

## La gestión y construcción del frente marítimo: entre la acción pública y la iniciativa privada. Playa de los Ingleses, 1945-1970

Management and construction of water front: between the  
public action and the private initiative. Playa de los Ingleses,  
1945-1970

Mariano Savino

### Abstract

This work analyzes the management and construction's process of water front: In particular, a section called Playa de los Ingleses, renamed Varese, in Mar del Plata city, between 1945 and 1970.

It's part of a project in which the central hypothesis affirms that this section development was slower than other central sections, due to the absence of state's totalizing interventions.

New mechanisms of private management start during this period, it began with the Ley de Propiedad Horizontal in 1948, and from then on, a new way of building the water front changed it radically. In this way, we studied four blocks which began to get built during this period and in this context making a different urban landscape.

### Resumen

El presente trabajo aborda el estudio de los procesos de gestión y construcción del frente marítimo en el caso particular del sector denominado Playa de los Ingleses –hoy Varese– de la ciudad de Mar del Plata, entre los años 1945 y 1970.

La hipótesis central del proyecto mayor del que forma parte sostiene que el desarrollo del sector fue tardío con respecto a otros sectores centrales de la ciudad, debido a la ausencia de intervenciones totalizadoras por parte del Estado.

Veremos aquí, cómo en este período comienzan a implementarse nuevos mecanismos de gestión privada a partir de la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal en 1948, lo cual produce un nuevo modo de construir el frente marítimo, transformándolo de manera radical. En este sentido se estudian cuatro manzanas que se comenzaron a construir durante esos años bajo aquellas condiciones contextuales generando además, un paisaje urbano de una calidad diferente con respecto al resto del sector.

water front - Mar del Plata - public  
administration - private management

frente marítimo - Mar del Plata - acción  
pública - gestión privada

Arquitecto, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD), Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMdP), 2000. Becario de Postgrado del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet), e integrante del Centro de Estudios Históricos, Arquitectónico-Urbanos (CEHAU) FAUD, UNMdP.

Maestrando de la "Maestría en Gestión Ambiental de Desarrollo Urbano" (GADU), Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD), Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMdP).

## Introducción

Las transformaciones ocurridas en el ambiente construido de la ciudad de Mar del Plata durante el período que estudiaremos son producto, en términos generales, de los cambios que se fueron dando en la estructura social de nuestro país en general, y de la ciudad en particular. En el presente trabajo nos proponemos analizar parte de estas transformaciones focalizando el análisis donde entendemos se manifiestan de forma más contundente: el frente marítimo.

*El frente marítimo de la ciudad puede entenderse como “su fachada” hacia el mar. En su definición intervienen el modo de materialización de la ciudad en su desarrollo lineal paralelo a la costa, incluyendo tanto la caracterización formal de los edificios ribereños, como las intervenciones costeras en explanadas, parques y caminos costeros.<sup>1</sup>*

Esta franja litoral ha sido, y continua siendo, el escenario donde los distintos actores sociales se han disputado, a lo largo de la corta historia de la ciudad, su uso, explotación y disfrute. Este espacio refleja, quizás, con mayor dramatismo la dinámica de transformación que experimentó, tanto en su ambiente construido como en los usos y costumbres que allí se desarrollaban.

La ciudad de Mar del Plata presenta unas características geográficas muy singulares en contraste con el resto de las ciudades costeras de la provincia de Buenos Aires, por ser el punto donde el Sistema de Tandilia remata en el mar mediante una formación rocosa a modo de sierras, generando un paisaje que articula barrancas de piedra verticales con taludes de suelo pampeano: *Harán fijar la atención sobre esta parte privilegiada del territorio argentino... Al norte y al sur de Mar del Plata, en su límite sudeste, frente al mar, existen barrancas cortadas a pico, y el resto, está constituido por taludes de pendientes tendidas.<sup>2</sup>* Así describía Gascón al paisaje marplatense en general, aplicándose esto literalmente al sector en estudio ya que se dan las dos situaciones anteriormente descriptas: una bahía que cae en forma de talud verde,

enmarcada al norte por una formación rocosa que cae verticalmente y remata en Punta Piedras –Torreón del Monje–, y al sur por Cabo Corrientes. Estas características topográficas lo hacen un punto de extraordinarias condiciones paisajístico ambientales.

Ahora bien, esta unidad geográfica del frente marítimo no tiene un correlato en una unidad arquitectónica, sino que son fácilmente reconocibles distintas partes con diferentes particularidades edilicias. Puede leerse entonces en el sector de estudio una suma de partes que representan los distintos momentos de su construcción.

En medio de esta bahía, conocida antiguamente como Playa de los Ingleses,<sup>3</sup> y hoy como Playa Varese, se destacan cuatro manzanas ubicadas entre las calles Alberti, Boulevard Marítimo, Carlos Pellegrini y Gral. Paz. Las mismas permanecieron unidas hasta 1950, año en que se produce su loteo y apertura de calles. El resultado urbano-arquitectónico y el impacto que tuvo la ocupación de éstas sobre el frente marítimo resultan fundamentales para nuestro estudio, a partir de la generación de un conjunto urbano, de gestión privada, y no por medio de una acción estatal. Igualmente, debemos aclarar que entre 1927 y 1938 el Gobierno de la Provincia dotó al sector de obras de infraestructura, como se verá más adelante, fundamentalmente en lo que se refiere a sistema de caminos y paseos costaneros.

Este período de estudio corresponde inicialmente, con los gobiernos de Perón seguido por una sucesión de gobiernos civiles y militares que también van a tener su impronta en la ciudad. En este contexto se desarrolla el turismo masivo que trajo consigo nuevas lógicas de uso y ocupación del territorio. Por otro lado, se dan en este momento nuevas formas de habitar, con la incorporación de la habitación en altura y la reducción de los interiores a partir del uso generalizado de elementos de confort.

En este sentido se proponen para el presente estudio los siguientes objetivos particulares: historiar el proceso de desarrollo y cambio urbano del frente

marítimo de la ciudad de Mar del Plata a partir del análisis de un caso particular; analizar el rol de la normativa en su intención por controlar estos procesos y detectar el modelo de gestión privada y el aporte disciplinar implementados en su construcción.

### Etapa de configuración urbana del sector (1886-1945)

La ciudad de Mar del Plata, que había nacido como puerto saladeril, pronto fue modificando su condición, para convertirse en el lugar de veraneo de las elites porteñas. Durante éste período de gran esplendor, el balneario aristocrático comienza a materializarse a partir de la llegada del ferrocarril ocurrida en 1886. En este contexto se construyen los grandes hoteles que caracterizan este momento, a la vez que representan las primeras materializaciones sobre el frente marítimo de la ciudad: El Gran Hotel de Pedro Luro y El Bristol Hotel en 1888. A su vez, se construyen decenas de residencias privadas: grandes chalets que se constituyen en la primer imagen de la ciudad desde el mar. Estas residencias, a principio de siglo, comienzan a ser cada vez más exuberantes: todas distintas entre sí, quizás buscando diferenciarse de sus vecinos, dan al incipiente conjunto una imagen de dispersión y una consecuente falta de unidad. Así describe Cova la configuración de la ciudad durante este período: *El conjunto es desde el principio, se reitera, altamente heterogéneo; hay...casas aisladas y entre medianeras, casas criollas y de modelo inglés, francés e italiano.*<sup>4</sup>

En la primera década del siglo XX la Argentina experimentaba un gran crecimiento económico gracias a las exportaciones agropecuarias. Esta pujanza económica pronto se vería reflejada en grandes materializaciones de las que Mar del Plata también se vio enormemente beneficiada. Así, se generan por parte del Gobierno Provincial, obras públicas tendientes a dar forma de alguna manera al nuevo escenario urbano aristocrático mediante plazas, paseos y

pavimentaciones: El Paseo General Paz en 1908 y La Rambla Bristol en 1913 se constituyen en el centro de la vida social de la ciudad.

El primer indicio de infraestructura urbana sobre el sector se da en 1909 con el inicio de la construcción de la Explanada Sur (fig. 1a), realizada en el marco de las obras de embellecimiento de las riberas, y finalizada recién en 1915. *La obra, encargada por una comisión que presidía Alberto del Solar, planeada en parte sobre la marcha, fue proyectada por Thays a quien se pidió que estudiara las obras similares existentes en las playas más afamadas del viejo mundo, indicándosele, especialmente, Brighton, Eastbourne, Folkestone, Niza y Ostende...*<sup>5</sup> Pero el sector siguió manteniendo sus características geográficas iniciales, destacándose como figura predominante el *Hotel Saint James*<sup>6</sup> secundado por algunos pocos chalets, los que en relación con aquel resultaban insignificantes (fig. 2). Más adelante se empiezan a pavimentar las calles aledañas al *Boulevard Marítimo* y a proveerlas de servicios, tarea dificultosa debido a las fuertes pendientes que presentan.

El escenario político nacional de entonces está marcado por la lucha entre la joven democracia y los conservadores que perderían momentáneamente el gobierno, pero no el poder. Por entonces gobernaban la ciudad principalmente comisionados provinciales y los marplatenses comenzaron a reclamar un gobierno autónomo. En 1920 el socialista Teodoro Bronzini es elegido intendente. Un año más tarde se crea la Comisión Pro-Mar del Plata, constituida por un *grupo de hombres progresistas vinculados a Mar del Plata*,<sup>7</sup> con el objetivo de procurar el engrandecimiento de la ciudad, para lo cual era indispensable el mantenimiento de las obras realizadas como la Rambla, las Explanadas, los pavimentos, las plazas y paseos, que se encontraban por falta de recursos para su conservación, en estado casi ruinoso.

En definitiva, se planea la necesidad de un esfuerzo combinado entre los tres poderes, para rescatar lo ya construido y para

continuar la obra. *Las Explanadas que fueron timbre de orgullo y de las que pudo decirse que parecían hijas del capricho de un César, constituyen hoy un exponente de incuria. Las ruinas del Hotel Saint James tienen en ellas un marco apropiado y sugerente.*<sup>8</sup> En 1922, el doctor Julio A. García presentó en el seno de la Comisión un proyecto para realizar *las gestiones necesarias para que el Hotel Saint James, fuera terminado en su monumental construcción, haciendo funcionar en él un gran hotel, cuyo producido de arrendamiento o explotación directa, fuera para asegurar a la Comisión un fondo permanente de recursos para costear los servicios de conservación de paseos y obras ya realizadas.*<sup>9</sup> Pero por distintos motivos esta iniciativa no prosperó y el hotel fue demolido sin terminar en 1923.

Sobre la parte baja de la barranca se construyen confiterías, hoteles y balnearios de madera (fig. 3), ubicación privilegiada que permitía a los veraneantes una relación directa con la playa y el mar, “muy propia de los ingleses”.<sup>10</sup> Este período constituye “la edad de oro” de la hotelería local, siendo los más importantes del sector el Centenario, el Sáenz, el bella Vista, el Saint James, el Hurlingham –de abajo– el de arriba es de 1937, el *The Cottage*, el *Old Boys*, el *Vita* y el *Scafidi*, entre otros.<sup>11</sup> Las obras principales en lo que a paisaje y frente marítimo se refiere tienen que ver con la pavimentación de la Avenida Costanera, es decir, toda la franja costera desde Parque Camet hasta Punta Mogotes, quedando comprendido en dicha obra el sector en estudio. (fig. 1b)

En 1928 se funda la Asociación de Propaganda y Fomento de Mar del Plata con el fin de promocionar el balneario, formada por los principales empresarios relacionados con el turismo –hoteleros, comerciantes, empresas constructoras–, y cuya consigna principal fue “la democratización del balneario”. En este contexto se desarrolla la gestión de Manuel Fresco como gobernador de la provincia de Buenos Aires a partir de 1936. Este promovió gran cantidad de obra pública en toda la provincia y principalmente en Mar del Plata, en la cual también gobernaban los

conservadores de la mano de José Camusso. Esta convergencia de poderes provincial y municipal, sumada a las asociaciones de fomento produjo en la ciudad una importante transformación. En 1938 se inaugura la Ruta 2, la cual permitió la llegada a la ciudad de una gran cantidad de turistas provenientes principalmente de Capital Federal y Gran Buenos Aires.

Esta afluencia turística en masa produjo el paulatino éxodo de los sectores aristocráticos hacia el sur, favorecido esto por la construcción del Complejo Playa Grande. Como complemento de estas obras se realizaron también el Parque General San Martín y todo el sistema de paseos y jardines costaneros que unirían Playa Grande con Cabo Corrientes y el Torreón del Monje, lo cual produjo en Playa de los Ingleses una mejora sustancial en lo que a circulación vehicular se refiere, ya que se completaba el circuito que existe hoy en día con la doble circulación a distintos niveles: la vía de circulación rápida –arriba– y el camino de paseo –abajo–. A su vez, se amplió a dos manos el tramo conocido como “Camino de la Gruta”.<sup>12</sup> (fig. 1c)

En este primer momento se define la primitiva caracterización morfológica y paisajística del sector, con la apertura de las calles a alturas diferentes, la localización de hoteles y confiterías sobre la misma playa, y un segundo plano de residencias en lo alto de la loma. Pero también queda definido su rol dentro del nuevo esquema urbano generado a partir de la concreción del complejo Casino - Hotel Provincial en el sector central de la bahía Bristol, y el balneario de Playa Grande. Nuestra zona de estudio pasa a constituirse como nexo, como unión costera entre la zona central y el área de Playa Grande. Paradójicamente permanece casi como vacío separador entre las otras dos zonas mencionadas.

**Etapa de crecimiento y consolidación (1945-1970)**

*...habrá que esperar un cambio político más radical para que Mar del Plata entre definitivamente en la era de las masas. Esto ocurrirá en 1946 con el triunfo del peronismo.*<sup>13</sup>

Como es sabido, el peronismo<sup>14</sup> avanzó enormemente en políticas de justicia social, dando a los sectores obreros mayores beneficios y participación en los distintos campos de la política y la sociedad. En este contexto, los trabajadores, que ya habían crecido en número gracias al avance de la industria, se vieron beneficiados por mejoras en su nivel de vida, con mayor acceso a la vivienda, a la salud y a la educación. A su vez, fueron creciendo los sindicatos aumentando notablemente su poder de negociación, con lo cual también obtuvieron mejoras en sus jubilaciones, asistencia social y vacaciones pagas. Las playas de Mar del Plata fueron entonces el destino principal de miles de trabajadores que comenzaron a vacacionar en la ciudad: *La clase obrera se volcó a Mar del Plata como consecuencia de las vacaciones pagas, el aguinaldo, y el fomento de los gremios al turismo social... Dentro del contexto de las relaciones de clase en la sociedad argentina de la época peronista, donde el obrero jugaba una parte política activa, las vacaciones para todos significaban un paso adelante muy significativo en la democratización de las costumbres.*<sup>15</sup> Paralelamente, tanto poder tuvieron los sindicatos que comenzaron a tener sus hoteles propios: en el caso de los mercantiles compraron en 1947 el hotel Hurlingham y en 1948 el Riviera.

A su vez, la Ley de Propiedad Horizontal<sup>16</sup> sancionada en 1948, impactó de forma significativa sobre el ambiente construido de la ciudad: en poco tiempo el centro cambió su fisonomía una vez más, se demolieron gran cantidad de chalets sobre la Loma Stella Maris y la Avenida Colón, para levantar en su reemplazo edificios de departamentos produciendo una progresiva densificación, agravada por la especulación inmobiliaria. Innumerables ejemplos muestran como fue bajando la calidad constructiva y como se fueron reduciendo espacios para lograr mayor cantidad de

departamentos, destinados al turismo de menores ingresos que por diez días de vacaciones se metían en verdaderas "cuevas", y muchas veces sobrepasando la capacidad de habitantes que puede albergar cada uno. Los patios de "aire y luz" son producto de ésta época y surgen como forma de ventilar ambientes y hasta departamentos enteros. *En departamentitos concentracionarios, en celdas de dos por dos, sin aire, ni luz, se hacían familias enteras que han ido a Mar del Plata a "respirar".*<sup>17</sup> Por otro lado, bajó notablemente la calidad de las edificaciones respecto de sus predecesoras por el afán de terminarlas rápidamente para reducir costos de construcción.

Debemos consignar también los cambios producidos en las formas de habitar, que en el ámbito nacional e internacional se registraban desde las décadas precedentes, y que se acelera notablemente en estos años en nuestra ciudad con la multiplicación de la vivienda plurifamiliar en altura. Este tipo de hábitat se diferencia claramente de la vivienda individual, adoptando un carácter colectivo, a la vez que supone también un cambio en el tipo de propiedad sobre el suelo urbano. Esto implica una diferencia sustancial en lo que a la vida cotidiana se refiere, en cuanto al contacto con otras unidades de vivienda y las responsabilidades y obligaciones que el modo de tenencia supone. Según Anahí Ballent, *podemos situar los inicios del auge de la vida en departamentos a mediados de la década del 1920, aún considerando que se trata de un proceso que contaba con unos treinta años de desarrollo... La renta urbana obtenida a través de la concentración vertical atraía las inversiones de diferentes tipos de empresas y a propietarios de muy distinta condición dentro de los sectores altos y medio altos...*

Otra consecuencia del apilamiento de plantas de viviendas fue la necesidad de compactar los espacios por las limitaciones propias de esta tipología, que demandó la transformación de los interiores, modificando en la mayoría de los casos su uso y dimensiones: *La sustitución de la sala, entendida como el ámbito de recepción por*



*el livingroom, planteado como núcleo central de la vida doméstica, es un signo de éstas transformaciones.*<sup>18</sup> Estas nuevas formas del hábitat, que en un principio eran propias de las clases altas, fueron incorporando en forma progresiva a los sectores medios de la sociedad, siendo las variables de ajuste, la calidad del inmueble y la cantidad de ambientes de que disponía cada unidad.

La provisión de equipamiento comunitario era otro factor que modificaba el precio final del departamento, con la inclusión de pileta, gimnasio, vestuarios, quincho, etc. Este era un recurso utilizado por algunos inversores privados para elevar la calidad de su producto y apuntar a un mercado más pudiente. Por otro lado, la reducción en el número y tamaño de los espacios, se iba viendo compensada por la paulatina incorporación del confort en el interior de los departamentos, como heladeras y cocinas eléctricas, sistemas de calefacción, etc.

Pero la vivienda en altura no era un hecho puramente relacionado con la racionalidad, economía y rendimiento sino que introducía nuevas formas en la manera de percibir el espacio urbano: *La ciudad modernista y vertical creaba nuevos imaginarios urbanos, que abandonaban la referencia de París para centrarse en Nueva York.*<sup>19</sup>

La promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal con la introducción en la ciudad del turismo masivo y los cambios en las formas de habitar, van a provocar en el sector que nos ocupa y a partir de este período, un importante proceso de crecimiento y consolidación, materializado principalmente por los primeros edificios en altura sobre la costa. Al respecto analizaremos luego algunos casos.

#### La transformación del marco normativo

Ley 4739/39 de Urbanización de Playas y Riberas<sup>20</sup> y Decreto Ordenanza 305/57

Sancionada en 1939, había sentado las bases sobre las cuales se iban a desarrollar los distintos sectores costeros. La misma respondía a concepciones vinculadas con la

existencia en la costa de un sistema de espacios verdes unidos por paseos y caminos. A su vez, se pretendía liberar la franja costera para el uso público, prohibiendo la construcción de viviendas entre la costa y la avenida costanera, siendo aplicable para toda la costa marítima o fluvial de la provincia de Buenos Aires, exceptuándose los sectores de Playa Chica, de los Ingleses, la Perla y Punta Mogotes en el Partido de Gral. Pueyrredón.

El artículo 5º regula el tipo de construcción que por entonces se pretendía para la costa indicándose que... *todo edificio que se construya con frente a las explanadas Norte y Sud... deberá ser de piedra y ladrillo, solos o combinados... con techos de fuerte pendiente de teja o pizarra, con o sin terrazas—tipo chalet o cottage— dentro de un estilo adecuado y en concordancia con las condiciones especiales del lugar.*<sup>21</sup>

Uno de los puntos principales se desarrolla en el artículo 3º, el cual establece la obligatoriedad del retiro entre el edificio y el camino costanero de *una franja mínima de cinco metros destinada a jardín y arbolado*, a la vez que continúa diciendo que *sobre ésta vertical límite, la altura de la fachada no podrá exceder de diez metros* y que podrá aumentarse la altura de la edificación siempre y cuando quede comprendida dentro de un ángulo de 45º tomado a partir de aquella altura.

En 1942 se presentan los planos para la construcción de un hotel, en la esquina ubicada entre el Boulevard Marítimo y la Avenida Luro, que no se encuadraba en lo indicado y establecido por la ley, ya que superaba la altura a la vez que no respetaba el retiro de cinco metros. Más tarde, y debido a la argumentación presentada,<sup>22</sup> estos planos son aprobados mediante una excepción. Esto habla del carácter un tanto flexible de la joven Ley ya que si bien establece unas bases de ocupación del frente costero tendientes a ordenarlo, es factible de ser modificada por intereses privados que en el caso expuesto anteriormente, se constituyen en “urbanizadores” de dicho sector, marcando este hecho un cambio de la fisonomía

central de características hasta entonces pintorescas hacia un tejido más consolidado con relación al Conjunto Casino-Hotel Provincial.

En junio de 1957 se sanciona el Decreto Ordenanza 305/57, referido a Barrios Parque y Residenciales, el cual trata además, cuestiones ligadas a la edificación frente a caminos costaneros. Es así que en su artículo 1° se evidencia una idea de materialización del frente marítimo, que salvo el sector central costero, mantiene la idea de la ley 4739, por la cual se buscaba un paisaje urbano de baja densidad con amplios retiros de frente destinados a jardín y construcciones de baja altura. Las restricciones que estipulaba el derogado artículo 3° como la obligatoriedad de la altura de diez metros para las fachadas así como los cinco metros de retiro de frente para jardines y arbolado, son mantenidas en el artículo 4° la primera y en el artículo 15 la segunda, lo cual lleva a pensar que por parte de la Municipalidad se intenta seguir manteniendo las mismas características que tenían estos sectores costeros. En el artículo 13, referido a arquitectura de los edificios, dice que es libre pero que *estará sujeta a aprobación especial*. Además, establece que *la arquitectura elegida deberá armonizar con las características del barrio...* y que *deberá contribuir conservar la belleza del lugar*. A su vez, se aclara que *cada edificio constituirá un conjunto arquitectónico bien definido*, al tiempo que no especifica cuestiones de materialidad como la ley anterior: *edificios de piedra y ladrillo, techos con fuerte pendiente de teja o pizarra, tipo chalet o cottage*.<sup>23</sup>

También se mantienen los usos en la R2, incorporando en el artículo 9°, los edificios destinados a hotelería dada la condición mayoritariamente costera que tuvo a partir de aquí dicha zona. Del artículo 15° en adelante, la ordenanza reglamenta las construcciones ubicadas frente a calles y caminos costaneros, estableciendo en primer término que todos los edificios que se construyan con frente a estas calles y caminos, además de dejar el retiro de frente obligatorio de 5 metros, deberán ajustarse a todas las disposiciones de los barrios

residenciales R1 y R2.

El artículo 24 es uno de los más polémicos ya que incorpora el tema de garajes y playas de estacionamientos, obligando en el caso de propiedades colectivas o departamentos de rentas a un coche por unidad de vivienda, para hoteles un coche cada cinco habitaciones y para oficinas y/o negocios de un coche cada dos locales. Esta obligación generó una mayor complejidad al momento de resolver los edificios ya que las numerosas unidades de viviendas exigían igual cantidad de lugares para coches, con la consecuente problemática del espacio en terrenos reducidos y la compatibilidad del módulo estructural con las medidas de las cocheras. En el caso de los edificios a construirse en el sector en estudio, se suma el problema de las pendientes de los terrenos y la existencia de un suelo rocoso difícil de excavar con las limitaciones técnicas del momento.

Finalmente, el artículo 25° establece que el Departamento Ejecutivo, previa consideración de cada caso en particular, podría conceder excepciones *cuando por la existencia de construcciones distintas a las determinadas, u otras razones de orden estético, se juzgara que no es conveniente aplicar en algunos sectores de las zonas delimitadas, las normas establecidas en la presente... siempre y cuando respondan a la finalidad de preservar el aspecto arquitectónico y la armonía de la edificación del lugar*.<sup>24</sup>

La polémica desatada ante la inminencia de la sanción de esta ley se vio reflejada en los medios periodísticos locales de la época que seguían paso a paso todas las alternativas referidas al respecto.

Es así que directivos del Centro de Constructores y Anexos y el titular de la Comuna<sup>25</sup> mantuvieron una entrevista en la que se trataron cuestiones vinculadas con *la sorpresiva extensión de las zonas R1 y R2* y otros motivos que produjeron la renuncia de los representantes del Centro a la Comisión de Reformas del Reglamento General de Construcciones. *El nuevo reglamento será dado a conocer de un momento a otro. Contendrá el mismo modificaciones*

*fundamentales entre ellas la obligación, en los casos de la construcción de grandes edificios, de que los mismos cuenten con garaje en el subsuelo con un mínimo de capacidad de un coche por cada unidad de vivienda.*<sup>26</sup>

Se pretendía por medio de esta ordenanza tener una herramienta que suplantara en forma provisoria a las leyes provinciales anteriores, ya que sería *El Plan Regulador el timón que oriente una codificación lógica de la construcción y zonificación de la ciudad*. Lo que se discute por entonces y provoca las renunciadas anteriormente mencionadas es *el no haber consultado la autoridad comunal a sus propios asesores* agravado esto por el hecho de no existir en ese momento un cuerpo deliberativo. El día 28 del mismo mes y por el mismo motivo, renuncia otro miembro de la Comisión de Reforma al R.G.C.: el representante del Centro de Técnicos Industriales Cayetano José Russo. La posterior promulgación del Decreto Ordenanza N° 305 continuó siendo motivo de polémica y muy resistida por estas instituciones relacionadas con la construcción.

#### **El caso particular: un gran vacío urbano**

El predio ubicado entre las calles Alberti, Boulevard Marítimo, Carlos Pellegrini y Gral. Paz (fig. 4) reúne, como dijimos, diversas características distintivas, comenzando su construcción “tardíamente” alrededor de los años ‘50. Cierta homogeneidad arquitectónica en la manzana 86a y la singularidad del espacio urbano adyacente nos llamaron inicialmente la atención, decidiéndonos entonces a estudiar el caso, que consideramos a priori una operación urbana compleja al relacionar dos edificios enfrentados, situados en manzanas contiguas, separados por la calle Urquiza. Vinculados por un giro respecto a la trama que produce una apertura hacia el mar, esa cuña singular en la ciudad es resaltada a su vez por la pendiente de la mencionada calle que baja hacia la avenida costanera (fig. 15-16). Como veremos seguidamente, las hipótesis que manejábamos ya sea que los

propietarios pudieran haberse puesto de acuerdo para lograr un conjunto armonioso; o que pertenecieran a un mismo dueño, quedaron pronto refutadas en su mayor parte.

Con la intención de comprender esta situación urbana distinta, indagaremos en torno del proceso de constitución del micro sector en general, para centrarnos luego en uno de los edificios—el San Francisco IV— en particular. El análisis de la gestión llevada a cabo por los inversores, así como sus principales decisiones proyectuales serán fundamentalmente los aspectos a considerar. Paralelamente, no podemos dejar de recurrir a la comparación con otros de los edificios que por esos años comienzan, como expresamos al inicio, el nuevo modo de conformación de la costa. En este sentido nos limitaremos a observar principalmente, el Terraza Palace que construía Antonio Bonet<sup>27</sup> casi contemporáneamente a nuestro ejemplo. En ese mismo año, Bonet también construía en nuestra ciudad la Torre Rivadavia. Esta cercanía en tiempo y espacio y el hecho de que el propio Hugo R. Gil nos haya comentado de su admiración por diversos aspectos de estas obras, nos permiten inferir que éste pudo tomarlas como referente para la resolución de distintas cuestiones relacionadas con el lenguaje arquitectónico. Por otro lado, el mencionado Terraza Palace en Playa Grande constituye un paradigma sobre el frente marítimo de nuestra ciudad, ya que su volumetría “aterrazada” representa uno de los mejores ejemplos en cuanto a la implantación de un edificio frente a la barranca.

La propiedad que estudiamos permaneció unida hasta el año 1950, en el transcurso del cual se autoriza la apertura y pavimentación<sup>28</sup> de las calles Gascón desde General Paz a Carlos Pellegrini (curva y paralela al mar) (fig. 13), y General Urquiza desde Alberti hasta el Boulevard Peralta Ramos, generando cuatro manzanas: 86a, 86b, 86c y 86d.

Precisamente en este lugar se encontraba implantado el mencionado Hotel Saint James, el cual fue probablemente un primer



intento por generar un foco de atracción a partir del cual creciera la edificación. Esta propiedad, que en ese momento pertenecía a don Santiago Gaham, fue luego adquirida por don Carlos Casares, que además de demoler el hotel construiría su vivienda,<sup>29</sup> heredándola más tarde su viuda, la señora Concepción Unzué. Años después pasó a manos de Saturnino de Alzaga Unzué quien construyó otra vivienda en la manzana contigua: quedando entonces dos grandes residencias en las manzanas internas y un gran vacío en las manzanas costeras. Una vez producida la apertura y pavimentación de las calles internas, se procede al loteo y venta de estas dos manzanas frente al Boulevard Marítimo llamado por entonces Boulevard J. D. Perón.

Uno de los aspectos más llamativos es el hecho de que la calle Gascón se abre en forma curva, produciendo que las dos manzanas que quedan comprendidas entre ésta y el Boulevard Marítimo sean totalmente irregulares (fig. 5). Resulta extraña la elección de la forma curva para la resolución de ésta calle en particular. Una posibilidad es que se haya resuelto así porque si se continuaba con la dirección recta, las manzanas resultantes iban a ser muy pequeñas, máxime si se tiene en cuenta el retiro de frente de cinco metros, obligatorio en la costa (fig. 5). De esta forma, se produce la única irregularidad del trazado fundacional que no es motivada por un accidente geográfico como pueden ser las diagonales Pueyrredón y Alberdi o la misma llegada de la trama al mar, otorgándole mayor interés a este sector en particular. En consecuencia, el loteo es también irregular: se dejan dos lotes grandes sobre la calle General Urquiza con doble frente al mar y a la calle Gascón. Hacia el mar se lotea con un ancho de aprox. 16 metros y sobre la calle Gascón, lotes de aprox. 11 metros de ancho.

Los dos lotes de mayores dimensiones a los que hacíamos referencia en primer término, son adquiridos por un Consorcio Militar integrado por el General de División Don Juan José Valle, el General de Brigada D. A. Michelini y el General de Brigada Don Miguel Ángel Pérez Tort, entre otros.

Estando aún Perón en el gobierno, el grupo de generales inicia el expediente para la construcción de un edificio en uno de los terrenos manzana 86a, parcela 2, pero los planos no fueron aprobados por no cumplir con las reglamentaciones estipuladas para este sector costero. Pasada la “Revolución Libertadora” y el fusilamiento de Valle y quizás algún otro socio del Consorcio el lote pasa en 1957 a manos de nuevos propietarios.

El otro de los lotes mencionados fue adquirido, también en el '57, por “GILCOR SOCIEDAD COLECTIVA MERCANTIL” –integrada por Pedro M. Corti y los hermanos Francisco A. Gil, Alberto J. Gil y Hugo R. Gil– quienes ya venían construyendo en la manzana adyacente anteriormente mencionada, una serie de edificios denominados por orden cronológico, San Francisco I, II y III (fig. 6) y van a iniciar los trámites en ese mismo año para la presentación de los planos del San Francisco IV (fig. 7). Más tarde, la empresa construyó el edificio San Francisco V en otro sector de la ciudad –en la esquina de Olavaria y Boulevard Marítimo– ya que tenían dificultades para conseguir la parcela 2 de la manzana donde ya habían construido los tres primeros. En 1971, ya con dificultades económicas, adquieren dicho lote y construyen el San Francisco VI, luego de lo cual se disuelve la sociedad, quedando conformado entonces el sector como se lo aprecia en la actualidad.

#### La conformación del frente marítimo: edificios San Francisco

El día 13 de junio del '57 se inicia el trámite para la aprobación del proyecto para un edificio a construirse en la calle Urquiza entre Gascón y el Boulevard Marítimo –manzana 86b, parcela 1– por parte de la sociedad “Gil Hermanos y Corti”. La negativa de las autoridades comunales a dar entrada al proyecto definitivo dio origen a una serie de notas presentadas por estos, en las cuales se argumentaban las razones de la Sociedad para que se le dé entrada al expediente. El argumento principal que

éstos esgrimían era que las gestiones habían comenzado el día antes de que la Oficina Técnica decidiera no recibir proyectos. Al respecto recuerda el Ingeniero Hugo R. Gil,<sup>30</sup> proyectista y constructor de los edificios: *Cuando fuimos a presentar los planos, el Secretario del Comisionado Municipal don Rubén Nereo Rocatti le dijo que no se los recibía porque había estado navegando en la Fragata Libertad y no le parecía bien la presencia de edificios en altura sobre la costa.*

El tema central era que la presentación de este proyecto se hizo ante la inminencia de la sanción del Decreto Ordenanza 305/57, el cual como vimos, incorporaba nuevas restricciones. En el punto II del expediente N° 09035/57 –foja 33–, el Ingeniero Hugo R. Gil, responsable del mismo, luego de explicar algunos antecedentes, da los motivos al Comisionado Municipal, Doctor Celso N. Aldao, que dieron inicio a estas actuaciones.<sup>31</sup> El 7 de noviembre de este mismo año, luego de varias idas y vueltas, la Dirección de Asuntos Legales establece que la Reglamentación a aplicar debe ser la anterior al D. O. 305/57. Pero todo el trámite y los problemas ocasionados por éste, quedarían como una anécdota, ya que Hugo R. Gil realizaría una “jugada” inesperada subdividiendo una pequeña porción del lote sobre la costa –1a y 1b– sobre lo cual mencionaba Gil: *no había ninguna ley que me impidiera subdividir el terreno de la manera que lo hice.* Con esto conseguía que el mismo no estuviera sujeto a las disposiciones reglamentarias costeras, logrando principalmente por medio de esta estrategia construir diez pisos sin tener que escalonarlos, por lo cual, si bien cedía unos metros al frente, ganaba en volumen edificable y, a nuestro entender, en calidad resolutive del edificio.

La Ley de Propiedad Horizontal había generado nuevas formas de gestión, mediante las cuales los grupos de inversores privados podían aprovechar al máximo las posibilidades que brindaba el reglamento sobre un lote determinado, multiplicando la ganancia con respecto al precio del lote. Anteriormente, la forma de

gestión más difundida era construir para alquilar pero con el congelamiento de los alquileres y la introducción de ésta nueva ley se generó una nueva lógica de inversión privada que dinamizó el mercado transformando por completo la estructura urbana de la ciudad.

El mecanismo comúnmente utilizado por la empresa para la construcción del grupo de edificios antedicho denominados San Francisco fue el siguiente: primero, el grupo inversor –la sociedad “Gil Hermanos y Corti”– compró el 1° lote, sobre el cual comenzó a construir el edificio y a vender las distintas unidades. Según Gil, algunos de estos departamentos eran vendidos cuando solamente se había levantado la estructura de hormigón. Una vez vendidos los departamentos suficientes como para hacerse nuevamente de capital, la empresa compró el lote adyacente, repitiendo la operatoria descripta.

De esta manera y mediante la construcción progresiva de edificios entre medianeras se fue configurando el frente marítimo de la manzana 86a (fig. 8). En este sentido, llama la atención la búsqueda de Gil en el primero de los San Francisco, por salir de esta tipología, retirando el edificio en una de las caras y resolviéndolo –en parte– como semi-perímetro libre. Paradójicamente esta búsqueda no continuó en los dos edificios siguientes, los que resolvió del mismo modo en que eran resueltos por entonces los edificios urbanos: una masa compacta con patios de aire y luz que solo se diferencia de aquellos por el escalonamiento que por entonces se exigía en la costa. Este escalonamiento, si bien le da gran homogeneidad a esta cuadra, no responde a cuestiones vinculadas con la interpretación que hace Bonet en el Terraza Palace, sino que se limita a cumplir con las normativas que por entonces regían en el sector. En los primeros, se producen cada **t r e s p i s o s , t e r r a z a s** desproporcionadamente grandes con respecto a las de los pisos intermedios. En el segundo, en cambio, todas las terrazas son iguales y el aterrazado está utilizado como estrategia para generar privacidad entre aquellas –además de la metáfora de

diálogo con la barranca—.

Es evidente y constante en la construcción de este micro sector, la preocupación por la expresión externa de sus fachadas costeras. Esta preocupación fue en algunos casos, en desmedro de la cuestión funcional, por ejemplo en el citado San Francisco I se llega al extremo de colocar baños justo en la arista norte del mismo para materializar una especie de volumen exterior que no se reconstruye precisamente como volumen sino —que tiene una cara de piedra y otra de ladrillo—.

A su vez, se evidencia una búsqueda en la resolución de los accesos por medio de distintos tipos de cubiertas: planos horizontales de hormigón, uno con caladuras y otro con una sustracción en forma de círculo (fig. 9-10); y bóvedas en los dos edificios de mayor envergadura: en el San Francisco IV utiliza una “cáscara” compuesta de tres bóvedas y en el San Francisco VI, una sola. El uso de bóvedas nos remite a la obra llevada a cabo contemporáneamente por Antonio Bonet, no sólo en las obras mencionadas, sino en muchas de las que venía llevando a cabo. Bonet las utiliza en forma estructural, pero a la vez comprometiéndolas en la composición de las fachadas. Gil, en cambio, las utiliza para cuestiones secundarias, principalmente en la resolución de los accesos, los cuales podrían haber tenido cualquier otra forma o material dada su independencia con la estructura del edificio. El lenguaje que le da esto también es de sumatoria ya que estas cubiertas quedan adicionadas al volumen mayor del edificio.

Encontramos entonces una serie de elementos comunes que generan un sector urbano de gran homogeneidad, potenciada por ejemplo por el uso de la piedra Mar del Plata que le da al conjunto una gran identidad. Si se observa desde Cabo Corrientes se ve una sucesión de planos de aquel material que van tomando la forma curva que describe la avenida costanera en ese tramo (fig. 14). Por otro lado, se observan rasgos similares en la resolución del desnivel de acceso desde la vereda de

algunos de estos edificios, mediante el uso de muretes y escalinatas de piedra que son cruzadas por los planos de hormigón anteriormente mencionados, generando un ambiente urbano de singular calidad y de una escala apropiada y amigable.

El mencionado escalonamiento de los edificios permite visualizar, viniendo desde el norte, al edificio que aparece asomándose por detrás: el San Francisco IV (fig. 11). Este aparece como una “palca” de diez pisos de viviendas que descansa sobre una especie de basamento de piedra que reconstruye la línea municipal, conteniendo en su interior las cocheras. El volumen fue girado con respecto a los ejes del terreno, al cual atraviesa diagonalmente. Dicho giro responde, según Gil, a la intención de *otorgarle visuales hacia el mar a la totalidad de los departamentos*, consiguiendo a su vez un mejor asoleamiento.

Esta operación es simple pero efectiva ya que si hubiera trabajado el edificio con las direcciones de la trama los departamentos hubieran tenido dificultades para lograr buenas visuales. Desde el punto de vista urbano, el hecho de girar el edificio produce una apertura hacia el mar inédita en el resto de la ciudad, completada años más tarde con la construcción del edificio San Francisco VI también girado, espejado con respecto al primero, lo que provoca desde la calle Gascón bajando por Urquiza, un juego de tres planos inclinados: los dos edificios y la calle.

Interesa destacar algunas resoluciones de la planta del San Francisco IV (fig. 12). En primer lugar, la agrupación de servicios permite tratar las distintas unidades de vivienda como si fueran semipisos, produciendo una mayor privacidad en lo que a acceso se refiere. A su vez, la equidistancia de los mismos entre sí en el conjunto, genera una correcta y equilibrada repartición de dos departamentos por núcleo —en las plantas que trabajan con unidades de dos ambientes—. En segundo lugar, la forma de resolver la planta, es decir, dos departamentos abastecidos por un ascensor, encuentra similitud con el Terraza Palace de Bonet, permitiéndoles a ambos

proyectistas ir repitiendo “n” veces este “paquete funcional” a la vez que no genera esas prolongadas circulaciones propias del “pabellón” o del edificio entre medianeras. La versatilidad de la planta le permite a su vez, donde necesita, trabajar con departamentos más chicos, tipo monoambientes. En general, se observan en la planta criterios de racionalidad, modulación, repetición, etc.

A su vez, la resolución del edificio como una placa exenta, tiene como virtud la relación frente-fondo que se genera en todas las unidades de vivienda, hecho que permite, además de las visuales, iluminación y ventilación directa. Esta operación toma mayor dimensión si la comparamos con los edificios mencionados anteriormente, en los cuales, al estar entre medianeras era frecuente el uso de patios de aire-luz, con lo que esto implica en cuanto a la calidad de los departamentos que dan a ellos, más si se tiene en cuenta que son edificios frente al mar.

Respecto del lenguaje de éste edificio en particular, se observa una evolución positiva respecto de lo materializado anteriormente: puede apreciarse un interés o un esfuerzo por resaltar la verticalidad del edificio mediante la utilización de planos opacos en la zona de servicios y un volumen de piedra en el extremo adyacente a la avenida costanera donde se ubican dormitorios. La presencia de éstos planos y volumen, articulan lo opaco con lo transparente, hecho bastante particular para la época. Los balcones aparecen como planos horizontales subordinados a los aquellos elementos verticales. Otros elementos lingüísticos que denotan modernidad son el tanque de agua vinculado con la arquitectura “tipo barco” –así como la pileta con forma de “riñón”– emparentada con el lenguaje corbusierano, lo que en términos de proyectista *es una forma caprichosa pero que por entonces se usaba mucho*. Con respecto a las aberturas exteriores, se manejan como planos vidriados que se abren hacia los balcones mencionados anteriormente, produciendo en el estar de cada departamento una sensación de continuidad con respecto al balcón,

concepto este que denota modernidad.

Lo producido por ésta sociedad mediante aquel mecanismo de gestión en este sector costero, si bien se va construyendo de manera gradual y sin tener una visión final de conjunto, genera un ambiente urbano de características muy singulares en la costa marplatense: por un lado, la novedosa operación de los edificios girados y por otro, el carácter homogéneo que adquiere esta porción de frente marítimo al ser los edificios producto del mismo proyectista.

### Conclusiones

Lo visto hasta aquí nos permite realizar algunas consideraciones sobre la gestión y construcción del caso en estudio, cuyos matices pretenden aportar a la comprensión del proceso de construcción del frente marítimo de la ciudad.

El sector en estudio no tuvo por parte del Estado intervenciones arquitectónicas de gran escala que produjeran su desarrollo urbano, como sí había ocurrido en Playa Bristol y Playa Grande a fines de la década del treinta. Sí lo dotó en cambio durante esos años, de una serie de paseos y caminos que lo mejoraron notablemente.

Pero bien: ¿Cómo se desarrolla entonces este sector dónde no existió un incentivo estatal que impulsara su crecimiento? Se conjugan en las cuatro manzanas analizadas dos hechos que produjeron su urbanización tardía: por un lado, el haberse mantenido unidas hasta 1950, año en el cual se abren sus calles internas y se procede a su loteo y venta; y por otro, la ley de Propiedad Horizontal que había generado nuevas lógicas de gestión por parte de la inversión privada. Es decir, estas dos cuestiones, favorecidas a su vez por la existencia de los paseos y caminos desde la década anterior, hicieron que a partir de ésta década un grupo inversor desarrolle estos nuevos mecanismos de gestión para la construcción de edificios sobre esta porción del frente marítimo.

Además de los aspectos mencionados anteriormente, convergen en la

materialización de este conjunto arquitectónico factores disciplinares y aspectos normativos que permiten comprender de un modo más global la actual conformación del mismo en tanto fachada de la ciudad.

La ley de Playas y Riberas había establecido el criterio volumétrico y material con el cual se debía edificar sobre la costa, caracterizado principalmente por el retiro de cinco metros y por el escalonamiento progresivo en un ángulo de 45°. Es así que los primeros edificios que Gil construye entre medianeras responden, en general, a estas exigencias normativas, dando como resultado un bloque compacto y escalonado que le otorga a la cuadra cierta homogeneidad volumétrica, solo diversificada por medio de la materialidad. Sin embargo, esta obediencia normativa no redundó en una mejor resolución de la planta de estos edificios ya que aparecen los famosos patios de aire y luz no muy acordes con su condición costera.

Luego, en la construcción del San Francisco IV, Gil incorpora aspectos proyectuales que aportan desde el campo disciplinar rasgos de modernidad para la resolución del edificio. Estos se manifiestan tanto en el tratamiento urbano como en las resoluciones particulares. En este sentido, el hecho de subdividir una pequeña porción de lote le permitió trabajar con otras condiciones volumétricas, distintas a las previstas por la normativa: principalmente resolver el edificio como una placa casi exenta y girada con respecto a la trama, lo que se tradujo en una mejor resolución de todas las unidades de vivienda, produciendo una mejora sustancial respecto de sus edificios anteriores. A su vez, la operación de apertura de los dos edificios enfrentados adquiere un carácter singular inédito en el frente marítimo.

La construcción del Terraza Palace en el mismo año en que se presenta el proyecto del San Francisco IV, marca un claro referente para el proyectista, por su condición de edificio emblemático en la costa realizado por Antonio Bonet, uno de los arquitectos más representativos de la

arquitectura moderna en nuestro país. Esto se evidencia por algunos aspectos como el uso de bóvedas. También se detecta la utilización de tipologías similares en la resolución de la planta: núcleos verticales que distribuyen a semipisos y no la estructura pabellonaria que utiliza circulación horizontal en todos los pisos.

La construcción progresiva de este fragmento, fue quizás, uno de los factores que condicionaron a los primeros edificios ya que el ancho de los lotes en cuestión permitía que se construyeran con la tipología “entre medianeras”. Recién a partir del '57, cuando ya estaban construidos los tres primeros San Francisco, aparece una primera normativa que hace referencia a tipologías de perímetro libre<sup>32</sup> o edificios en torre, que se plasmarían principalmente en Playa Grande y más tarde en el sector.

Es decir, se evidencia en Playa de los Ingleses cierta fragmentación urbana, ya que se pueden reconocer en los distintos tramos los diferentes cortes históricos de su construcción: los grandes chalets, los edificios “neoclásicos” de hasta cuatro pisos, los del período en estudio y los edificios en torre o basamento y torre del período siguiente.

En otras ciudades costeras, como puede ser el caso de Barcelona, el Estado fue el encargado de lograr a través de la planificación y de la estrecha colaboración entre las partes involucradas, cierta homogeneidad en la construcción del frente marítimo. Dicha colaboración resulto fundamental para evitar la habitual fragmentación urbana.

En el caso de Mar del Plata, esta fragmentación permite en general, caracterizar los distintos sectores de la ciudad. Pero ¿qué sucede cuando esto ocurre en un mismo sector donde conviven las distintas etapas de conformación urbana?. Es evidente que la heterogeneidad y la discontinuidad no ayudan a definir urbanamente a un sector.

La experiencia de Gil nos muestra en un principio, un modelo de gestión urbana desde lo privado que produjo un fragmento



homogéneo de frente marítimo por responder a las exigencias normativas planteadas por la ley, logrando a su vez la variedad mediante la materialidad pero despegándose tipológicamente de las construcciones existentes hasta el momento, cosa que produjo diferencias de criterio con el Municipio que pretendía conservar este tipo de construcciones pero sin herramientas legales.

Luego, este modelo se ve enriquecido desde el campo disciplinar, al incorporar la relación entre proyecto moderno y normativa, en la cual el proyectista aprovecha un vacío legal para resolver en clave moderna el edificio en cuestión. El hecho de que este fragmento haya sido construido por un mismo proyectista-inversor favoreció su homogeneidad. ¿Podemos pensar hoy en reelaborar este modelo de gestión para construir fragmentos del frente marítimo?

### Notas y Bibliografía

<sup>1</sup> BRUNO, Perla y SISTI, Jorge (2001). "Frente Marítimo. Ideas y materializaciones en torno a su emergencia y transformación, 1874-1950", en CACOPARDO, Fernando (ed), *¿Qué hacer con la extensión?. Mar del Plata, Ciudad y Territorio Siglos XIX y XX*, Cap. III, MadridBuenos Aires,

Alianza.

<sup>2</sup> GASCÓN, Julio César. *Orígenes Históricos de la ciudad de Mar del Plata*. (1942); BARILLI Roberto.

<sup>3</sup> *Esta playa tiene su historia, ya que se llamaba así por los ingenieros y funcionarios ingleses que habían trabajado en la construcción del ferrocarril desde Maipú a Mar del Plata. Con ellos llegó el alemán Daniel Diekmann que se radicó con su familia. Los ingleses construyeron sus chalets en la Perla, pero preferían ir a otras playas del sur, creando el balneario Saint James. Luego, otros se radicaron en las cercanías y para 1935 era el balneario preferido de los ingleses. Diario La Capital 100 AÑOS, p.: 23.*

<sup>4</sup> COVA, Roberto (1994). *Apuntes para una Historia de la Arquitectura Marplatense*, Mar del Plata, FAUD / UNMDP.

<sup>5</sup> *Íbidem.*

<sup>6</sup> *Un gran proyecto que se concretó fue el Hotel de los ingleses, proyectado con capitales de Thomas Duggan, Duarte Carres y Santiago (James) Gaham. Se encontraba sobre la costa, frente a la Playa de los Ingleses... La obra se suspendió en 1888 por problemas con la escritura y propiedad del terreno y por dificultades económicas. Permaneció varios años sin habilitarse hasta que fue demolido. Diario La Capital 100 AÑOS, p.: 23.*

<sup>7</sup> MEMORIA, Comisión Pro Mar del Plata, 1921.

<sup>8</sup> *Íbidem.*

<sup>9</sup> *Íbidem.*

<sup>10</sup> *...se afirma en ésta época la concurrencia a la playa de los Ingleses, denominación relacionada quizá con el emplazamiento del fallido Hotel Saint Jame atribuida a la preferencia que por el entonces apartado sitio tuvieron los pocos veraneantes de aquella nacionalidad que frecuentaban el balneario en marzo, acallado el bullicio veraniego. Se levantan en esa playa por entonces o se mejora lo poco existente los primeros núcleos de una serie de confiterías, hoteles y balnearios de madera, altamente integrados con el medio. Escasas residencias en lo alto de la loma acompañan, sin embargo, ésta expansión costera. COVA, Roberto (1994). Op. Cit.*

<sup>11</sup> *Íbidem. ...amenazados por la caducidad latente de las famosas "concesiones precarias" del gobierno provincial y criticados con dureza por algunos urbanistas ... los "hoteles de la costa" brindaron a sus huéspedes una posibilidad hoy prácticamente desaparecida: la de vivir en la misma playa, participar, todo lo libre informalmente que permitían los tiempos, de la*

*naturaleza inmediata y dormirse al arrullo del mar...*

<sup>12</sup> Boletines Municipales de la municipalidad del Partido de General Pueyrredón: Marzo y Abril de 1926; Julio y agosto de 1926; Abril, Mayo y Junio de 1938 y Julio, Agosto y Septiembre de 1938. Digesto Municipal.

<sup>13</sup> SERBELLI, Juan José (1970). *Mar del Plata, El Ocio Represivo*, 2º ed., Buenos Aires, Tiempo Contemporáneo. El año 1934 alude a la Consolidación del Camino a Mar del Plata, aprobada por el Senado de la Provincia de Buenos Aires el 4 de julio de 1933: Se trata de una especie de "mejorado" del camino existente. La pavimentación definitiva se realizaría en 1938.

<sup>14</sup> Ver al respecto, PASTORIZA, Elisa y TORRE, Juan Carlos (2000). "Mar del Plata, un sueño de los argentinos", en DEVOTO, Fernando y MADERO, Marta (dirs); *Historia de la vida privada en Argentina*, Vol. 3, Taurus, Buenos Aires.

<sup>15</sup> SERBELLI, Juan José (1970). *Op. Cit*

<sup>16</sup> ... a partir de 1948, el término "casa de renta" iría cayendo en desuso y las nuevas "casas de departamentos" se denominarían "propiedad horizontal", aludiendo a la forma de tenencia permitida por la Ley 13.512 / 1948. BALLENT, Anahí (2005). "Arquitectura modernista, vivienda colectiva, concentración urbana", en *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*, Buenos Aires, UNQ, Prometeo.

<sup>17</sup> SERBELLI, Juan José (1970). *Op. Cit.*

<sup>18</sup> BALLENT, Anahí (2005). *Op. Cit.*

<sup>19</sup> *Íbidem.*

<sup>20</sup> Ley 4739 de Urbanización de Playas y Riberas, Boletín Municipal, Primer trimestre de 1939. Digesto Municipal.

<sup>21</sup> *Íbidem.*

<sup>22</sup> BRUNO, Perla y SISTI, Jorge Daniel (2001). *Op. Cit.* En una primer instancia de presentación el proyecto fue rechazado, ante lo cual los propietarios presentan un pedido de excepción argumentando las transgresiones a dicha ley en cuestiones ligadas a la cercanía de dicho edificio con el Conjunto Casino Hotel Provincial de reciente inauguración, el cual debía asemejarse a este último en cuanto a su altura, la recova y la materialidad. El hecho es que *la lógica argumentación presentada, es aceptada por el Ejecutivo Provincial, el cual dicta un decreto reglamentario de la ley 4739, que lleva el número 18402/42, por el cual los edificios a construirse en*

*el área central de Mar del Plata deberían seguir todas las características que surjan de la excepción.*

<sup>23</sup> DECRETO ORDENANZA 305/57, Boletín Municipal, junio 1957. Digesto Municipal.

<sup>24</sup> *Íbidem.*

<sup>25</sup> Era titular de la comuna en ese entonces el Comisionado Municipal Celso N. Aldao.

<sup>26</sup> El Comisionado Municipal y el Secretario General comentaban a los periodistas sobre importantes asuntos entre los cuales aparece la reforma del reglamento de Construcciones. Diario *La Capital*, 11 de junio de 1957.

<sup>27</sup> BONET, Antonio. Barcelona, 1913 íd 1989. Arquitecto. Discípulo de Luis Sert y de Le Corbusier, Antonio Bonet fue una de las figuras centrales de la Arquitectura Moderna argentina de los años cuarenta y cincuenta. Desde el momento de su arribo al país, en 1937, pasó a formar parte del grupo Austral, creado en ese mismo año, siendo junto con Jorge Ferrari Hardoy y Juan Kurchan uno de sus principales protagonistas. En ALIATA, Fernando y LIERNUR, Jorge (2004) *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*, Buenos Aires, CLARIN.

<sup>28</sup> Decreto 261/M/41, Boletín Municipal, mayo de 1950. Digesto Municipal.

<sup>29</sup> Nos referimos aquí a la residencia en la que actualmente funciona el Colegio Trinity, ubicada entre las calles Alberti, Gral. Paz, Gascón y Urquiza.

<sup>30</sup> Nació en Bolívar en 1930. Se recibió de Ingeniero Civil en la ciudad de La Plata en el año 1953 a los 23 años de edad. Dos años más tarde decide trasladarse a Mar del Plata, donde realizaría numerosas obras con la sociedad "Gil Hermanos y Corti". Datos obtenidos mediante una entrevista.

<sup>31</sup> Expte N° 09035/57, en Obras Privadas, Municipalidad de Gral. Pueyrredón / La iniciación de este expediente... *manifestando acogimiento a la excepción prevista por el artículo 25º del Decreto Ordenanza 305/57, de ningún modo importó, ni comporta actualmente, renuncia a derechos adquiridos con anterioridad cronológica a la promulgación y publicación... del mencionado Decreto Ordenanza.* Luego continúa alegando que *los días 11 12 del mes de junio ppdo., la comuna, por intermedio de la dirección de Obras Privadas, se opuso injustificadamente e ilegalmente a la recepción de nuevos proyectos de obras ...*, a la vez que aclara que *estos hechos son de pública*

notoriedad.

Ese día 13 de junio el proyecto fue rechazado por la Oficina Técnica de la Municipalidad. *Para estos días ya circulaba extraoficialmente la versión de que con motivo de la derogación parcial de la Ley 4739 (Dec. Ley 9945, pub. B. O. 19/VI/57), ocurrido el inmediato día anterior, en la misma fecha, con sorpresiva y hasta imposible celeridad, había sido aprobado por Decreto de la Intervención Federal una Ordenanza promulgada el mismo día por la Municipalidad, que restringía la edificación en determinadas zonas de la ciudad.* Al día siguiente, por medio del telegrama colacionado N° 371, se nos comunica que no existía impedimento en la presentación de los planos, ajustándonos a las disposiciones del Decreto Ordenanza 305/57, el cual no había entrado aún en vigor por faltarle el requisito de su publicación en los órganos oficiales.

*Frente a este nuevo estado de cosas... decidimos la promoción de éste expediente, con fecha 17 del mismo mes de junio, por el cual de manera realmente subsidiaria manifestábamos acogimiento a la excepción prevista por el artículo 25° de la norma presuntamente aplicable. Dicho acogimiento de carácter sucedáneo, no reviste tampoco condición de aventurado ni carece de asidero, ya que la existencia en la manzana lindera, frente al mar, de dos grandes edificios levantados por nuestra empresa y uno más a iniciar próximamente...; la proximidad de escasos metros al Gran edificio del Hurlingham Hotel y la futura construcción en la misma manzana elegida para nuestro proyecto, de un edificio cuyos planos ya fueron aprobados, justifican plenamente el acogimiento y concuerdan con la letra y espíritu de dicho artículo, que establece que cuando existan construcciones de características distintas a las determinadas por la Ordenanza, u otras razones de orden estético, podrán acordarse excepciones que respondan a la finalidad de preservar el aspecto arquitectónico y la armonía de la edificación del lugar.*

<sup>32</sup> DECRETO 333/57, en MAZZA, Carlos (ed); *La ciudad de papel. Análisis histórico de Normativas y Planes urbanos para la ciudad de Mar del Plata, 1885-1975*, SEU, FAUD, UNMDP, Mar del Plata, 1997.

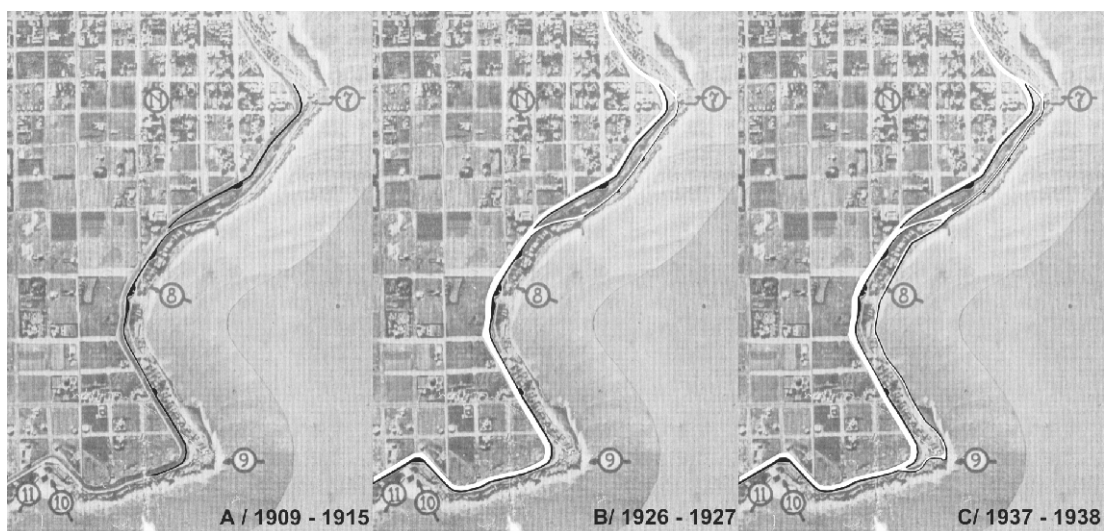


Figura 1. SECTOR PLAYA VARESE - Proceso de conformación de paseos y caminos  
a - Construcción de la Explanada Sud.  
b - Pavimentación del B. Marítimo, desde el edificio del Golf hasta calle Olavarría. Pavimentación, construcción del muro de defensa, vereda y obras de desagües del Paseo de la Gruta.  
c - Sustitución de la balaustrada por un murete de piedra. El camino costanero que va desde el Pidgeón Club hasta el Hotel Centenario es ampliado a doble mano. La Dirección Hidráulica construye una escollera para continuar el camino costanero. Se construye el camino costanero que une al Pidgeón Club con Cabo Corrientes. Se construye el muro de contención y la vereda del mismo tramo. También se completa la curva de la Explanada frente a Cabo Corrientes.  
Fuente: Elab. propia sobre foto del Archivo del CEH sobre datos extraídos de los Boletines Municipales, 1926, 27, 37 y 38.



Figura 2. Playa de los Ingleses, 1890. Fuente: Archivo Histórico Municipal "Roberto T. Barili"



Figura 3. La misma zona en la década del '20. Fuente: Archivo CEH.



Figura 4. El micro sector en estudio.



Figura 5. Planchetas catastrales manzanas IE86a y IE86b. Fuente: Archivo de O.P. Municipalidad de Gral Pueyrredón.



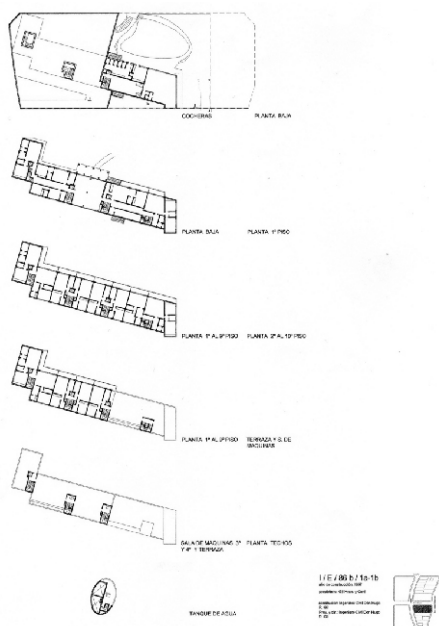


Figura 6. Plantas edificio San Francisco IV  
Fuente: Archivo de Obras Privadas, Municipalidad de General Pueyrredón.

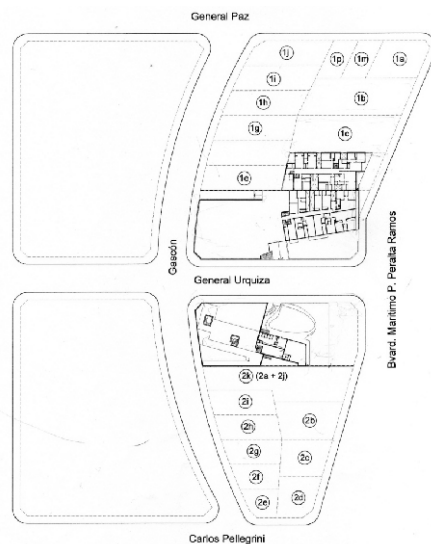


Figura 7. Planta de conjunto manzanas 1e86a, b, c y d  
Fuente: Archivo de Obras Privadas, Municipalidad de



Fig. 8 Vista de los edificios San Francisco I, II, III, IV y VI Fuente: Elaboración propia.



Fig. 9 Vista de los edificios San Francisco I, II, III, IV y VI Fuente: Elaboración propia.



Fig. 10 Detalle del acceso del edificio San Francisco I Fuente: Elaboración propia.



Fig. 11 Vista del edificio San Francisco IV. Fuente: Elaboración propia.



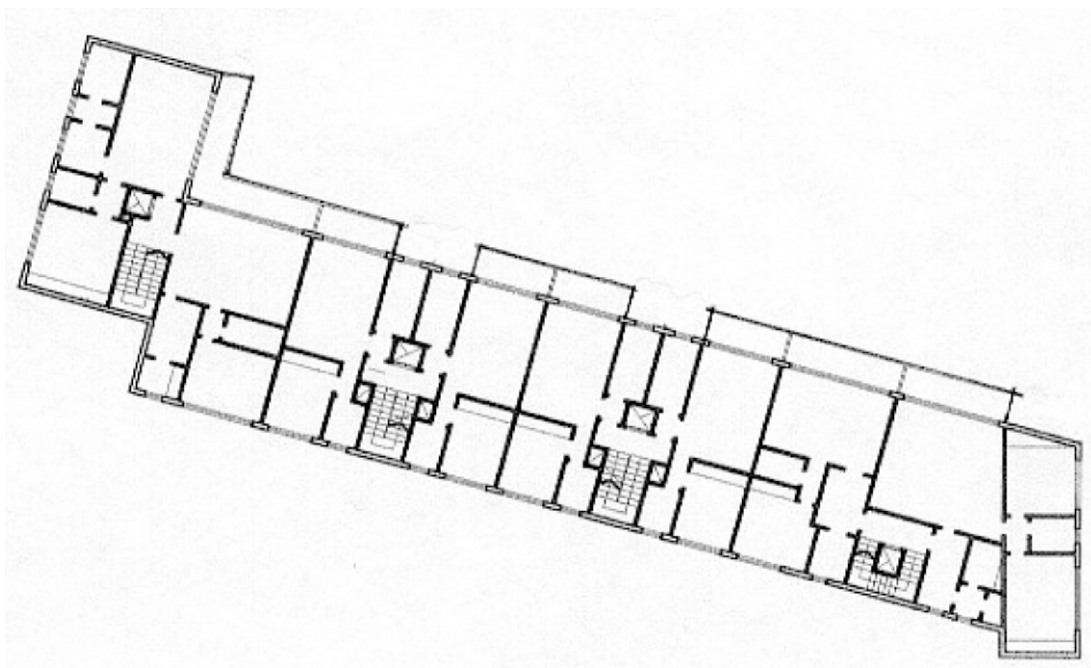


Fig. 12 Plantas tipo edificio San Francisco IV. Fuente: Archivo de Obras Privadas, Municipalidad de General Pueyrredón.



Figura 13. Vista peatonal de la calle Gascón (curva), Fuente: Archivo personal.



Figura 14. Vista de los edificio San Francisco desde calle Bernardo de Irigoyen. Fuente: Archivo personal



Figura 15. Detalle accesos de los edificios San Francisco IV y VI. Fuente: Archivo personal.



Figura16. Detalle del acceso del edificio San Francisco IV.. Fuente: archivo personal