

## La vivienda social en Mar del Plata 1943-1955

The social housing in Mar del Plata 1943-1955

María de las Nieves Rizzo y Melecia Granero

### Abstract

This work is inserted in the framework of research related to policies, projects and architecture of the Peronista decade in Mar del Plata 1946-1955. Our hypothesis focuses on aesthetic language first adopted by the class average merchant-generated villas built in Mar del Plata at the beginning of 1900 specimen was European mansions in Villa pintoresquista and then by worker housing who take singular elements - to generate from the image of the "Villa" a social promotion idea stone coatings sometimes sets. We'll discuss the articulation between the social and political context, and architectural state response. Here the theoretical approach to work raises an analysis on the basis of the inquiry official documentation, oral testimony, etc., in order to know its history and current situation plans.

### Resumen

Este trabajo se inserta en el marco de una de investigación relacionada a políticas, proyectos y arquitectura de la Década Peronista, denominado "Políticas, Proyectos y Arquitectura de la Década Peronista, en la Ciudad de Mar del Plata 1946-1955."

La hipótesis gira en torno al lenguaje estético generado por villas que se construyeron a principios de 1900 cuyo modelo fue el de las mansiones europeas, adoptado primero como chalet pintoresquista por la clase media comerciante y luego por conjuntos de viviendas obreras que toman de ellos elementos singulares para generar a través de la imagen del "chalet" una idea de ascenso social. Analizaremos la articulación que existe entre el contexto sociopolítico, y la respuesta estatal arquitectónica que se implementó.

En este sentido, el enfoque teórico del trabajo plantea un análisis partiendo de la indagación de documentación oficial, testimonios orales, etc., a fin de conocer su historia y situación actual.

social housing - State - Mar del Plata

vivienda de interés social - Estado-Mar del Plata

María de las Nieves Rizzo, Arquitecta, Profesora Adjunta de Historia de la Arquitectura I y Pensamiento Contemporáneo II de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño Industrial de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Investigadora del Centro de Estudios Históricos Arquitectónicos y Urbanos, UNMdP.

Melecia Granero, Arquitecta, Docente de Historia de la Arquitectura I y Pensamiento Contemporáneo II y Construcciones II de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño Industrial de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Investigadora del Centro de Estudios Históricos Arquitectónicos y Urbanos, UNMdP.

### Publicaciones

(2008). "El ferrocarril: Integración regional y transporte sustentable", *Arquitecturas del Sur* n. 25, Concepción, Chile, Universidad Nacional del Bío Bío.

(2008) "El ferrocarril como respuesta a las nuevas necesidades comerciales", en TORRES CANO, M. (Editor), *Historias Ferroviarias al Sur del Salado*, Mar del Plata, EUDEM, pp.: 47 a 64

(2007) "Bustillo. La madera y el metal frente al mar", en PARIS BENITO, F. y NOVACOVSKY, A., (Comp.), *El Hotel Provincial de Mar del Plata su recuperación*, Mar del Plata, UNMDP, pp.: 112 a 127

## Introducción

El problema planteado encuentra como antecedentes principales los trabajos realizados por Rosa Aboy<sup>1</sup> y Anahí Ballent;<sup>2</sup> las definiciones de vivienda de interés social de Francisco Liernur; los artículos de Oscar Yujnovsky, asimismo nuestro proyecto "Calidad de vida urbana desde una perspectiva histórica. Aspectos disciplinares, socioculturales y normativos para la ciudad de Mar del Plata 1920-1960" que aportó documentación y conclusiones.

Como expresaron René Longoni, Juan Carlos Molteni, Virginia Galcerán y Marcelo Escanciano:

*Los programas de construcción oficial, de vivienda popular u obrera, estuvieron siempre relacionados con criterios políticos e ideológicos. El derecho a una vivienda higiénica y confortable así como el derecho a la ciudad se convirtió en una bandera de las luchas sociales en el mundo y también el tema más discutido entre los arquitectos modernos, cuyas propuestas fueron coincidentes en algunos aspectos a pesar de las muchas particularidades que las podían diferenciar.*

Las discusiones referidas en torno a la vivienda y a la ciudad estuvieron muy presentes en las primeras décadas del novecientos, como lo manifestó la visita de Le Corbusier para ofrecer un ciclo de conferencias invitado por la Asociación de Amigos del Arte, o la exposición de arquitectura italiana realizada en Buenos Aires en 1933 donde se expusieron los trabajos de Terragni, Sartori, Figini, entre otros.

De particular importancia fue la conferencia del profesor Steinhof de la Escuela Nacional de Artes Decorativas de Viena pronunciada en 1929, donde

*(...) planteaba sus dudas por la exposición de tan grandes capitales en la construcción de vastos inmuebles, algunos sin cuarto de baño privado y al lado de escaleras sin ascensores, que ante la rapidez de los cambios, en unos años, los harían caer en desuso. O la construcción de conjuntos en el centro de la ciudad, que*

*no obedecían a un plan sistemático. Su ubicación, lejos de los centros fabriles agregaba un problema más, por el lento transporte por medio de tranvías. Además comentó que los urbanistas pensaban ahora a favor de las "colonias", susceptibles de ensanches. Moisés Guinzburg hacia 1926 propuso nuevos tipos de edificios urbanos o "condensadores urbanos", por ejemplo la casa colectiva de Narkomfin, el club obrero y la fábrica. Mientras las viviendas se basaban en la repetición de elementos iguales, el club obrero constituía un elemento de excepción en el paisaje urbano. La "colonia" se situaba en pleno campo o en la periferia y cada familia recibía una parcela de terreno que le podía asegurar su manutención. Steinhof concluyó en que, si bien aquellos monumentales inmuebles eran más conforme con el ideal de la época, en el caso de Viena, era preferible construir menos "superbloques" y más "colonias" En la discusión entre la vivienda colectiva versus la individual, en términos económicos, sociológicos, urbanísticos, se señalaba que la "colectiva" disminuía la independencia de las familias pero incentivaba el espíritu comunitario, organizaba los servicios centralizados, permitía mayor densidad y resultaba más económica. En cambio la vivienda unifamiliar poseía mayor independencia y flexibilidad, se relacionaba con el terreno tenía menor densidad, pero era más costosa. Pero también los partidarios, tanto políticos como arquitectos, del "movimiento de la Ciudad Jardín" lograron concretar algunas experiencias, que señalaban que los "superbloques" no era la única ni la mejor solución.<sup>5</sup>*

## Antecedentes

El país, el mundo y la sociedad cambiaron durante la primera mitad del siglo XX, atrás quedaron las imágenes de esa Argentina opulenta del Centenario, de la que, el veraneo en Mar del Plata fue una clara manifestación. El éxito del modelo agro exportador había sido muy cuestionado desde la crisis de 1930, como también, el nuevo orden económico internacional que lo sucedió.

En esos años, a partir de la coyuntura crítica de la entre guerra, nuestro país mantuvo el impulso de crecimiento sobre la reconversión de su estructura productiva con la industrialización, que empezó en los años '20 y se hizo programa político con los sucesivos gobiernos de la década del '40. Bajo el gobierno de Ortiz (1938-1942) fue reemplazado el Dr. José Camusso, para ese entonces intendente de Mar del Plata, a raíz de la intervención de la provincia de Buenos Aires y la consiguiente salida de escena del gobernador Manuel Fresco.

La ciudad, entonces, fue dirigida por el Comisionado Sr. Agustín Rodríguez. Las fuerzas conservadoras nacionales y locales, dada la falta de respuesta electoral y el crecimiento de los partidos reformistas u obreristas, los llevó a colaborar con los gobiernos militares. Entre los años 1943 y 46 Mar del Plata tuvo catorce comisionados cuyos intereses personales estaban en la provincia o en la capital. Lo que ocasionó que la ciudad no tuviera un perfil político propio ni que el municipio trabajara en función de las necesidades de los habitantes marplatenses.

El imaginario social se identificó con situaciones de excelencia referentes a trazados de redes urbanas, de equipamiento, paisajísticas, etc., componiendo un perfil urbanístico que según la situación histórica se adaptó en mayor o menor medida a los requerimientos de la comunidad que no fueron homogéneos.

Esto se verificó en los diferentes deseos de la población local y los visitantes turistas. En el período histórico anterior, 1930-40, mientras la dupla gobernante Camusso-Fresco convirtieron a la ciudad en un centro turístico dotándola de casinos y hoteles, un amplio sector de población estable sufrió las carencias de infraestructura básica.

Del mismo modo que la base social del poder nacional se había transformado con la incorporación de nuevos sectores sociales, la ciudad repitió el mismo proceso. La inusitada cantidad de 120.000 habitantes en 1947<sup>6</sup> hizo de Mar del Plata una de las ciudades que más

había crecido en los últimos años, iniciando una tendencia que se mantuvo hasta 1980.

El crecimiento acelerado, tanto de la población permanente como de la ocasional, produjo un marcado desequilibrio en las redes de infraestructura y equipamiento urbano, dado que estos no estaban preparados para abastecer a la nueva demanda poblacional acompañada por un importante crecimiento edilicio. Cuya consecuencia fue una degradación en la calidad de vida del ciudadano marplatense.

Si bien en el año 1946 triunfó la fórmula del partido Laborista, debido a divisiones internas, la ciudad continuó dirigida por comisionados. Recién en 1948 tras una elección reñida el peronismo triunfó a nivel provincial y municipal ocupando el cargo de intendente de la ciudad el Sr. Juan José Pereda. Con el arribo al poder de los peronistas se manifiesta una abrumadora participación de las clases socialmente más modestas, en áreas de actividades diferentes y antes vedadas.

En la década del 50 se cumple el sueño del millón de turistas<sup>7</sup> durante la temporada veraniega, si bien esto trajo importantes beneficios en el orden económico, también acarreó una serie de inconvenientes para la ciudad. Una de las actividades más involucradas en este proceso fue la construcción, cuando Mar del Plata se convirtió en balneario masivo, transformando su espacio urbano para adecuarse a las nuevas circunstancias.

A partir de la Ley de Propiedad Horizontal sancionada en 1948, que permitía que los diferentes departamentos de un edificio pertenecieran a distintos dueños, se aceleró el proceso de construcción respondiendo a la demanda de los nuevos veraneantes que pudieron acceder a la propiedad de un inmueble. En ese momento el incremento en la evolución de la superficie construida entre 1948-1950 fue de 1.004.417 m<sup>2</sup> triplicándose en el período 1950-1960 llegando a 3.722.776 m<sup>2</sup>.<sup>8</sup>

La creación de unidades de vivienda permanente construidas a través del Banco

Hipotecario de la Nación dio respuesta a la necesidad social de una clase trabajadora en ascenso que comenzó a vislumbrar la posibilidad de cumplir el sueño de la “casa propia”.<sup>9</sup>

A diferencia de lo que sucedió en el resto de la provincia, en Mar del Plata no se hicieron importantes complejos habitacionales, sin embargo gracias al otorgamiento de créditos para la compra del terreno, vivienda y/o construcción se realizaron conjuntos de viviendas y viviendas aisladas. Como reflejo del crecimiento estructural que la ciudad experimentó hacia los 50, la zona central transformó su perfil. El área de desarrollo costero se expandió con predominio del sector sur, se desarrolló la periferia con el surgimiento barrios obreros y otros residenciales, acompañados por sus respectivas zonas de apoyo.

El peronismo favoreció desde el Estado una transformación del significado social del habitar, al democratizar el acceso a la vivienda, entendida como derecho de los trabajadores y sus familias. La ciudad de iguales, materializada en innumerables barrios construidos, fue inspirada en los ideales higienistas con los valores de sociabilidad y vecindad cuyo resultado fue la ciudad saludable a la que los trabajadores accedieron.

En 1938, cuando asumen las autoridades del primer Instituto de la Vivienda Obrera (IVO), en la provincia de Buenos Aires gobernada por Manuel Fresco, ya habían llegado a la conclusión de que la mejor forma de solucionar el problema habitacional, tanto bajo el aspecto social como higiénico, era dar al obrero un alojamiento digno.

El IVO era una consecuencia de la “nacionalización” de la Comisión Nacional de Casas Baratas en 1934, cuando el gobierno de Justo organizó Comisiones honorarias en las provincias y territorios, como un gesto de preocupación por la situación habitacional en el interior. En la provincia de Buenos Aires se formó primero la Comisión Provincial de Vivienda Obrera, cuyos miembros integraron el primer Directorio del IVO, creado por la Ley 4551 del 12 de mayo de 1937.

Esta Comisión formaba parte de la acción social emprendida desde el Ministerio de Gobierno que se abocó a lo que se denominaron estudios previos: recabar datos sobre las necesidades habitacionales en cada municipio y el relevamiento de tierras públicas aptas para construir barrios obreros. Sin embargo, para la resolución técnica de los proyectos, se creó una Oficina de Urbanizaciones y Construcción de Casas Baratas, dentro de la Dirección de Arquitectura del MOP.

Cada Municipalidad realizó un censo de obreros que trabajaban en el distrito, especificando oficio, salarios, tipo de alojamiento y radicación, transitoria o permanente. Se trabajó en 86 partidos, ya que los restantes eran considerados rurales.

En su último mensaje a la Legislatura, Fresco informó del resultado de su obra. La intervención federal de 1940 sorprendió al Instituto con solo tres proyectos y un anteproyecto, ni el Barrio Obrero de Berisso, ni el Barrio de Pescadores en Mar del Plata vieron siquiera su inicio. Mucho menos las 700 viviendas que Fresco levantaría en el sector de Luro y Champagnat, en las afueras de la ciudad.

La preocupación urbanística estuvo presente en la Dirección de Vivienda, sus técnicos no solo desarrollaron prototipos de viviendas económicas en sus diversas formas: agrupadas o individuales, sino también un modelo de implantación urbana que se evidenció tanto en los grandes conjuntos como en los pequeños. Si bien no todos respondieron perfectamente a este modelo podemos encontrar constantes como las analizadas por Rene Longoni:

- Tipología urbana “colonia” de baja densidad, en lotes individuales medianos, de 500 a 900 m<sup>2</sup>, diversidad de tipos de vivienda exentas y agrupadas.

- Proyectos urbanos emparentados con las *greenbelt* norteamericanas: la *main street* con 18 m de ancho, calle principal, súper manzanas, circulaciones diferenciadas, calles vecinales con *cul de sac* de seis a doce metros de ancho.

- Separación o diferenciación con la trama urbana existente.

- Conjuntos habitacionales autosuficientes, incluyendo áreas de equipamiento comercial, educacional, culto, etc.

- Importante presencia de espacios verdes.

- Carácter ambiental y la introducción de un nuevo paisaje urbano.

En referencia a la vivienda su estudio es más complejo. Hemos observado que la formalización que algunos críticos denominan como "pintoresquista" ya estaba instalada en buena parte de la producción arquitectónica oficial y privada desde la década anterior.

*Consecuentemente con la idea de ciudad, la casa particular con jardín (la más alta virtud urbanística, Hegemann 1931), construida con materiales tectónicos, (piedra, madera, tejas y pizarra) y según reelaboraciones locales de las más variadas corrientes de la arquitectura, se constituyó, para los grandes sectores de la ciudad, la vivienda característica. El jardín particular, entonces, en estrecha relación con esa imagen donde el verde adquiere valor expresivo, fue llamado a constituir también un aspecto representativo. Lo que en otras ciudades se construyó como vivienda suburbana, el "chalet", aquí generalizado como vivienda urbana, constituyéndose en la respuesta formal concordante con esa idea de ciudad balnearia para el turismo.<sup>10</sup>*

Asimismo, estas formas convivieron con otras "modernas" o "racionalistas" en las obras del Estado o en la producción particular de los mismos profesionales.

El "chalet californiano", "chalet argentino" o simplemente el "chalet peronista" tiene una experiencia constructiva considerable, agradable apariencia y amplia aceptación social, razón por la cual desde los entes oficiales se recomendó su utilización masiva, sin por ello negar la innovación.

Posteriormente, el gobernador Mercante con sus Barrios Obreros necesitó con urgencia construir y tomó los modelos del Instituto de

Vivienda Obrera implementado por Fresco que luego modificó en línea con una teoría urbano-arquitectónica que

*( ... ) discurre entre el chalet argentino "una integración producto de diversos factores y las propuestas de vanguardia en las unidades en altura de los años 30. Entre el planteo antiurbano y los fragmentos de un nuevo tipo de ciudad; entre la tradición y la modernidad".<sup>11</sup>*

Lo interesante de esto es que fue una propuesta tan amplia que pareció que todos los elementos que aparecieron en la arquitectura, que no fueron iguales, que tuvieron que ver con distintos estilos y que no todos estuvieron referidos a la vivienda, cayeron bajo el gran paraguas de la arquitectura peronista.

Pero la arquitectura del período tuvo al menos tres estilos que convivieron en el mismo momento, y no todos fueron creación de esa época sino que algunos venían ya consolidados de la etapa anterior. Por un lado, el estilo rústico como los chalecitos californianos, por ejemplo los hoteles construidos en Embalse Río Tercero o Chapadmalal. Estos complejos turísticos tuvieron el característico techo a dos aguas. El estilo rústico es un estilo que recorrió durante los años treinta y cuarenta todo el mundo. No es un estilo peronista. Por el otro lado, también es de ese momento lo que se llamó estilo neoclásico, aplicado a la arquitectura institucional, con sus construcciones monumentales, por ejemplo, la Facultad de Ingeniería y la de Derecho. Y el tercer estilo que convivió con los anteriores, es el estilo modernista, por ejemplo los monoblocks ubicados algunos, en el sur de la ciudad de Buenos Aires.

En términos del diseño, fueron las dimensiones urbana y arquitectónica, las que de algún modo estructuraron la propuesta, entendiéndolas como parte de una misma preocupación e intención proyectual. La discusión en torno a la vivienda social materializó, implícita o explícitamente, una idea de ciudad, y consolidó un hacer que se reprodujo como modelo, más allá de la intervención estatal o sus propios programas y políticas habitacionales,

de este modo también se pensó en términos de proyecto la construcción de la ciudad a partir de la vivienda.

El modelo de la "ciudad jardín" se hizo explícito en una experiencia paradigmática como Ciudad Evita, que a partir de la conformación de un núcleo urbano periférico, definió un tejido de baja densidad. El modelo de "ciudad concentrada" fue definido a partir de implantaciones de mayor densidad, tanto enfatizando un crecimiento compacto, como a partir de tipologías de crecimiento vertical como la placa o la torre. Que pudo reconocerse por ejemplo, en el Barrio Curapaligüe. El modelo "intermedio" se definió en tanto permitió "articular" o tomar aspectos de ambos logrando una síntesis que refirió tanto a la relación entre espacio construido, espacio libre por el que abogó la ciudad jardín, como a la implantación de tipologías arquitectónicas de residencia masiva, de media o alta densidad. Un ejemplo significativo en este sentido, fue el Barrio Los Perales o el Barrio 17 de Octubre en Ezeiza proyectado por Luigi Piccinato quien entre 1949 y 1950 realizó distintos trabajos en nuestro país, entre los que se destacó sus aportes para el Estudio del Plan de Buenos Aires.<sup>12</sup>

Dichos modelos se replantearon o continuaron con nuevas particularidades hacia el final del período, pero se constituyeron en referentes claros al momento de analizar la ciudad construida por la vivienda social

### **Barrios de vivienda en la ciudad de Mar del Plata 1943-1955**

El peronismo construyó viviendas destinadas a los sectores de menores recursos. Este hecho, común a otros países para la misma época, instaló el deseo en sectores de la sociedad Argentina del acceso a la vivienda como una posibilidad con la ayuda del Estado, considerado por primera vez como garante de los derechos de los trabajadores.<sup>13</sup>

Según dicen Larrañaga y Petrina:

*De investigaciones realizadas hace más de dos décadas, surgen algunas cifras que permiten formarse una idea acerca del tema. Se construyeron 500.000 unidades de vivienda de interés social, entre unifamiliares y colectivas, que significaron un tercio del parque habitacional entonces existente. A esto deben sumarse las operaciones en materia de arquitectura hospitalaria y educacional. Bajo la brillante gestión del ministro de Salud, Ramón Carrillo, el país entero se cubrió de unidades sanitarias y policlínicos, planificándose inclusive ciudades-hospital.<sup>14</sup>*

El acercamiento a la producción de la vivienda obrera y a las representaciones y los discursos en torno a ella marcó un camino: la existencia de una compleja trama donde coexistieron modelos sociales y urbanos diferentes y aún contradictorios, que fueron canalizados por el peronismo en relación con la vivienda, por un lado, la aspiración de ascenso social cuyo emblema fue "el sueño de la casa propia" y, por otro, los idearios de igualación social y conciliación de clases, ambos asociados con sendas tipologías de vivienda. De este modo, la vivienda individual en lote propio fue apta para encarnar un horizonte de anhelos emparentado con el ascenso social y la conquista de la respetabilidad burguesa, mientras que la aspiración igualadora encontró su cristalización en el barrio obrero construido en base a pabellones exentos, materialización emblemática de una ciudad de iguales.<sup>15</sup> No fue en el espacio público donde se destacó la gestión de Perón, sino en el acceso de la población a la vivienda.

De acuerdo con J. Francisco Liernur, el núcleo de la política de viviendas en los dos primeros períodos debe atribuirse sobre todo al aumento del crédito para las familias de escasos recursos antes que a la construcción masiva por parte del Estado. Al mismo tiempo, distintos sectores de la administración, el Ministerio de Obras Públicas, la Fundación Eva Perón (FEP) y las secretarías de la Municipalidad porteña, por mencionar las oficinas más poderosas, sostuvieron sordas luchas por el poder y los proyectos, y aun tuvieron estéticas enfrentadas.

El problema social que significó la vivienda económica en un país ordenado según un esquema liberal e individualista no podrían resolverlo los arquitectos. Esto era una esperanza ilusoria ya que el desafío suponía una ampliación de la competencia profesional al punto de interpretar pautas culturales muy alejadas de la órbita social de la matrícula, introducirse en unidades culturales que tradicionalmente habían vivido sin necesidad de ella, remover las bases mismas de una institucionalización profesional que iba limitando el quehacer de los arquitectos a una tarea individual. Por este motivo fue el gobierno peronista quien se ocupó del problema, siendo su respuesta una política de agresiva expansión habitacional a través de créditos hipotecarios y préstamos personales otorgados sin cláusulas de actualización ni reajustes.

La urbanización se efectuó mediante los planes de gobierno, Quinquenales, Trienales, programa Eva Perón, etc., que permitieron la adecuada distribución de los núcleos de población, teniendo en cuenta las características geográficas y las necesidades económicas y sociales de cada zona. Se descentralizaron las zonas industriales y coordinaron los servicios públicos y transportes.

Para fomentar la urbanización se otorgaron créditos a las industrias y asociaciones profesionales para la construcción de viviendas para su personal o afiliados; se reprimió la especulación en la compra y venta de propiedades; se gravó con mayores impuestos a los baldíos y se legisló para que el Estado pudiera disponer de los solares necesarios para construir viviendas y llevar a cabo sus planes urbanísticos.

Esta acción se coordinó con la actividad privada en materia de construcciones y con el especial apoyo del Gobierno a las industrias de la construcción, se fomentó a la vez la fundación de cooperativas y consorcios civiles para la realización de viviendas para sus asociados sin fines de lucro.

Mar del Plata no estuvo ausente de la problemática de la vivienda. Desde la llegada del

ferrocarril en 1886 se convirtió en un balneario elegante por obra de la clase alta porteña construyéndose, a la medida de sus intereses: las Explanadas, el Club Mar del Plata, el Teatro Odeón, la Estación Sud y las residencias privadas que caracterizaron la ciudad, etc.,<sup>16</sup> que fue destinada a las actividades recreativas, con poca actividad fabril, lo que explicó una baja presencia de migrantes trabajadores provenientes del interior del país, y una importante clase obrera dedicada a la construcción, dividida entre residentes y temporarios, y otra de la "pesca" debido a la presencia del puerto en la ciudad.

En la década del 40 la Mar del Plata del Casino de Bustillo experimentó un amplio crecimiento demográfico. En 1947 se llegó a casi 123 mil habitantes y se hizo más heterogénea y plural.

En la década del 50 se inició el proceso de convergencia de una capacidad productiva y de consumo masivo en función de una redistribución de los ingresos, la capacidad de ahorro, el régimen de condiciones normativas en el uso del suelo y la carencia de planificación del crecimiento de la misma conlleva a un aumento de la especulación urbana.

Los rasgos descriptos produjeron en Mar del Plata, como en otros centros turísticos, el denominado *boom* de las construcciones. La demanda del veraneo para alojar al turista en una primera etapa y la adopción del sistema de propiedad horizontal para levantar los edificios de departamentos más tarde, combinados con la política adoptada en materia de locaciones urbanas, esto es, congelamiento y rebaja de alquileres, prórroga de contratos, paralización de los juicios por desalojo y Creación de las Cámaras de Alquileres, fueron los factores básicos del impulso a la construcción; por otra parte el crédito bancario otorgado liberalmente posibilitó una financiación excepcional para las actividades del sector.

El crédito estatal individual fue el instrumento más poderoso para facilitar este cambio. El Banco Hipotecario Nacional expandió considerablemente el número y monto total de los beneficios para la vivienda, sobre la base

de fondos que descontaba al Banco Central. Los programas se dirigieron fundamentalmente a la financiación de la construcción de la vivienda individual.

En este contexto, en la primera etapa que abarcó 1948-1954, se construyeron miles de departamentos ocupados por el turismo en ascenso que iba conociendo al Balneario, que hizo que los 240.000 m<sup>2</sup> en 1945 saltaran a 328.500 m<sup>2</sup> en 1965, mientras que los precios del metro cuadrado construido también fueron inducidos a fuertes incrementos: de 250.000 m\$ en 1945, pasa el millón para 1960.<sup>17</sup>

Las ventas de los departamentos originaron rápidas y cuantiosas fortunas, estimulando la especulación inmobiliaria y el crecimiento vertiginoso de los intermediarios que se llevaron jugosas comisiones y ganancias. Paralelamente tiene lugar una importante venta de lotes. La obsesión por ser propietario produce la valorización de la tierra y la emergencia de inversores privados en esta área económica, con la consecuente multiplicación de agentes inmobiliarios. Este incremento no sólo se manifestó en el radio céntrico, sino que también en sus alrededores, con el loteo de los terrenos, donde los trabajadores construyeron sus viviendas, la mayoría gracias a la distintas operatorias del Banco Hipotecario o la FEP.

En efecto, en 1939 un aviso de venta de lotes en el barrio San José los ofrece a largos plazos sin interés con un pago al contado del 20 % y el resto desde 6 a 30 meses. Diez años después, en 1948 se puede observar la venta de lotes en 140 mensualidades a 15 m\$ cada cuota en el alejado barrio de Peralta Ramos y ya en 1952 hay varios préstamos del Banco Hipotecario Nacional para que los empleados de los gremios puedan adquirir la casa propia a pagar en cuotas como si fuera un alquiler. Para la misma década, la venta de terrenos en los barrios periféricos era planteada por operaciones de cuotas fijas a 132/140 cuotas. Una de las derivaciones visualizadas de estas políticas fue el impacto en el paisaje urbano.<sup>18</sup> Ya desde 1948 Mar del Plata asistió a la demolición sistemática de sus viejas casonas. Gran parte

de las mansiones del tiempo de la *belle époque* fueron desmanteladas y demolidas.

El impacto del crecimiento produjo entre otras cosas, la necesidad de ampliar la ciudad de los habitantes permanentes, en constante aumento a su vez, por las migraciones internas. Éstos se alojaron en un nuevo cordón de desarrollo periférico. Barrios como el de la Avenida Juan B. Justo, El Martillo, La Juanita y el Puerto, fueron los escenarios de este ensanche. La ciudad transformó su escala cuantitativa y cualitativamente, un profundo cambio se verificó en los aspectos sociales y específicamente en la composición, imaginarios y rituales de tal sociabilidad. Desarrollo y corrimiento de los bordes de la ciudad, nuevas concepciones urbanas, nuevos usos y nuevas arquitecturas surgieron como marco de tal transformación.

Los cambios que se introdujeron respondieron, en líneas generales, a la conceptualización de Mar del Plata como "ciudad balnearia", lo que devino en la búsqueda de un ambiente, una imagen urbana distinta, buscada a través de la reducción de la altura de la edificación, la inclusión de los jardines privados, las veredas con césped y la definición de la costa.

Es en estos barrios de trabajadores donde se manifestó visiblemente la presencia del Estado peronista con obras, planes de vivienda, escuelas públicas y centros de salud para la población proletaria de la ciudad. Dieron testimonio de esto los planes de vivienda individual en lotes particulares pero construidos como conjunto, en el marco de operatorias como el "Plan Eva Perón", con financiación del Banco Hipotecario Nacional. El equipamiento social de esta "nueva ciudad" tuvo por respuesta la edificación de escuelas primarias provinciales, centros de salud y proyectos de gran magnitud como el Hospital Interzonal General de Agudos y el Materno Infantil, ambos de alto nivel profesional y de equipamiento.

La subdivisión de la tierra extendió los límites del ejido urbano que para la década del 40 contaba aún con un porcentaje de los lotes



desocupados del orden del 45%. Se generaron, entonces, centros de crecimiento disperso, cuya provisión de servicios básicos e infraestructura debieron ser atendidos. La red de provisión de agua potable, los desagües pluviales, cloacales e industriales constituyen fundamentalmente la infraestructura de una ciudad, a la que pueden agregarse la red de gas, conductores eléctricos, teléfonos, etc. Mar del Plata contó con todos estos servicios y pudo ser considerada como una ciudad bien provista en ese momento.

Como reflejo del crecimiento estructural que la ciudad experimentó, la zona urbana creció hacia la periferia, incorporando en 1948, barrios como Punta Mogotes, El Faro, Las Avenidas, La Florida, el sector entre Río Negro y Constitución, etc.<sup>19</sup>

En los siguientes años, el desarrollo costero se expandió con predominio del sector sur. Batán se consolidó, gracias a la gran cantidad de explotaciones de tipo extractivo como materias primas para la construcción. La zona central transformó su perfil y también surgieron barrios obreros y otros residenciales, todos ellos acompañados por sus respectivas zonas de apoyo.

En 1949 se terminó el Hotel Alfar y el resto del barrio que lo rodea, en 1948 Sierra de los Padres fue dotada de luz, agua y de una importante forestación. También en ese año, la zona urbana se amplió en el perímetro siguiente: desde el mar, zona Punta Mogotes, camino costanero a Miramar por la Av. de Circunvalación que deslinda el Pueblo de Peralta Ramos del campo hasta la calle 58, por ésta, hasta la calle Vértiz, que se conectó con el camino a Necochea o calle 156 llegando hasta la Av. Colón, y hasta la Av. Libertad, confluyendo con el camino a Buenos Aires, retornando hasta Itzaingó, por Chile, y tomando la Av. Constitución hasta el mar.

El crecimiento de la ciudad motivó la separación de algunos barrios extensos en otros más pequeños. Así fue que a finales de los 50, como un desprendimiento de barrio San José, se formó el barrio de Funes y San Lorenzo.

El primer límite urbano, reconocido socialmente, se conformó por la Av. Luro e Independencia que rodeó el casco fundacional, se extendió en 1886, con la llegada del ferrocarril, hasta la zona de la Estación Norte, ubicada en Av. Luro y San Juan. Con la llegada del peronismo la ciudad creció hasta las Av. Jara y Juan B. Justo y se extendió por la construcción de los nuevos barrios y marcando como hito urbano el Hospital Regional acompañado de toda la infraestructura necesaria. (fig.1)

En el caso de la ciudad de Mar del Plata, uno de los objetos arquitectónicos conformadores de la mayor parte del tejido urbano, fue y continúa siendo, el denominado chalet estilo Mar del Plata. Esta vivienda individual, cuyo apogeo se ubicó entre 1930 y 1950, fue definida como un producto híbrido de combinaciones pintoresquistas de acuerdo a sus volumetrías y asimetrías complejas junto a los recursos de cromatismos, texturas y juegos de luces generados, en estrecha relación con la naturaleza y los espacios libres. Asimismo, se caracterizó por sus materialidades y tecnologías de la piedra, el revoque blanqueado y los múltiples techos de tejas coloniales. Si bien en un principio el pintoresquismo fue utilizado en las viviendas de las altas clases sociales veraneantes, en el periodo establecido se reprodujo, en los planes de vivienda obrera, una versión modesta del chalet estilo Mar del Plata, que tomó elementos singulares como zócalos, chimeneas, en algunos casos revestimientos de fachada en la llamada piedra Mar del Plata, techos de teja y acceso semicubierto, etc., para generar a través de la imagen del "chalet" una idea de progreso, paralelamente al cambio social que traería el turismo de masas en la ciudad.

La clase media mantuvo la materialidad y las formas en la estrecha parcela urbana, constituyéndose como una reelaboración de los primitivos chalets. Esta carga histórica simbólica y material propició la extensión de esta tipología en toda la ciudad, mediante el trabajo de constructores e idóneos, configurando la mayor parte del tejido identitario marplatense.

**112**

La ornamentación posterior y los agregados diversos de estas viviendas sólo demostraron hasta que punto las verdaderas expectativas del grupo se dirigieron a asimilarse a los modelos consagrados por la burguesía.

En el caso particular de Mar del Plata, la mayoría de los barrios respondió al tipo de unidad de vivienda unifamiliar, con una tipología de chalet argentino, en la mayoría de los ejemplos analizados. Sin embargo también se verificó la presencia de la vivienda de "cajón" y "cajón" con resolución volumétrica de chalet. Específicamente en el barrio "La Juanita", convivieron estos dos tipos.

### **A modo de conclusión**

El valor histórico de este trabajo surgió del hecho de analizar las políticas, los proyectos y la producción de viviendas individuales y barrios obreros en un contexto urbano de la llamada "Década Peronista" que produjo una evidente transformación y cambio de escala de la ciudad. Consideramos que es justamente en la mirada de su relevancia como un todo interactuante, donde emergió claramente su valor.

Tanto la Constitución de 1853, como el Código Civil, junto con el resto de las normas jurídicas argentinas, están ligados por la misma filosofía emanada de la doctrina liberal individualista. Una de las principales características del Código Civil referida a las locaciones, es el carácter de igualdad que le asigna tanto al locador como al locatario.

Ya la Constitución de 1853 lo estableció, cuando, en el Cáp. II, Art.28, mencionó: *Todos los habitantes de la Nación Argentina son iguales ante la ley ( ... )*, y Vélez Sarsfield retomó este concepto en su obra. Esta idea fue falaz y solo de forma, ya que esto ocurrió solamente en el plano jurídico, pues no tomó en cuenta las desigualdades profundas que existen en la sociedad. Estas diferencias situaron al locador y al locatario de una vivienda, en dos planos diferentes y opuestos. En el primer caso se solicita un bien que es inherente a la dignidad del hombre. Y en el segundo se pone precio al mismo. Por esta causa, el alquiler de la vivienda no puede transformarse en un bien comercializable sujeto al libre juego de la oferta y la demanda.

Históricamente, en razón de distintas circunstancias, nuestro país fue ubicado en el orden internacional como exclusivo importador de materias primas, y receptor de productos manufacturados, que provocó un período de gran desarrollo a partir de 1870 aproximadamente hasta la crisis de los años '30. Esto hizo que la provincia de Buenos Aires, por ser punto intermedio de gestión comercial entre la Pampa Húmeda y Europa, creciera rápidamente y recibiera el aporte masivo de inmigrantes internos y externos. Como consecuen-

cia de esto último, hubo una elevada carencia de alojamiento y un aumento desproporcionado de los valores de los inmuebles existentes. Las disposiciones legales surgidas a partir de 1943 ampararon a los sectores desprotegidos. No significó la solución total del problema de los alquileres, pero sí un alivio importante en el tema de la especulación inmobiliaria, con respecto a la construcción de las viviendas como a las locaciones urbanas. La vivienda a partir de este momento y durante un lapso de tiempo importante, no se entendió como mercancía sino como bien social. En ese momento se produjo una gran reactivación en la industria de la construcción, tanto en la privada como en la pública.

En Mar del Plata, la ausencia de un Plan de Desarrollo que promoviera el crecimiento armónico de los diferentes sectores y el desequilibrio que implica una mala distribución de las inversiones aumentaron la desarticulación de la ciudad y generaron mayor marginamiento de las áreas postergadas. La mayoría de los planes realizados, parecieron encuadrarse en los conceptos vertidos en el Decreto n. 16.465 del 11/6/47.

*No ha de preocupar a los poderes públicos ni el problema de la urbanización de nuevas zonas, ni del transporte, ni el aprovisionamiento del vecindario, porque todo ello existe, como tampoco deben contemplarse problemas de otra índole, tales como la creación de centros de enseñanza primaria, lugares de recreo, etc., que surgen como serios conflictos de difícil solución cuando se trata de crear nuevos barrios y ciudades llamadas "Jardín".*

Se desprendió de su lectura que el espíritu subyacente era "hacer ciudad" con urgencia. Solucionar el problema acuciante de la vivienda ya que el problema del equipamiento se resolvería por sí solo, como en realidad ocurrió.

## Notas y bibliografía

<sup>1</sup> ABOY, Rosa (2002). *Peronismo y vivienda social. La cultura del habitar en un barrio peronista: Los Perales (1946- 1955)*, Tesis de Maestría en Investigación Histórica, Buenos Aires, Ed. Universidad de San Andrés.

<sup>2</sup> BALLENT, Anahí (2005). *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*, Buenos Aires, Ed. Universidad Nacional de Quilmes.

<sup>3</sup> LIERNUR Jorge F y ALIATA, Fernando (2004). *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*, Buenos Aires, Publicación de Diario de Arquitectura de Clarín

<sup>4</sup> YUJNOVSKY, Oscar (1974). "Políticas de vivienda en la ciudad de Buenos Aires", *Desarrollo económico*, Buenos Aires, vol. 14, n. 54, julio-septiembre.

<sup>5</sup> LONGONI, René; MOLTENI, Juan Carlos; GALCERÁN Virginia y ESCANCIANO, Marcel (2005). "Estrategia y resultados desde Fresco (1936-40) hasta Mercante (1946-52)". Primeras jornadas "Vivienda y ciudad" orígenes de la vivienda social en la provincia de Buenos Aires, La Plata, IDEHAB /FAU/UNLP.

<sup>6</sup> Archivo Diario LA CAPITAL

<sup>7</sup> Archivo Diario LA CAPITAL

<sup>8</sup> Archivo Diario LA CAPITAL

<sup>9</sup> ABOY, Rosa (2005). *Viviendas para el pueblo*, Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica.

<sup>10</sup> BRUNO, Perla (1997). "El verde como meta; una aproximación por dos vías a la definición de barrios parques y residenciales. Mar del Plata 1943-1957, en MAZZA, Carlos (ed), *La Ciudad de Papel. Análisis Histórico de Normativas y Planes Urbanos para la ciudad de Mar del Plata*, Mar del Plata, SEU, FAUD, UNMdP.

<sup>11</sup> YUJNOVSKY, Oscar, (1974). *Op. Cit.*

<sup>12</sup> LIERNUR, Jorge F. ALIATA Fernando (2004). *Diccionario de Arquitectura en Argentina*, Buenos Aires, Ed. Clarín.

<sup>13</sup> ABOY, Rosa (2005). *Op. Cit.*

<sup>14</sup> Instituto de arte americano e investigaciones estéticas "Mario J. Buschiazzo", ANALES n 25, (1987) Buenos Aires Ed. FADU-UBA, p.: 107 a 115 y 146 a 148

<sup>15</sup> BALLENT, Anahí. (2005). *Op. Cit*

<sup>16</sup> COVA, Roberto (1994). *Historia de la Arquitectura de Mar del Plata*, Mar del Plata, Dársena.

<sup>17</sup> Archivo Diario LA CAPITAL

<sup>18</sup> Archivo Diario LA CAPITAL

<sup>19</sup> RIZZO, María y GRANERO, Melecia (2002). Proyecto de Investigación *Calidad de Vida Urbana desde una Perspectiva Histórica, Aspectos Disciplinarios Socio-Culturales y Normativos para la Ciudad de Mar del Plata 1920-1960*, Mar del Plata, inédito.

LARRAÑAGA, María Isabel y PETRINA Alberto (1987). "Arquitectura de masas en Argentina (1945-1955): hacia la búsqueda de una expresión propia", Buenos Aires, Anales del Instituto de Arte Americano, n. 25.

MATEO, Graciela (1999). *Viviendas económicas (1946-51). Un ejemplo de planificación en la provincia de Buenos Aires*, Neuquén, Mimeo.

TORRES, Juan Carlos (1990). *La vieja guardia sindical y Perón. Sobre los orígenes del peronismo*. Buenos Aires, Sudamericana- Di Tella.



Fig. 1. Ubicación de nuevos barrios en el período 1946.

1 San Carlos, 2 Las Avenidas, 3 Peralta Ramos, 4 El Martillo, 5 Jorge Newbery, 6 La Juanita, 7 San Juan

## IMAGEN - ENTORNO



## UBICACIÓN



## SITUACIÓN

Nombre actual: EL MARTILLO NUEVO  
 Proyecto y dirección: Ministerio de Obras Públicas  
 Entidad crediticia: Banco Hipotecario Nacional  
 Tipo de operatoria: Plan Eva Perón  
 Modalidad de adquisición: Cuotas mensuales  
 de monto variable según tipo de vivienda  
 Año de proyecto: 1948  
 Año de finalización: 1951  
 Estado: bueno  
 Ubicación: Las manzanas comprendidas entre:  
 Av. Peralta Ramos-Av. Mario Bravo-Baigorria-142  
 Superficie del terreno: 18 Ha  
 Superficie cubierta total: 44.800 m<sup>2</sup>  
 Cantidad de unidades de vivienda: 640  
 Tipo de unidad de vivienda: unifamiliar de 1-2-3  
 dormitorios  
 Tipología: chalet argentino  
 Equipamiento comunitario: no posee

## Caso Dirección Monseñor Rau 2079:

"La construcción es del año '50 la compró el padre en el año '54 y constaba de un dormitorio, baño, cocina pequeña, comedor y patio con entrada de auto.

El planteo urbano presenta loteo tradicional con viviendas aisladas. El trazado del barrio respeta la trama existente. El conjunto se incorpora a la ciudad sin romper la continuidad de las calles. Es interesante ver como con un planteo tipológico sin variaciones y una urbanización simple, se logra una imagen emparentada con concepto de la "unidad en la diversidad". El planteo morfológico está logrado por el ritmo de línea de fachada, los retiros en algunos casos, se alternan de una vivienda a la otra. Esta diversidad se materializa con una sola tipología de vivienda: el chalet entre medianeras con variantes de 2 y 3 dormitorios. La esquina se resuelve de manera atípica generando doble fachada. Desde su origen se individualizaron las viviendas con diferentes terminaciones: unas con ladrillo visto, otras con revoque liso o salpicado, algunas con piedra Mar del Plata y otras diferenciadas por colores. Esta particularidad constituye un elemento más que enriquece esa diversidad. Con los años hubo modificaciones: más habitaciones, nuevos revestimientos en fachadas o incorporación de garaje. Esto prueba que las viviendas son permeables al cambio en sucesivas generaciones. La apropiación por parte de la gente ha permitido que hoy las viviendas se mantengan cuidadas y la mayoría de los casos en buen estado de conservación.

"La construcción es el del año '50 la compró el padre el año '54 y constaba de un dormitorio, baño, cocina

## COMPONENTES

COMPONENTES	ESTADO		
	B	R	M
estructura	X		
muros	X		
cubiertas y aleros			
pisos		X	
instalaciones		X	
revestimientos		X	
revoques			
carpinterías	X	X	
pinturas		X	
desagües pluviales		X	
ornamentación			X
equipamiento		X	
espacios exteriores		X	
otros			X

UNMDP-FAUD

SAN CARLOS

FICHA VIVIENDA  
N. 6 / AÑO 2009

117

IMAGEN - ENTORNO



UBICACIÓN



SITUACIÓN

Nombre actual: SAN CARLOS  
 Proyecto y dirección: Ministerio de Obras Públicas  
 Entidad crediticia: Banco Hipotecario Nacional  
 Tipo de operatoria: Sin datos  
 Modalidad de adquisición: Cuotas mensuales  
 Ubicación: Las manzanas comprendidas entre: Av. Alem, Gral. Paz, Vieytes, V. López  
 Superficie del terreno: 12 Ha  
 Superficie cubierta total: 16.800 m<sup>2</sup>  
 Cantidad de unidades de vivienda: 240  
 Tipo de unidad de vivienda: unifamiliar de 2-3 dormitorios  
 Tipología: chalet argentino  
 Equipamiento comunitario: espacio verde  
 Año de proyecto: Sin datos  
 Año de finalización: Sin datos  
 Estado: Bueno

COMPONENTES

	ESTADO		
	B	R	M
estructura	X		
muros	X		
cubiertas y aleros	X		
pisos		X	
instalaciones			X
revestimientos		X	
revoques		X	
carpinterías	X		
pinturas		X	
desagües pluviales			X
ornamentación		X	
equipamiento	X		
espacios exteriores	X		
otros			

Caso - Dirección Solís 5471:

"Se construyeron aproximadamente en el año '48. Ahora están casi todas reformadas, la nuestra también. El Pasaje De Angelis se abrió cuando se hizo el barrio. Se cortó la manzana por la mitad. Todas las casas eran iguales tenían 2 dormitorios, cocina, baño y comedor".

Este barrio representa una notable intervención en la trama urbana existente. Surge de la división de la manzana tradicional en dos partes, dando lugar a una nueva calle angosta.

Permitiendo, equilibrar la relación entre los espacios libres y edificados, y, aumentar el número de propiedades logrando mantener en cada una de ellas el contacto directo con la calle. La propuesta rescata la escala barrial. Este efecto está logrado por la escala "humana" del espacio urbano, por el equilibrado manejo de volúmenes y por el lento tránsito vehicular, ya que si bien la trama es ortogonal, carece de continuidad, lo que impide alcanzar altas velocidades. Nos encontramos nuevamente ante un caso de "unidad para la diversidad" pero a diferencia del anterior, aquí la diversidad está lograda por variaciones formales de una misma tipología, sin alterar la línea de fachada que permanece en un mismo plano. Las esquinas están bien resueltas con viviendas atípicas, diseñadas como remate. Estas se ubican en los dos frentes con una eficiente solución. Este barrio tiene la particularidad que las viviendas ubicadas en el Paseo De Angelis casi no han variado su fisonomía, mientras las que se ubicaron en los alrededores han sufrido importantes modificaciones.

## IMAGEN - ENTORNO



## UBICACIÓN



## SITUACIÓN

Nombre actual: LAS AVENIDAS – PASAJE DE ANGELIS

Proyecto y dirección: Dirección de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

Entidad crediticia: Banco Hipotecario Nacional

Tipo de operatoria: Plan Eva Perón

Modalidad de adquisición: Cuotas mensuales

Ubicación: Comprendido entre las calles Sáenz Peña, Pasaje De Angelis, Echeverría y Galicia entre Solís, Gaboto, El Cano

Superficie del terreno: 18 Ha

Superficie cubierta total: 25.200 m<sup>2</sup>

Cantidad de unidades de vivienda: 360

Tipo de unidad de vivienda: unifamiliar

Tipología: chalet argentino

Equipamiento comunitario: espacio verde

Año de proyecto: 1946

Año de finalización: 1948

Estado: Regular

## COMPONENTES

	ESTADO		
	B	R	M
estructura	X		
muros	X		
cubiertas y aleros		X	
pisos			X
instalaciones			X
revestimientos		X	
revoques		X	
carpinterías		X	
pinturas		X	
desagües pluviales			X
ornamentación		X	
equipamiento	X		
espacios exteriores	X		
otros			

## Caso Dirección Pellegrini N° 4620:

"Inicialmente fueron 36 viviendas realizadas en la década del '40 por Mercante, para oficiales de la Marina que no las quisieron por no tener luz y agua. Estuvieron desocupadas durante 12 años hasta que en el 55 o 56 la Municipalidad de Mar del Plata saco un anuncio en el diario para que se anotaran matrimonios sin vivienda a fin de que se adjudicasen estas casas. Las mismas fueron adjudicadas por sorteo y cantidad de hijos. Se pagaron en cuotas. Esta vivienda tiene cocina- comedor- 2 dormitorios y baño en lote de 45 x 10m."

La implantación de las viviendas difiere de la habitual traza ortogonal. Las viviendas son apareadas y su relación con la calle vehicular es a través del espacio verde, donde se produce el acceso a las viviendas por medio de un sector peatonal. Las características del barrio son: tener baja densidad, espacios verdes trabajados y sus viviendas responder a las características del chalet argentino, utilizando distintas tipologías de éste evidenciando la intención de resolver situaciones de implantación, funcionamiento, etc., adaptándose al contexto correspondiente. Este es el único caso, hasta ahora analizado, de una implantación del barrio dentro de una zona no periférica de la ciudad.

El sistema constructivo adoptado en las unidades es el tradicional y como en la totalidad de las obras del periodo la calidad de los materiales y las técnicas constructivas empleadas permiten que hoy, luego de casi 60 años, estas viviendas se encuentre en buen estado y conserven, especialmente en este caso, su alto valor inmobiliario.

Con respecto a los orígenes, la información obtenida, así como el tipo de construcción y la antigüedad avalan la hipótesis de que pertenece a un barrio del período estudiado. Sin embargo esta información no coincide con los datos ofrecidos por los habitantes del barrio que manifiestan distintos orígenes.



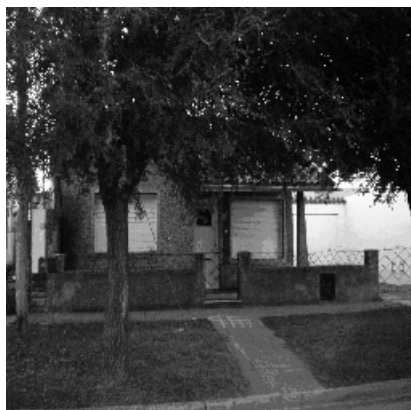
UNMDP-FAUD

PERALTA RAMOS OESTE

FICHA VIVIENDA  
N. 8 / AÑO 2009

119

IMAGEN - ENTORNO



UBICACIÓN



SITUACIÓN

Nombre actual: PERALTA RAMOS OESTE  
 Proyecto y dirección: Dirección de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires  
 Entidad crediticia: Banco Hipotecario  
 Tipo de operatoria: Plan Eva Perón  
 Modalidad de adquisición: cuotas mensuales a 25 o 30 años.  
 Ubicación: Comprendido entre las calles: Valentín, Bestoso y Manso entre Hernandarias, Zárate, Irala y Ayolas-Bouchard, Azopardo, Vértiz, San Salvador  
 Superficie del terreno: 27 Ha  
 Superficie cubierta total: 30.100 m<sup>2</sup>  
 Cantidad de unidades de vivienda: 430  
 Tipo de unidad de vivienda: unifamiliar  
 Tipología: chalet argentino  
 Equipamiento comunitario: No posee  
 Año de proyecto: 1952  
 Año de finalización: 1955  
 Estado: Bueno

COMPONENTES

	ESTADO		
	B	R	M
estructura	X		
muros	X		
cubiertas y aleros	X		
pisos			X
instalaciones			X
revestimientos		X	
revoques		X	
carpinterías	X		
pinturas		X	
desagües pluviales		X	
ornamentación		X	
equipamiento	X		
espacios exteriores	X		
otros			

Caso Dirección: Bestoso N° 656:

“La casa la compró mi padre, terminó de pagarla al contado porque no tenía sentido ir al banco por tan poco dinero, eran otras épocas. Cuando vine a vivir con mi familia, la modifiqué agregándole el garaje y revistiendo el frente. Pero la casa esta hecha con materiales sólidos y no requiere mucha conservación. En el barrio estamos cómodos y tenemos lo que necesitamos.”

La conformación urbana es mixta, con viviendas apareadas y aisladas presentando loteo tradicional. El conjunto se incorpora a la ciudad sin romper la continuidad de las calles. La Avenida Independencia, eje comercial de la zona divide al barrio en dos sectores: El sector sur está más consolidado que el norte. Verificamos la existencia de viviendas que en el sector sur se aglutinan conformando una unidad barrial, mientras que en el norte están diseminadas en las manzanas no logrando el sentido de unidad. La modalidad adquisitiva del sector norte, al ser los propietarios dueños de los terrenos, el Banco Hipotecario les otorgó crédito para que construyeran su vivienda y la Dirección de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires fue la encargada de realizar el proyecto con las tipologías antes vistas. Las viviendas tienen diferentes terminaciones: con ladrillo visto, con revoque liso o salpicado, piedra Mar del Plata y otras diferenciadas por colores. Con los años fueron modificadas: unificación del lavadero – cocina / y comedor diario, el dormitorio y el comedor en estar- comedor, la redistribución de los artefactos de baño. El sistema constructivo adoptado en las unidades es el tradicional, permitiendo que en la actualidad estas viviendas se encuentren en buen estado de conservación.