

**La propiedad horizontal en mar del plata 1948- 1979.
Los proyectos, las obras y las empresas.**
Arq. Rizzo, María de las Nieves; Arq. Granero, Melecia

RESUMEN

Son objeto de este artículo las ideas e influencias de la arquitectura de los edificios en propiedad horizontal, las experiencias locales, los proyectos significativos, los procesos e instituciones de la construcción y comercialización de estas propiedades, las que forjaron la imagen de la ciudad. Desde la vigencia de la ley N° 13512 de Propiedad horizontal, (1948) se desarrolló un proceso de demolición del área céntrica y costera, y de construcción en las mismas parcelas de un tejido urbano de alta densidad, cuya base es la vivienda colectiva, usando en forma maximizada las normativas del código de edificación. Este proceso, desarrollado durante treinta años, fue limitado por los cambios estructurales socioeconómicos del país, y por la vigencia de la ley 8912 de Uso del Suelo, y el Código de Ordenamiento Territorial (1979). El período histórico, 1948 a 1979, corresponde, desde el punto de vista, social, a la presencia de masivos grupos familiares de clase media, que viajan a la ciudad para sus vacaciones de verano, y se instalan en los departamentos, que se ofrecen financiados y accesibles.

PALABRAS CLAVES

Propiedad horizontal - Empresas constructoras - Clase Media
Turismo - Mar del Plata

Horizontal property in Mar del Plata 1948-1979. Projects, works and - Building firms

ABSTRACT

Subject of this article are the ideas and influences in the architecture of buildings in condominium, local experiences, meaningful projects, processes and institutions of the construction and marketing of these properties that forged the image of the city. Since the entry into force of 1948, of horizontal property law N° 13512, a demolition of the Central and coastal area, and construction process in the same plots of an urban fabric of high density, whose base is the collective housing, maximized using the building code regulations. This process developed over thirty years, was limited by socio-economic structural changes in the country, and by the enactment of the law land use 8912, and 1979 zoning code. The historical period, 1948-1979, is, from the point of view, social, the presence of massive family groups of middle class, traveling to the city for their summer holidays, which are installed in the departments, which are funded and accessible.

KEY WORDS

Property horizontal- - Building firms - Middle Class - Tourism - Mar del Plata

**Instituto de Estudios de Historia Patrimonio y Cultura Material (IEHPAC)
Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño**

DATOS DE LOS AUTORES

María de las Nieves Rizzo

Arquitecta

Especialización Docencia Universitaria

Maestría Gestión Patrimonio Urbano y Arquitectónico.

Profesora adjunta Historia de la Arquitectura I Pensamiento Contemporáneo II, Tecnicatura Gestión Cultural e investigadora.

mnrizzo@mdp.edu.ar

Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Funes 3350, Mar del Plata.

INTRODUCCIÓN

En los inicios del Movimiento Moderno en la Argentina las teorías estaban instaladas en las discusiones teóricas de los arquitectos, más que en su práctica, por influencia de publicaciones europeas como *Modern Bauenformen*, *Bauhaus Bucher*, *L'Architecture Vivante* y *L'Esprit Nouveau* entre otras. Por el amplio conocimiento que los profesionales argentinos tenían de las obras de los grandes maestros, y también, por los artículos y obras publicados en las revistas nacionales. Nuestra Arquitectura, editada por Walter Hilton Scott a partir de 1929, llevaba a cabo una defensa de los principios modernos a través de la difusión de los ejemplos nacionales y de artículos que enfatizaban el interés de los arquitectos argentinos en producir arquitectura moderna de alta calidad. En 1904 el editor de la Revista Técnica, Enrique Chanourdie, propone a la Sociedad Central de Arquitectos agregar a su revista un suplemento de Arquitectura. Así apareció la Revista Arquitectura que expresaba la preocupación por encontrar un punto de confluencia entre las tendencias internacionales y una identidad nacional.

Si los aspectos formales y expresivos estaban al tope de los debates, los aspectos tecnológicos no formaban parte de la polémica. Buenos Aires y el resto de la Argentina no contaban con materiales de construcción propios, excepto el ladrillo. En el siglo XIX, se importaban estructuras de hierro, azulejos, mármoles, etc., junto con los obreros capacitados para usarlos apropiadamente. Las empresas constructoras absorbían sus conocimientos y adquirían experiencia en utilizar materiales nuevos y resolver los problemas técnicos. Sus recursos se perfeccionaron en las primeras décadas del siglo XX, debido a las políticas de desarrollo de la infraestructura urbana y los programas públicos en la ciudad. Asimismo se racionalizó la construcción mediante la aplicación de las Normas DIN, los manuales Neufert, Kleinlogel, y otros.

Melecia Granero

Arquitecta.

Especialización Docencia Universitaria

Maestría Gestión Patrimonio Urbano y Arquitectónico

Docente investigadora Historia de la Arquitectura I y Pensamiento Contemporáneo II, Tecnicatura Gestión Cultural, Construcciones II,

mgranero@mdp.edu.ar

Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Funes 3350, Mar del Plata.

En la Argentina la tradición moderna de la arquitectura fue introduciéndose en los años `30 consolidándose, pasando a ser parte de su identidad contemporánea. En la década de 1940 se iniciaron con grandes obras nacionales, el auge de la construcción con la sanción de la ley de propiedad horizontal en 1948 y la creación por ley en 1944 del Consejo Profesional de Arquitectura cuyas consecuencias fueron los cambios en la estructura profesional de la disciplina, avanzándose en transformaciones de las prácticas.

Desde mediados del siglo XX sociedades profesionales de arquitectos se estructuraron con rasgos de empresarización, conformándose los estudios de arquitectos que en algunos casos poseyeron su propia empresa constructora.

En este sentido Mar del Plata no fue ajena a esta situación, también puede considerarse valiosa la labor de urbanistas con sus ideas de planificación urbana basadas en el “zoning” o la división en cuatro funciones: habitar, trabajar, recrearse y circular.

En estos años aparecieron los primeros manifiestos realizados por Amancio Williams y las obras de Mario Roberto Álvarez quien entre 1953 y 1960 realizó el Teatro Municipal San Martín en la ciudad de Buenos Aires, sin olvidarnos de la impronta dejada por el Grupo Austral, en la revista del mismo nombre, del cual se editaron solo tres números, luego incluidos en *Nuestra Arquitectura*. Esta arquitectura tuvo una fuerte influencia norteamericana con el estilo californiano y europea, particularmente italiana, vinculada con arquitectos y revistas, por ejemplo *Casabella*. Debemos mencionar la influencia de Enrico Tedeschi, plasmada en una serie de libros: *Una introducción a la historia de la arquitectura* (1951) y *Teoría de la arquitectura* (1962), y una serie de escritos publicados en forma de colaboración, destacándose entre ellos el texto “*El medio ambiente natural*” en el libro *América Latina en su arquitectura* (1975) coordinado por Roberto Segre. Tedeschi defendió en sus escritos tres conceptos básicos: la importancia de la historia en una situación contemporánea que podía superar el prohibicionismo estipulado por la arquitectura moderna, la insistencia en que la esencia de la arquitectura radica en el espacio, lo cual comporta una total transformación, tanto de los métodos de proyecto y la representación y el reconocimiento de la importancia de la escala del paisaje y de la relación de la arquitectura con el medio ambiente.

Estos años son de difícil abordaje dado su contexto político y económico con sus desequilibrios, la variedad de corrientes arquitectónicas y el desarrollo regional que por la carencia de planificación repercutió en la urbanización de la ciudad.

Consecuentemente la producción arquitectónica refleja esta situación. Los promotores serán la actividad privada, la comercial, la financiera y la industrial y las tipologías más corrientes corresponderán a edificios de oficinas, fabriles, comerciales, bancarios y de viviendas compitiendo entre sí para lograr una imagen propia, cuya arquitectura comienza a ser objeto de cuidados.

Mar del Plata y las normas de ordenamiento urbano

En el marco del urbanismo y pensamiento moderno y desde la vigencia de la ley N° 13512 de 1948, de Propiedad horizontal, se desarrolla en la ciudad un proceso de demolición del área céntrica y costera, y de construcción en las mismas parcelas en un tejido urbano de alta densidad, cuya base es la vivienda colectiva, usando en forma maximizada las normativas del código de edificación.

En 1959 se ponen en vigencia los lineamientos del Plan urbanístico a través de la Ordenanza 1117, que es el Código de Zonificación Preliminar con los lineamientos básicos en lo que respecta al uso del suelo, edificación y parcelamiento que entrará en vigencia en 1963. Asimismo el Estado colaboró en la implementación de esta nueva arquitectura a través de créditos para la construcción de edificios en Propiedad Horizontal. El Decreto 18.734-49 (Reglamentación ley 13.512 Bs. As. 06/08/49 Boletín Oficial del 10/08/49 Propiedad Horizontal. Con las modificaciones de los Dtos. 7.795/55 Boletín Oficial del 11/01/56 y 23.049/56 Boletín Oficial del 11/01/57), establecía que el Banco Hipotecario Nacional sería el representante del estado encargado de fomentar mediante préstamos especiales u ordinarios la construcción o la adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en departamentos, o pisos, para ser adjudicados a distintos propietarios, como así también para la adquisición aislada de uno o más departamentos o pisos de un inmueble. Las Ordenanzas 23450/64, y 23451/64 definieron, permitieron y reglamentaron la construcción de edificios en torre en el área central de la ciudad, estableciendo usos, basamentos, y los retiros de frente, laterales y fondo.

En este marco, y dando cuenta de la “reedificación” de la ciudad en su casco céntrico y en su frente costero, es importante tener en cuenta algunos aspectos relevantes de este proceso:

- En primera instancia la aparición y desarrollo de un conjunto de Empresas Constructoras, no solo marplatenses, que fueron protagonistas sustantivos de este ciclo. Con la consecuente generación de un desarrollo de estructura empresarial que se especializó en estos emprendimientos. Profesionales de la construcción, empresas constructoras e inmobiliarias, que elaboraron la ingeniería financiera y realizaron, articulándose con bancos y entidades financieras, la venta de las unidades en propiedad horizontal que fueron el inicio de emprendimientos y de una generación de grupos empresarios familiares agrupados en el Centro de Constructores y Afines, tomando una nueva escala de acción, y especializándose en el desarrollo de proyectos y construcción de edificios, además de su comercialización en el negocio inmobiliario.
- En segunda instancia, firmas como: Nicolás Dazeo, Domingo Fiorentini, Veramendy Hermanos, Luis Scheggia, Domingo Salles, Demetrio Eliades y otros, se transformaron de empresas constructoras en grandes firmas de construcción y agentes inmobiliarios en el negocio de la propiedad horizontal. Su sistema de comercialización consistía en realizar la excavación para los cimientos y la colocación de carteles de venta con la imagen de los planos de los futuros departamentos siendo la forma de pago, cuotas fijas. Entonces con las señas dadas se cubrían los gastos del terreno y con las cuotas se realizaba la construcción, en muchos casos las ventas se completaban antes de finalizar la obra en distintas ciudades del país; lo que originó una gran cantidad de viviendas, en buenas condiciones pero desocupadas la mayor parte del año sobre todo en el sector céntrico de la ciudad.

Este proceso desarrollado durante treinta años, fue limitado por los cambios estructurales socioeconómicos del país, y por la vigencia de la ley Provincial 8912 (Decreto-ley 8912/77. Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10764, 13127, 13342 y 14449 Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo), que regula los indicadores, densidades y altura (FOT máximo 2,5), y el Código de Ordenamiento Territorial de

1979. Constatando entonces, la aparición y el desarrollo de ideas, tipologías, proyectos y producción masiva de obras de departamentos en propiedad horizontal, cambiando la tipología edilicia, y frenando en Mar del Plata el principal negocio de la construcción: las viviendas colectivas en propiedad horizontal de alta densidad. Ampliándose el área de construcción de edificios en propiedad horizontal, en sectores con indicadores urbanísticos más moderados, como el área entre las calles Colón, Alberti, Alem e Independencia. En estos nuevos ensanches se experimenta con búsquedas menos densas, más comprometidas con el paisaje urbano, e innovadoras propuestas de vivienda.

Los primeros edificios

Entre los años 1940 a 1950 el tejido de Mar del Plata se densificará, destacándose la relación entre la idea de ciudad moderna y el edificio en altura. En el imaginario marplatense, esta modernidad no constituyó una amenaza a la calidad espacial valorada, sino que fue una expresión la identidad urbana de la ciudad en el contexto nacional.

Esta transformación se realizó con tal fuerza que hoy podemos decir que la Mar del Plata de fines del siglo XIX y de las primeras décadas del XX, con su imagen de balneario de la Belle Epoque ha quedado borrada, siendo sustituida por otra, de expresión moderna, en la que eventualmente encontramos edificios historicistas.

Las playas de la ciudad, antes visitada por la elite nacional, que tenía por costumbre quedarse los tres meses de verano, fue reemplazada por una multitud de veraneantes pertenecientes a la clase media, que se quedaba quince días o un mes, los espectáculos públicos, los teatros, cines, cambian los hábitos y la vida nocturna se convierte en otro de los atractivos de la ciudad de veraneo. Desde el punto de vista, social se verifica en el período, la presencia de masivos grupos familiares de clase media, que viajan a la ciudad para sus vacaciones de verano, y se instalan en los departamentos, que se ofrecen financiados y accesibles.



Palacio Edén, vista desde la Plaza Colón. *Fuente propia.*

Cuando se asienta en la ciudad el proceso de modernización produce un

impacto cultural y social que se manifiesta en el desarrollo de nuevos estudios de arquitectura y en la creación de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

La Arquitectura Pública

En el orden edilicio y dentro de la categoría de edificios institucionales representativos de esta modernidad, podemos mencionar:

El **edificio de Teléfonos del Estado**, en calle 20 de Septiembre y Alberti, un ejemplo de arquitectura corbusierana con parasoles en su fachada y pilotis en su planta baja; El **edificio del Correo**,



Edificios de Correos. Fuente propia

en Avenida Luro esquina Santiago del Estero, parte de la serie de edificios de correo construidos durante el gobierno de Perón a partir de 1950. Son elocuentes su pilotis, la planta libre, además de la terraza jardín. También son ejemplos interesantes los edificios del **Banco de la Provincia de Buenos Aires y el del Banco de la Nación Argentina**, enfrentados en la esquina de San Martín y Córdoba en pleno centro. Ambos edificios bancarios se destacan por sus rasgos modernos desde sus plantas libres y grandes superficies vidriadas.

La Arquitectura Privada

La transformación de Mar del Plata en un balneario popular implicó, un proceso de verticalización por el cual los antiguos chalets y villas familiares fueron adquiridas por las florecientes empresas constructoras como las mencionadas Fiorentini, Dazeo, Scheggia, Demetrio Elíades y Cía. (DELCO). Entre los edificios que construyó la empresa DELCO podemos mencionar:

- **El Palacio Edén**

El Palacio Edén, uno de los primeros edificios de gran altura de la ciudad, ubicado en la esquina de las calles Bolívar y Buenos Aires, frente a la Plaza Colón, fue proyectado por el arquitecto Juan Antonio Dompé. Su construcción se realizó entre 1958 y 1962. El edificio, de 88 metros de altura, se encuentra en un terreno esquinero de 2300 m² ubicado, frente a la Plaza Colón, área central de la costa

marplatense. Se trata de dos placas en L, donde cada brazo sigue la línea municipal de las calles que limitan el solar. Una de las placas tiene una altura de 17 pisos y la otra, cuyo frente da a la Plaza Colón, de 25 pisos con una altura de 73 metros. Se encuentran despegadas del suelo por pilotis, con la intención de prolongar el espacio ajardinado de la plaza. Para la fachada adopta un efecto de planos alternos opacos y vidriados. Consta, además de 2 subsuelos destinados a cocheras. Cada planta tiene 820 m² de superficie, siendo en total 20.000 m² de superficie cubierto. El acceso al Palacio Edén se encuentra sobre la calle Bolívar, por un hall de entrada con decoración en cerámica y esgrafiado realizada por Ponciano Cárdenas Canedo.

- **Palacio Cosmos**

El Palacio Cosmos, con sus 119 metros de altura, es uno de los rascacielos más representativos de la ciudad de Mar del Plata. El arquitecto Juan Antonio Dompé proyectó el edificio en 1964 distintivo por su diseño moderno, formas rectas y pisos con grandes ventanales, ubicado sobre la Avenida Colón, es un edificio en L con 280 departamentos con vistas al exterior, consta de 2 subsuelos con salas de máquinas, planta baja con locales comerciales y acceso al edificio, 2 entresijos de estacionamientos para automóviles y 35 pisos de departamentos, con 8 unidades por piso, todas con vista al exterior.



Palacio Cosmos.
Fuente propia

- **Edificio Demetrio Eliádes**

El Edificio Demetrio Eliádes, proyecto del arquitecto Juan Antonio Dompé, tuvo como principal inversionista al empresario Demetrio Eliádes. En un comienzo el nombre del proyecto fue Palacio Belvedere, en tanto las obras comenzaron en agosto de 1966. Eliádes murió durante su desarrollo, y en su homenaje se decidió ponerle su nombre al edificio, que se fue terminado y entregado a sus propietarios el 4 de diciembre de 1969.



Edificio Demetrio Eliádes. Conocido como Havanna.
Fuente propia

El edificio se ubica en un solar de 1.625 metros cuadrados, frente al mar y muy cercano al complejo Casino–Hotel Provincial, en el área central de la costa marplatense. El partido adoptado es el de una planta en T, asimétrica. Por su ubicación, frente al mar, los condicionantes técnicos fueron exigentes, se resolvió un sistema de tabiques y losas portantes de hormigón armado lo que determinó una fachada modulada por la estructura portante de tabiques y losas. El frente está dominado por balcones corridos que permiten visuales al mar en la mayoría de las unidades.

Consta de dos subsuelos con salas de máquinas, una planta baja de acceso con dos locales comerciales y 39 pisos de 510 m² divididos en siete departamentos cada uno. Cada planta posee: un departamento de un ambiente, dos de dos ambientes, dos de dos ambientes y dependencias de servicio y dos de tres ambientes y dependencias de servicio, y todos con vista al mar. Las cocheras fueron ubicadas en un cuerpo aparte, sobre el jardín trasero, y tienen capacidad para 76 vehículos.

Alcanza una altura de 125 metros, siendo aún el más alto de la ciudad, y 63 toneladas de acero de alta resistencia constituyen su estructura. Se encuentra en el Boulevard Marítimo Patricio Peralta Ramos, en la esquina de la calle Olavarría.

- **Galería Rivadavia**

Es un edificio de departamentos y galería comercial, proyectado por el arquitecto Antonio Bonet Castellana, perteneciente al Grupo Austral.

Se trató de uno de los primeros edificios en torre, ejemplo de la arquitectura del Movimiento Moderno, y tiene como elemento distintivo la bóveda, que se repite en la fachada, la galería comercial y la azotea. Fue diseñada en 1957, y se encuentra en la esquina de las calles San Luis y Rivadavia. Terminado en 1959, el conjunto posee un basamento de doble altura que ocupa la totalidad del terreno, en donde funciona la galería comercial, y un edificio en torre residencial de 17 pisos, con la característica particular de que los pisos impares son departamentos



Galería Rivadavia.
Fuente propia

dúplex, ocupando dos niveles. La cubierta del basamento donde funciona la galería es a su vez terraza, accesible desde el sector residencial, y sobre ella se asientan las columnas que elevan la estructura de la torre. En el centro, una bóveda permite el ingreso de luz a la galería. El acceso a los departamentos mediante un hall con escaleras que conducen a los pisos superiores y a los subsuelos, destinados a cochera. Son 70 departamentos: los de un solo nivel constan de estar/comedor, cocina, un dormitorio o dos y un baño, y los de doble altura agregan un entresuelo al estar/comedor, mediante una losa retraída.

Bonet utilizó la bóveda como elemento estructural, con el objetivo de reducir la estructura portante, tanto en el techo del basamento comercial, como en cada piso de la torre residencial. Las fachadas del edificio en torre muestran el perfil de los techos abovedados, que se ven desde el exterior como una serie de arcos con ventanas de carpintería metálica sin persianas ni balcones. Sobre el extremo cercano a la calle Rivadavia, las fachadas muestran un particular diseño de cuadrados intercalados con diversos grados de relieve, mientras que el revoque utilizado para revestir interiores y exteriores fue mezclado con conchillas, dándole una textura y aspecto muy particular. En los interiores, los pasillos que conducen a las viviendas fueron revestidos en venecita. Sobre la azotea del edificio, una estructura de hormigón sin revestir, repite la forma ondulada que aparece en cada nivel de la fachada a causa de la estructura en bovedilla. Un tanque de 30.000 litros de capacidad brindaba a las viviendas provisión de agua salada extraída directamente del mar para utilizar en las duchas; además de la provisión usual de agua potable.

- **Edificio y Galería de las Américas**

En el proyecto de la Galería de las Américas colaboraron con los arquitectos Bonet, Juan Rochino y Marta Allio; mientras la construcción fue dirigida por los arquitectos Débora di Veroli y Domingo Raffo, concluyendo la obra en 1962. El conjunto está ubicado en una esquina



Galería de las Américas.
Fuente propia

del centro comercial de la ciudad, la calle peatonal San Martín. Antes había ocupado el terreno el edificio del lujoso Hotel Regina, importante establecimiento de estilo francés con cúpula en la ochava y mansarda. En los otros ángulos del cruce de calle están los modernos edificios del Banco Nación y el Provincia. Desde el exterior, se observa el basamento comercial cubierto por paneles verticales revestidos en venecita roja, y la torre de planta en cruz que emerge del mismo.

Sobre un terreno de grandes dimensiones, Bonet proyectó una galería comercial con cuatro niveles y varios entresijos, sumando una gran cantidad de locales. Los pisos fueron revestidos en mármol blanco, y los pasillos abiertos a grandes vacíos iluminados naturalmente gracias a las cubiertas vidriadas, poseen delgadas barandas de hierro. Los paneles exteriores, colocados a 45° grados sobre la fachada, ocultan la estructura y los interiores, pero están intercalados con paños traslúcidos que permiten la entrada de luz. Desde el basamento, se erige la torre, sostenida sobre cuatro pentágonos que se apoyan en las columnas de la galería, proyectándose hacia los extremos de cada ala de la planta cruciforme del edificio. Aquel tiene veintidós pisos con ocho departamentos en cada uno, pensados de manera flexible para poder ser utilizados como oficinas al eliminar el espacio de la cocina para integrarlo con la sala de estar.

Otros casos

- **Mirador Cabo Corrientes**

Obra de la empresa marplatense Domingo Fiorentini, y proyecto de la arquitecta Débora Di Veroli, es una compleja torre articulada, cuyo impacto ambiental, sombras, vientos y afectación visual del paisaje es máxima. Frente a Cabo Corrientes, se encontraba hasta fines de la década del '60 un gran terreno de planta irregular y marcada pendiente, con 9347 m² de superficie.

Éste fue adquirido por el empresario de la construcción y agente inmobiliario Domingo Fiorentini, que proyectó allí un complejo de viviendas de veraneo. Para aprovechar al máximo el frente convexo al océano con el cual contaba el terreno se proyectaron cuatro



Mirador Cabo Corrientes.
Fuente propia.

volúmenes de 16 pisos dispuestos de manera radial, y unidos en un extremo por un sector de forma semicircular.

El complejo cuenta con: 3 subsuelos donde se ubicaron los niveles de cocheras, de manera que la planta baja contara con libre acceso. En ella se dispusieron dos galerías comerciales, la recepción y oficina de administración, la pileta de natación, una guardería y sectores de entretenimiento.

• Bristol Center

Proyecto de torres con basamento comercial y cultural de gestión accidentada y aun inconclusa, abarca una estratégica manzana frente a la bahía Bristol. El emprendimiento del grupo Graiver, tuvo desde interrupciones políticas, hasta fracasos en cuanto al impacto económico. En enero de 1971, la revista de arquitectura *Summa*



Construcción del Bristol Center. Queda parte del Hotel Bristol, 1972. Carlos Alberto de Ada. *Fuente internet.*

le dedicaba un artículo al proyecto del Bristol Center. Ilustrado con dibujos de los autores, los ingenieros Ricciotti y Albinati, que muestran el diseño original de las torres, diferente al que terminó realizándose. En él se explicaba que la construcción se llevaría adelante en cuatro etapas, y terminarían sumando 110.000 m² de superficie cubierta. El terreno estaría totalmente ocupado por seis niveles: dos subsuelos de cocheras para 520 vehículos, la planta baja y dos pisos de galerías comerciales. En el último nivel de este basamento, hacia el lado de la calle Entre Ríos, estaría el sector cultural, compuesto por dos salas con capacidad para 1100 espectadores cada una, y una sala de conferencias y exposiciones.

Sobre la terraza del basamento, al aire libre, se ubicaría la piscina para propietarios de las viviendas; y bajo techo un restaurante, confitería y las oficinas de administración del complejo. A los costados de la piscina, asomarían amplios domos semiesféricos, correspondientes a las salas culturales. A partir de este nivel, comenzarían las tres torres de departamentos que coronarían el conjunto. La central, de mayor volumen y sostenida por una serie de pórticos con 23 metros de separación entre ejes, contaría con 663

departamentos, mientras las dos laterales tendrían 300 cada una. El aspecto exterior del conjunto era moderno, con uso extensivo del vidrio en el revestimiento tanto del basamento comercial como de las torres residenciales. Según este artículo, la estructura del conjunto sería de hormigón armado, y los entresijos del basamentos serían resueltos con losas casetonadas, buscando salvar grandes luces, el proyecto fue respetado, alterándose el aspecto final de las torres, a cargo de autores desconocidos. El muro cortina de vidrio fue reemplazado por muros exteriores de mampostería con ventanas y balcones de hormigón, formando un diseño escalonado a la inversa. El basamento comercial se encuentra inconcluso, con gran parte de su superficie clausurada y fuera de uso. Sobre calle Rivadavia, un espacio vacío marca el lugar adonde debió construirse la torre sur, que no fue siquiera comenzada. La galería comercial fue un fracaso y está actualmente concesionaria a diversos propietarios en locales habilitados de forma muy precaria, sobre el Boulevard Peralta Ramos y las calles San Martín.

Hacia el final del período considerado, se amplía el área de construcción de edificios en propiedad horizontal, en sectores con indicadores urbanísticos más moderados, como el área central entre las calles Colón y Alberti, o la calle Leandro N. Alem. En estos nuevos ensanches se experimenta con búsquedas menos densas, más comprometidas con el paisaje urbano, e innovadoras propuestas de vivienda. En el año 1969, la empresa Mastrángelo Hnos, realiza el primer proyecto del Ripalda I, ejecutada en calle Catamarca casi Juan B. Justo de planta baja y cuatro pisos. Con este emprendimiento se contrata a la empresa González y Riffel que ejecutó el proyecto de hormigón armado, siendo el responsable Juan Zacarías González. Entre los años 1975 al '89 se construyen 7 edificios (Ripalda II, III, IV, IX, X y XI).

CONCLUSIONES PARCIALES

El edificio en altura es un tema complejo que en el contexto arquitectónico lleva implícitas ideas relacionadas al movimiento moderno, a la imagen de éxito o de progreso de las ciudades y es por lo tanto imposible ignorarla. Nuestro país no fue ajeno a este pensamiento, prueba de ello son los rascacielos, que si bien, en su mayoría, no responden a la tipología específica de la torre, también su aspiración fue llegar a destacarse por su altura y presencia en el perfil urbano. En Buenos Aires,

por ejemplo, podemos mencionar: el Comega de 1933, el SAFICO de 1934, el Ministerio de Obras Publicas de 1939, el Kavanagh de 1940 y en 1957 el edificio Alas, posteriormente, en los '70 las torres Catalinas entre otros.

El proceso vivido en Mar del Plata no escapó a esta tendencia y es consecuencia de lo que ocurrió en el país. Los gobiernos nacionales desde Perón hasta Frondizi, a pesar de su inestabilidad, instalaron ideas de modernización. La ciudad entonces trató de convertirse en una vidriera moderna que unida a su condición de ciudad de veraneo y sede de los festivales cinematográficos debía mostrarse moderna al resto del mundo. Entre 1949 y 1954 se construyen miles de departamentos en la ciudad siendo sus comitentes una creciente clase media. En la década del '60 y '70 el turismo creció a un ritmo acelerado y se construyeron casi 3.000.000 de metros cuadrados que provocó un notable cambio en el paisaje urbano.

En esos años se instaló la representación social de una ciudad moderna de veraneo constituida por edificios en altura. Estuvo tan instalada esta imagen que condujo al fracaso de modelos alternativos, como por ejemplo el proyecto Barrio Alfar o los extensos loteos que se desarrollaron a lo largo del litoral marítimo de la región marplatense, entre Mar Chiquita y Miramar con una extensión de 70 kilómetros. Se prefirió invertir en un departamento de exiguas dimensiones, en un edificio en las áreas centrales que en una vivienda individual en un suburbio. En Mar del Plata, los consecutivos códigos no consideraron las particulares características de diseño que deberían tener los sectores residenciales, pareciera que el futuro imaginado por nuestros urbanistas solo sería un relativo ordenamiento de lo que ya hay, sin contemplar otras alternativas.



Vista aérea de Mar del Plata.
Fuente internet.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Baczko, B. (1991) Los imaginarios sociales, Buenos Aires, Nueva Visión.

Baraili, R.T. (1964) Mar del Plata, ciudad de América para la humanidad. Mar del Plata: . Municipalidad del Partido de General Pueyrredon.

Jodelet, D.(1986) La representación social: fenómenos, concepto y teoría. En: Serge Moscovici (comp.), Psicología Social II. Barcelona: Paidós.

Katzenstein, E. y otros. (1985) Antonio Bonet. Arquitectura y Urbanismo en el Río de la Plata y España. Buenos Aires: Espacio.

Leiva, M. La urbanización de Playa Bristol y su entorno, artículo 4, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Mar del Plata, inédito.

Lombardo, R.(1964) Mar del Plata 70. Rumbos para estos próximos años. Municipalidad de General Pueyrredon.

Mazza, C. (1998). La Ciudad de Papel. Análisis histórico disciplinar de Normativa y Planes Urbanos para la ciudad de Mar del Plata 1885-1975. Universidad Nacional de Mar del Plata.

Pessano, C. (1954) Perfil de Mar del Plata, ciudad atlántica, Mar del Plata.

Segura, A.(2004), Semblanzas Biográficas Marplatenses, Editorial Martín, Mar del Plata.

Sisti, J., Bruno, P.(2001) .Frente marítimo de Mar del Plata. Ideas y materializaciones en torno a su emergencia y transformación. 1874-1950. En Caco-pardo, Fernando (ed.), ¿Qué hacer con la extensión? Mar del Plata, Ciudad y Territorio. Siglos XIX y XX.. Buenos Aires: Alianza.

Suárez, O. Los edificios en altura y la ciudad. En Revista Arquis, Arquitectura y Urbanismo N° 3.

Mar del Plata, arquitectura y entorno (1971). En Revista Summa (33/34): 43. Buenos Aires.

Del historial marplatense (1970). Mar del Plata. Archivo Histórico Municipal.

Expedientes de Construcción. (1960 a 1979) Mar del Plata: Archivo de Obras Privadas de la Municipalidad de General Pueyrredon.