

## «La urbanización del ocio»: interés privado y planificación estatal en Mar del Plata (1930-1979)

### «*The urbanization of leisure*»: private interest and state planning in Mar del Plata (1930-1979)

Pegoraro, Víctor Nahuel

**Víctor Nahuel Pegoraro**

pegorarovictorn@gmail.com

Universidad Nacional de Mar del Plata- Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (UNMdP- CONICET), Argentina

**Estudios Sociales. Revista Universitaria Semestral**

Universidad Nacional del Litoral, Argentina

ISSN: 0327-4934

ISSN-e: 2250-6950

Periodicidad: Semestral

núm. 63, e0029, 2022

estudiossociales@unl.edu.ar

Recepción: 13 Diciembre 2021

Aprobación: 25 Agosto 2022

URL: <http://portal.amelica.org/ameli/journal/293/2933679007/>

DOI: <https://doi.org/10.14409/es.2022.2.e0029>



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.

**Resumen:** El trabajo analiza el impacto de la normativa urbana en la conformación de Mar del Plata como una ciudad moderna entre 1930 y 1979. Se pregunta acerca de la relación entre el interés privado y el rol del Estado como hacedor de estrategias de planificación del territorio en una localidad turística. En esta línea, nos detenemos en la legislación sancionada y su implementación; en la opinión de expertos y la mirada profesional en las principales revistas del rubro; por último, en las consecuencias de la debilidad oficial para encauzar un desarrollo edilicio armónico. Arribamos a la conclusión de que la “urbanización del ocio” sobre el litoral marítimo fue obra del interés especulativo en las zonas de mayor rentabilidad inmobiliaria. Y ello fue guiado por el capital privado junto con la anuencia del Estado local y provincial.

**Palabras clave:** Mar del Plata, planes urbanos, Estado, capital privado.

**Abstract:** *The paper analyses the impact of urban regulations in the conformation of Mar del Plata as a modern city between 1930 and 1979. It explores the relationship between private interest and the role of the State as a strategist in territorial planning of a tourist area. In this line, we stop at the sanctioned legislation and its implementation; the opinion of experts and the professional look in the main magazines of the field; looking finally at the consequences of the official weakness to channel a harmonic building development. We conclude that the “urbanization of leisure” on the coastline was the work of speculative interest in the areas of greatest real estate profitability. And this was guided by private capital together with the consent of the local and provincial State.*

**Keywords:** *Mar del Plata, urban plans, State, private capital.*

## I. Introducción

La reglamentación urbana representa una de las claves de acción y gestión sobre el espacio urbano. Desde la producción teórica, las representaciones socioculturales y la materialización de ideas rectoras sobre el crecimiento de las ciudades. La configuración territorial es el resultado de la tensión entre la racionalidad pública y la acción de los actores privados y sus estrategias de inversión inmobiliaria (LANCIOTTI, 2005). En la Argentina las visiones sobre la ciudad ocuparon

grandes esfuerzos a lo largo de su historia, muchas de las cuales terminaron erigiéndose tan sólo como «sueños de papel» (MÉNDEZ, 2012).

La legislación edilicia está formada por diferentes elementos generales, genéricos y específicos. Los planes y códigos son instrumentos técnicos y jurídicos que condensan una serie de criterios de previsión urbanística sobre la realidad que se quiere ordenar (NOVICK, 2004). Por su parte, los reglamentos de construcción hacen referencia a los dispositivos que emplean las municipalidades para regular la producción del espacio urbano entre el bien común y los intereses particulares, léase entre el dominio público y el privado (NOVICK Y SÁNCHEZ, 2004). A la vez suelen incorporar disposiciones anteriores y prescripciones que atienden a ciertos modelos teóricos y tienen el objetivo de coordinar acciones para materializar en la práctica. Aunque, esas ideas, y su aplicación, son siempre parciales (NOVICK, 2009).

Tradicionalmente, los estudios sobre la normativa urbana han privilegiado el caso de Buenos Aires. La mayor parte de las miradas ha partido de la preocupación de arquitectos en torno a la configuración histórica de planes y proyectos durante las etapas modernizadoras del urbanismo (SUÁREZ, 1986; TORRES, 1993; DIEZ, 1996; PANDO, 2012). Sin embargo, en los últimos años también se ha explorado el interior del país (MÉNDEZ, 2012; DEBAT, 2016; GALIMBERTI, 2018). Ahora bien, ¿Cuál ha sido el impacto real de tales elementos en el entorno? ¿Qué tensiones aparecieron a la hora de llevarlos a la práctica? ¿Qué intereses entraron en disputa? ¿Qué rol asumieron el Estado y los particulares? ¿Cuál fue el resultado final? Uno de los objetivos del escrito es tratar de condensar ambas facetas de la legislación (teórica y práctica) para entrever las consecuencias en el desarrollo de las ciudades.

En la década de 1930 el principal balneario de la Argentina estaba en la mira de los más importantes urbanistas del país. Mar del Plata crecía sin parar bajo el influjo turístico y la estacionalidad de las actividades económicas (PASTORIZA, 1996; ZUPPA, 2009; PASTORIZA y TORRE, 2019). Frente al acelerado progreso edilicio, se hizo patente, entre los agentes del Estado y los círculos profesionales, la necesidad de encauzar un desarrollo sostenible a futuro. Sobre todo, el amplio frente marítimo acarrearaba la necesidad de determinación de criterios mínimos y de definiciones reglamentarias (CACOPARDO, 1998; 2001; 2003). A la sazón, la urbanización de la costa era un tema de suma importancia, máxime tratándose de un área donde concurrían diferentes jurisdicciones (provincial y municipal). Y en la cual los servicios turísticos para la temporada estival ocupaban la agenda política.

Pese a la difusión de ideas y discursos técnicos, la gestión efectiva encontró duros reveses para materializarse en la práctica. El trabajo de diferentes comisiones de urbanización junto con los intentos y los llamados de atención en pos de la elaboración de un Plan Regulador (o un Código de Edificación) integral se dilataron con el tiempo (BRUNO, 1997:35; CACOPARDO y NÚÑEZ, 2001:88). Finalmente, el corpus legal no se concretó sino hasta la década de 1960, cuando el avance de la industria de la construcción y la euforia inmobiliaria habían rebasado los objetivos de planificación (MAZZA, 1997; BRUNO y MAZZA, 2002; PEGORARO, 2017).

En el presente artículo se analiza el impacto real de la normativa urbana en la conformación de Mar del Plata como una ciudad moderna en el largo plazo.

El recorte temporal elegido (1930-1979) responde a dos cuestiones entrelazadas: por un lado, la explosión de las estadísticas del sector de la construcción desde el despegue de los años treinta con el auge del mercado interno, hasta el cierre de un ciclo virtuoso que entra en crisis a finales de la década de 1970 junto con la economía del país; en segundo lugar, la masificación y popularización del balneario como destino central del turismo de los argentinos. Ambas variables pusieron en el tapete la cuestión del ordenamiento urbano.

En definitiva, dicha periodización nos permite vislumbrar las transformaciones edilicias más importantes y el debate de ideas acerca del crecimiento y el rumbo de la localidad. Afirmamos que el ciclo estudiado presenta características paradigmáticas que alcanzaron allí su apoteosis, no obstante, también manifiesta continuidades aparecidas desde su fundación hasta la actualidad.

El artículo parte de una mirada desde la historia urbana, buscando trascender el sentido teórico de la legislación para observar sus efectos en la práctica. Para profundizar el estudio, la indagación se centra en dos subperiodos. Si bien, existieron continuidades entre ambos, expresaron el desarrollo de tipos arquitectónicos diferentes en tanto un crecimiento de la ciudad de modo horizontal y otro vertical. El primero abarca el periodo 1930-1948 de extensión urbana de baja altura y de transformación del perfil del balneario hacia una ciudad moderna. El segundo comprende desde la sanción de la ley de propiedad horizontal en 1948 hasta 1979, cuando la reglamentación urbana se torna restrictiva durante los años de la última dictadura militar. Aquí primó un proceso de verticalización en el cual se tornó indispensable la necesidad de control (PEGORARO, 2017).

Principalmente, las fuentes utilizadas son de carácter cualitativo. Así, se rastrean las voces de los expertos en las revistas de arquitectura, construcción y urbanismo con el objetivo de adentrarnos en el debate de ideas de la época. Por otro lado, la prensa periódica nos permite sumergirnos en las repercusiones inmediatas de las transformaciones edilicias y las impresiones de la opinión pública. En tercer lugar, recurrimos a documentos oficiales de las oficinas de obras de la comuna local (reglamentos, planes y códigos) junto a boletines municipales. Como complemento exploramos los libros de actas de determinadas asociaciones representativas (constructores, arquitectos e ingenieros) ya que fueron protagonistas de primera línea de los procesos históricos.

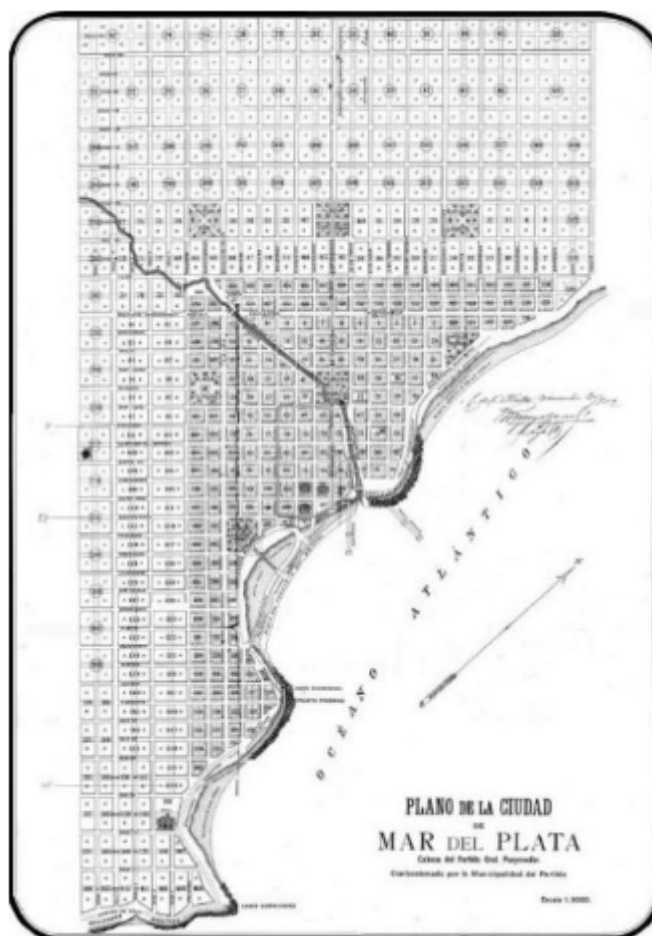
## II. La débil reglamentación urbana en Mar del Plata (1930-1948)

### 1. Desde los «errores iniciales» a la inevitabilidad urbana

Desde finales del siglo XIX Mar del Plata se instaló por definición como un destino turístico privilegiado en la costa atlántica argentina (PASTORIZA, 2011; PASTORIZA Y TORRE, 2019). La misma traza urbana que había sido establecida para la explotación agropecuaria de un saladero (que producía el cuero, la grasa y la carne) se convirtió en pocas décadas en el principal balneario aristocrático del país. Desde el inicio fuertes capitales externos a la ciudad se dirigieron a incentivar la edificación tanto pública como privada, dejando como legado en este caso mansiones individuales de las denominadas clases pudientes

argentinas. Su distribución siguió el viejo damero y la ubicación estuvo moldeada por la presencia de dos lomas (Santa Cecilia y Stella Maris), con sus pendientes que se adentran en el mar trazándose las explanadas.

En general, en el loteado se privilegiaba la cercanía a la costa, dejando de lado los accidentes geográficos y la funcionalidad natural. Según varios expertos de la época, estos llamados «errores urbanísticos» fueron las condiciones donde se montó la expansión un tanto caótica de la ciudad turística y de la permanente.<sup>[1]</sup> Si realizamos un estudio de largo plazo, podemos entrever que históricamente el tema del ordenamiento y la reglamentación urbana suscitaron una serie de problemas, arrastrando años de desactualización legal en el plano local. En resumen, las medidas particulares pudieron ser transgredidas en la práctica por diferentes motivos que intentaremos analizar.



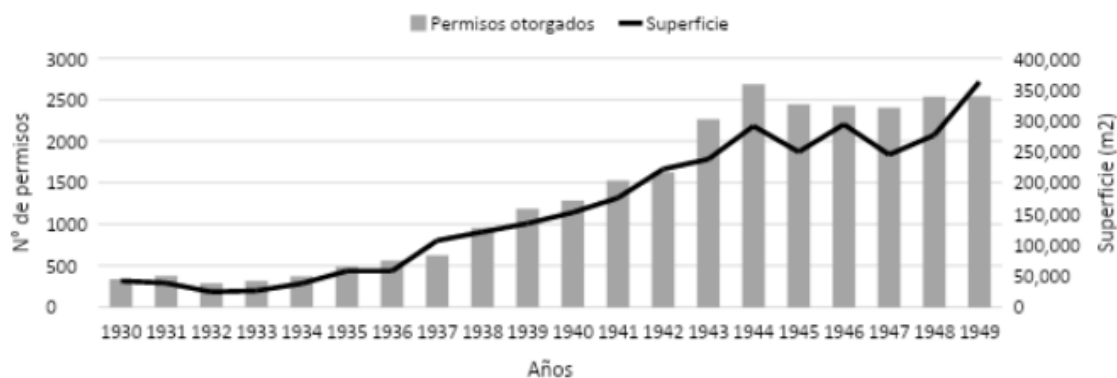
**Figura 1.**  
Plano de Mar del Plata año 1874

Fuente: Mapoteca Archivo Municipal Roberto Barili

A la par del turismo, la construcción privada fue una de las actividades económicas que más se consolidó durante los años treinta efectivizándose una fiebre de loteos y de especulación inmobiliaria. Las estadísticas oficiales nos permiten advertir el incremento de las superficies edificadas: de los 48.000 m. en 1925, alcanzó los 58.000 m. en una década y trepó a 152.000 m. en 1940.<sup>[2]</sup> En general, los resultados ponderables fueron el corolario tanto de la acción pública

(provincial y municipal) como de la iniciativa privada.<sup>[3]</sup> Esta serie de eventos transformaron el perfil urbano tradicional.

**Gráfico 1.**  
Resumen de la construcción privada en Mar del Plata (1930-1949)



Fuente: Anuarios Estadísticos de la Municipalidad de Gral. Pueyrredón (1930-1950)



**Figura 2.**  
Plano Catastral de Mar del Plata, Intendencia José Camusso, año 1936

A nivel municipal los primeros dispositivos de la normativa urbana eran los reglamentos de construcción. Éstos fueron dictados sucesivamente en Mar del Plata en los años 1907, 1933 y 1937, a los que se sumaron algunas ordenanzas modificatorias en la década siguiente. En este sentido, coordinaban y regulaban empíricamente aspectos particulares de la producción del espacio urbano (público y privado) tales como alturas, superficies, estéticas, fachadas, ejecución de obras, tramitación de permisos, alcances profesionales, derechos de

construcción, exámenes y matrícula, planos, demoliciones, higiene, inspección, entre otros (BRUNO, 1997).

La mayoría de estos instrumentos seguían el patrón normativo de la ciudad de Buenos Aires. El Reglamento de Construcciones de 1937 creó la *Comisión de Urbanización* (Artículo. 59° y modificado por decreto en 1942) integrada por el intendente, el jefe del Departamento de Obras Públicas, un miembro del Consejo Deliberante, un ingeniero y un arquitecto.<sup>[4]</sup> La misma se encargaba de dictaminar los criterios de estética urbana, se renovaba cada cuatro años y era ad-honorem.<sup>[5]</sup> Pese a la difusión de discursos modernos, las nuevas ideas de gestión y la posibilidad de consulta con el prestigioso profesional Carlos María Della Paolera, las funciones de la nueva Comisión comenzaron tres años después con grandes altibajos.

En el año 1932 el reconocido ingeniero Della Paolera había dado una serie de conferencias en Mar del Plata instalando ciertas bases de un planeamiento urbano y un perfil hacia el cual derivar en torno a una “ciudad balnearia jardín” de esparcimiento para el turismo (BRUNO, 1997). Su propuesta se asimilaba a la que había esbozado un año antes Hegemann (GANDOLFI, S/F:3).<sup>[6]</sup> Si bien tales ideas fueron importantes para la época con la construcción de algunos “barrios parque” junto con la difusión entre las asociaciones intermedias y el aprovechamiento de espacios verdes, la propia dinámica edilicia produjo paulatinamente el abandono de tales recomendaciones.<sup>[7]</sup>

Una década más tarde en el diario *La Nación* se volvía sobre la defensa de Mar del Plata como una “ciudad-jardín”

«La falta de un plan regulador en Mar del Plata y la liberalidad que se ha observado en lo que concierne a la concesión de permisos para la edificación privada son, sin duda, las causas que han permitido introducir elementos arquitectónicos reñidos con los principios que deben regir en ese género de construcciones. El crecimiento de la edificación en los últimos años se ha realizado sin obedecer a un plan urbanístico determinado y sin tener en cuenta el ritmo insospechado que había de adquirir el incremento edilicio [...] El viejo trazado tuvo que soportar el encontronazo de este crecimiento extraordinario. La ciudad comenzó a extenderse caóticamente sin ordenanzas defensivas de aquella estupenda belleza natural»<sup>[8]</sup>

Tiempo después, aquella necesidad de un plan orgánico general se hizo patente entre las asociaciones intermedias más importantes de la ciudad: la Asociación de Propaganda y Fomento, el Centro de Constructores y Anexos (principal cámara empresarial del rubro), y la citada Comisión de Urbanismo dentro de la Municipalidad.<sup>[9]</sup> En 1944 la primera entidad tenía preparado un Plan Regulador que, tras tres años de estudio, habían confeccionado dos reconocidos urbanistas: el arquitecto Ángel Guido y el ingeniero Benito Carrasco.<sup>[10]</sup> Uno de ellos opinaba de la siguiente manera: «Se corre el peligro de convertir a esta ciudad, tan generosa en sus árboles, en sus flores y en su aire liviano, en una masa monoblock de piedra y mampostería».<sup>[11]</sup>

## 2. La mirada profesional en las revistas de arquitectura

A principios de la década de 1930, una editorial de *Nuestra Arquitectura* firmada por su director, el ingeniero Walter Hylton Scott, se refería al perfil urbano que iba experimentando el principal balneario argentino:

«Nos ha parecido que Mar del Plata se prestaba para dedicarle un número; se ha gastado allí mucho dinero en viviendas privadas de toda categoría y se lo ha gastado en general con muy buen gusto [...] Digamos, eso sí, que el desarrollo mismo de la ciudad deja mucho que desear; por razones diversas ella se ha extendido demasiado tierra adentro y ha olvidado estirarse a lo largo de la costa; el resultado ha sido que la ciudad carece de playas, que sus veraneantes tienen que ir a buscarlas a kilómetros de distancia y que ese crecimiento urbano de acuerdo al inflexible cuadrículado ha determinado que su arquitectura, en general, sea arquitectura de ciudad. Da pena lo que de Mar del Plata ha hecho el clásico urbanismo desordenado e inorgánico, sobre todo imaginando lo que hubiera podido ser desarrollada como ciudad lineal recostada sobre el mar [...] Convengamos que Mar del Plata, con todos sus defectos, se defiende arquitectónicamente»<sup>[12]</sup>

La “urbanización del ocio” desató una fiebre constructiva durante las décadas de 1930 y de 1940 deudoras de una imprevisión y una especulación adyacente sobre el damero litoral y allende. Según varios expertos en la materia, ello desencadenó desde temprano un proceso de centralización sobre el área balnearia y «una congestión de iniciativas individuales sin estar coordinadas bajo directrices generales», con múltiples construcciones compactas y continuas, sin reglamentaciones organizadas y un buen uso del espacio libre para la población permanente.<sup>[13]</sup> Perspectivas ya observables en los años treinta, una continuidad llevada a su cenit en el periodo siguiente.

Este diagnóstico negativo sobre el gran desarrollo edilicio se repitió una década más tarde en revistas especializadas del panorama nacional y en la prensa periódica (CIRVINI, 2011). Varios de los principales urbanistas argentinos como Ernesto Vautier, Carlos María Della Paolera, Antonio Vilar y otros pusieron su ojo sobre Mar del Plata. En algunos de ellos, podía verse una especie de añoranza del pasado y del proyecto de una ciudad jardín, que no estaba siendo impulsado.

«Esa fiebre de construcciones nuevas que, en el fondo, es un reconocimiento de las bondades de Mar del Plata como ciudad de descanso, se realiza al acaso de los loteos, sin un plan de urbanización así sea elemental (excepto el aplicado a la costa por el Gobierno [provincial], en los terrenos que le pertenecen) y ha de llevar a una enorme aglomeración de viviendas que podrían ser todo lo hermosas que se quiera, pero en un futuro cercano se encontrarán formando parte de una verdadera urbe, carente de los espacios abiertos, de los arbolados, de las previsiones de circulación y comunicación, etc., que hubieran podido incluirse en un plan de conjunto bien estudiado. Diremos, de paso, que sabemos que existe un estudio sobre plan regulador y de extensión de la ciudad, pero como no se aplica, viene a ser algo así como el remedio que ha recetado el médico y que queda en el frasco, porque el enfermo se niega a tomarlo»<sup>[14]</sup>

En otros, la perspectiva moderna echaba por tierra la «mala arquitectura» y el desorden edilicio que no podía ser controlado por una débil o inexistente reglamentación. Al respecto, el prestigioso arquitecto Antonio Vilar aseguraba:

«No creo aventurado decir que entre las casas que se vienen haciendo en Mar del Plata hay muchas, acaso demasiadas, arquitectónicamente malas, por lo menos en su

aspecto exterior que es lo que pertenece a la comunidad. Unas lo son por ignorancia casi total en la materia; otras por exceso de vanidad o por ser ostensiblemente importantes para su fin (derroche de mal gusto, en esta época) y otras, por esa desatinada rusticidad artificial que ha entrado como una epidemia y que además de ser contraria a la lógica, a la belleza y a la buena arquitectura, agrava la desarmonía ya endémica del conjunto y de cada obra en sí»<sup>[15]</sup>

No obstante, la costa atlántica parecía ser un campo de experimentación y de exhibición donde destacados arquitectos nacionales y extranjeros dejaron sus huellas en aquella misma época. Obras emblemáticas e icónicas de la arquitectura moderna para la posteridad como el Parador Ariston (1947-1948) del arquitecto húngaro Marcel Breuer; la Casa sobre el Arroyo (1943) del arquitecto Amancio Williams; el Palacio Árabe (1940) de Valentín Brodsky, entre otras indican que Mar del Plata cumplía un rol particular dentro del concierto de ciudades argentinas.

«Con frecuencia hemos escuchado críticas respecto a la arquitectura marplatense, publicadas en las revistas especializadas y a veces en los diarios. [...] Las censuras principales son la falta de unidad y de plan en el desarrollo de la ciudad. A nuestro entender ambas están justificadas, pero pueden aplicarse a todas las ciudades argentinas [...] El plan está también ausente; pero es el caso de hacer notar que la idea del plan para el desarrollo de las ciudades data de ayer [...] Pero mientras tanto consideremos a Mar del Plata, nada más que como un exponente de nuestro urbanismo en embrión; sólo que como crece por minutos, los errores se ven como un cristal de aumento»<sup>[16]</sup>

Los anteriores ejemplos nos sirven para vislumbrar una realidad anárquica denunciada tanto por prestigiosos urbanistas como por las asociaciones intermedias y los profesionales del medio. Los defensores de la ciudad-jardín, por un lado, y los modernistas, por otro, observaban la heterogeneidad y la mezcla de las construcciones de esos años. Continuamente, la prensa local, además de celebrar los récords de metros cuadrados edificados, denunciaba en paralelo el desorden edilicio y la virtual falta de control por parte de inspectores y de las oficinas de la Municipalidad.<sup>[17]</sup>

El problema consistía en una serie de factores entrelazados: la escasez de unidad de acción y planificación entre los sucesivos gobiernos locales y provinciales; relacionado a ello, la superposición de diferentes jurisdicciones en torno a la zona de la costa (local, provincial y nacional); la contradicción en las resoluciones y pareceres sobre determinadas obras emanadas por las distintas administraciones por la falta de un Código de Edificación o un Plan Regulador; desmanes edilicios, el dictado de suspensiones de construcciones (y de constructores) que eran revocadas y no mantenidas en el tiempo.<sup>[18]</sup> Quizás mucho de ello tenga que ver con la alternancia política y la sucesión discontinua de comisionados al frente del poder comunal durante esas décadas.

En resumen, existía una interpretación *sui generis* del existente Reglamento de 1937 por parte de los constructores, arquitectos, ingenieros e idóneos que actuaban en la ciudad, sumado a la escasa regulación municipal de ese proceso en la práctica. Entonces, debido a la carencia de una verdadera reglamentación, en la primera mitad del siglo XX comenzaron a proliferar hoteles, edificios de altura bajo la modalidad de renta y comercios por doquier sin una planificación determinada en una mixtura de estilos.<sup>[19]</sup> De hecho, varias casas de renta y hoteles



se construyeron por excepción, aprobadas por el Consejo Deliberante o por el comisionado de turno, ya que superaban las alturas pertinentes (no totalmente definidas en el corpus).<sup>[20]</sup>

### III. El interés privado sobre la planificación (1948-1979)

#### 1. El régimen de excepciones durante el boom de la construcción

Tras la sanción y reglamentación de la ley de propiedad horizontal de 1948 durante la gestión del peronismo se desató un boom de la construcción. El fenómeno en Mar del Plata se aceleró tempranamente en comparación con las restantes ciudades del país (PEGORARO, 2020a). Los problemas urbanísticos de la ciudad se resumían en dos factores. En primer lugar, la falta de un Plan Regulador con facultades legales de ordenamiento y supervisión municipal del desarrollo edilicio. En segundo lugar, leyes adecuadas de reglamentación del uso de la tierra en referencia a la ocupación, altura, volumen y formas de edificación. En la práctica existió una interpretación *sui generis* del todavía vigente Reglamento General de Construcciones del periodo conservador.

El mismo secretario de Obras Públicas del momento reconocía «la necesidad inmediata el disponer de un Plan Regulador y su correspondiente Código de edificación que contemple racional y urbanísticamente este nuevo futuro de Mar del Plata que ya ha comenzado a ser realidad presente».<sup>[21]</sup> En el mismo sentido, uno de los introductores del planeamiento como disciplina a nivel nacional, José María Pastor (RIGOTTI, 2004), remarcaba que

«lo que distingue a Mar del Plata de esas otras ciudades es su arquitectura que se sobrepone a la simpleza del trazado urbanístico; y esa arquitectura marplatense no es ni siquiera el resultado de una zonificación ni de prescripciones urbanísticas y edilicias sino de una ejemplar unanimidad de sentido estético de la que han participado propietarios, arquitectos, ingenieros y constructores, a despecho de inadecuadas prescripciones edilicias»<sup>[22]</sup>

La lógica privada había moldeado al balneario desde sus inicios. Como afirmaba Pastor, los capitalistas y los inversores inmobiliarios habían estimulado una «servidumbre edilicia» de Mar del Plata con respecto a Buenos Aires, que el nuevo régimen de división de la propiedad inmueble llevó a su apoteosis: «será la férrea ley especulativa de la conglomeración edilicia congestionante de Buenos Aires la que le marque el paso».<sup>[23]</sup>

En el año 1952 se creó la Dirección de Planeamiento Urbano y Rural sin frutos en la práctica. En ese contexto, los profesionales iniciaron campañas públicas y pedidos expresos a la Municipalidad a través del Centro de Ingenieros y Arquitectos. El objetivo perseguido era reformar el Reglamento de Construcciones vigente por «resultar absolutamente anacrónico frente al imperio de las nuevas técnicas proyectivas, constructivas, higiénicas y para que la comunidad quede a salvo de los intereses individuales que hoy parecen querer arrasarse impunemente con la estética y la salud de la población».<sup>[24]</sup>

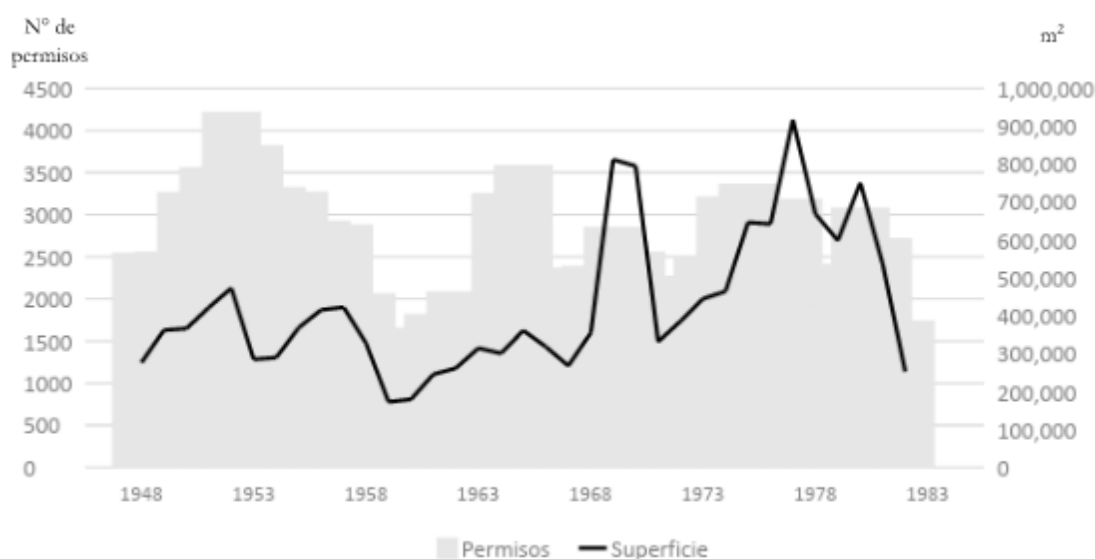
Hacia 1957 el Centro de Constructores y Anexos (CCyA) criticaba duramente, además del «vetusto Reglamento de Construcciones vigente», la normas provinciales por «lesionar gravemente la autonomía municipal y

obstaculizar el desarrollo edilicio de la ciudad” produciéndose un movimiento burocrático de los expedientes y superposición de jurisdicciones con respecto a las construcciones proyectadas en la costa.<sup>[25]</sup> Entonces, se dictó la Ordenanza 305, medida controvertida en la cual la Comisión de Urbanización Municipal reglamentaba las construcciones con frente a calles y caminos costeros a la vez que ampliaba las áreas residenciales.<sup>[26]</sup> Sin embargo, no resultó óbice para el pedido y concesión de excepciones en los siguientes años.

En definitiva, la falta de unidad de acción y de un plan de desarrollo claro generaron una manera de operar dentro del mercado por parte de los agentes involucrados. Además, la velocidad de los cambios urbanos hizo que las normas sean superadas en la práctica. Esta realidad estuvo atravesada por un fenómeno de gran especulación con tierras y de venta a precios exorbitantes.<sup>[27]</sup> Vale decir, que la actividad de los martilleros desde la década anterior había sido febril, subdividiendo, loteando, abriendo barrios e insertando baldíos y zonas alejadas del conjunto urbano.<sup>[28]</sup> Vale notar su gran margen de acción para expandirse en un mercado de tierras elástico. Por otro, ya en este tiempo las grandes quintas solariegas fueron despojándose paulatinamente de sus parques, reduciéndose a los espacios que ocupaban la finca principal y el jardín aldeaño, donde se construyeron nuevos edificios en altura.

### Gráfico 2.

Mar del Plata. Resumen de la construcción privada (1948-1982)



Fuente: Anuarios “Construcción”, Municipalidad de Gral. Pueyrredón, años 1948-1982

Como expresamos más arriba, las asociaciones representativas del empresariado del rubro fueron bastante críticas de las reglas de juego a lo largo del tiempo. En este sentido, el CCyA, el CETIMA (Centro de Técnicos de la Ingeniería) y el Centro de Ingenieros y Arquitectos de Mar del Plata manifestaron sus desacuerdos. Todo ello se combinó con la gradual institucionalización del “régimen de excepciones” (discrecionales y arbitrarias) y la decreciente exigencia de los requisitos necesarios para el desarrollo de las actividades durante el auge de la construcción.<sup>[29]</sup> En paralelo, se fueron

generando antecedentes para la justificación de posteriores amnistías, permisos, concesiones y la adecuación de las obras clandestinas y en contravención.

Más tarde, durante la gestión socialista, en 1958 se creó la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento (Ordenanza 906) con la finalidad central de llevar adelante un Plan Regulador capaz de reglar los cambios urbanísticos acelerados que estaba experimentando la ciudad (ZAGORODNY, 2015). En los siguientes años la aplicación y la adecuación reglamentaria suscitó una serie de contrastes, dilataciones y dificultades empíricas (MAZZA, 1997). Cuando salió a la luz, en 1962, enunciaba una serie de principios que se manifestaron ya obsoletos para aquel presente, siendo sistemáticamente trasgredido y soslayado durante su vigencia.<sup>[30]</sup> La década de 1960 fue testigo de proyectos edilicios más grandilocuentes que consolidaron el proceso de verticalización iniciado en el decenio anterior.

Aquel proceso de reglamentación urbana era seguido de cerca por las sucesivas comisiones directivas del CCyA, quienes se permitieron hacer oír sus críticas a las diversas ordenanzas y decretos emitidos por el municipio.<sup>[31]</sup> Se resumían en torno a factores de ocupación, iluminación y altura. En especial, el fracaso reiterado en cuanto a la sanción de un plan urbano definitivo para la ciudad y la “inoperancia” de los diferentes organismos creados, de los que el CCyA formó parte activa,<sup>[32]</sup> generaron un ambiente de desconfianza y reclamos a la Municipalidad por parte de las asociaciones representativas. Recién en 1970 fue conformado el Consejo Municipal de Planificación y Desarrollo (COMUPDE) con el objetivo de presentar sugerencias y opiniones acerca de las medidas tendientes a mejorar la ciudad, aunque con poco éxito.<sup>[33]</sup> Si bien las sucesivas oficinas burocráticas integradas por los empresarios junto a profesionales y representantes oficiales naufragaban, la capacidad de lobby individual y corporativa era muy fuerte.

Por lo pronto en 1972, durante la gestión del comisionado Juan Carlos Gallotti, se sancionó un nuevo *Reglamento de Edificación 1973* por Decreto 1277/72. Al año siguiente se creó la *Comisión Permanente de Estudio e Interpretación del Reglamento de Edificación*. Algunos de sus integrantes denunciaban las excepciones en algunas construcciones que iban directamente en contra del Plan Regulador, afectando la estética que se quería imponer.<sup>[34]</sup> Sin embargo, la vigencia de aquel corpus legal fue de sólo algunos meses ya que alteraba, según los empresarios, «el normal desarrollo de la industria de la construcción».<sup>[35]</sup> Las mismas presiones privadas terminaron por quebrar su vigencia.

Los mismos profesionales que actuaban en el rubro conocían bien las condiciones de producción del espacio urbano y del ejercicio técnico. Así, Carlos Mariani y María Haydée Pérez Maraviglia, profesionales galardonados a nivel nacional e internacional años después, recordaban la década de 1970 en estos términos:

«una ciudad que estaba en plena fiebre de la construcción especulativa, muy diferente al mundo de nuestra formación. El cliente principal aquí era la empresa constructora, lo importante era la especulación: o sea, la máxima rentabilidad posible, trabajando al límite el código edificatorio, un tipo de código, aparte armado alrededor de los objetivos especulativos»<sup>[36]</sup>

**Figura 3.**  
Mar del Plata, principios de la década de 1970 (vista aérea)



Fuente: Fototeca Archivo Museo Histórico Municipal Roberto Barili

En ese contexto, el debate acerca del crecimiento edilicio se tornó una cuestión de agenda para la prensa. La discusión estaba planteada en la opinión pública, en las revistas especializadas y en los diarios tanto locales como nacionales. En el verano de 1970 el diario *La Nación* convocó a los referentes profesionales, empresarios y autoridades. Entre otras opiniones, surgieron algunas diferencias de matiz, pero, finalmente, puntos de acuerdo. A la pregunta de “¿Cómo creció Mar del Plata?”, respondieron:

«En forma puramente espontánea, nucleándose alrededor de los puntos que, paradójicamente, tienen más interés para el turista, los lugares de mayor aglomeración, en lugar de tomar un desarrollo lineal que el que la misma costa estaba mandando. Una falta de dirección de parte de aquellos quienes correspondía, desde la función pública, canalizar los esfuerzos impidió este tipo de desarrollo [...] Mar del Plata no creció espontáneamente sino racionalmente, pero con la racionalidad de las empresas y de cada uno de los sectores.»<sup>[37]</sup>

Meses después, otro grupo de arquitectos locales fue entrevistado por la prensa local para indagar y analizar el avance urbano de Mar del Plata reflexionando acerca de sus experiencias profesionales, de la trama urbana legada y de las posibilidades de remediar el desorden edilicio imperante. Todos coincidieron en que «la ciudad no está manejada por urbanistas sino por las inmobiliarias» y lo que pasó es que «no hubo una planificación intencionada».<sup>[38]</sup>

En otras palabras, la expansión tuvo lugar al margen de los propósitos de la planificación, aunque, vale decir, tampoco reinó la anarquía total ante las medidas mínimas y máximas que se debían respetar en los planos (GUARDIA, 2015; SISTI, 2007). Una de las ideas asociadas a este crecimiento desmedido ubica en la escena central al peronismo y, sobre todo, al socialismo marplatense y su responsabilidad como figura protagonista de la política local (ZAGORODNY, 2015). Indudablemente, el discurso del “progreso” cundió en todo el espectro

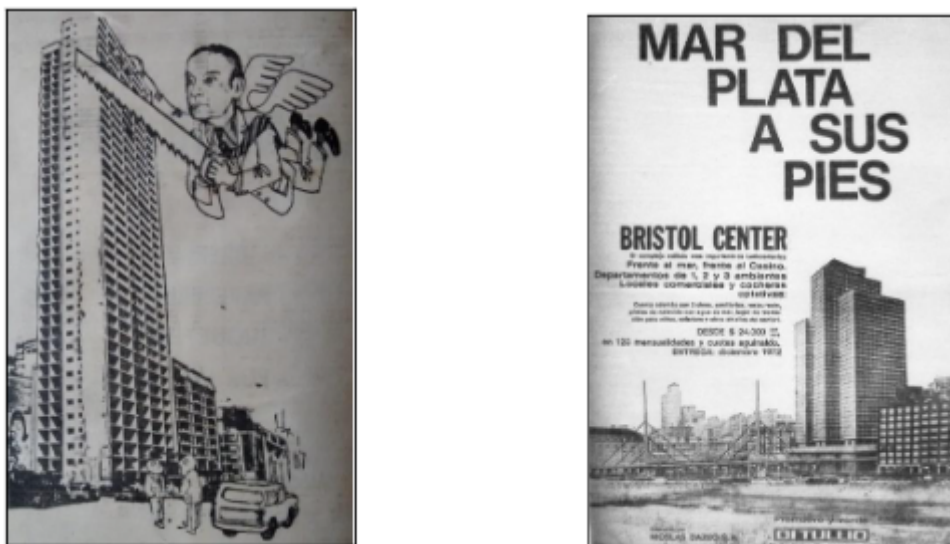
ideológico, para lo cual nos remitimos a las estadísticas de los índices de construcción que atestiguan que los aumentos de las superficies edificadas no privilegiaron partidos, gobiernos ni ideologías.

## 2. Denuncias de corrupción y escándalos del urbanismo

El estallido de denuncias y casos de corrupción, adulteración de expedientes y prácticas ilegales se dieron cita mayoritariamente durante administraciones locales de facto. Entre los años 1970 y 1971 se suscitó un escándalo político durante el gobierno de Martí Garro (1966-1971), comisionado surgido del golpe militar, como correlato de un pedido de renuncia de todos los secretarios comunales por parte del Comisionado. Ante ello, el entonces titular de planificación (Ing. Julio Sanguinetti), en abril de 1970 denunciaba ciertos privilegios y excepciones otorgadas a algunas empresas constructoras y anomalías en la adjudicación de obras públicas y privadas como el caso de los famosos edificios Demetrio Elíades (Havanna) y Bristol Center ubicados frente al mar. El hecho tuvo gran repercusión mediática, por lo que se encaró una investigación judicial. Al año siguiente, el Centro de Opinión y Diálogo (COD) hablaba de la supuesta existencia de una “Secretaría de Obras Privadas paralela” y de una arbitrariedad en la aprobación de expedientes y finales de obra, sobre todo en el correr del año 1969.<sup>[39]</sup>

Figura 4.

Proyectos aprobados por excepción: caricatura alusiva al momento político (imagen izquierda) y proyecto inicial del Bristol Center (imagen derecha).



Fuente: La Capital, 31/12/1970 y El Atlántico, 11/02/1969

Sin embargo, el mayor escándalo político y edilicio en la historia de la ciudad, se suscitó con motivo de la aprobación y realización del “Bristol Center”. Un proyecto que conllevaba la construcción de tres torres, galerías comerciales y puentes en dirección de la rambla en una manzana estratégica del área central, en un lote simbólico muy importante donde había funcionado el viejo y lujoso Bristol Hotel de la *Belle Epoque*, frente al Casino y a la playa más

popular.<sup>[40]</sup> El expediente primero fue aprobado por excepción bajo órdenes del comisionado Garro en 1966, cuando ya presentaba algunas controversias e irregularidades en los planos porque iba en contra de las disposiciones del Plan Regulador, careciendo de un estudio técnico de impacto, y denunciado de no haber abonado los derechos de construcción.<sup>[41]</sup> Asimismo se sumaron otros dos cuestionamientos: primero, el cono de sombra que se proyectaría sobre la playa a tempranas horas de la tarde por la altura del edificio (puesto en evidencia por un estudio técnico del COMUPDE- Consejo Municipal de Planificación y Desarrollo- a partir de la interpretación de la Ley provincial N° 7978); segundo, el congestionamiento vehicular y peatonal que provocaría su emplazamiento.<sup>[42]</sup>

En medio de la controversia, y habiéndose vendido ya una apreciable cantidad de departamentos, en 1972 la obra fue paralizada por el cambio de dueño, presentándose otro proyecto diferente al original por las firmas *Fundar SA . Construir SA*, pertenecientes al famoso empresario y banquero David Graiver.<sup>[43]</sup> El tema tomó gran relevancia pública con el esclarecimiento del caso donde cada sector representativo de la ciudadanía (constructores, ingenieros, arquitectos, urbanistas, sindicatos, diarios, vecinos, agentes inmobiliarios) y del espectro político (concejales municipales, secretarios y el mismo intendente) expresaron su opinión en contra y a favor.<sup>[44]</sup> Bajo diversas presiones el expediente de construcción fue girado por el entonces intendente socialista, Luis Nuncio Fabrizio (1973-1976) al Concejo Deliberante para su tratamiento, en el que el oficialismo y los federalistas estaban a favor de la aprobación frente al radicalismo y el FREJULI que se oponían (BARTOLUCCI y PILCIC, 2012).

En una sesión polémica y tras varias interrupciones, desbande general, insultos, agravios, forcejeos, corridas, exhibición y uso de armas de fuego (9 tiros en la sala, aunque sin heridos) y un empate técnico, en plena madrugada el presidente del cuerpo desempató y definió, finalmente, su aprobación. Los acontecimientos ocuparon la primera plana de los diarios locales.<sup>[45]</sup> Más allá del repudio general y algunas apelaciones que quedaron sin efecto, el proyecto siguió su curso siendo el mayor ejemplo del otorgamiento de condiciones excepcionales por parte del Estado Municipal a los capitales privados en materia de construcciones, pasando por alto la reglamentación vigente y ciertos criterios de planificación urbana.<sup>[46]</sup>

Al final de la década otro episodio volvió a encender la polémica en torno al control y aprobación de expedientes de obra. En noviembre de 1978 fueron separados trece agentes comunales bajo la administración de Mario Russak (1978-1981) a partir de una investigación interna por adulteración de alrededor de 100 expedientes y la “anarquía reinante” en las oficinas de Obras Privadas de la Municipalidad.<sup>[47]</sup>

La promulgación, recién a fines de los años setenta, de la Ley provincial N° 8912 (1977) y el Código local (1979), junto a las deficientes condiciones macroeconómicas del país y microeconómicas de las empresas del rubro, pusieron algún freno momentáneo a aquel panorama confuso (PEGORARO, 2020b).<sup>[48]</sup> No obstante, entre aquellas normas transcurrieron dos años y el nivel de incertidumbre reglamentaria fue importante. Así lo demuestra la cantidad y naturaleza de los permisos presentados a las oficinas de Obras Privadas de la Municipalidad junto a las obras clandestinas y en contravención documentadas oficialmente.<sup>[49]</sup> Asimismo, la propia reglamentación municipal también pudo

ser eludida en varias oportunidades.<sup>[50]</sup> En conclusión, como aduce el arquitecto Carlos Guardia

«La fisonomía urbana de Mar del Plata deja entrever que no existió una vocación por una organización consensuada del crecimiento y el desarrollo urbano; sino más bien, una decisión formal de los poderes gubernamentales que ante la oposición consuetudinaria de los actores económicos (ligados al turismo) terminaron claudicando las ambiciones y lineamientos del plan urbano, flexibilizando toda regulación urbanística preventiva» (GUARDIA, 2015: 6)

#### IV. Reflexiones finales

A lo largo del tiempo, los discursos del urbanismo manifiestan los horizontes de expectativa de diversos espacios. Así, estas ideas intentan prescribir y perfilar la identidad y el destino de cada localidad. Sin quedar en letra muerta, poseen un carácter performativo que resuena con mayor o menor fervor en las instituciones y los actores históricos. Paralelamente, la lógica privada va imponiendo sus intereses que pueden o no trasvasar los objetivos planteados. Finalmente, el Estado inclina la balanza hacia un lado o hacia otro, guiando, controlando y dejando hacer.

En el artículo dimos cuenta de la imposibilidad de construcción de una planificación urbana de bases sólidas en la ciudad de Mar del Plata en el siglo XX. En los dos subperiodos analizados existieron inconsistencias en la planificación que terminaron por inclinar la balanza en favor de la lógica privada. Ello trajo como correlato que los actores de la oferta se apropiaran de la explotación económica de la urbanización del ocio.

Entre 1930 y 1948 la débil reglamentación tornó inevitables los desmanes edilicios. La mirada profesional desde las prestigiosas revistas de arquitectura no hizo más que denunciar los atropellos a los reglamentos de construcciones y a las disposiciones oficiales. Desde la sanción de la ley de propiedad horizontal, el panorama no cambió sino que se profundizó cuando el negocio inmobiliario alcanzó su cénit. Hasta el año 1979, momento en que sancionó el *Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Gral. Pueyrredón*, las sucesivas ordenanzas incluidas en el digesto municipal establecieron algunas restricciones al interés individual y corporativo, pero no alcanzaron a encauzarse en un programa normativo de ordenamiento integral y coherente capaz de guiar el crecimiento urbano.

En el largo plazo, la realidad empírica pone en evidencia que históricamente se fue conformando un crecimiento urbano sin control. Esto es, durante las principales décadas en las que tuvo lugar el crecimiento horizontal (1930-1948) y vertical del radio urbano (1948-1979), se careció de reglas claras y potentes que establecieran una legislación al calor de los cambios suscitados. En efecto, la marea edilicia estuvo por encima de los mecanismos de control que pudieran trastocar su desenvolvimiento. Disposiciones coyunturales, superpuestas y circunstanciales se limitaron a legislar sobre determinados casos, pero fueron fácilmente quebrantados en la práctica por negligencia, falta de control o corrupción estatal. Con el paso del tiempo, aquellas reglamentaciones perdieron vigencia y correspondencia con la realidad.

Cabe destacar que el espectro profesional del periodo, diferentes sectores y la opinión pública lo manifestaron abiertamente desde sus propios medios de comunicación, aunque con pocos resultados. En primer lugar, los grandes urbanistas del país alzaron su voz en contra de las prácticas que terminaron por aceptarse con el correr de las décadas. En segundo término, las cámaras empresariales y las asociaciones profesionales se mostraron críticas ante las diferentes gestiones municipales. Sin embargo, de forma individual sus socios fueron parte de la lógica privada de explotación inmobiliaria bajo aquellos estándares flexibles.

Los patrones de crecimiento urbano basados en estas premisas consolidaron una distribución espacial desigual. La “urbanización del ocio” favoreció el despegue de los actores de la oferta: inmobiliarias, empresas constructoras y martilleros. Desde la década de 1930 se vislumbra su rapidez y su capacidad de hacer negocios en el área central de la ciudad y el litoral marítimo. En gran medida, la modernización urbana fue obra del interés especulativo sobre las zonas de mayor rentabilidad inmobiliaria. El mercado terminó por definir un perfil alejado de las conceptualizaciones teóricas de los expertos y los planes urbanísticos. En síntesis, la capacidad de lobby de los inversionistas inmobiliarios más grandes fue determinante en este proceso.

En las décadas de 1950, 1960 y 1970 las pocas gestiones municipales que se pusieron al hombro el tema de la regulación terminaron por naufragar. Al mismo tiempo, empíricamente la acción pública fomentó el régimen de excepciones dando vía libre a la concreción de proyectos imposibles de llevar a cabo bajo la reglamentación vigente. La paradoja se sostenía en que la construcción atraía inversiones y oportunidades de desarrollo que los sucesivos intendentes y comisionados no podían desaprovechar. En una mirada de largo plazo, el Estado más que mediador del poder privado sucumbió ante las presiones en tanto su capacidad de control fue realmente escasa. Sobre el final del periodo, las denuncias de corrupción reafirmaron su coparticipación y responsabilidad. Estas condiciones terminaron por crear y reproducir las tensiones y desigualdades de desarrollo entre una ciudad turística y otra permanente hasta el presente.

## Referencias bibliográficas

- BARTOLUCCI, MÓNICA y PILCIC, TALÍA (2012): «De la celebración al conflicto. La construcción de las Torres del Bristol Center en Mar del Plata, 1968-1974», en: BURLAN, ADRIANO et. al. (comps.). *Turismo, ambiente y sociedad en nuestras costas*, Mar del Plata, EUDEM, pp. 99-121.
- BRUNO, PERLA (2019): *Una historia de balnearios. Urbanismo y nuevas fundaciones en el litoral marítimo bonaerense, 1920-1940*, Mar del Plata, Universidad Nacional de Mar del Plata.
- BRUNO, PERLA ANA (1997): «Mar del Plata en los años 1930. El plan ¿ausente?», en: Mazza, Carlos (ed.). *La ciudad de papel. Análisis histórico de Normativas y Planes Urbanos para la ciudad de Mar del Plata, 1885-1975*, Mar del Plata, Universidad Nacional de Mar del Plata, pp.24-40.
- BRUNO, PERLA y MAZZA, CARLOS (2002): *Construcción de paisajes. Transformaciones territoriales y planificación en la región marplatense, 1930-1965*, Mar del Plata, Universidad Nacional de Mar del Plata.



- CACOPARDO, FERNANDO (ed.) (1998): *Mar del Plata. Ciudad e Historia*, Buenos Aires, Alianza.
- CACOPARDO, FERNANDO (ed.) (2001): *¿Qué hacer con la extensión? Mar del Plata, ciudad y territorio, siglos XIX-XX*, Buenos Aires, Alianza Editorial.
- CACOPARDO, FERNANDO (2003): *La modernidad en una ciudad mutante. Vivienda, sociedad y territorio en Mar del Plata, 1874-1950*, CEHAU, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Mar del Plata.
- CACOPARDO, FERNANDO y NUÑEZ, ANA (2001): «La extensión urbana: trazado y gestión, entre 1874-1950», en: CACOPARDO, FERNANDO (ed.). *¿Qué hacer con la extensión? Mar del Plata, ciudad y territorio, siglos XIX-XX*, Buenos Aires, Alianza Editorial, pp. 69-100.
- CIRVINI, SILVIA AUGUSTA (2011): «Las revistas técnicas y de arquitectura (1880-1945): Periodismo especializado y modernización en Argentina», en: *Argos*, No. 54, vol.28, pp. 13-60.
- DEBAT, MARIANA (2016): *Entre la abstracción y la realidad. Ideas y estrategias de ciudad en la construcción de Córdoba y Rosario*, Doctorado en Urbanismo, Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio, Universidad Politécnica de Cataluña, España.
- DIEZ, FERNANDO (1996): *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Fundación Editorial de Belgrano.
- GALIMBERTI, CECILIA (2018): «PLANIFICAR EL TERRITORIO METROPOLITANO: Historia de la planificación regional de Rosario (1935-1976)», en: *Revista de Historia Americana y Argentina*, No. 1, Vol. 51, pp. 69-101.
- GANDOLFI, FERNANDO FRANCISCO (s.f.): «El ambiente como recurso. La redefinición de la costa marplatense a partir de intervenciones urbano-arquitectónicas, 1930-1940», en: *Observatorio Geográfico de América Latina*, pp. 1-11.
- GUARDIA, CARLOS ENRIQUE (2015): «Imaginario urbano instituido, práctica urbanística y capturas de rentas del suelo. Una mirada crítica sobre el desarrollo urbano y los conjuntos habitacionales del peri-urbano marplatense 1970-1990», en: *VII Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, Barcelona, junio.
- GUTIÉRREZ, RAMÓN (2012): «El Urbanismo en la Argentina y la matriz europea: del Academicismo a la Modernidad. Experiencias de Urbanismo y Planificación en la Argentina 1909-1955», en: MÉNDEZ, PATRICIA (ed.). *Experiencias de urbanismo y planificación en la Argentina 1909-1955*, Buenos Aires, Centro de Documentación de Arquitectura Latinoamericana - Ministerio Infraestructura Provincia. de Bs.As., pp. 13-34.
- HEGEMANN, WALTER (1931): *Mar del Plata. El Balneario y el Urbanismo Moderno*, Comisión Pro-Mar del Plata. Bs.As., Talleres Gráficos Argentinos. L.J. Rosso.
- LANCIOTTI, NORMA (2005): «Política municipal y mercado inmobiliario. La producción del espacio urbano. Rosario, 1880-1910», en: *Estudios Sociales*, No. 1, vol. 22, pp. 43-74.
- MAZZA, CARLOS (ed.) (1997): *La ciudad de papel. Análisis histórico de Normativas y Planes Urbanos para la ciudad de Mar del Plata, 1885-1975*, Mar del Plata: Universidad Nacional de Mar del Plata.
- MÉNDEZ, PATRICIA (ed.) (2012): *Experiencias de urbanismo y planificación en la Argentina 1909-1955*, Buenos Aires, CEDODAL- Ministerio Infraestructura Provincia de Buenos Aires.

- NOVICK, ALICIA (2004): «Plan», en: Liernur, Jorge Francisco y Aliata, Fernando (comps.), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina. Estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*, Buenos Aires, Grupo Agea, pp. 75-86.
- NOVICK, ALICIA (2009): «Las dimensiones de la ciudad desde los planes y los proyectos. Historias, palabras y libros», en: *Registros. Revista De Investigación Histórica*, No. 6, pp. 56-69.
- NOVICK, ALICIA y SÁNCHEZ, SANDRA (2004): «Reglamento», en: LIERNUR, JORGE FRANCISCO y ALIATA, FERNANDO (comps.), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina. Estilos, obras, biografías, instituciones, ciudades*, Buenos Aires, Grupo Agea, pp. 167-171.
- PANDO, HORACIO (2012): *Historia Urbana de Buenos Aires*. Buenos Aires, Buenos Aires, Sociedad Central de Arquitectos, Nobuko.
- PASTORIZA, ELISA (1996): «Mar del Plata en los años 30: entre la regresión política y el progresismo social», en: MELÓN PIRRO, JULIO CÉSAR Y PASTORIZA, ELISA (eds.). *Los caminos de la democracia: alternativas y prácticas políticas, 1900-1943*, Mar del Plata, Biblos, pp. 178-189.
- PASTORIZA, ELISA (2011): *La conquista de las vacaciones. Breve historia del turismo en la Argentina*, Buenos Aires, Edhasa.
- PASTORIZA, ELISA y PIGLIA, MELINA (2012): «Asociaciones civiles, empresas y Estado en los orígenes del turismo argentino», en: *Anuario IEHS*, Vol. 27, pp. 393-415.
- PASTORIZA, ELISA (2019) Y TORRE, JUAN CARLOS (2019): *Mar del Plata. Un sueño de los argentinos*, Buenos Aires, Edhasa.
- PEGORARO, VÍCTOR (2017): «Mar del Plata, el “mercado inmobiliario del ocio”. La industria de la construcción entre 1930 y 1981», en: *Anuario del Centro de Estudios Económicos de la Empresa y el Desarrollo*, No. 9, Año 9, pp. 213-253.
- PEGORARO, VÍCTOR (2020a): «Mar del Plata: el primer boom de la propiedad horizontal, 1948-1960», en: *Estudios del Hábitat*, No. 1, Vol. 18, pp. 1-18.
- PEGORARO, Víctor (2020b): «La crisis del “mercado inmobiliario del ocio” en Mar del Plata: retroceso y desaceleración de la industria de la construcción (1975-1989)», en: *Registros. Revista De Investigación Histórica*, No. 2, Vol. 15, pp. 73-93.
- RIGOTTI, ANA (2004): «José Pastor y la invención del planeamiento en Argentina», en: *Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, No. 1, Vol. 8, pp. 1-15.
- SISTI, JORGE (2007): «¿Fue sólo especulación? Descripción y análisis de la aparición de nuevos tipos edilicios y la transformación del tejido de Mar del Plata», *XI Congreso de Historia de los Pueblos de la Provincia de Buenos Aires*, Bahía Blanca, 19 y 20 de abril.
- SUÁREZ, ODILIA EDITH (1986): *Planes y códigos para Buenos Aires 1925-1985*, Buenos Aires, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires.
- TORRES, HORACIO (1993): *El mapa social de Buenos Aires (1940-1990)*, Buenos Aires, Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo, Universidad de Buenos Aires.
- ZAGORODNY, ANA (2015): «Imaginario urbano del Socialismo Democrático. Las ideas sobre la ciudad y la arquitectura (General Pueyrredón, 1958-1966)», en: *Investigación + Acción*, No. 17, vol. 18, pp. 51-84.

ZUPPA, GRACIELA IRIS (2009): «La construcción de la imagen de la ciudad. Mar del Plata y la apropiación del espacio frente al mar», en: *Études caribéennes*, No. 13-14, pp. 1-16.

## Notas

[1] Uno de los primeros diagnósticos negativos fue realizado por el famoso urbanista alemán Werner Hegemann en su visita a Mar del Plata en 1931 a invitación de la Comisión Pro-Mar del Plata (HEGEMANN, 1931).

[2] Mar del Plata edilicia, Año 1, N°1, setiembre de 1951, p. 17.

[3] La gestión provincial de Manuel Fresco (1936-1940) fue importante en este sentido. A la demolición de la rambla tradicional de estilo francés y el desmantelamiento de otras estructuras en los caminos costaneros dentro de la jurisdicción provincial como el paseo Gral. Paz, le siguió la construcción de la Rambla Casino (1938-1939) bajo proyecto del arquitecto Alejandro Bustillo, del complejo Playa Grande (1938) y del nuevo Palacio Municipal (1938) (PASTORIZA, 1996).

[4] Reglamento General de Construcciones del Partido de Gral. Pueyrredón. Nuevas Ordenanzas y Decretos Vigentes Leyes más usuales, Edición Publicidad Hecfe, año 1944, p. 45

[5] El Reglamento General de Construcciones de 1937 fue el que estuvo vigente por más tiempo hasta 1987, no obstante, mediado por la sanción de ordenanzas, medidas circunstanciales, reglamentos efímeros (1973), modificaciones, actualizaciones y un Código de Ordenamiento Territorial de 1979 (SISTI, 1997).

[6] El movimiento de ciudad jardín remitía a las experiencias europeas (inglesa y francesa) de principios de siglo que buscaban armonizar la ciudad con el paisaje contextual (GUTIÉRREZ, 2012).

[7] Paradójicamente, el 8 de noviembre de 1934, el entonces intendente José Camusso hizo enarbolar la bandera tricolor representativa del urbanismo (creada por Della Paolera) en el mástil de la pileta municipal, por primera vez en el país.

[8] «Va a tener su plan reglador la ciudad de Mar del Plata», La Nación, 01/02/1942.

[9] La Asociación de Propaganda y Fomento (APyF) funcionó entre 1928 y 1950, trascendiendo la labor de la Comisión Pro Mar del Plata de la década anterior. Trabajando en coordinación con los representantes de las fuerzas económicas interesadas en el crecimiento local y el estímulo turístico (hoteleros, comercios, ferrocarriles, transporte, constructores), desplegó sus actividades por diferentes ámbitos en pos de abrir el balneario a nuevos sectores sociales en ascenso (PASTORIZA y PIGLIA, 2012).

[10] Reconocidos urbanistas argentinos que confeccionaron planes similares, juntos o en solitario, en Concordia, Mendoza, Córdoba, San Juan, Salta, San Miguel de Tucumán y Rosario (MÉNDEZ, 2012).

[11] «Delineamientos generales del Plan Regulador en Mar del Plata», La Capital, 11/05/1944.

[12] Nuestra Arquitectura, N° 55, febrero de 1934, p. 219.

[13] Arq. Ernesto Vautier «La urbanización del ocio», Revista de Arquitectura N° 3, año XXII, marzo de 1936, pp. 99-100 y 140.

[14] Nuestra Arquitectura, N° 4, abril de 1943, p. 190.

[15] Arq. Antonio Vilar, «Algo sobre las casas de veraneo en Mar del Plata», Nuestra Arquitectura, N° 166, mayo de 1943, p. 240.

[16] Nuestra Arquitectura, N° 190, mayo de 1945, p. 146.

- [17] «Mar del Plata debe ajustar su crecimiento a un plan regulador», *La Capital*, 25/05/1942.
- [18] Así lo manifestaba el político socialista Rufino Inda (ex intendente y ex diputado nacional): «La forma arbitraria con que se construye en Mar del Plata», *La Capital*, 30/10/1944.
- [19] Por otro lado, la explotación de canteras se hacía hasta entrados los años cuarenta sin reglamentación alguna dentro del ejido urbano. Otro tanto ocurría con la realización de mezclas y de descargas de material en plena vía pública.
- [20] «Un código de edificación evitaría que en nombre del progreso se cometan desmanes edilicios», *La Capital*, 02/11/1944.
- [21] Entrevista al Secretario de Obras Públicas de Gral. Pueyrredón. *Mar del Plata Edilicia*, Año 1, N° 1, setiembre de 1951, p. 12.
- [22] «Mar del Plata necesita organizar su progreso», *Mar del Plata Edilicia*, Año 2, N° 2, diciembre de 1952, p. 5-6.
- [23] Ídem, p. 6.
- [24] «Ingenieros y arquitectos piden la modificación del Reglamento de construcciones en vigencia», *La Capital*, 02/08/1955.
- [25] Acta 728 (10 de junio de 1957), Libro de Asambleas Ordinarias, Archivo Privado del CCyA.
- [26] «Mantiene la Municipalidad los términos del decreto modificatorio...», *La Capital*, 31/12/1957
- [27] *La Capital*, 1940-1950.
- [28] El Centro de Martilleros de Mar del Plata fue fundado en el año 1939, contando con 160 asociados en la década posterior. *La Capital*, 25/05/1955.
- [29] La lista resulta larga pero sólo vale recordar la edificación de torres con una altura fijada en zonas donde hubiera sido imposible según la reglamentación vigente: Edificio Demetrio Eliades, Banco Popular Argentino, Maral 39, Bristol Center, Torre Almería, Palacio Cosmos, entre otros. Determinados proyectos contaron con la anuencia de ciertos intendentes que prefirieron aprobarlos a cambio de la financiación de obras para la ciudad como plazas y escuelas. La capacidad de lobby de los mayores inversionistas inmobiliarios muy fuerte durante todo el periodo.
- [30] Los propios autores coincidían en la deformación del Plan tras una década de vigencia por responsabilidad de la Municipalidad. «A diez años del Plan Regulador», *La Capital*, 17/11/1969.
- [31] Acta N° 854 (22 de mayo de 1962), Archivo Privado del CCyA.
- [32] La Comisión Municipal de Reforma del Reglamento de Construcciones -1955-, la Comisión Municipal de Pavimentos -1956-, la Comisión Municipal de Planeamiento -1958-, el Consejo Municipal de Planificación y Desarrollo -COMUPDE-, la Comisión Permanente de Estudio e Interpretación del Reglamento de Edificación -1972-, entre otras.
- [33] Actas de Asambleas del CCyA (1950-1970), Archivo Privado del CCyA.
- [34] Acta N° 1196 (21 de marzo de 1973), Archivo Privado del CCyA.
- [35] Acta 1221 (7 de noviembre de 1973), Archivo Privado del CCyA.
- [36] «Arquitectura de Ideas construidas en Mar del Plata», Entrevista a los arquitectos Mariani y Pérez Maraviglia, *Arquitectura Sur*, Año 1, N° I, junio 1990, p. 6.
- [37] «Mar del Plata ante la crisis de desarrollo», *La Nación*, 27/01/1970.
- [38] «La construcción en mesa redonda», *La Capital*, 05/08/1970.

[39] La Capital, 31/12/1970 y 31/12/1971. El COD estaba formado por industriales, constructores, ingenieros, abogados y otros profesionales de la comunidad.

[40] «El viejo Bristol está siendo reducido a escombros para dar paso a un rascacielos», La Capital, 29/01/1969.

[41] «Un edificio que a-sombra», La Capital, 12/04/1970.

[42] «Bristol Center: antes de decidir...», La Capital, 19/11/1974.

[43] La Capital, 28/05/1974 y 20/10/1974; «Bristol Center, una historia de negligencia, tiros y abandono», La Capital, 23/06/2015.

[44] La Capital, 20, 21, 22, 24, 27 y 29/11/1974.

[45] «Bristol Center: fue aprobado por la presidencia», La Capital, 6/12/1974.

[46] La obra tuvo diferentes problemas para finalizarse durante muchos años. Inmediatamente, en 1975 el Rodrigazo demoró la continuidad de su construcción; posteriormente, en plena dictadura militar los bienes de Graiver fueron expropiados y el empresario muerto bajo dudosas circunstancias, por lo que en 1977 el proyecto quedó trunco y se habilitó sólo una parte. La “torre A” nunca se hizo y las tres primeras plantas del complejo quedaron sin terminar, por lo que quedó en pie una torre de 24 pisos y un hotel con 18 pisos y comercios.

[47] La Capital, 23/11/1978 y 5/12/1978.

[48] Los nuevos cánones alteraron las licencias que otorgaban las reglamentaciones anteriores y, lo más importante, introdujeron grandes limitaciones a las superficies y factores de ocupación pertinentes (F.O.T. y F.O.S.). En resumen, transformó las bases de las posibilidades de explotación de las medidas mínimas y los diseños arquitectónicos. No obstante, en los años siguientes el nivel de acatamiento parecía lejos de concretarse del todo por la cantidad de denuncias presentadas por el Centro de Técnicos de la Ingeniería (CETIMA). «Las autoridades deberán asumir su responsabilidad», La Capital, 17/06/1980.

[49] El comisionado de facto de ese momento Mario Russak reconocía que eran 30 los expedientes ilegales, aunque las mismas cámaras representativas de técnicos e ingenieros afirmaban que superaban los 100. «Comprueban la alteración de expedientes en obras privadas», La Capital, 28/11/1978.

[50] Las denuncias públicas de las propias entidades como el Centro de Técnicos o el CCyA fueron frecuentes. «El CETIMA presentó un proyecto a la Comuna», La Capital, 13/11/1978.