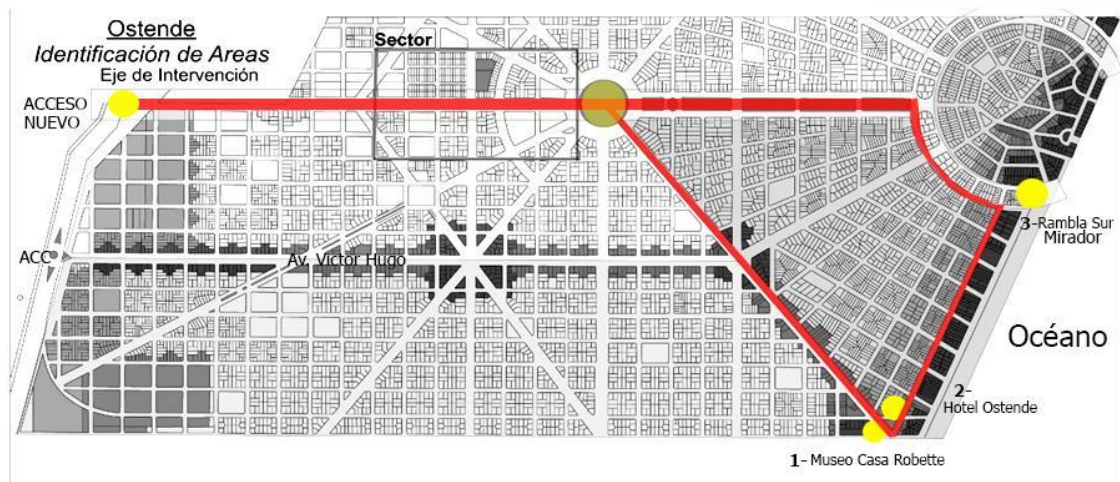
1 - Casa Robette



2- Hotel Ostende



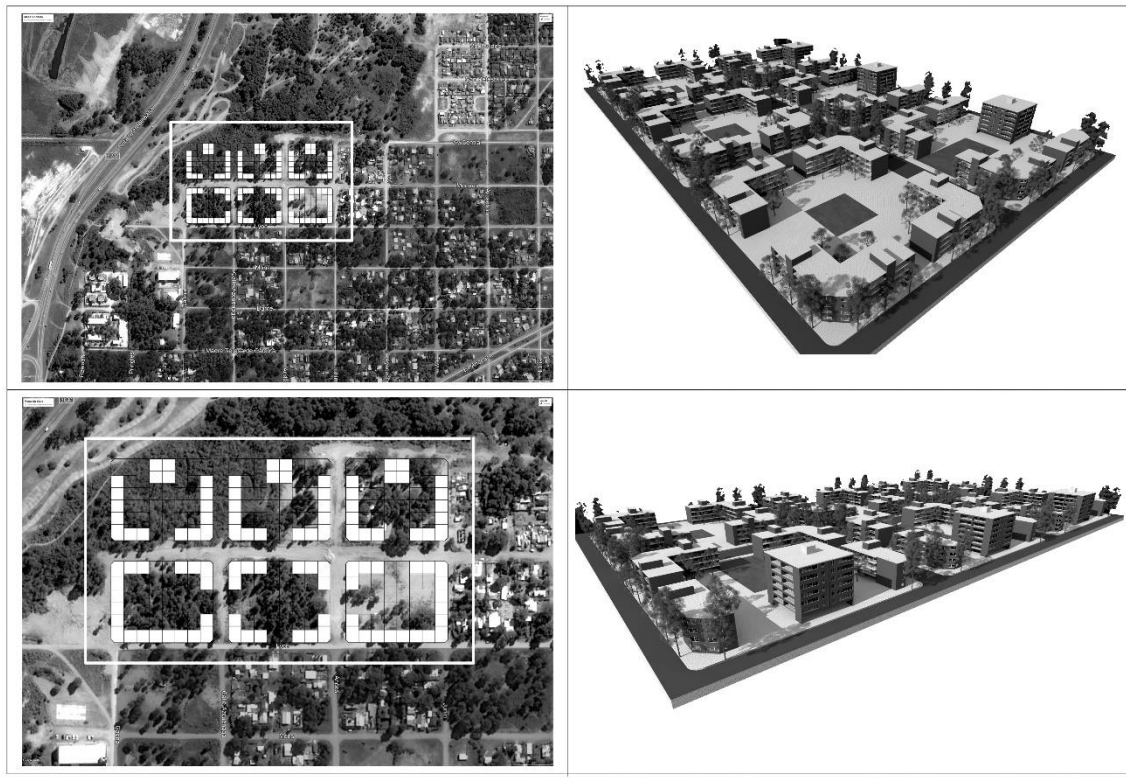
3- La Rambla Sur



Fuente: Elaboración propia



Figura N° 23  
Proyecto de intervención en Avenida Central y Ruta 11.



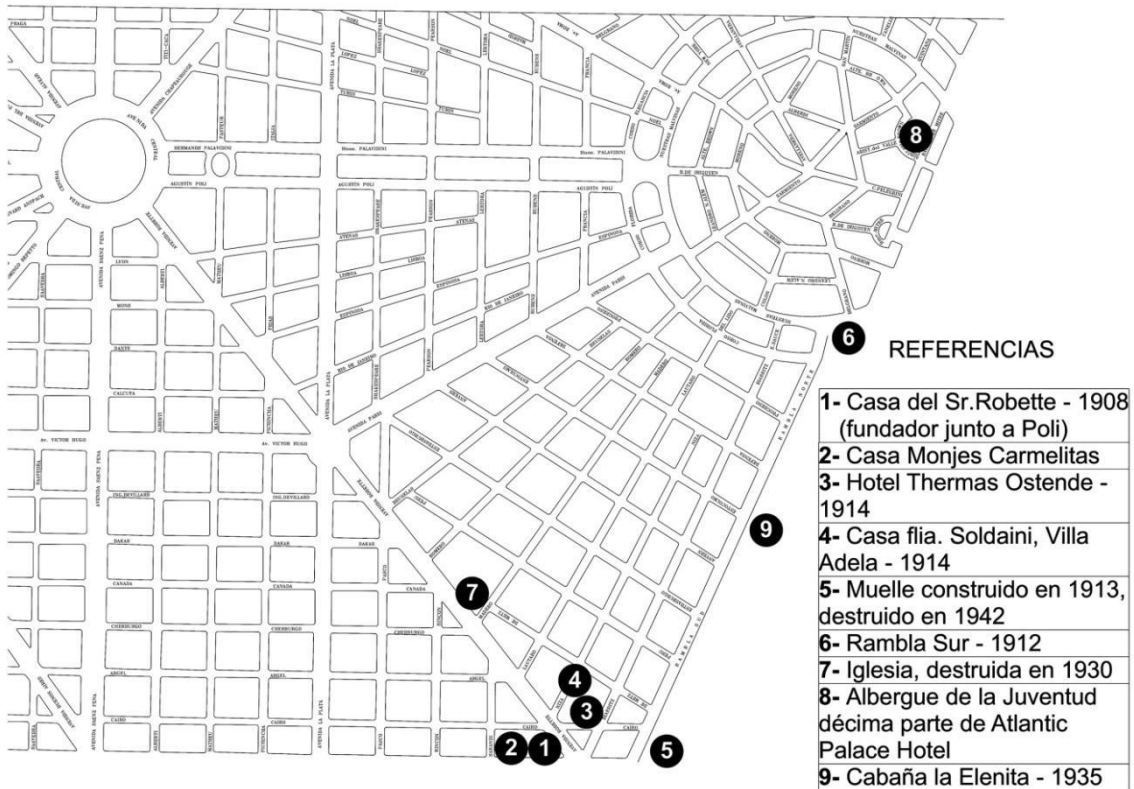
## **2.5. Las obras fundacionales.**

Como señalé, Ostende es uno de los balnearios que se fundaron en la costa atlántica en las primeras décadas del siglo XX. Sus mentores, Agustín Poli y Ferdinand Robette, soñaron con desarrollar un balneario de similares características al balneario Ostende de Bélgica. Sin embargo, el estallido de la primera guerra mundial, obligó a estos a abandonar el proyecto y volver a su país de origen.

No obstante, varias construcciones que se pudieron erigir por aquella época aun hoy continúan en pie, con distintos grados de deterioro a partir de la exposición a agentes climáticos, vandalismo y desidia institucional.

Específicamente las construcciones fundacionales se encuentran ubicadas en un sector de la localidad de Ostende comprendido entre las avenidas Robette, Biarritz y Paris.

**Figura N°24**  
**Principales obras fundacionales del entorno urbano.**



Fuente: Elaboración propia en base a plano de catastro municipalidad de Pinamar.

### **2.5.1. Casa de los Monjes Carmelitas (1912).**

En terrenos proporcionados por una sociedad católica se construyó una casa de descanso y retiro espiritual para la congregación de monjes carmelitas, ubicada a pocos metros de la casa Robette. El edificio, que fue demolido, constaba de un de dos pisos, con una torre mirador integrada a su fachada (Salpeter, 2013).

Figura N° 25  
Casa de los Monjes Carmelitas.



Fuente: Archivo Bohm.

### 2.5.2. El Hotelito (1914).

El Hotelito de Ostende se construyó en la etapa fundacional. Actualmente se llama Savoia.

Figura N° 26  
El Hotelito de Ostende. Etapa fundacional.



Fuente: <http://fotosviejasdemardelplata.blogspot.com.ar/2016/01/ostende.html>

### 2.5.3. Iglesia de Ostende.

En 1917 se construyó una iglesia en terrenos donados por Domingo Repetto, en la cual la orden salesiana brindaba los oficios religiosos. Al lado de la iglesia se construyó una residencia para los curas.

Figura N°27  
Iglesia de Ostende.



Fuente: <http://fotosviejasdemardelplata.blogspot.com.ar/2016/01/ostende.html>

#### 2.5.4. Atlantic Palace hotel (hoy Albergue de la Juventud) (1928).

Para dar un nuevo impulso al proyecto fallido de Ostende, en 1928 los arquitectos Augusto Huguier y Eduardo Sauze propusieron un “barrio jardín” en el hemiciclo de Ostende, que contaría con un club, grandes hoteles, casino, muelle de pesca entre otras construcciones (Bruno, 2019).

El Hotel Palace Atlantic comenzó a construirse en 1928. Su construcción sufrió serios vaivenes, dado que en un principio el proceso fue acompañado por el gobierno provincial, pero el golpe de Estado de 1930 significó el retiro del apoyo gubernamental y las obras se abandonaron. Del proyecto original solo se construyeron 17 habitaciones en 3 pisos, una cocina y una sala de estar. Una década más tarde, Emilia Melnik adquirió el hotel; luego de sucesivas ventas, se convirtió en la sede de la Asociación de Albergues Juveniles (Salpeter, 2013).

Figura N° 28  
Atlantic Palace Hotel.



Fuente: <http://fotosviejasdemardelplata.blogspot.com.ar/2016/01/ostende.html>

### 2.5.5. La Elenita (1935).

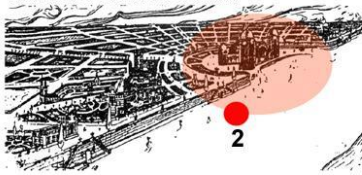
Como se señaló, con el paso del tiempo los vecinos de Madariaga tomaron al balneario de Ostende como lugar para vacacionar, construyendo sobre la playa casillas de madera prefabricadas, bien documentadas por el fotógrafo Jorge Bhom. Estas casillas presentaban un adecuado sistema constructivo para la zona, ya que al estar ubicadas sobre pilotes, permitían el libre movimiento de las dunas y el mar por debajo.

Actualmente se mantiene “La Elenita”, propiedad de la familia de la esposa de Arturo Frondizi, quien veraneaba allí desde la década de 1930. Esta casa es considerada Monumento Histórico Provincial.

**Figura N°29**  
**La Elenita.**

Proyecto Urbano de Intervención Arq.

**2 - La Elenita**  
Monumento Histórico Provincial



Inventario Ostende y alrededores

Autores: Familia Frondizzi - Faggionato

Ubicación: Estocolmo 2, Ostende, Buenos Aires

Año de Edificación: 1935

Tipología: Casa de veraneo



Edificio Histórico del Partido de Pinamar (ord.2828/01)



Plano de Ubicación



Costruida sobre pilotes, representa una adecuada forma de permitir el libre movimiento de las dunas

MAESTRIA EN CONSERVACION, RESTAURACION E INTERVENCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO Y URBANO / CRIP - FAU/ UNLP

Profesor Eduardo Gentile  
Director: Arq. Fernando Gandolfi

Martín Bustillo

Fuente: Elaboración propia.

### 2.5.6. Muelle de Ostende (1935).

El muelle tenía una longitud de 250 metros y estaba a cargo de la compañía de navegación Loyd Ostende. Permitía el acceso de buques de gran tonelaje, facilitando así el transporte de pasajeros y carga.

Figura N°30  
Muelle de Ostende.



Fuente: Archivo Jorge Bhom, Museo histórico de Madariaga

A partir de aquí se plantearán lineamientos generales para una intervención en la Rambla Sur y Hotel Ostende y una propuesta de intervención detallada de la Casa Robette.

### 2.5.7. La Rambla Sur (1912).

Figura N° 31  
La Rambla Sur.



Fuente: <http://fotosviejasdemardelplata.blogspot.com.ar/2016/01/ostende.html>

La Rambla, proyectada por el arquitecto Huguier en 1912, fue pensada originalmente para recorrer la totalidad de la franja costera y para dar acceso a la playa mediante escalinatas y pináculos que indicaban el sitio de acceso. Por debajo del área transitable se ubicarían vestuarios para bañistas.

De esta obra solo se construyeron 10 metros que quedaron entre médanos, los cuales al ser móviles la fueron cubriendo, dejando únicamente los pináculos a la vista. El municipio esporádicamente retira la arena, pero con el paso del tiempo y el efecto del viento, se vuelve a cubrir de arena.

Hoy puede visitarse parte del proyecto trunco en la bajada de Florida y Biarritz, gracias a los trabajos para redescubrirla que se encararon en 1992 y 1993. Esto constituye una muestra de que tanto la técnica como el modo de implantar la construcción no fueron adecuadas al entorno natural; Agustín Poli y Fernando Robette intentaron transpolar los lineamientos urbanísticos europeos a un entorno con características diferentes.



El proyecto de intervención plantea realizar un mirador de forma semicircular que la rodea a medida que se recorre el sitio, creando una promenade que en su punto más alto nos permita contemplar el entorno (mar y playa) a modo de mirador.

El concepto estructural de la propuesta tiene el objetivo de no interferir con el libre movimiento de las dunas, por eso el nuevo recorrido se sostiene desde sus extremos, fundándose mediante bases de hormigón colocados al nivel de la calle, sin acceder al espacio playa. Se plantea incluir a nivel peatonal, junto al acceso, paneles informativos que den cuenta de los orígenes de la obra y su contexto de creación.

Esta propuesta intenta visibilizar una de las primeras manifestaciones arquitectónicas construidas en el espacio de transición entre el mar y la ciudad. La Rambla está construida en hormigón armado, utilizando un sistema constructivo llamado Hennebique, que tiene sus orígenes en Europa, quienes fueran precursores en el uso del hormigón armado.

No se conocía en ese entonces la posibilidad de fijar las dunas con vegetación. Fue Carlos Gesell quien más adelante patentara un método, en el cual se utilizaba una protección a modo de cono plástico que cubría las raíces y las protegía. Se colocaban a modo de cuadrícula.

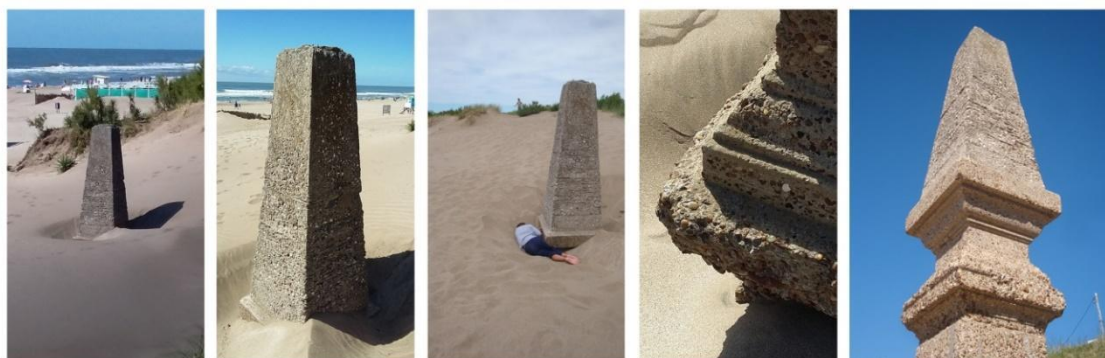
La intervención intenta recuperar la memoria original del sitio, visibilizando una pieza de su historia original para valorizarla y planteando un recorrido junto a esta pieza patrimonial que también pretende devolverle su función de espacio público de contemplación y ocio. Con respecto a la materialidad del proyecto, se busca un contraste entre lo existente y lo nuevo. Su morfología no toca lo existente, pero la toma como punto central del planteo.

Figura N° 32  
Rambla Sur (fotografía del año 2018).



Fuente: Elaboración propia

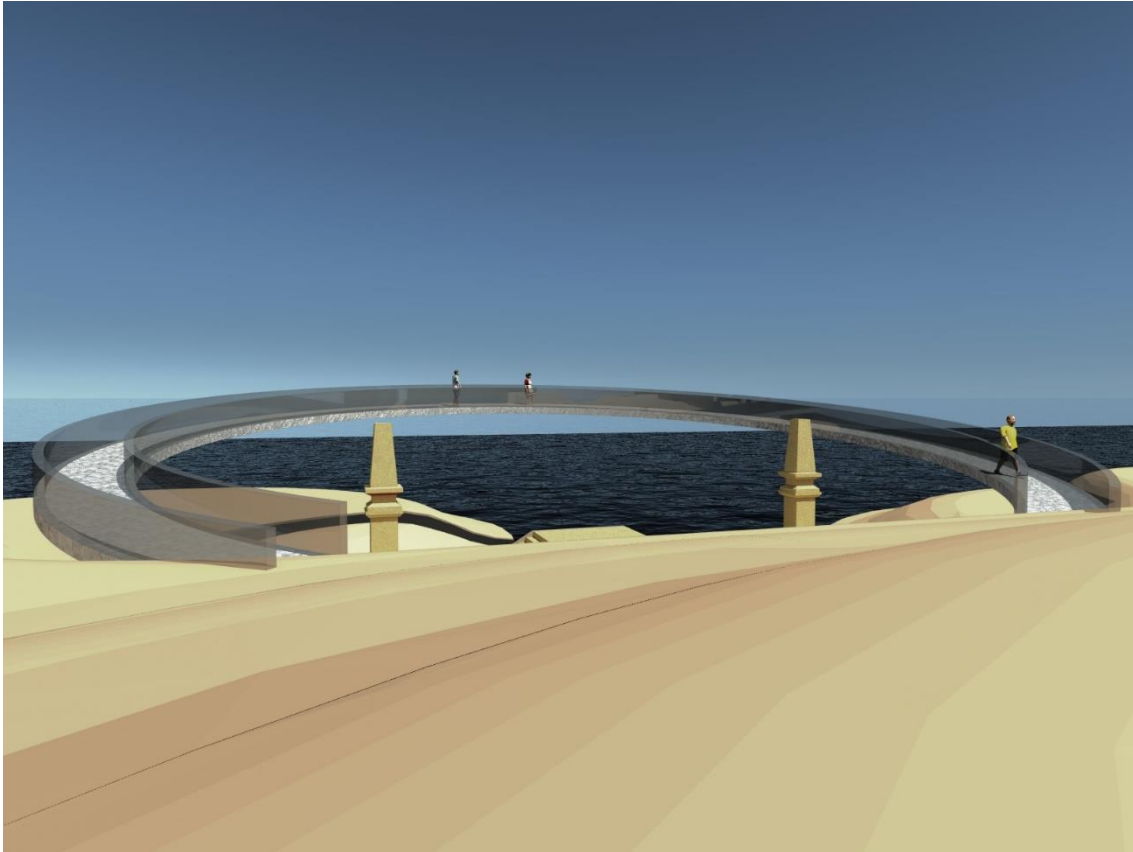
Figura N° 33  
Rambla Sur (fotografía del año 2020)



Fuente: Elaboración propia.

### Figura N° 34

#### Propuesta de intervención para la Rambla Sur



Fuente: Elaboración propia.

#### **2.5.8 Thermas Hotel.**

Este hotel ha sido refaccionado y ampliado a lo largo de los años, lo cual puede apreciarse a simple vista. Actualmente consta de dos plantas con un total de 57 habitaciones, un gran comedor, bar, living, sala de cine, jardín de invierno, pileta de natación y jardines exteriores.

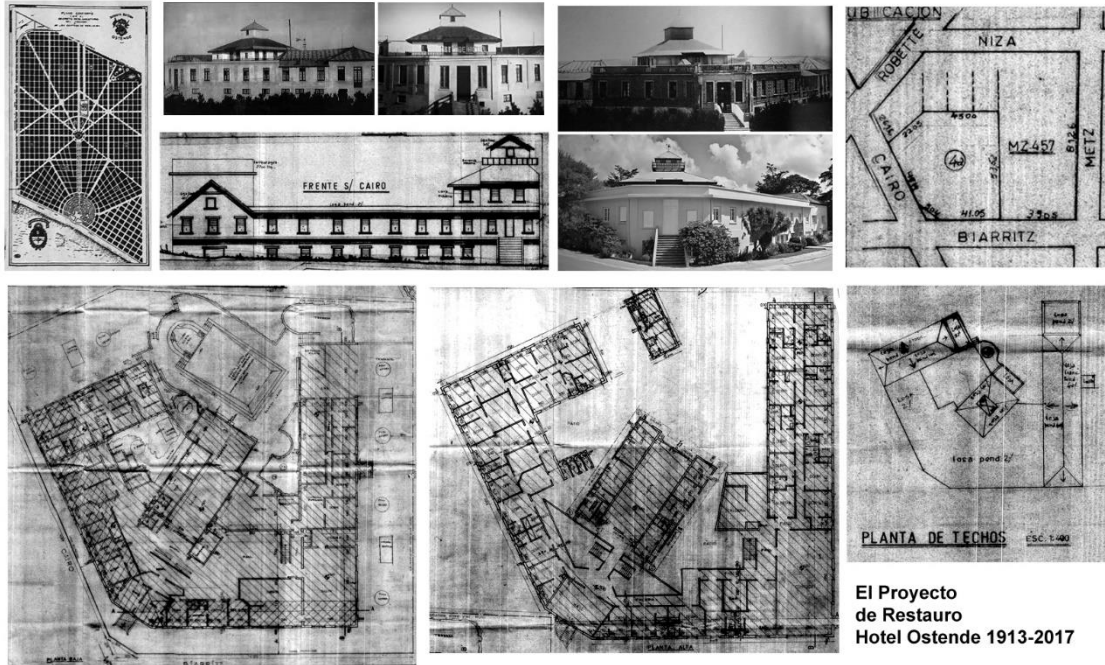
Como plantean Salpeter, Alarcón et al (53:2013)

“Su plano remite a un pentágono cuya base nunca fue construida (que hoy ocupan el jardín y la pileta de natación). La continuidad en la línea de ventanas y cornisas refuerza la idea de horizontalidad, en tanto que los techos a dos aguas revestidos de pizarra y de cinc unifican todo el conjunto dándole un aspecto bastante simétrico que en realidad no tiene. Antiguamente, se previó el área de recepción en la esquina en donde hoy se cruzan las calles Biarritz y Cairo, pero ya a fines de la década del 20 se la dejó de utilizar por los inconvenientes que planteaba el médano vivo, utilizándose en cambio la puerta del bar. Desde la esquina, toda la fachada se pliega en dos alas laterales en tanto que un segundo cuerpo con un mirador, que se eleva por detrás, acentúa su

centralidad. El vestíbulo de acceso era la antesala de lo que todavía hoy es el corazón del edificio: una galería cubierta que se asoma al patio de baldosas de planta baja y organiza la circulación.”

Figura N° 35

Termas Hotel. Plano municipal de empadronamiento.



Fuente: <http://fotosviejasdemardelplata.blogspot.com.ar/2016/01/ostende.html>, Google Earth y Municipalidad de Pinamar

Figura N° 36  
Termas Hotel. Fotografías de los años 1935 y 2016.

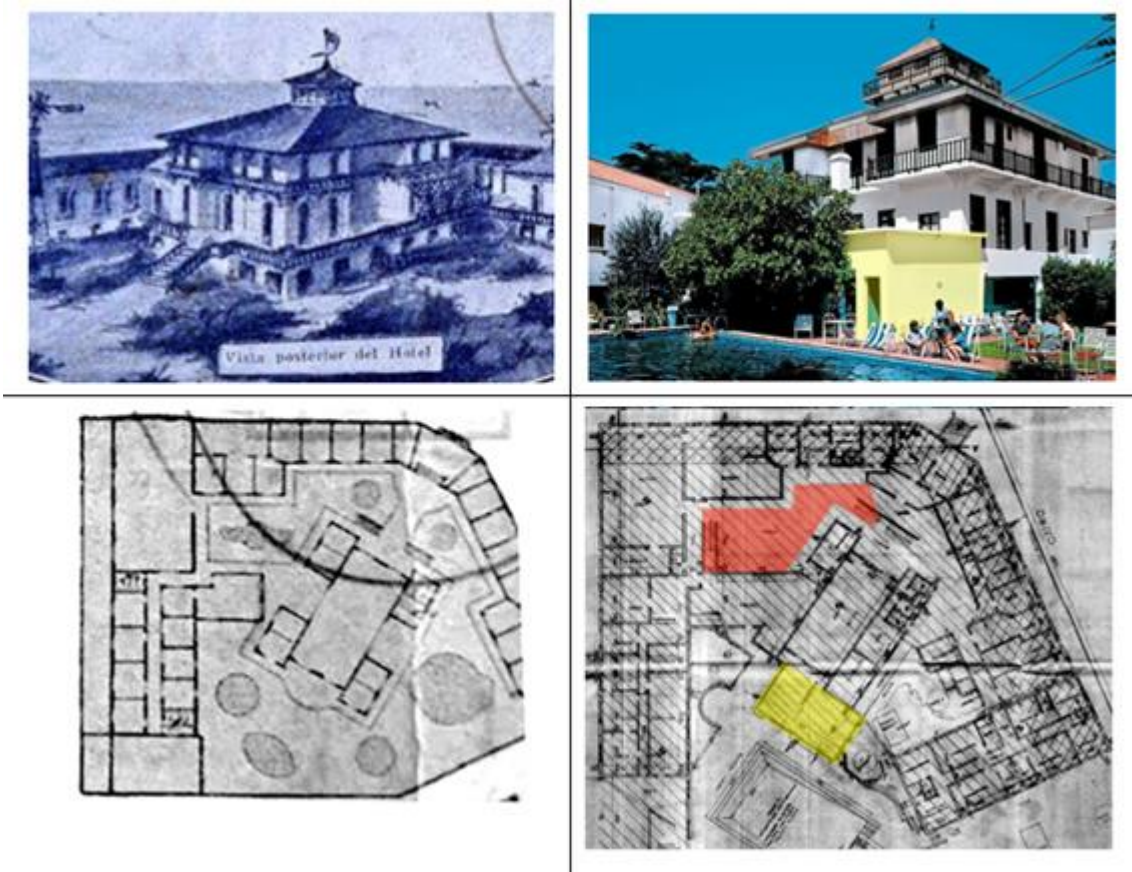


---

Fuente: Libro de huéspedes, Roxana Salpeter.

### Figura N° 37

#### Recomendaciones de intervención.



Fuente: Folleto publicitario de época, fotografía propia y planos de la Municipalidad de Pinamar

Como podemos observar en la imagen y en el plano del proyecto original, el volumen marcado en amarillo no figuraba. Por lo tanto se recomienda su demolición, para liberar la fachada que da al jardín. Realizando esta operación, se va a poder apreciar en su totalidad dicha fachada. También se recomienda la remoción de la losa agregada con posterioridad, marcada en rojo, que cubrió lo que en su origen era un patio.

### 2.5.9. Casa Robette (1912).

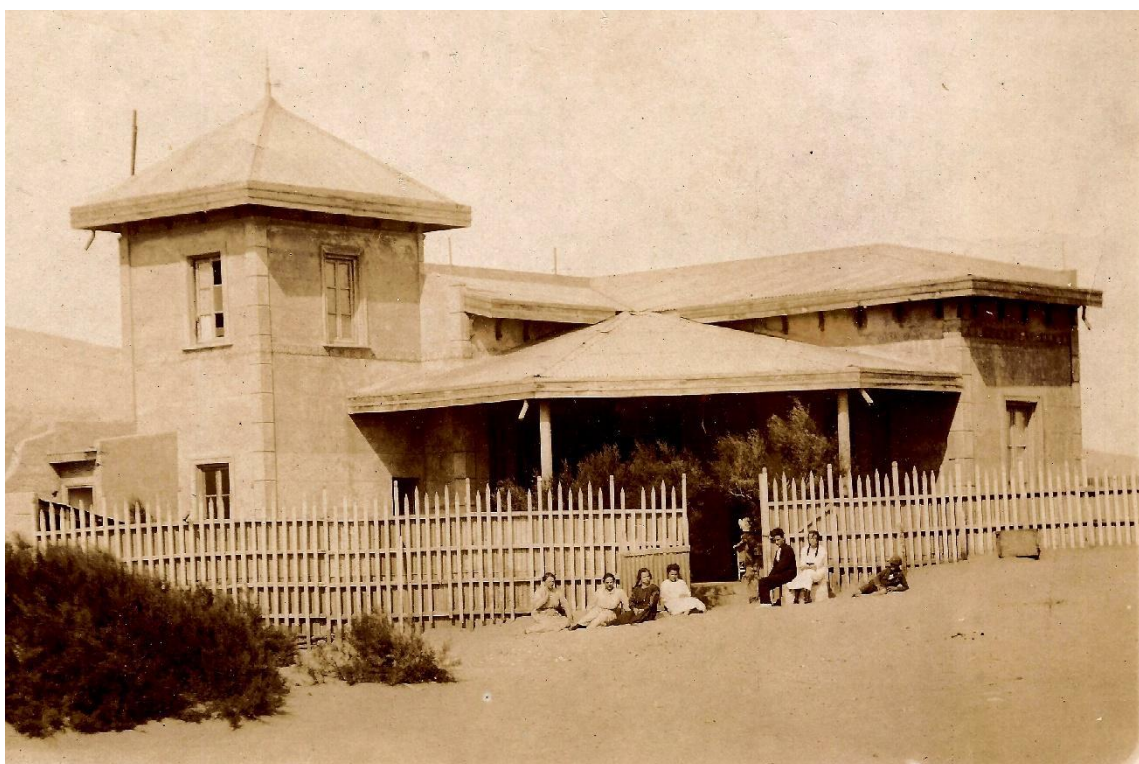
Esta casa constituye actualmente un testimonio revelador del paso del tiempo, dado que se encuentra completamente integrada al entorno circundante. Si bien ha sido vandalizada a lo largo de los años, como también hubo personas que allí residieron en condición de ocupantes ilegales, mantiene algunas de sus características originales brindando la posibilidad al espectador fortuito de sumergirse en el pasado, de “espiar” el esplendor de los orígenes del balneario. Fue construida en el año 1912, a pedido del fundador del balneario Fernand Robette. El proyecto fue realizado por el arquitecto August Huguier, quien también fue responsable de proyectar el trazado de la ciudad<sup>2</sup>.

La casa se encuentra emplazada sobre la calle Garay a una cuadra del mar. En el momento de su construcción dicha ubicación era estratégica, ya que sobre la calle Garay se encontraba el trazado de las vías del ferrocarril que remataba frente a la casa, en relación directa con el muelle de Ostende.

Siendo la primera casa construida en la zona, dominaba las visuales de su entorno. Su torre de dos niveles funcionaba como un mirador orientado al Este. También a nivel urbano se observa la intención de orientar el diseño hacia el Este, ya que el eje central de la ciudad tiene orientación Este Oeste.

Como señalé arriba, el trazado urbano original no se concretó exactamente en la forma en que se pensó. La diagonal Robette se interrumpió antes de llegar a la calle Garay y este tramo de la diagonal fue ganado por la vegetación, contribuyendo a ocultar la casa.

Figura N° 38  
La Casa Robette.



---

<sup>2</sup> Entre las obras del arquitecto Huguier cabe mencionar una obra emblemática construida conjuntamente con el arquitecto Sauze: el palacio Estrugamou (1924), ubicado en el barrio porteño de Retiro.

Fuente: Museo histórico del Tuyu, Madariaga, Archivo Jorge Bhom, Ostende.

En el siguiente capítulo amplió la historia y la situación actual de la Casa Robette, obra fundacional sobre la que realizaré una propuesta de intervención para su recuperación y re-funcionalización.

### **3.3. La Casa Robette. Historia, situación actual y propuesta de Intervención para su recuperación y re-funcionalización. Procedimiento para la elaboración del proyecto de rehabilitación.**

#### **3.3.1. Historia y situación actual.**

Como señalé en el capítulo anterior, la casa Robette fue proyectada por el arquitecto August Hugier en el año 1912.

Hugier era oriundo de Francia y realizó sus estudios en la academia de Bellas Artes. Se radicó en Buenos Aires y trabajó con el arquitecto Eduardo Sauze como socio.

Robette le encargó a este el proyecto y la construcción de su vivienda particular. Dicha casa fue la primera construcción en la zona, conjuntamente con el Hotel Ostende y la Rambla Sur. Todas estas construcciones se encuentran próximas debido a la cercanía con el muelle (inexistente en la actualidad) desde donde se traían los materiales por barco.

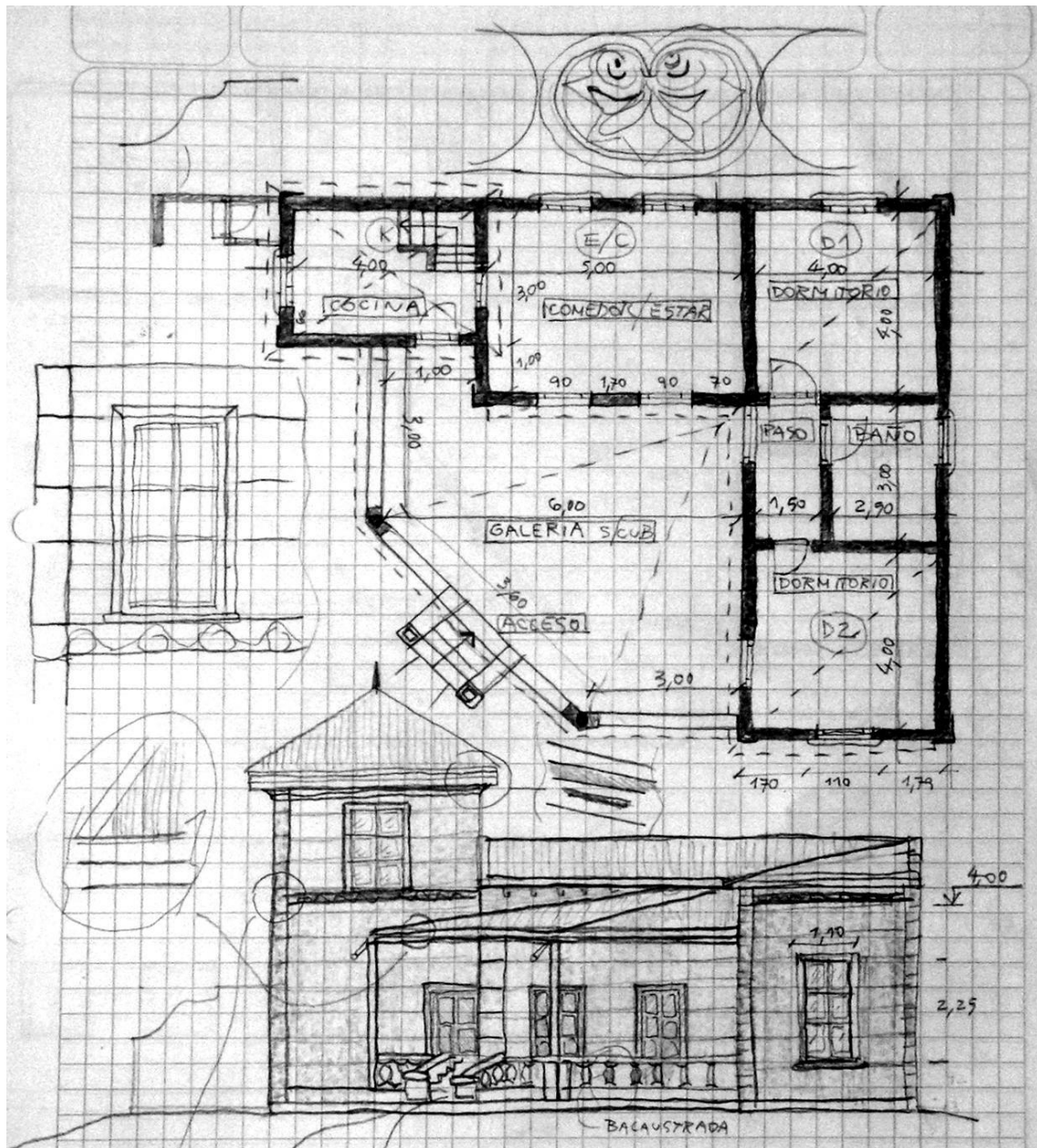
Figura N°39  
Fotografía del estado original de la casa (1913).



Fuente: Archivo Jorge Bhom, Museo municipal del Tuyú, Madariaga



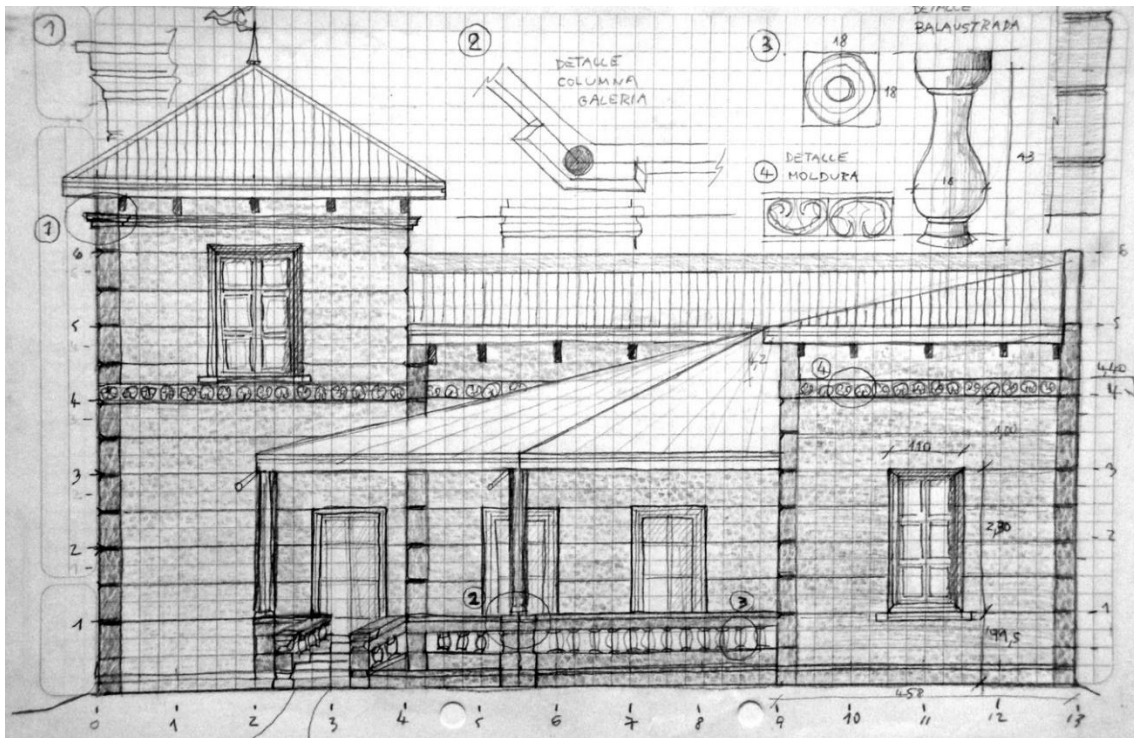
Figura N° 40  
Croquis de la planta baja y la fachada del estado primigenio de la obra.



Fuente: Elaboración propia.

**Figura N°41**

Fachada sobre Av. Robette, hoy avenida sin abrir. En margen superior derecho detalle de la balaustrada original y buña esquinera.

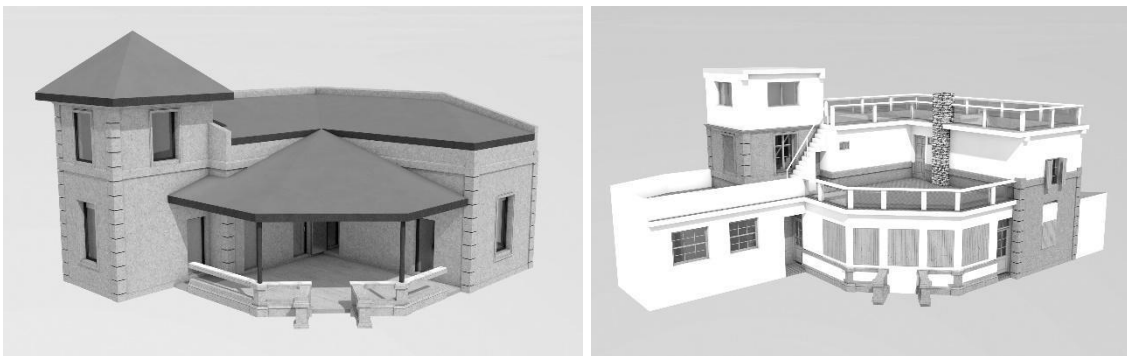


Fuente: Elaboración propia.

Luego del abandono del proyecto por parte de sus fundadores, la casa fue adquirida por la familia Fasel, que con el tiempo realizó varias modificaciones. En la década del 60 se le quitaron los techos originales, se le realizaron losas y se sumó un nivel. En esa misma época, la casa se convirtió en un centro de retiro para jóvenes que practicaban danza clásica en el instituto que la familia Fasel tenía en la ciudad de Buenos Aires.

**Figura N°42**

Representación 3d de los cambios que sufrió la casa. Adición de volúmenes, extracción de techos y cierre de la galería original.



Fuente: Elaboración propia.



Figura N°44

Fotografía de la fachada sobre Av. Robette, a la derecha la mampostería original con alteraciones como el agregado de ventanas (achicando el vano original). A la izquierda se agregó mampostería cerrando la galería.



Fuente: Elaboración propia.

En la actualidad la casa se encuentra en estado de abandono y permanece oculta por la vegetación, que con el paso del tiempo, fue invadiendo el terreno hasta tapanla casi completamente. Está escondida en un monte de eucaliptus que se divisa desde la calle que lleva el nombre del citado fundador. El turista desprevenido pasea por esta calle sin notar esta construcción fundacional, que quedó aislada en el bosque, abstraída del avance de la ciudad actual. No hay una clara diferenciación entre los tonos de la vegetación y las erosionadas superficies de la casa, que se encuentra tan integrada al entorno que aparenta formar una armónica unidad con él. Solo contrasta con las sinuosas formas naturales, alguna arista recta o alguna moldura que todavía se conserva.

Figura N°45  
Fotografía desde la esquina de calle Garay y Av. Robette.



Fuente: Elaboración propia.

Figuras N°46 y N° 47  
Fotografías de las terrazas.rtf







Fuente: Elaboración propia

A continuación se incluyen fichas que muestran los desajustes y deterioros que presenta la casa en su estado actual. Dicha información conforma la base de diagnóstico que utilicé para realizar la propuesta de intervención.

Se presenta en primer término, como un desajuste general, las adiciones impropias que se fueron sumando al proyecto original. De acuerdo a su grado de deterioro y a su relación con los elementos originales planteo su remoción o su consolidación.

**Figura N° 48**

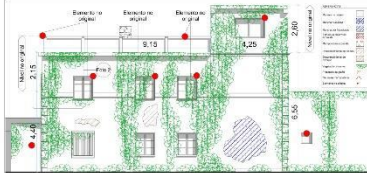
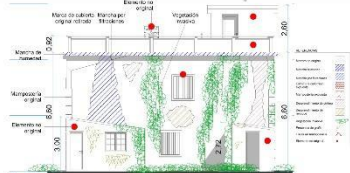

**Registro de deterioros: Adiciones impropias, análisis de agregados al original.**

<b>FICHA 01</b>		<b>DEREGISTRO DE DESAJUSTES</b>		Fecha:06/03/21
<b>Nombre:</b>	Adiciones, intervenciones impropias - ampliaciones - agragados. El agente que operó aquí es de carácter humano, fueron desiciones proyectuales de intervención. Se registra este desajuste a nivel general para luego plantear un proyecto de rescate, restauración, consolidación y conservación de este bien arqueológico patrimonial.	<b>Descripción:</b>	Se quitaron los techos originales y se agregó un nivel, tanto sobre PB como sobre la torre, utilizando mampostería y losas de H°A. Se cierra la galería y se obstruye el acceso original de la casa. Se observan dos tipos de adiciones, las que comprometen directamente la estructura original y las que no. La casa ha sido muy adulterada	<b>Gráficos:</b>
	<b>Antes de la intervención / Foto</b>		<b>Después de la intervención / 3d</b>	
				
				<b>Vista</b>

Fuente: Elaboración propia.

**Figura N° 49**

**Registro de deterioros: vegetación invasiva en fachadas.**

<b>FICHA 02</b>		<b>DEREGISTRO DE DETERIOROS</b>		Fecha:06/03/21
<b>Nombre:</b>	Vegetación invasiva. Colonización biológica (especialmente enredaderas). Altamente deteriorante, provocadora de daños en las superficies de la casa.  Causas: falta de mantenimiento.	<b>Descripción:</b>	Enredaderas creciendo sobre el revoque simil piedra. Influencia de árboles próximos y otros organismos. Se presenta de manera generalizada en todas las fachadas de la casa, afectando tanto los componentes originales como agregados. Sus raíces se extienden a través de juntas y grietas.	<b>Tipo / Origen: biológico</b>
	<b>Vista a calle Garay</b>		<b>Vista lateral</b>	
				<b>Fotografía</b>

Fuente: Elaboración propia

Figura N° 50

Registro de deterioros: lesiones físicas provocadas por la humedad por filtraciones de agua de lluvia provenientes de la losa de terraza del primer nivel.

FICHA 03		DEREGISTRO DE DETERIOROS		Fecha:06/03/21
Nombre / Descripción	Ubicación	Tipo / Origen: lesión física		
<p>Humedad por filtración. Ampollas en cara inferior de losa agregada, acompañada de pérdida parcial de recubrimiento, dejando fierros de losa expuestos. Causas: filtración de agua en terraza de primer piso. Puede tener su origen en una fractura en la losa de terraza, propiciando filtraciones de agua.</p> <p>Desprendimientos en forma de cráter de formas irregulares. Afecta y compromete la viga de soporte de la losa, viéndose más afectada en su encuentro con el muro exterior. Se observa corrosión en los metales de refuerzo de dicha viga.</p>	 <p><b>PLANTA BAJA</b></p>  <p><b>Desagues pluviales obstruidos</b></p>	 <p><b>Fotografía</b></p>		

Fuente: Elaboración propia.

Figura N° 51

Registro de deterioros: lesiones físicas, desprendimientos, fracturas y fisuras en la balaustrada de acceso de la galería original.

FICHA 04		DEREGISTRO DE DETERIOROS		Fecha:06/03/21
Nombre / Descripción	Ubicación	Tipo / Origen: lesión física		
<p>Lesión mecánica. Desprendimientos / faltantes en balaustrada de acceso original. Causas: Posiblemente se haya agrietado el hierro central, el cual colapsa y rompe la balaustrada. La posible solución sería la sustitución de los elementos faltantes, en base al relevamiento. En este caso también se observa un desajuste, ya que se agregó un muro cerrando lo que era el acceso original de la vivienda.</p>  <p><b>Estado original de la balaustrada</b></p>	 <p><b>PLANTA BAJA</b></p>  <p><b>Croquis relevamiento</b></p>	  <p><b>Fotografía</b></p>		

Fuente: Elaboración propia



Figura N°52

Registro de deterioros: desprendimiento de material de recubrimiento de la losa agregada (terracea en primer piso). La estabilidad de esta losa se ve comprometida porque los hierros de soporte se encuentran con un avanzado proceso de oxidación.

<b>FICHA 05</b>		<b>DEREGISTRO DE DETERIOROS</b>		Fecha:06/03/21
Nombre / Descripción	Ubicación	Tipo / Origen: lesión química		
<p>Oxidación. Se observa presencia de óxido en la armadura de hierro de la losa del volumen agregado a la izquierda de la torre de la construcción original. Se ha apuntalado la losa con listones de madera. Posible peligro de desmoronamiento de la losa si no se toman medidas de rescate. Se recomienda estudiar el caso evaluando demolición de este volumen impropio por peligro de derrumbe. La presencia de humedad en el ambiente aumenta y empeora la patología estudiada en este caso.</p>	 <p><b>PLANTA BAJA</b></p>  <p><i>Pérdida de recubrimiento inferior.</i></p>	 <p><i>Fotografía</i></p>		

Fuente: Elaboración propia.

Figura N° 53

Registro de deterioros: lesiones químicas, presencia de organismos (musgo) en mampostería interior original.

<b>FICHA 06</b>		<b>DEREGISTRO DE DETERIOROS</b>		Fecha:06/03/21
Nombre / Descripción	Ubicación	Tipo / Origen: lesión biológica		
<p>Musgo. Se observa presencia de musgo en una cara interna del revoque simul piedra del muro original. Se presenta en una coloración verde oscuro y se desarrolla en casi la totalidad del muro analizado. Los musgos son organismos vegetales que forman masas acolchonadas de tonos verdosos. Suele crecer en lugares que frecuentemente se encuentran húmedos y en sombra, como es el caso del sector analizado.</p>	 <p><b>PLANTA BAJA</b></p>  <p><i>Detalle de la patología estudiada</i></p>	 <p><i>Fotografía</i></p>		
<p><i>Estado original de la balaustrada</i></p>				

Fuente: Elaboración propia.

### **3.3.2. Propuesta de intervención.**

En 1999 por ordenanza 2392/99 se crea el código de preservación patrimonial del partido de Pinamar. Se menciona en dicha ordenanza que el partido no cuenta con un museo municipal.

Hay también proyectos de ordenanzas con pedidos de informe sobre el patrimonio histórico cultural del partido donde se pide que se informe sobre un relevamiento de edificios, sitios y monumentos históricos y su estado de conservación. También se pide un detalle de acciones realizadas, en proceso o a futuro tendientes a garantizar la preservación, protección, conservación, restauración y difusión del patrimonio cultural municipal.

Para la elaboración de las propuestas de intervención recuperé algunos planteos de la Escuela Italiana de Restauo, tales como la importancia del registro del proceso, la diferenciación entre lo original y lo agregado, la consolidación de los aspectos estructurales del edificio, la reparación de los elementos dañados. Se propondrán intervenciones puntuales y reversibles, buscando una contraposición entre lo nuevo y lo actual, tanto conceptualmente como en materiales y tecnologías utilizadas.

Tomando como punto de partida la idea de la centralidad que adquiere el conocimiento de la historia del lugar y de su situación actual, realicé indagaciones en el archivo fotográfico Bohm y el Archivo Histórico de Geodesia, relevamientos in situ, registros fotográficos propios y elaboración de una maqueta electrónica que da cuenta de las diferentes capas históricas.

Se plantea hacer una práctica retrospectiva parcial, realizando una réplica de la galería de acceso original, basándose en las fotos de época y en los relevamientos realizados. Asimismo, se propone quitar parte de los volúmenes agregados, principalmente los que se encuentran en grave estado de conservación y su estabilidad se ve comprometida, como las losas exteriores del primer nivel que como se observa en las fotografías de estudio de patologías, muestran un elevado grado de deterioro por lesiones químicas como la oxidación de elementos de soporte.

Por otra parte, se plantea conservar la losa de terraza del segundo nivel y la mampostería nueva que la sostiene, por encontrarse en estrecha vinculación con los muros originales y dado que su demolición comprometería en gran medida la estabilidad de la parte original.

Se propone vincular esta terraza del segundo nivel con la esquina de la calle Biarritz y Garay, que se encuentra elevada por ubicarse sobre el médano costero. Esta vinculación a nivel de la terraza genera una unión peatonal elevada que se materializa por medio de una pasarela.

Los muros agregados a la obra original que se conservan en la propuesta de intervención se sugiere pintarlos de blanco para establecer una clara diferenciación con lo original, utilizando una paleta de dos colores para la propuesta.

Los elementos que se sugiere agregar están simplemente apoyados sobre la estructura, siendo posible su reversibilidad. La cabina lateral también se proyecta con un sistema constructivo desmontable.

Planteo refuncionalizar la casa creando un museo y un centro de información turística que permita visibilizar el patrimonio histórico, cultural y ambiental de la zona. Esta propuesta contribuye a dar respuesta a la inexistencia de un museo

y al interés manifestado en algunas ordenanzas municipales por la preservación, conservación, restauración y difusión del patrimonio de la zona.

La Casa Robette fue declarada de interés patrimonial por la ordenanza N° 5403 de 2019.

En síntesis, los lineamientos de la intervención propuesta son los siguientes:

- Concepto estructural: intervención puntual, liviana y reversible (abulonado, desarmable como un mecano).
- Concepto estructural pre-existencia: masa muraria portante.
- Se busca una contraposición y contraste entre lo nuevo y lo existente, tanto conceptualmente como en materiales y tecnologías utilizadas. Se toma como referente la obra de Lacaton y Vassal, en la cual se contraponen los conceptos de llenos y vacíos de la intervención y la preexistencia.
- Práctica retrospectiva parcial en la galería de acceso replicando el original. Se justifica a raíz del diagnóstico estructural de la losa agregada en este sector, con peligro de derrumbe.
- Se conserva la terraza del segundo nivel proponiendo una cubierta tecno.
- Esta segunda terraza se vincula a nivel con la parte alta de la calle Biarritz a través de una pasarela elevada. Referencia Museo de la Casa del obispo de Sverre Fehn. (recorrido de reconocimiento de partes).
- Los muros agregados en una intervención posterior, no originales, se conservan pintándolos de blanco, diferenciándolos de las piezas originales.
- En el espacio público (calle cerrada) se propone la creación de un anfiteatro que contempla la preexistencia y aprovecha la pendiente del médano costero. Referencia Museo de Frankfurt de Shneider, donde la intervención se da en el vacío, no en el edificio en sí.
- Adición simple: se plantea a modo de ampliación la ubicación de una cabina lateral, también desmontable, vinculada con un nexo de vidrio. Referencia Biblioteca y Museo Morgan de Piano, contraste de materiales y tecnologías. En el nexo, la transparencia del vidrio pone en valor la preexistencia.
- Patología – lesión química, eflorescencia salina (agua que ingresa, se evapora y la sal se cristaliza). Se manifiesta a través de manchas blancas en el revoque. Se recomienda un cateo de la muestra obtenida y la incorporación de cemento ARS (alta resistencia a los sulfatos) para restaurar los muros originales que se conservan.

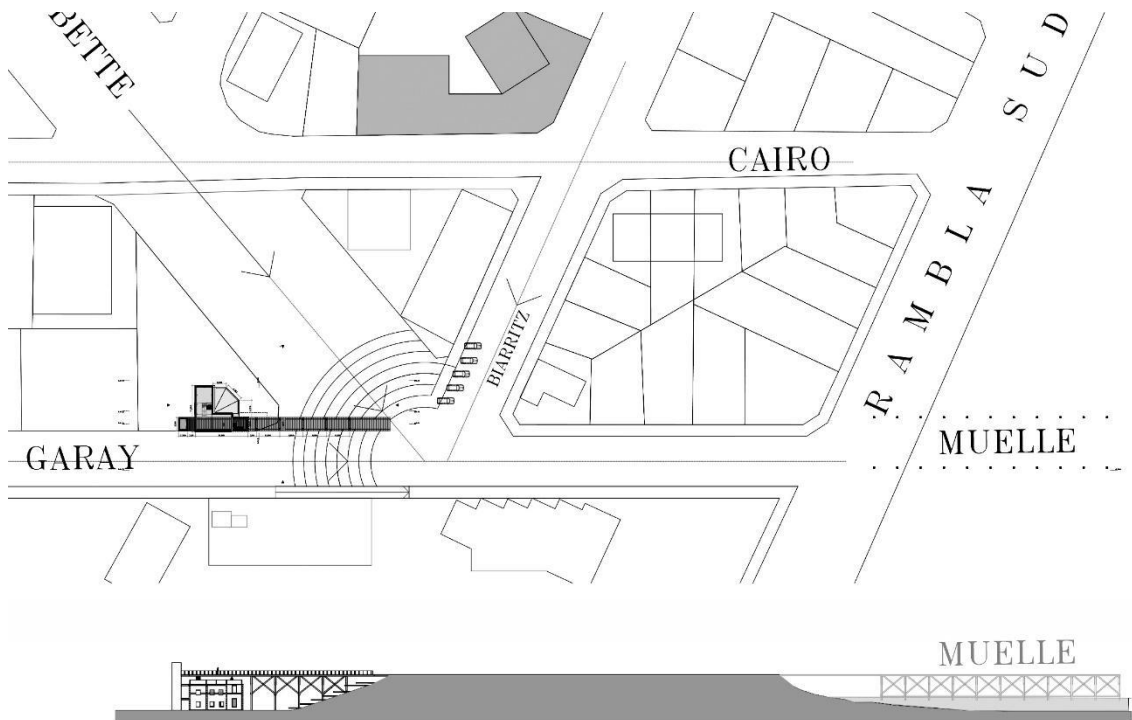
### 3.3.3. Información gráfica del proyecto de intervención.

**Figura N° 54**  
**Comparación entre el trazado original y su concreción en la actualidad**



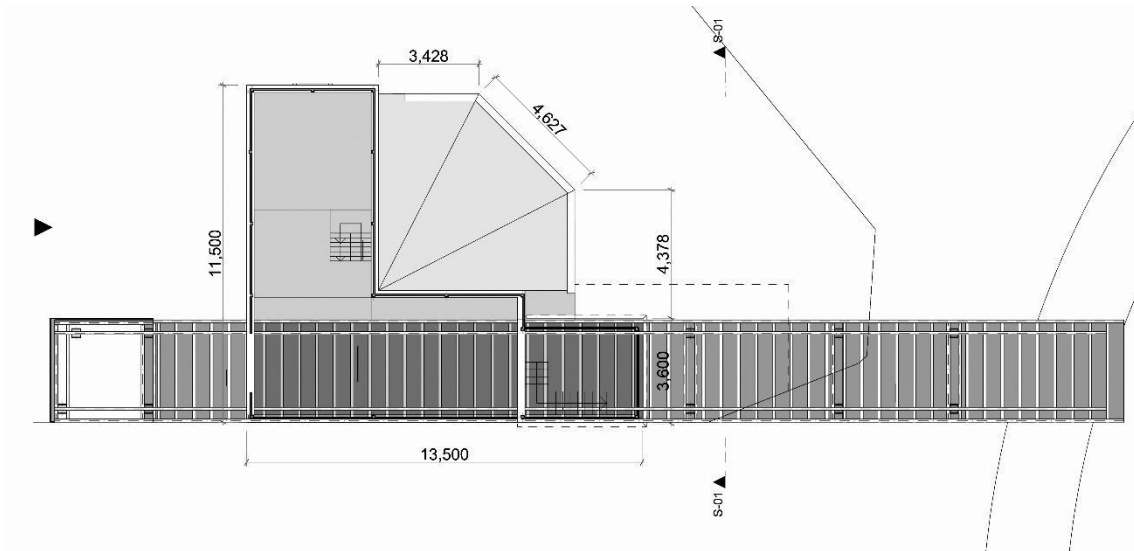
Fuente: Elaboración propia.

**Figura N° 55**  
**Implantación.**



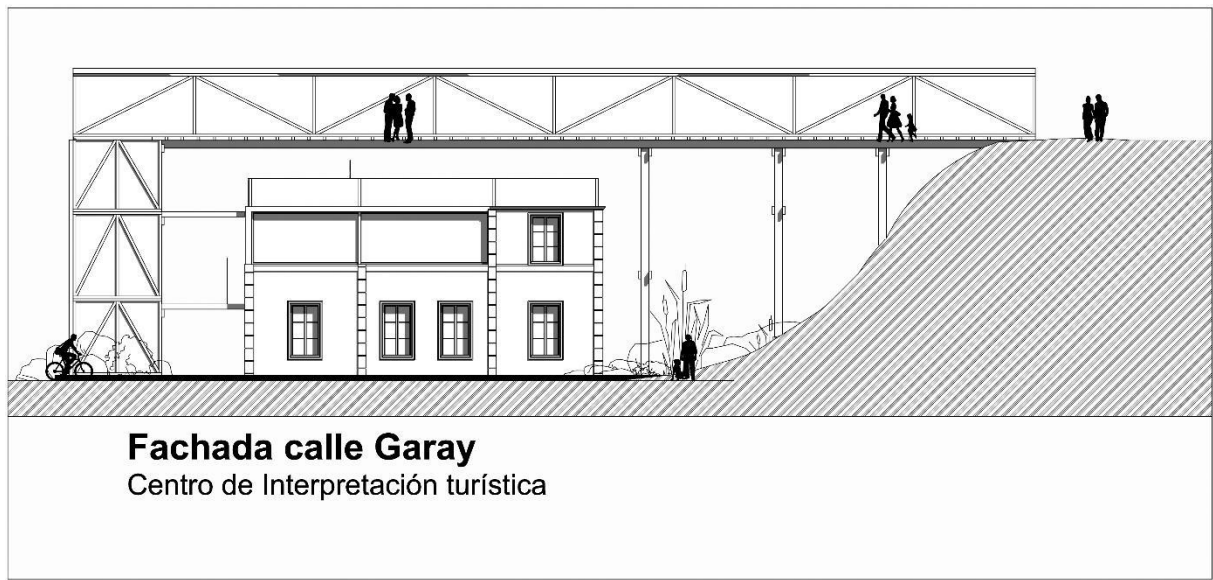
Fuente: Elaboración propia.

**Figura N° 56**  
**Planta de la terraza.**



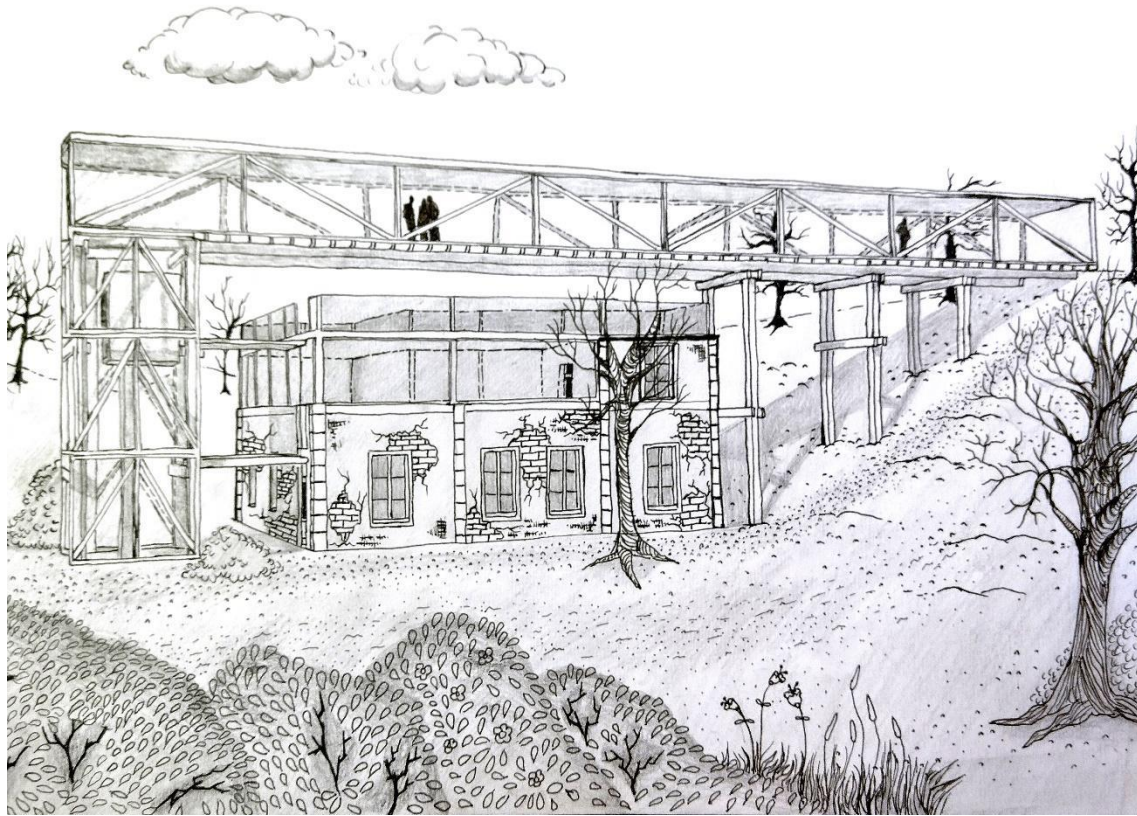
Fuente: Elaboración propia.

**Figura N° 57**  
**Fachada calle Garay.**



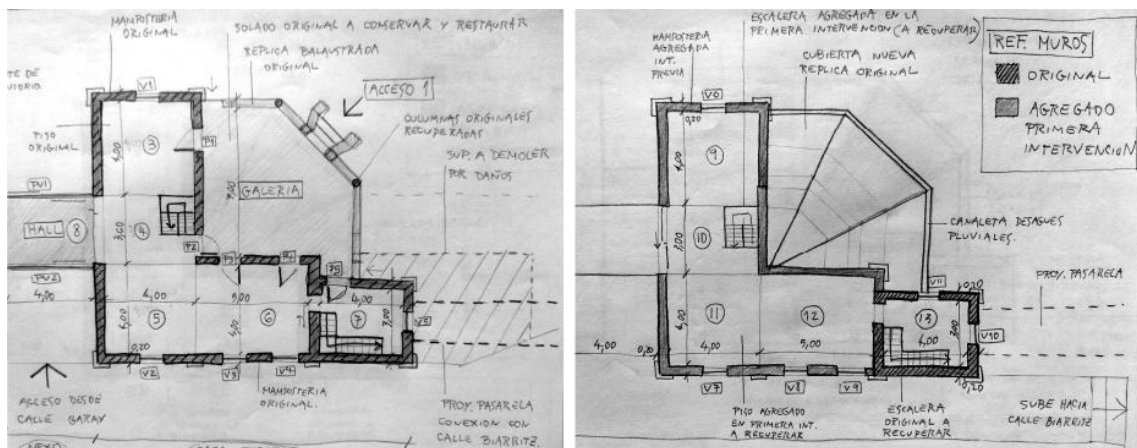
Fuente: Elaboración propia.

**Figura N° 58**  
Perspectiva peatonal calle Garay.



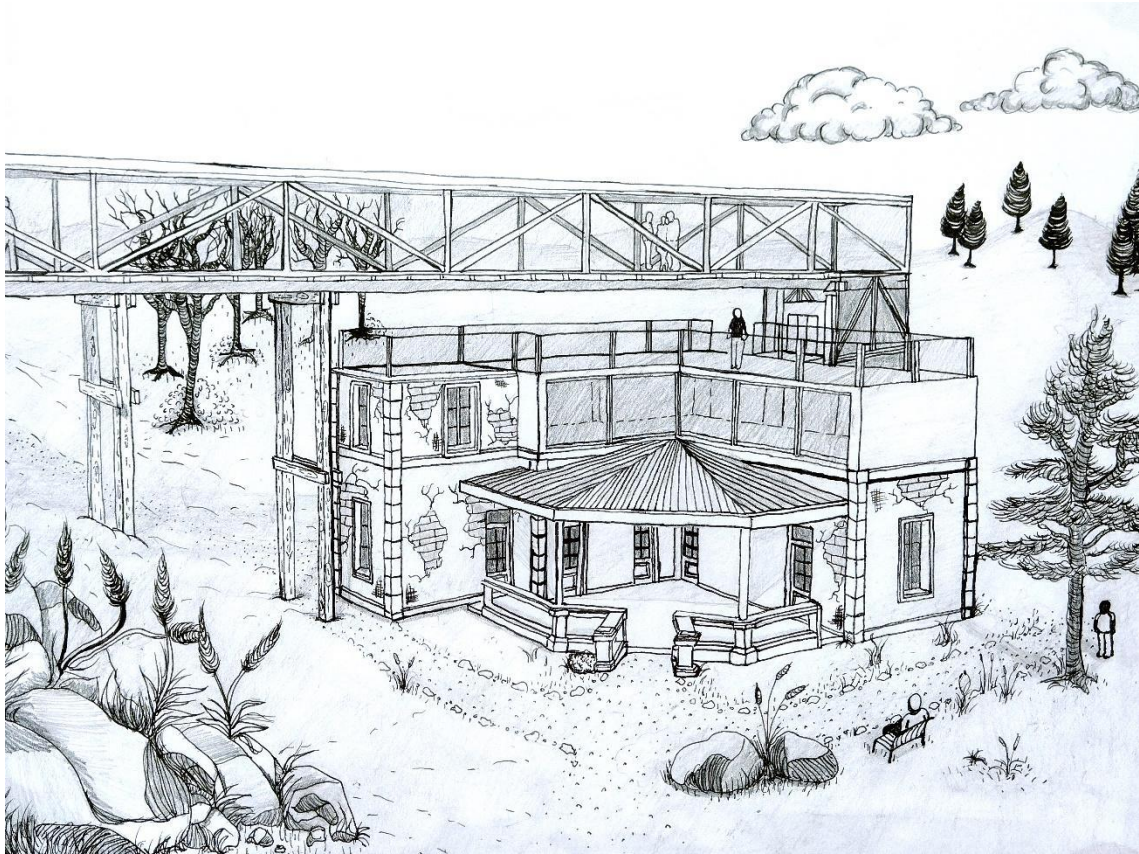
Fuente: Elaboración propia.

**Figura N° 59**  
Planta baja y planta alta



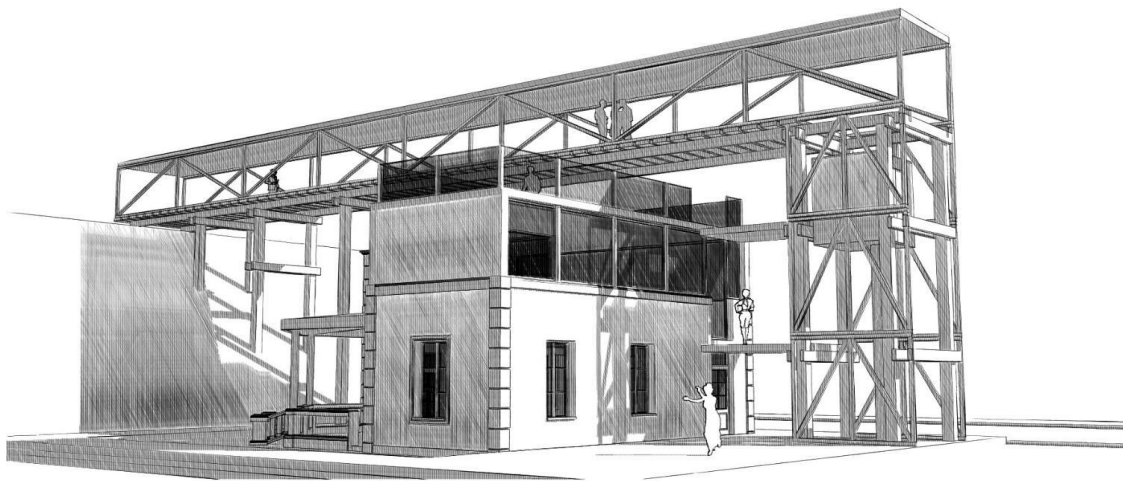
Fuente: Elaboración propia.

Figura N° 60  
Volumetría desde la calle Garay



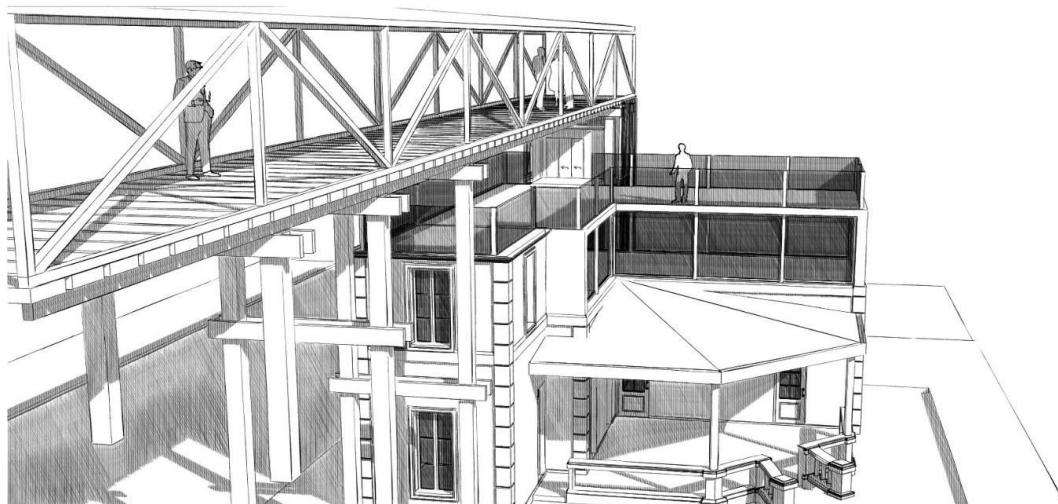
Fuente: Elaboración propia

Figura N° 61



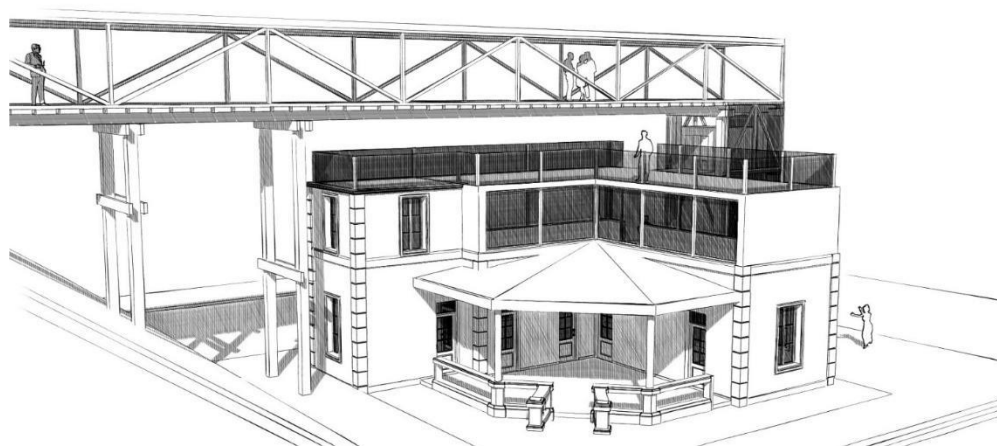
Fuente: Elaboración propia.

Figura N° 62



Fuente: Elaboración propia.

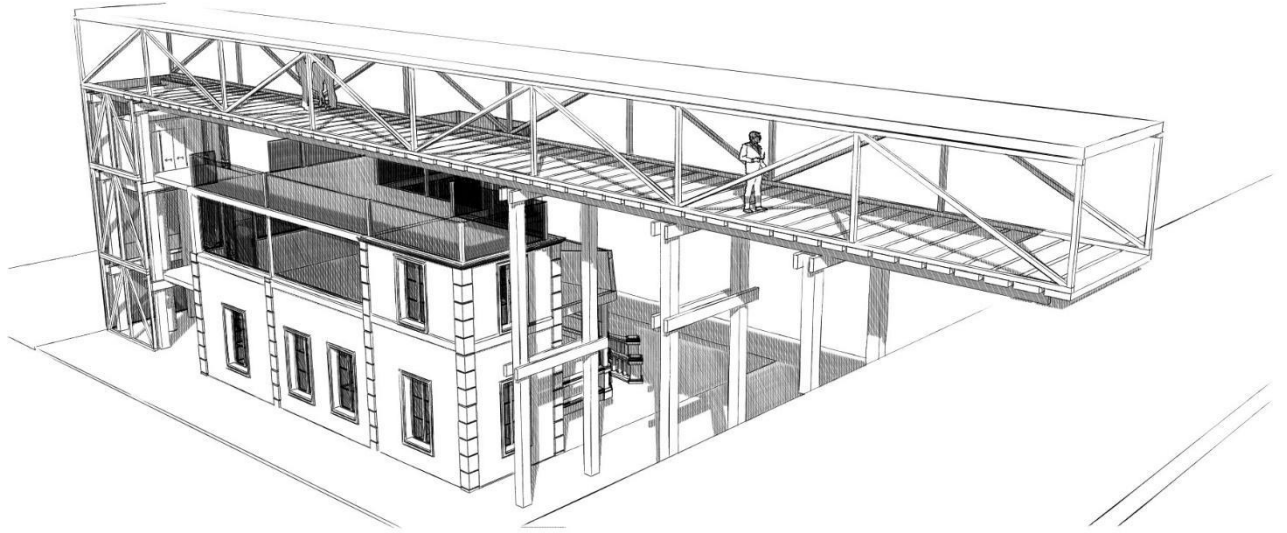
Figura N° 63



Fuente: Elaboración propia.



Figura N° 64



Fuente: Elaboración propia.

Figura N° 65



Fuente: Elaboración propia.

### **3.3.4. Propuestas para la implementación del proyecto de intervención en la casa Robette.**

Para su implementación se proponen dos etapas.

En una primera instancia se planea la difusión del proyecto tanto por vías oficiales (página web del municipio, Secretaría de Turismo) como privadas (por ejemplo la introducción en el ámbito cultural del Viejo Hotel Ostende, que anualmente organiza encuentros)

En una segunda instancia la idea es proponer estrategias de implementación para la intervención. Para realizar el proyecto es necesaria la adquisición del bien (expropiación) por parte del Estado Municipal. Luego la Casa Robette debe ser declarada patrimonio histórico provincial y especificar en dicha declaratoria las características y los alcances del proyecto de intervención que se plantea (tanto la restauración como la refuncionalización de la casa como museo y centro de información turística de la localidad).

Se irán identificando actores relevantes para la implementación del proyecto en el Estado municipal y provincial, el empresariado local, la comunidad y organizaciones de la sociedad civil.

#### Símil piedra (exteriores e interiores)

La intervención tendrá por objeto la recuperación de los valores estéticos del símil piedra afectados por vibraciones, golpes, efecto arrastre provocado por el retito violento de “enredaderas” o plantas trepadoras, polución ambiental o filtraciones de agua.

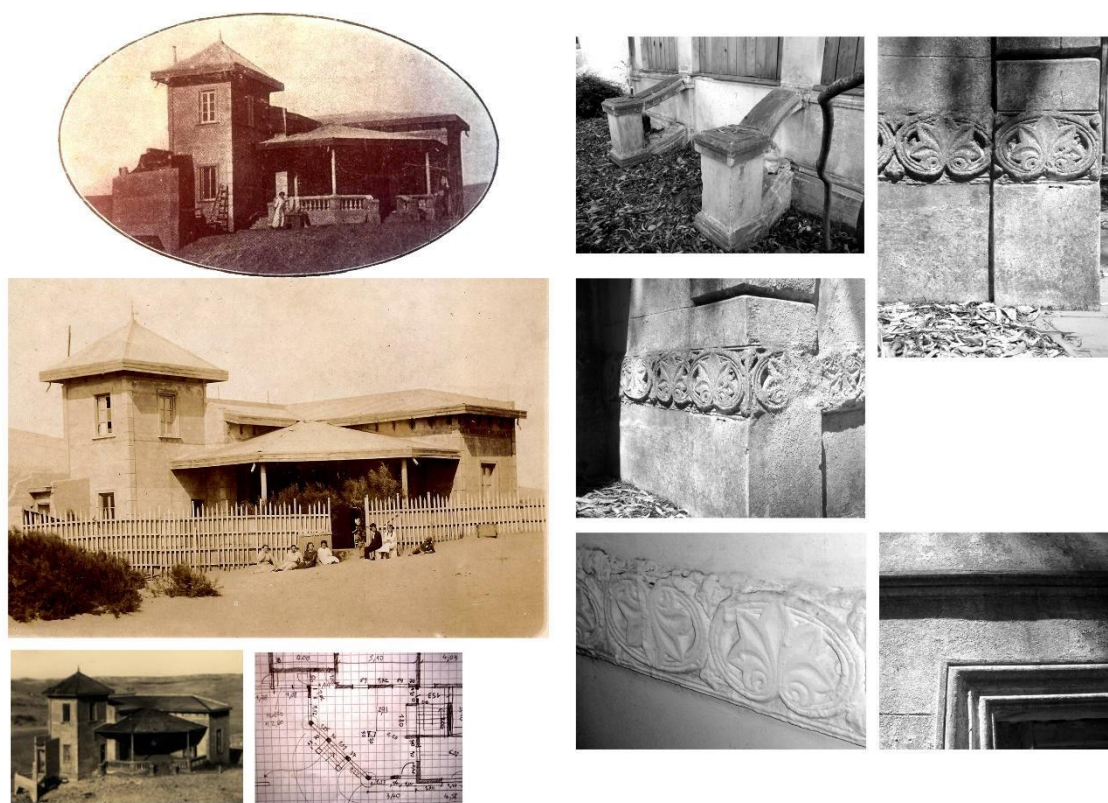
Comprende dos instancias, tanto en exteriores como en interiores: el acondicionamiento de las superficies y la restauración.

Dadas las diferencias que supone trabajar en fachadas respecto a los interiores se tratarán separadamente.

#### Restauración y/o reposición de revoques exteriores

La intervención tendrá por objeto restablecer la continuidad y cohesión de los revoques con terminación símil piedra, situados en paramentos exteriores de muros de fachada recuperando los valores originales visibles de dicha materialidad (color, textura, buñado, etc.). Se estima que se repondrá un 5 % de la superficie considerando superficies a reemplazar por la presencia de deterioros y fisuras y las reintegraciones que serán necesario realizar a partir de los deterioros presentes en las superficies.

Figura N° 66  
Especificaciones técnicas para la restauración de muros originales.



Fuente: Revista Fray Mocho 1914 y fotografías propias.

Actividades previas que se deben considerar para la ejecución del ítem

- Haber completado los trabajos de retiro de pátina biológica y vegetación invasiva, remoción de veladuras y parches, remoción de selladores poliuretánicos, remoción de elementos empotrados o sobrepuestos.
- Colocación de andamios que permitan ejecutar óptimamente la tarea, así como una fácil inspección.
- Determinar el origen y causas de las fisuras y micro fisuras y haber eliminado o neutralizado dichas causas para evitar nuevos efectos a futuro.
- Ejecución de los ensayos sobre morteros originales (históricos), de los materiales a emplear, pruebas piloto e informe de los resultados para su aprobación.
- Revisión mediante percusión de la totalidad de los revoques originales a fin de comprobar el grado de solidez, compacidad y anclaje al soporte. Esta verificación se realizará aplicando golpes suaves sobre el componente, ejecutados con los nudillos de los dedos, una maza pequeña de madera o un pequeño martillo metálico con remate plástico o de goma siliconada (martillo de reflejos "Taylor", de uso médico neurológico).

- Reparación y tratamiento de hierros expuestos y la preconsolidación de premoldeados.

### Procedimiento y ejecución

#### a. Consolidación de revoques originales

Si bien a excepción de sectores puntuales no se ha verificado el desprendimiento de revoques originales, en caso de detectarse tal desajuste o de registrarse durante los trabajos de intervención a realizarse, se actuará como se detalla a continuación:

a.1. Cuando se encuentren desprendidos de su soporte, se procederá a fijarlos mediante la aplicación de inyecciones de adhesivos o morteros específicos. Las inyecciones podrán realizarse a través de las fisuras o grietas existentes o ejecutando pequeños orificios de 2 a 3 mm de diámetro en el que presente desprendimientos.

a.2. Antes de inyectar el preparado la zona del desprendimiento deberá recibir el tratamiento previo que a continuación se describe:

-En primer lugar, se eliminará el polvo por aspiración con perilla de goma o aspiradora eléctrica portátil; luego se inyectará una mezcla de alcohol-agua en partes iguales y posteriormente una dispersión de emulsión acrílica (dispersión acuosa de un copolímero de monómeros acrílicos) formulada con surfactantes libres de APEOs. Deberá utilizarse una emulsión acrílica de probada performance en trabajos de restauración, temperatura de transición vítrea capaz de aportar un buen balance de dureza superficial y flexibilidad, buena permeabilidad al vapor de agua, libre de amoníaco, formol y/o alquil fenoles; tipo Primal SF-016 o equivalente de primera calidad.

- Las inyecciones se realizarán mediante jeringas plásticas de 60 ml. utilizando agujas de 1mm de diámetro; mientras que para la inyección de los morteros se utilizarán tubos inyectoros o cánulas de diámetro adecuado para la granulometría correspondiente.

Dado que a partir del relevamiento no se verificaron desprendimientos que afectaran a grandes superficies, no se incluyen al respecto especificaciones técnicas.

-La efectividad de la intervención se verificará por percusión, golpeando suavemente los sectores tratados, conforme lo indicado al principio para detectar el grado de solidez, compacidad y anclaje al soporte.

### Tratamiento de fisuras y micro fisuras

La operación, que a continuación se detalla, tiene como objetivo restablecer la continuidad y cohesión de los muros mediante la eliminación/neutralización de las fisuras y micro fisuras. Las fisuras presentan un ancho de entre 1 y 3 mm mientras que las microfisuras presentan uno menor a 1mm.

En primer lugar, se deberá determinar si se trata de fisuras activas o no, mediante su monitoreo. Si se tratase -tal como se estima- de fisuras pasivas cuyo espesor lo admitiese, se recurrirá a la aplicación de un material de una granulometría menor al de reposición indicado para el parcheo de las fachadas. En este caso la superficie a tratar debe estar limpia y libre de polvo y partículas sueltas y será convenientemente humedecida antes del tratamiento,

empleándose una lechada de adherencia preparada con un aditivo elaborado en base a una emulsión de elastómeros, que adicionada al mortero de cemento, mejore sus propiedades, especialmente la adherencia -en especial para unir mortero fresco con mortero endurecido- tipo Sika Látex, o promotor de adherencia equivalente de primera marca y calidad, utilizado siguiendo las instrucciones del fabricante.

#### Tratamiento de la armadura expuesta

En caso de verificarse la existencia de elementos premoldeados que debido a su deterioro presenten su armadura metálica expuesta se procederá a despejar cuidadosamente las partes metálicas correspondientes, procediéndose a eliminar las escamas de óxido, utilizando para ello herramientas livianas (espátulas o rasquetas) y trabajando cuidadosamente a fin de no arrastrar partes del material constitutivo de los elementos señalados.

Las armaduras afectadas se limpiarán mecánicamente para eliminar totalmente el óxido de la superficie, con amoladora recta eléctrica de 50mm y 600w, tipo Dewalt Dw888 / Dw888-ar; mini amoladora neumática de puño con manguera de 3/8' y encastre de 1/4', presión de trabajo 90 psi y no más de 1Kg de peso; tipo AMX at6055 o mini amoladora recta neumática tipo Bremen 3544 con mandril de 10mm; o equivalentes de primera marca y calidad superior.

Luego de limpieza la superficie metálica y liberada de óxido, se tratarán con un pasivante de corrosión aplicado con pincel (producto marca *Sika Top Armatec Epocem 110* o equivalente), que también facilitará el anclaje del mortero de reposición.

Después de eliminar los desprendimientos, los hierros serán tratados aplicando un pasivante de corrosión que además sirva como puente de adherencia para la reposición del mortero faltante. Se trata de un revestimiento cementicio con resinas epoxi modificadas, de tres componentes y con inhibidor de corrosión para la protección de las armaduras frente a la corrosión y como capa de adherencia. Se emplearán para ello productos de primera calidad aplicándolo según las especificaciones de fábrica tipo SikaTop Armatec-110 EpoCem.

A fin de realizar un trabajo efectivo el sustrato deberá estar limpio, fundamentalmente libre de polvo y de grasas, aceites, restos de cemento, partículas sueltas o mal adheridas. En el caso de las armaduras metálicas, además se deberán eliminar los restos de óxido, limpiando la superficie con cepillo de alambre en forma manual o mecánica.

El producto indicado será preparado de acuerdo con las instrucciones del fabricante teniendo en cuenta los tiempos de mezclado, reposo y fraguado.

Dentro del tiempo previsto por el fabricante, las mermas serán cubiertas con el mortero de reparación, respetando los espesores de mampostería, jaharro y enlucido que correspondan.

#### Reposición de revoques símil piedra.

Las reposiciones se ejecutarán por paños enteros en el caso que la pérdida o el daño superen el 60%. Las molduras y los sillares aparentes de las esquinas constituyen un límite adecuado para realizar los reemplazos. Para cumplir con este propósito se deberán remover las partes remanentes de revoque.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que existen variados sectores y correspondientes superficies de aplicación de símil piedra, tales como:

- ángulos que conforman encuentros entre distintos planos de mampostería, simulando sillares,
- recuadros de puertas, ventanas, bajo alfeizares y dinteles.

Las reposiciones del símil piedra tendrán un espesor igual al del entorno existente. Para los casos en que sea necesaria la reposición de los revoques gruesos, los acabados símil piedra solo se aplicarán una vez concluido el proceso de retracción (3 a 4 días dependiendo de la humedad relativa ambiente). La proporción del mortero de cal y arena podrá variarse de 1:2 a 1:3 para los revoques gruesos.

En todos los casos se respetarán los componentes, granulometría y color indicados en los protocolos.

Antes de comenzar con esta operación se realizarán pruebas in situ del material símil piedra de reposición para verificar el color y textura similar al original, teniendo en cuenta que solamente luego de realizados los análisis de los componentes del símil-piedra original, se podrá realizar el material.

El material se aplicará sobre los muros mediante azotado, facilitando su adherencia al sustrato y evitando la formación de vacíos.

Todo parche anterior que no se ajuste a las características de composición y/o color y/o textura o que presente cualquier tipo de deterioro será retirado siguiendo las recomendaciones dadas en "Tratamiento de veladuras y parches". Contrariamente, no se intentarán corregir las alteraciones naturales del muro, producidas como consecuencia de la degradación del paramento superficial por el paso del tiempo.

Respecto a los faltantes de revoques en molduras (cornisas), buñas u otros relieves, la reposición se hará siguiendo las formas originales subsistentes en elementos similares existentes en la obra.

### Normas técnicas y ensayos a realizar

Si bien se han realizado cateos y estudios sobre los paramentos de las fachadas, se deberán realizar las pruebas que sean necesarias y complementarias, en función de la posible diversidad de materiales que se distingan, incluyendo parches, una vez realizada el acondicionamiento integral de los paramentos. Asimismo, las reparaciones o reposiciones de material de cada sector donde se realicen los análisis de muestras deberán guardar correspondencia con el resultado de estos.

Para realizar estos análisis se tomarán las muestras en sitios puntuales, de modo tal que el resultado sea representativo del sector. Dichas muestras deberán contemplar una dimensión mínima indispensable para la realización de los estudios microquímicos, microscópicos y gravimétricos a efectos de no resultar destructivas.

Los cortes se realizarán en sitios que presenten una discontinuidad a fin de evitar daños en la superficie utilizando herramientas como un pequeño cincel y martillo trabajando con los recaudos necesarios a fin de no afectar el entorno. El material retirado será colocado en bolsas de polietileno grueso y transparente.

En consecuencia, se realizarán los estudios correspondientes de composición de los morteros históricos a efectos de determinar proporciones, componentes, origen y características (forma, tamaño, color, etc.) de los mismos.

Las muestras serán claramente identificadas mediante dos etiquetas, una colocada en el interior de la bolsa y la otra sujeta al amarre. En ambas se harán constar los siguientes datos: N° de muestra, ubicación, fecha, responsable de la toma y otras observaciones que pudieran corresponder. Se llevará una planilla de registro de muestras donde, además de estos datos, se hagan constar las dimensiones de la muestra, el peso y la descripción de las características observadas a simple vista. Copia de esta planilla, una vez completada, será entregada a la inspección de obra, que supervisará el estado del material extraído antes de su salida de la obra. Asimismo, se deberá plasmar el lugar exacto de las extracciones en un plano grillado ortogonalmente. Una copia del mismo se entregará a la Inspección de Obra y otra quedará en el obrador. En laboratorio, al examinar la muestra se registrarán las siguientes características: color, textura, inclusiones y dureza. Posteriormente se procesará la muestra a efectos de obtener el resto de la información requerida. Los estudios serán encargados a un laboratorio que cumpla con la correspondiente acreditación para los fines perseguidos. Dado que estas tareas representan un punto crítico en el desarrollo de la obra, la toma de muestras y el envío de estas al laboratorio deberán realizarse con la celeridad del caso, a medida que las condiciones del andamio lo permitan, a fin de obtener los resultados en forma coordinada con el inicio de los tratamientos a ejecutar.

Figura N° 68  
Muestra del revoque original de la Casa Robette



Fuente: Elaboración propia.

A continuación se enumeran una serie de operaciones a realizar al comenzar con las obras de intervención.

Recomendaciones:

- 1- Operación primaria: limpieza de las partes, quitar las malezas y consolidar los muros originales mediante un anillo perimetral.
- 2- Impermeabilización de la cubierta existente. Hidrolavado revoque simil piedra.
- 3- Recomendar pruebas y cateos que demuestren la hipótesis de lo original y lo agregado.
- 4- Inyecciones químicas para no golpear al demoler los elementos agragados a posteriori que se encuentran en peligro de derrumbe.
- 5- Para la reconstrucción de la balaustrada original se recomienda no colocar hierro central, porque al agrietarse colapsa (como pasó en la original).

## **Comentarios finales**

Esta tesis intenta contribuir a visibilizar la historia y el patrimonio arquitectónico y natural de una de las localidades balnearias de la provincia de Buenos Aires que no ha sido tan estudiada como Mar del Plata, contribuyendo a promover el turismo y el desarrollo local de la zona.

Se trata de Ostende, balneario fundado en la costa atlántica en las primeras décadas del siglo XX.

En 1909, el belga Fernand Robette viajó a Argentina y con el italiano Agustin Poli adquirieron tierras costeras en una zona cercana a Madariaga con la intención de fundar un balneario turístico similar a Ostende, Bélgica.

Le encargaron el proyecto al arq. francés August Huguier, quien también proyectó el Thermas hotel, la Rambla Sur y la casa del fundador.

En 1914, por el estallido de la primera guerra mundial, Robette regresa a Europa, abandonando el proyecto. Tanto el trazado urbano como las rambla quedaron inconclusos y la casa, luego de varios años abandonada, fue adquirida por la Familia Fasel, quienes realizaron varias intervenciones, transformándola completamente. En la actualidad se encuentra en muy mal estado de conservación.

En el presente trabajo se propone una intervención arquitectónica en la casa del fundador, enmarcando dicho proyecto en una propuesta general de puesta en valor del patrimonio urbano y vinculando dicha casa con el hotel y la Rambla Sur, obras emblemáticas pertenecientes al período fundacional del balneario, a través de un paseo costero.

El interés se centra, en primer término, en la posibilidad de recuperar dicha pieza fundacional, y en segundo término, en crear, en dicho espacio, un centro de información histórica y turística hoy inexistente.

Si bien puede comprobar la existencia de algunos proyectos de ordenanzas que intentan poner en valor las obras fundacionales, éstas no se traducen en acciones concretas.

A partir de consultas de fuentes secundarias y relevamientos in situ con registros fotográficos, pude dar cuenta de las características del proyecto fundacional y de los cambios que se fueron produciendo tanto en la dimensión del trazado urbano como en los edificios.

Con base en los análisis realizados, elaboré lineamientos generales para la intervención sobre dicho trazado y dos obras fundacionales (Rambla Sur y Termas Hotel), así como una propuesta detallada de intervención en la Casa Robette.



De acuerdo a lo expresado anteriormente y habiendo analizado los elementos originales que quedaron y los que desaparecieron (pero quedan fotografías y documentos), me enfoqué en proponer ideas de intervención para su recuperación y puesta en valor, a nivel edilicio y urbano, desde una perspectiva de desarrollo sustentable, con materiales y tecnologías constructivas acordes al litio, minimizando el impacto ambiental.

Se hace especial hincapié en la casa Robette, porque se encuentra en peligro de desaparecer. La propuesta de intervención intenta ser respetuosa tanto con la preexistencia como con las condiciones naturales del sitio. Por eso el museo propuesto pasa por arriba de la casa, vinculando y proponiendo una continuidad de la calle Garay con la playa, hoy casi inexistente, utilizando como herramienta de proyecto los diferentes niveles actuales del terreno.

Se toma como referencia tanto formal como de materiales, el antiguo muelle de Ostende, construido en madera y tecnología desmontable, permitiendo la reversibilidad de la propuesta. Se pretende vincular dicha propuesta con una visión de respeto hacia el sitio y sus condiciones originales, el entorno de dunas costeras vírgenes que representa hoy en día uno de los atractivos principales del lugar.

Considero que otro aporte de este trabajo, más allá de las propuestas de intervención (que pueden concretarse o no), es el registro realizado de la Casa Robette, comparando el estado original de la obra con el actual. Este relevamiento, tanto de planos como fotografías, videos y modelos 3d servirán como base de datos al momento de emprender futuras acciones de intervención y puesta en valor de la casa.

Como señalamos arriba, tomar como caso de estudio a Ostende, representa poner el foco en localidades balnearias no tan grandes y estudiadas como Mar del Plata, pero con historia y edificaciones fundacionales a preservar.

En este caso, la casa que perteneció al fundador Fernand Robette, que por diferentes circunstancias se encuentra en peligro de desaparecer y en muy malas condiciones materiales. El desafío de este trabajo consiste en reconocer y diferenciar las diferentes capas históricas de esta pieza fundacional y proponer una intervención proyectual en la misma, refuncionalizándola y dándole un nuevo ciclo de vida a través de la creación de un centro de interpretación turística. La intención es revertir el proceso de deterioro y crear un nuevo espacio para información turística que potenciará el desarrollo turístico en relación al patrimonio natural del sitio.

## - Bibliografía

- Banzato, Guillermo, María Elena Infesta y Marta Valencia. (2012). Expansión de la frontera, tierra pública y formación de las elites en la provincia de Buenos Aires, 1780-1880. Trabajo presentado en el 54º Congreso Internacional de Americanistas, Viena.
- Bertoncello, Rodolfo (1993) Configuración socioespacial de los balnearios del Partido de la Costa. *Revista Territorio*, Instituto de Geografía, Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires. N° 5, p.p. 1-95.
- Bertoncello, Rodolfo. (2006) Turismo, territorio y sociedad. El 'mapa turístico de la Argentina'. En Geraiges, Amalia, Mónica Arroyo y María Laura Silveira, *América Latina: cidade, campo e turismo*. San Pablo: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- Bruno, Perla. (2019). Una historia de balnearios: urbanismo y nuevas fundaciones en el litoral marítimo bonaerense, 1920-1940. Mar del Plata: EUDEM.
- Dadon, José. (2005). Historia ambiental y turismo en la costa bonaerense: de playas, vacaciones y ecología. *Todo es Historia*, N° 450, p.p. 54-62.
- D'Agostino, Valeria. (2007). Enfiteutas, propietarios, agregados y ocupantes en el "nuevo sur": los partidos de Arenales y Ayacucho (1823-1860). *Mundo Agrario*, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación de la Universidad Nacional de La Plata, vol. 7, N° 14.  
<http://www.mundoagrario.unlp.edu.ar>.
- Gil de Arriba, Carmen. (2000). Innovación, desarrollo y medio local. Dimensiones sociales y espaciales de la innovación. *Scripta Nova*, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, N° 69 (40).
- Harispuru, Adela. (2003). Historia y mitos de un emprendimiento singular: El balneario Cariló. Trabajo presentado en las Terceras Jornadas de Historia Económica de la Asociación Uruguaya de Historia Económica, Montevideo.
- Hernández, Facundo. (2009). *Cultura de la playa: Sociabilización, ocio y territorio en los balnearios de la costa atlántica bonaerense*. Argos, Vol. 26, N° 51, pp. 48-66.
- Hernández, Facundo. (2010). La neoexclusividad turística en el litoral marítimo bonaerense: nuevas prácticas, nuevos escenarios, nuevos paisajes. *VI Jornadas de Sociología de la UNLP*. Universidad Nacional de La Plata, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Departamento de Sociología, La Plata.
- Mantobani, José María. (1997). "Notas sobre el problema de la creación de los primeros balnearios argentinos a fines del siglo XIX. *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, N° 11.
- Oldani, Juan y José Dadón. (2012). La construcción del territorio del noreste bonaerense: patrones de paisaje, desarrollo económico y configuración político territorial. *Revista Geografia em Questão*, Associação dos Geógrafos Brasileiros, Vol. 5, N° 01, p.p. 186-211.
- Salpeter, Roxana. (2013). *Libro de Huéspedes. Cien años del viejo Hotel Ostende*. Editorial Planeta: Buenos Aires.
- Tratado de rehabilitación – DCTA – UPM.