

## Teoría y práctica de planeamiento urbano en los 50

### Las villas residenciales del Instituto Inversor de la provincia de Buenos Aires (Argentina) en Necochea y Miramar

Theory and Practice of Urban Planning in the 1950s: The Residential Villas of The *Instituto Inversor* of the Province of Buenos Aires (Argentina) in Necochea and Miramar

**Perla Bruno**

Grupo de Estudios sobre Códigos y Planes Urbanos, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina

#### Resumen

El escrito tiene por objeto mostrar otra forma de intervención estatal –distinta del aspecto normativo que reguló la política de uso del suelo– en la costa de la provincia de Buenos Aires (Argentina) durante la gestión de Domingo Mercante (1946-1952). Se analizan las propuestas de urbanización para Necochea y Miramar realizadas por el Instituto Inversor creado por su gobierno, dirigido al desarrollo y fomento de diversas zonas con la inclusión de los preceptos urbanísticos y técnicos de planificación urbana. Primero se incluye una síntesis de la participación del estado provincial en la construcción del territorio del turismo en la costa bonaerense, seguido de las normas de uso de suelo y de creación del Instituto, su cometido y organización. Luego se observan las propuestas urbanísticas de las villas residenciales turísticas. Las bases normativas de sus planes y los planos de subdivisión y uso del suelo constituyen las fuentes principales para el análisis de estos proyectos. Se asume que estas proposiciones constituyen lecciones teórico-prácticas de planeamiento urbano de los primeros 50 en la Argentina. Finalmente, el estudio de los casos evidenció una posición dual del gobierno sobre la urbanización turística, así como cierta concomitancia entre proyecto técnico y político.

Palabras clave: Domingo Mercante, Instituto Inversor de la Provincia de Buenos Aires, proyectos de urbanización turística, unidades vecinales, planeamiento urbano

#### Abstract

The object of this article is to examine another form of state intervention –which differs from the normative aspect that characterized its land use policy– in the coast of the province of Buenos Aires (Argentina) during the administration of Domingo Mercante (1946-1952). The study analyzes the urbanization proposals for Necochea and Miramar made by the Instituto Inversor [Investing Institute], created by Mercante's government and aimed at the development and promotion of various areas including the urbanist and technical precepts of urban planning. The paper first contains a summary of the participation of the provincial government in the construction of the touristic territory of the coast of Buenos Aires. This is followed by an examination of land use regulations, as well as those that governed the creation of the Institute, its purpose and organization. Secondly, it considers the urban proposals for the touristic residential villas. The normative bases of their plans, together with the subdivision and land use plans, constitute the main sources for the examination of these projects. The study understands that these proposals constitute theoretical and practical lessons in urban planning of the early 50s in Argentina. The analysis of the two case studies evidenced a dual position of the government regarding touristic urbanization, as well as a certain concomitance between the technical and political projects.

Keywords: Domingo Mercante, *Instituto Inversor* of the Province of Buenos Aires, neighborhood units, touristic urbanization projects, urban planning

## Un momento propicio para la planificación urbana en Argentina

El peronismo –como es sabido– se identificó con los ideales de la planificación y creó, consecuentemente, un soporte institucional técnico (González Bollo, 2015). En términos de Juan Oyuela, la Planificación es la “herramienta para ordenar la acción de un Estado Moderno” (1976, p. 43). En ese sentido, para el período 1946-1955 Oyuela destaca, resumidamente, la disolución del Consejo Nacional de Posguerra para la creación de la Secretaría Técnica de la Presidencia, que sería el ente planificador de la acción de gobierno y ámbito de formación del Plan Quinquenal (1947-1951). Asimismo, como órgano planificador y fiscalizador del Plan, el funcionamiento desde 1946 de la Secretaría de Asuntos Técnicos con categoría ministerial. Luego de las elecciones, el plan económico y el Segundo Plan Quinquenal, cuya ley de aprobación fue derogada tras el derrocamiento de Perón.

Este marco de ideas de planificación general como orientador del proceso de desarrollo fue capitalizado de forma diversa por los profesionales del urbanismo.<sup>1</sup> Así, por ejemplo, Cino Calcaprina y Enrico Tedeschi propusieron avanzar sobre el problema legislativo de la planificación urbana y rural con la realización de un análisis de la legislación de diversos países a fin de individualizar puntos básicos para una Ley Urbanística Argentina, en un momento considerado propicio para la elaboración de recursos legislativos, a partir de la creación durante el peronismo de organismos técnicos y económicos –se referían a la Comisión de Cooperación Económica y la constitución del Ministerio de Asuntos Técnicos que demostraban la aspiración de coordinar mediante planes para el futuro de todos los sectores del país– que constituían tanto antecedentes como respaldo para la planificación (Calcaprina y Tedeschi, 1950).

No interesa en este trabajo analizar el estudio citado, sino solo algunos aspectos, como son reconocer la ausencia de una ley urbanística orgánica en el país, pero a la vez la identificación de algunas leyes nacionales y provinciales que tomaban conciencia sobre el problema que soportaba en el campo de la planificación el desarrollo del país. Los ejemplos seleccionados incluidos en un apéndice son, en primer lugar y a

nivel nacional, el Decreto 18814 de agosto de 1949 que creaba la Comisión Nacional de Cooperación Económica como organismo consultivo del Consejo Económico Nacional, partiendo de considerar que la situación de la economía nacional hacía necesario hacer reajustes basado en estudios y en función de una distribución más justa de la riqueza, con plena utilización de los recursos naturales y humanos. La planificación requerida por los problemas económicos debía trazarse mediante la colaboración de todos los sectores, que aportaran experiencia y capacidad técnica, solo por mencionar los considerandos principales que se vinculan plenamente con las consideraciones vertidas por los urbanistas, y prueban también ciertas coincidencias entre las concepciones de los técnicos de la planificación urbana y la política peronista, relación que también se observa para el caso de las propuestas de urbanización del Instituto Inversor.

El otro ejemplo transcrito por Calcaprina y Tedeschi es el Decreto 21891 de la provincia de Buenos Aires de septiembre de 1949, que incorporaba cambios en las normas sobre loteo. Su mención conduce a la escala provincial, donde los técnicos del planeamiento urbano lograron insertarse de alguna forma en el ámbito de decisiones del Ministerio de Obras Públicas de la provincia. Bastan como ejemplos el informe de la Comisión Asesora del Gran Buenos Aires,<sup>2</sup> el apoyo oficial –a solicitud del Centro de Ingenieros de la provincia de Buenos Aires– al dictado de una serie de conferencias<sup>3</sup> para divulgación del tema “Planeamiento”, por considerar el ejecutivo –tal como se expresa en 1947 en los considerandos del Decreto de sesión del local de conferencias del Lemit– la época propicia y el tema de “positivo interés para toda la colectividad, y (...) para las diversas reparticiones que integran el Ministerio de Obras Públicas” (Provincia de Buenos Aires, 1950, p.5), y las propuestas de las villas balnearias del Instituto Inversor que son objeto de estudio de este trabajo.

Otras indagaciones abordaron las realizaciones del Instituto, como el caso de la República de los Niños (Clarke, 2006), o como parte de políticas públicas vinculadas a la organización del territorio provincial (Mazza y Bruno, 2012). Este trabajo focaliza en las propuestas para Miramar y Nechochea, y recupera la perspectiva de Mazza (2020) con la interpretación de los planes como

instrumento de políticas públicas y como expresión de conceptos o recursos técnico-disciplinarios de manera simultánea y complementaria. Se asume que estas proposiciones constituyen lecciones teórico-prácticas de planeamiento urbano de los primeros 50 en la Argentina. Finalmente, el estudio de los casos evidenció una posición dual del gobierno sobre la urbanización turística, así como cierta concomitancia entre proyecto técnico y político.

El análisis de los emprendimientos de urbanización procura un enfoque que vincula las políticas generales de uso de suelo y las respuestas disciplinares de la arquitectura y el urbanismo a la problemática del espacio del ocio para grandes números. Así, cinco apartados componen el artículo. El primero incluye una síntesis de la participación del estado provincial en la construcción del territorio del turismo en la costa bonaerense. En segundo término, se revisan las leyes de la gobernación Mercante referidos a su política de uso de suelo. En tercer lugar, se expone el surgimiento del Instituto, su cometido y organización a partir de discursos y normas contenidas en los Diarios de Sesiones del Senado de la provincia. En los dos últimos, se observan las propuestas de las villas residenciales, para Miramar primero y luego para Necochea. Las bases normativas de sus planes y los planos de subdivisión y uso del suelo constituyen las fuentes principales para el análisis de los dos casos.

### **Turismo, transformación del territorio y legislación de uso del suelo**

La difusión y generalización de prácticas turísticas fue motor de transformación del territorio en general, y en particular del territorio litoral con la disposición de estaciones balnearias. En la costa marítima bonaerense ese proceso fue inicialmente lento, con la instalación de los primeros pueblos balnearios accedidos por ferrocarril a finales del siglo XIX. Desde principios del siglo XX la costa generó nuevas aventuras empresarias alentadas por el turismo. Entre los 30 y mediados de los 50 el proceso se aceleró y fue determinante para la conformación de la costa de la provincia de Buenos Aires en escenario argentino del turismo de sol y playa. Así, se multiplicaron las propuestas de nuevas fundaciones junto al mar realizadas por particulares en el marco de la ampliación y

generalización del turismo, de la modernización urbana, el crecimiento y extensión de las ciudades en general y de la suburbanización del área metropolitana de Buenos Aires en particular.

En los 30 comenzó la institucionalización del turismo, tanto a nivel nacional (Capanegra, 2010; Piglia, 2012, Bruno, 2012), como en las provincias y municipios con vocación turística, mediante la creación, dentro de sus estructuras estatales, de comisiones y direcciones para organizar y fomentar las actividades turísticas,<sup>4</sup> a la par que las obras públicas proveían infraestructuras y edificios para satisfacer las nuevas demandas de turismo creciente y para un público ampliado. En la provincia de Buenos Aires, puede decirse que fue durante la gestión de Manuel Fresco –1936-1940– que se instaló una primera idea del turismo provincial, con la definición de diversos puntos de interés turísticos enlazados por la red carretera de la provincia.<sup>5</sup>

El otro momento en que se operaron en la provincia cambios profundos vinculados a la expansión del turismo correspondió a la administración del Coronel (R.) Domingo Mercante –1946-1952– quien amplió las prácticas turísticas al sector obrero con el turismo social (Pastoriza, 2006 y 2008), lo que demandó nueva obra pública como hoteles y colonias de vacaciones, refugios y campamentos de turismo. Parte de esa infraestructura se inscribió dentro de los trabajos públicos para el trienio 1947-1948-1949, estudiado, entre otros, por Lacunza (2004); o en perspectiva comparada, como es el caso de Jerez (2013). Obras públicas que constituyeron una preocupación constante desde los inicios de su administración, durante la cual se llevó a cabo un trabajo variado en diversos campos, así como una política agraria, forestal y de vivienda, basadas en la función social de la propiedad.<sup>6</sup> Fue también en estos años que se produjo la organización del turismo mediante la creación de la Dirección de Turismo y Parques en 1948 y, a partir de 1951, el Consejo Provincial de Turismo como organismo autárquico tuvo por objeto colaborar con los propósitos de la Dirección.

A esta apretada síntesis de la participación estatal del proceso de organización y construcción del territorio del turismo en la primera mitad del siglo XX, debe agregarse la regulación de uso del suelo de las distintas gobernaciones. La primera ley de formación y ampliación de pueblos se sancionó en

1913,<sup>7</sup> y establecía como temas principales los pasos a seguir por los propietarios de terrenos que se destinaran a la formación de centros de población; normas para la determinación del nombre; orientación y dimensiones de calles; también los porcentajes de superficie que debían escriturarse a favor del fisco para los futuros edificios públicos: hospital, matadero, potrero de policía, corralón municipal y cementerio. Además de una plaza principal y una plaza o campo de ejercicios por cada cuarenta manzanas.

Aun sin profundizar el estudio de estas normas, cabe explicar que las distintas gestiones provinciales<sup>8</sup> introdujeron modificaciones tendientes a resolver o enfrentar situaciones conflictivas o problemas relevantes para los respectivos momentos de actuación, ya sea precisando definiciones, agilizando las tramitaciones, ampliando o reduciendo limitaciones, o reconociendo nuevos procesos técnicos o de forma de trazados, de dimensiones de lotes o situaciones particulares para subdivisiones sobre la red troncal vial de la provincia o la costa del mar (Bruno 2008 y 2021). En el marco de este trabajo se debe reparar, aunque solo sea de forma breve, en las normas dictadas en la gobernación Mercante, las que procuraron limitaciones a la propiedad privada un busca del beneficio del bien común.

### Las normas de Mercante en favor del bien común

En 1949 durante la gobernación de Domingo Mercante, y su hermano como Ministro de Obras Públicas, la formulación de dos decretos procuraron poner freno a la aceleración del proceso de subdivisión. El primero (Decreto 21890/49) decreta la obligatoriedad de la intervención de las respectivas Municipalidades en todo plan de mensurara y subdivisión de tierras. El otro Decreto (21891/49) –ejemplo transcrito por Calcaprina y Tedeschi– procuraba prevenir las subdivisiones prematuras y la especulación, partiendo de considerar que el extraordinario incremento adquirido por las subdivisiones de tierras en loteos de tipo urbano era un fenómeno de pública notoriedad que causaba problemas de distinto orden. El “afebrado proceso del loteo y venta de pequeñas fracciones”, vinculado a la

escasez de vivienda favorecía la acción de los especuladores y determinaba fenómenos de inflación. Que a tal efecto era necesario adoptar medidas tendientes a condicionar toda subdivisión de tierras a las necesidades comunes de los pobladores, y teniendo en cuenta que acorde a lo establecido en la Constitución Nacional,<sup>9</sup> la propiedad privada debía cumplir “una función social” sometiendo a las obligaciones que en beneficio común fuera necesario imponerle.

Los requisitos que debían cumplir las nuevas subdivisiones se reunieron en diez puntos, la mayoría de los cuales retoman disposiciones anteriores. En resumen, las nuevas prescripciones definieron la manzana y precisaron aspectos sobre los “macizos”: para casos que superaran los 150 metros sin que la superficie excediera de 5 hectáreas, se los denominaría macizo integrante de barrio-parque o loteo fin de semana, no permitiéndose en estos fraccionamientos modificaciones ulteriores que pudieran alterar el criterio original del mismo. Otra innovación – inciso b del artículo 1– indicaba elevar el frente mínimo de los lotes de 10 a 20 m en zonas que no tuvieran una densidad mínima de edificación. Estableció también para lotes frentistas de avenidas un mínimo de 15 metros y retiro de frente de la edificación de 5 metros. Y por vez primera la norma incluyó prescripciones particulares para toda la costa provincial sobre el océano Atlántico, y hasta una profundidad de 5 km, en la que los lotes pasarían a tener frente mínimo a 15 metros.

Finalmente, un ítem refería que los planos de subdivisión que se insertaran en los anuncios de propaganda para la venta de terrenos, deberían ser “copia fiel de los aprobados por la Dirección de Geodesia”, así como los elementos característicos de la zona que se colocaran en los afiches, debían mantener entre sí la proporción que tenían en la realidad. La norma buscó encausar los problemas acuciantes y comúnmente generalizados, como fueron la multiplicación de loteos de fin de semana, no ya nuevos centros de población, con la extensión innecesaria de las poblaciones con loteos prematuros; la inclusión dentro del proceso de subdivisiones a la costa marítima como espacio particular y, en otro orden de cosas, la publicación engañosa en las ofertas de venta.

Al año siguiente, y en el mismo sentido, firmaron los hermanos Mercante otro decreto que

perseguía igualmente frenar –de acuerdo al considerando– los públicos y notorios excesos especulativos que caracterizaban la mayor parte de los fraccionamientos de tierra en esos últimos años, particularmente los proyectados en la costa atlántica, donde se había comprobado, además, que en algunos puntos del litoral marítimo los propietarios ribereños avanzaban hacia el mar “subdividiendo incluso la superficie plana arenosa próxima al agua que en el concepto común de la palabra se entiende por ‘playa’ y que en las ciudades balnearias se destina al solaz y esparcimiento de la comunidad”. Era deber del gobierno proteger a los pequeños compradores e impedir los parcelamientos chicos en zonas sujetas a la fuerza del mar, el minifundio y la venta de solares inhabitables, resultando de urgencia impostergable dictar normas para salvaguardar la costa. El Decreto (9196) establecía la obligatoriedad para los fraccionamientos –ya sea de manzanas o macizos fin de semana– sobre la Costa Atlántica de dejar librada al uso público la “ribera externa”.<sup>10</sup> En forma paralela y contigua a la ribera externa debía abrirse una avenida costanera de 100 m de ancho. Otra restricción establecía que no se aceptaría la creación de ningún tipo de loteo –urbano, suburbano, residencial o de barrio parque– en zonas de médanos vírgenes.

Estas leyes buscaron frenar la especulación estableciendo restricciones al dominio, normando frentes mínimos, retiros de edificación, entre otros aspectos antes especificados, en procura de proyectos con menos lotes y en consecuencia menos rentables para el fraccionador, el que actuaba sin embargo inmerso en un momento complejo, dominado por un entramado de causas que pudieron favorecer la especulación. En síntesis, procuraban control a los derechos de propiedad individual, para beneficiar al conjunto de la sociedad, y favorecer asimismo el bienestar de las clases más necesitadas.

### **El Instituto Inversor de la Provincia de Buenos Aires**

En junio de 1948 el ejecutivo provincial elevó al Senado el proyecto de ley de creación del Instituto Inversor. El mensaje comenzaba por reconocer que en los estados modernos la fuente de sus recursos debía desvincularse del simple expediente

impositivo, y dar paso al Estado Patrimonial como complemento del Estado Fiscal. Así, debía hacerse depender de la esfera estatal una función que complementara la actividad privada al realizar todas aquellas obras y funciones que por diversos motivos no pudieran o no debieran desarrollar los hombres en su actividad económica (Mercante, 24 de junio de 1948, p. 562). En este orden de cosas, se propuso la creación del Instituto como organismo oficial que propendiera al desarrollo y fomento de diversas zonas, “en una acción y un campo en el que la actividad privada no podía actuar por falta de alicientes”. Su competencia en funciones comerciales e industriales no debía inspirarse exclusivamente en la idea del lucro, sino en las normas de una política de fomento territorial. Las funciones del instituto serían las de adquirir –dentro de un plan orgánico– tierras para forestación, creación de balnearios, termas y lugares de turismo, y propender al mejoramiento de los ya existentes tomándolos en explotación en caso necesario. Formar centros urbanos mediante el loteo de tierras y la construcción de viviendas, el fomento agrícola ganadero e industrial y cualquier otra actividad que tuviera por fin mejorar las zonas de la provincia.

Aprobado por Ley 5399/48<sup>11</sup> en diciembre de ese año como entidad autárquica con sede en la ciudad de La Plata, le correspondía al Instituto la inversión de los fondos y rentas líquidas pertenecientes a las secciones del Instituto de Previsión Social. Podía también formar parte de sociedades dedicadas a las explotaciones autorizadas por la ley de creación, en un aporte no menor al 50 % del capital total de la empresa. El artículo 6° regulaba la obtención de recursos y el 7° estipulaba que el capital podría elevarse hasta la suma de 100.000.000 de pesos moneda nacional. Era la Provincia quien respondía por las operaciones del Instituto. Los inmuebles del mismo, sus operaciones y los actos de sus representantes y apoderados estarían exentos de toda contribución dentro del territorio provincial, siendo el ejecutivo quien gestionaría en las municipalidades la exención de impuestos, tasas y derechos municipales. El Instituto solicitaría al Poder Ejecutivo la expropiación de aquellos bienes que necesitase para el cumplimiento de sus fines.

En mayo de 1949 en la lectura del Mensaje a la Asamblea Legislativa expresaba el Ministro López Francés –a cargo de la cartera de Hacienda, Economía y Previsión– que el Instituto Inversor por

su creación reciente se encontraba en los pasos iniciales de su estructuración, y que por la naturaleza de su destino, esto es, “cumplir con las finalidades del Estado Industrial movilizándolo parte de su patrimonio privado”, debía moverse con una política cuidadosamente planeada en tanto manejaba como institución de negocios el patrimonio colectivo. Finalmente, debía el Instituto adquirir una fisonomía parecida a la del Banco Provincia, desenvolviéndose con libertad de acción y sin trabas, pero ajustándose a normas que no desnaturalizaran las seguridades de su condición de cosa pública (Mensaje Asamblea Legislativa, 3 de mayo de 1949, p. 38-39).

A finales de 1949 –Decreto 25801– se reglamentó su funcionamiento y, por Ley 5557 del mes de noviembre de ese año, se aprobó el aumento de su capital transfiriéndole las siguientes tierras:

- a) las tierras expropiadas para el ensanche del ejido de la ciudad de Necochea de acuerdo a la Ley 3928 de 1927, unas 10.000 ha propiedad de los señores Carlos y Eugenio Díaz Vélez circundantes a la ciudad.

Parte de esas tierras, los lotes del frente costero con una profundidad variable de alrededor de 500 metros –lotes sujetos a expropiación por Decreto 15677 y en el marco de la ley antes citada– fueron objeto de un concurso internacional de anteproyectos de urbanización organizado por el Instituto Inversor como una de sus primeras acciones. Como ocurría frecuentemente el plan resultante no tuvo aplicación, y en 1950 se aprueba el plan de Desarrollo Urbanístico para el lote mar 4, que se observa seguidamente.

- b) las tierras que componían el Vivero Dunícola “Florentino Ameghino” de Miramar y las expropiadas para su ampliación.

En 1952 se aprobó un plan de urbanización como ampliación o ensanche de la ciudad de Miramar en esas tierras propiedad del Instituto, otro de los ejemplos aquí estudiados.

- c) 1000 hectáreas de tierras fiscales del Parque Sierra de la Ventana.
- d) 95 hectáreas en el partido de La Plata, próximas a la estación Gonnet, que se encontraban en trámite judicial de

expropiación y en las que el Instituto debía realizar un centro de recreación infantil.<sup>12</sup>

En 1950 reconocía el ministro López Francés que, si bien el primer año de ejercicio se había destinado a la organización del Instituto, igualmente se habían obtenido ganancias de 1.345.000 pesos moneda nacional (Mensaje Asamblea Legislativa, 3 de mayo de 1950, p. 36). Finalmente, en su mensaje de 1951 expresaba el titular de la cartera de Hacienda que el capital inicial del Instituto se constituyó de 25 millones de pesos, y que en solo dos años de ejercicio había obtenido una ganancia líquida de 6 millones que correspondían al 25% del capital, aun sin contar diferencias acumuladas por la valorización de sus bienes (Mensaje Asamblea Legislativa, 4 de mayo de 1951, p. 18). En 1952 se derogó la ley de su creación, debiendo el Ministerio de Hacienda, Economía y Previsión por medio del Banco de la Provincia de Buenos Aires, proceder a la liquidación del Instituto. De corta existencia, y presumiblemente rentable, se exponen a continuación dos emprendimientos de urbanización realizados por el Instituto en tierras expropiadas junto al mar, en las que intervino el mismo equipo técnico, una reunión diversa de profesionales compuesto por el arquitecto urbanista José María Pastor, los arquitectos Alberto Cuenca, Jorge Lima, Luis Rébora, Alfredo Etcherverry, Alejo Martínez (h), y Carlos Lange; el ingeniero José Bonilla y el Sr. Antonio Bonet.

### Villa Residencial Turística en Miramar

Tres objetivos básicos guiaban el anteproyecto para Miramar: urbanizar una fracción de aproximadamente 150 ha –fracción del antiguo vivero y sus ampliaciones– situada al SO de la ciudad; construir un hotel de turismo y un casino como tema principal de la urbanización, y construir algunas casas habitación de tipo turístico como promoción. El proyecto debía respetar tres criterios. El económico financiero concebía la incorporación de las tierras como operación inmobiliaria en que todos los gastos –adquisición de las tierras, estudios y proyectos, así como promoción– debían cubrirse con la venta de los lotes. El criterio urbanístico proponía la urbanización como ampliación de Miramar, y debería concebirse como parte viva e integral, evitando la constitución de un simple barrio hotel

con vida exclusivamente estacional. Por el contrario, debía ser un nuevo órgano de la ciudad con todos sus elementos comunales. Finalmente, la estructura urbana del ensanche obedecería a los postulados del planeamiento urbano, sobre los que se volverá al describir la propuesta. El criterio sociológico, por último, perseguiría que en el balneario a proyectarse se desarrollara armónicamente la comunidad permanente con la fluctuante veraniega (Estudio previo, s. f.).

El equipo técnico confeccionó un plan de desarrollo urbanístico para la villa que regiría todos los proyectos de obras –urbanización, ingeniería, arquitectura y paisajísticas– tanto de la iniciativa privada como del Estado. Tal como se advertía anteriormente, la villa residencial no debía constituir un suburbio yuxtapuesto a la planta urbana, sino una unidad urbanística orgánica, con su centro de atracción definido –alrededor del cual se desarrollarían en el tiempo y en el espacio las unidades residenciales– conectado con el centro de la ciudad y sus accesos. La descripción del proyecto se realizó mediante siete ítems, que resumen los postulados del planeamiento urbano del momento, a la vez que se aportaban justificaciones o posturas críticas sobre los problemas de la urbanización y la normativa urbanística en general, y al urbanismo en particular. Se repasan brevemente a fin de terminar de explicar el plan.

El primer punto, y considerado principal, fue la unión con la ciudad de Miramar, cuya plaza central se situaba a solo 2 km del baricentro de la urbanización propuesta, lo que justificaba prácticamente que se encontraban en un problema de “ensanche”. Se resolvió la unión ligando las tierras a desarrollar con la Avenida-Ruta a Mar del Plata y la diagonal de conexión con la plaza central de la ciudad. (Ver Croquis de Ubicación plano de la Figura 2)

El segundo aspecto fue la relación con las áreas colindantes. El plan de recuperación de las tierras del Vivero Dunícola planteaba una etapa inicial de trazado y subdivisión de dos unidades residenciales, un parque público en base a la arboleda existente y un barrio de tipo económico. Luego podría extenderse a la totalidad de la propiedad fiscal y a las adyacentes de propiedad privada y, previendo procesos especulativos en estas últimas a partir de la valorización de las unidades residenciales, se debían delinear calles y

avenidas de acceso para evitar que los propietarios privados prolongaran sin sentido urbanístico las calles existentes.

El proyecto preveía tres accesos desde la ciudad –tercer tema. El primero, desde el centro de Miramar, como se adelantó, se haría por la prolongación dentro de las tierras fiscales de la avenida que conducía a la ruta costanera de unión con Mar del Plata, tratado como avenida parque de 40 m de ancho. Se preveía otro acceso por el boulevard marítimo existente, pero dentro de la urbanización la misma no sería una vía de tránsito a lo largo de la costa, sino que debía permanecer lo más natural posible para un mayor solaz y atractivo visual del turista. Llegado a este punto interesa destacar la postura de los urbanistas sobre las avenidas costaneras en los balnearios. Así, el equipo entendía como mala solución la limitación entre el mar y las zonas habitadas mediante una vía de tráfico, aspecto que ya se estaba corrigiendo en la reconstrucción de balnearios europeos. En cambio, el defecto principal de todos los pueblos marítimos de la costa bonaerense –Pueblo Peralta Ramos, Miramar, Nechochea, entre otros– era la disposición de avenida de gran tránsito que debía cruzarse para llegar a la playa. Es así que a partir del ejemplo de los hoteles de Miami habilitados directamente sobre la playa, surgió la idea de evitar la prolongación de la avenida costanera dentro del Vivero, desviándolo hacia la avenida parque de acceso principal. Finalmente, un tercer acceso sería posible por una calle pavimentada existente, de unión de la playa principal hasta el vivero.

Un cuarto tema de fundamental importancia en estas urbanizaciones refería al trazado viario. Así, el trazado de las calles secundarias respondía a la idea de delimitar con ellos los recintos de las unidades residenciales o vecinales. Consecuentemente, cada unidad vecinal era un área rodeada por una avenida o calle de tránsito, dentro de las cuales se desarrollaban otras secundarias, preferentemente en *cul-de-sac*, que servían de acceso a grupos de 30 ó 40 viviendas. Se previeron en la etapa inicial dos unidades vecinales, situando entre ellas el pequeño centro comercial –otro de los componentes clásicos– cercano al hotel casino. Además de otros lotes para hoteles particulares con sus calles de acceso (Figura 1).

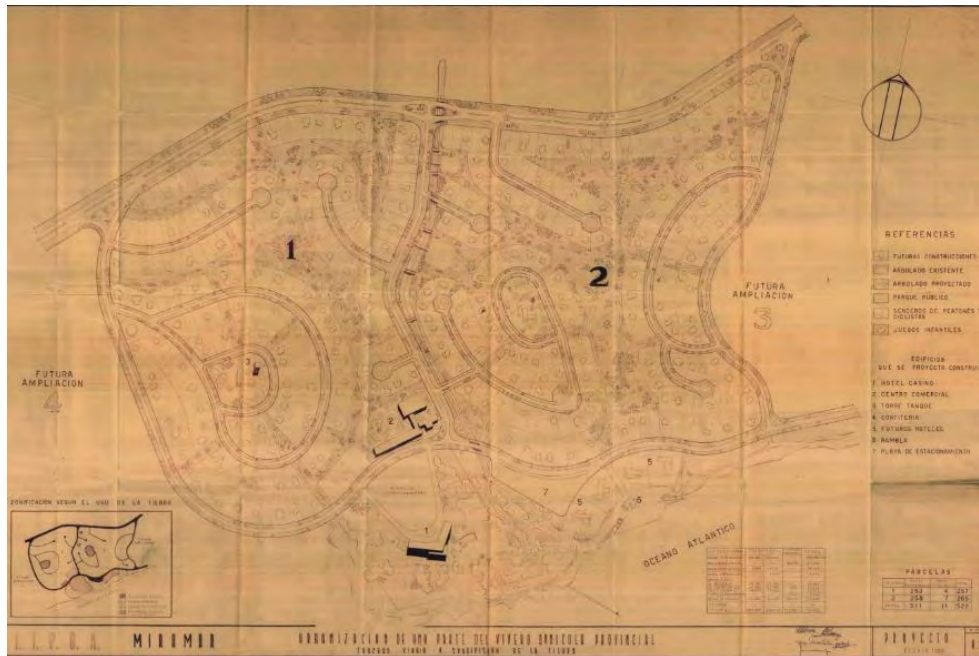


Figura 1. Urbanización de parte del Vivero Dunícola de Miramar. Trazado Viario y Subdivisión de la Tierra. Instituto Inversor de la Provincia de Buenos Aires (IIPBA). Archivo IAA/FADU/UBA. Los números 1 y 2 (de mayor tamaño) señalan las dos Unidades Vecinales propuestas. 4 y 5 corresponden a las futuras ampliaciones. Los edificios que se preveía construir eran: sobre la costa el hotel casino (1); el centro comercial (2); En el centro de las UV, sobre la izquierda confitería y a la derecha del plano la torre tanque; un grupo de hoteles sobre la costa abriendo a la rambla.

Parece oportuno detenerse brevemente en el concepto de unidad vecinal explicado por algunos de estos urbanistas, para lo que se retoma lo expuesto en *Plan: Informativo de Planeamiento Urbano – Rural*. En el segundo número de *Plan* recogieron parte de un artículo tomado del Seminario de Vivienda y Urbanismo organizado en 1950 por la Unión Panamericana, donde se destaca que adquirirían auge en esos días, tanto el planeamiento de unidades vecinales en forma de barrios completos, como su integración con los demás aspectos del plan urbano. El concepto de unidad vecinal refería al desarrollo de viviendas como “unidades”, en áreas lo suficientemente grandes para abarcar todos los servicios y facilidades públicas que requiere la familia, dentro de un perímetro accesible peatonalmente, reconociendo como primer autor teórico a Perry en Estados Unidos, con el apoyo filosófico de Lewis Mumford, y la ejecución práctica de Wright y Stein. Para el caso inglés arguyen su formación desde la construcción de las ciudades jardín de Letchworth y Welwyn, y su continuación en el

concepto de *New Town*. Finalmente, aspectos prácticos del planeamiento de las unidades requerían la inclusión de centros comerciales, de recreo, parques, centros comunales y escuelas, siendo una de las normas para determinar el área del barrio la relación entre escuela primaria y la población escolar necesaria para abastecerla: así que el área podía fluctuar entre 50 y 200 ha y la población –de baja densidad– de 2000 a 10000 personas. El diseño de las calles debía excluir el tránsito pesado y ofrecer completa seguridad a los peatones (Unidades Vecinales, p. 16).

Un último punto relevante de la propuesta de desvío de la avenida costanera dentro de la urbanización, es el reconocimiento expreso de que el proyecto se apartaba de la prescripción de dejar la franja sin lotear de 100 m a partir de la línea de la más alta marea eólica. Se argumentaba en este sentido que se entendía que el objeto de esa reserva era la posibilidad de establecer un camino de unión entre dos centros urbanos, aprovechando y potenciando los recursos paisajísticos como se había realizado entre Mar



del Plata y Miramar. Pero en el interior de la villa con el criterio urbanístico de las unidades vecinales era más interesante, desde el punto de vista del paisaje, interrumpir el camino y retirarlo de la costa, con lo que se lograría asimismo mayor libertad a los turistas a la vez que menos peligros. La aprobación de esta subdivisión por la Dirección de Geodesia<sup>13</sup> en agosto de 1952, es una prueba concreta de las excepciones a las leyes de uso de suelo. En este caso es un organismo estatal que decide no aplicar las normas del mismo estado provincial al que pertenece, aunque sin duda la razón estaba plenamente justificada (Figura 2).

El quinto ítem refiere a la Red de Parques, y explicaba la concepción de toda la villa como un gran parque, posible de recorrer ya sea a pie, en bicicleta, a caballo o en automóvil en toda su extensión, casi sin cruzar avenidas, utilizando senderos bajo los árboles. Los parques se preveían como franjas longitudinales que penetraban a modo de cuñas entre los grupos de lotes. Finalmente, se argumentaba sobre las mejores posibilidades que aportaba la disposición adoptada comparada con una plaza clásica. Los otros dos ítems de la memoria corresponden a Subdivisión de la tierra y Edificación, que se abordará seguidamente con más detalle a partir de la observación de normas para el desarrollo de

la villa. Las áreas no destinadas a uso público se subdividían en tres tipos de lotes: residenciales – destinados a vivienda individual o colectiva, lotes comerciales o de reserva.

Para la primera etapa de desarrollo de la Villa los urbanistas prepararon, además de normas generales, prescripciones urbanísticas, edilicias y constructivas que dado su carácter técnico no se incluirán. En cambio, se observarán normas generales para la edificación, a las que también debían ajustarse estrictamente las obras construidas por el Estado como ejemplos a imitar por los particulares (Normas Generales, s.f.)

La apariencia externa e interna de los edificios debía resultar del uso armónico y proporcionado de estructuras, materiales, coloraciones y demás recursos arquitectónicos, en el que primaría un concepto de economía, utilidad a la par que estético. Los edificios públicos evidenciarían su carácter por la armonía y proporción de sus masas y la jerarquización en el conjunto edificado. El “estilo” surgiría entonces espontáneamente, imposible de catalogar dentro de los conocidos porque sería una expresión contemporánea y argentina de la arquitectura, cuyos proyectos contribuirían a crear el estilo propio del lugar y de la época (Normas Generales, s.f.).

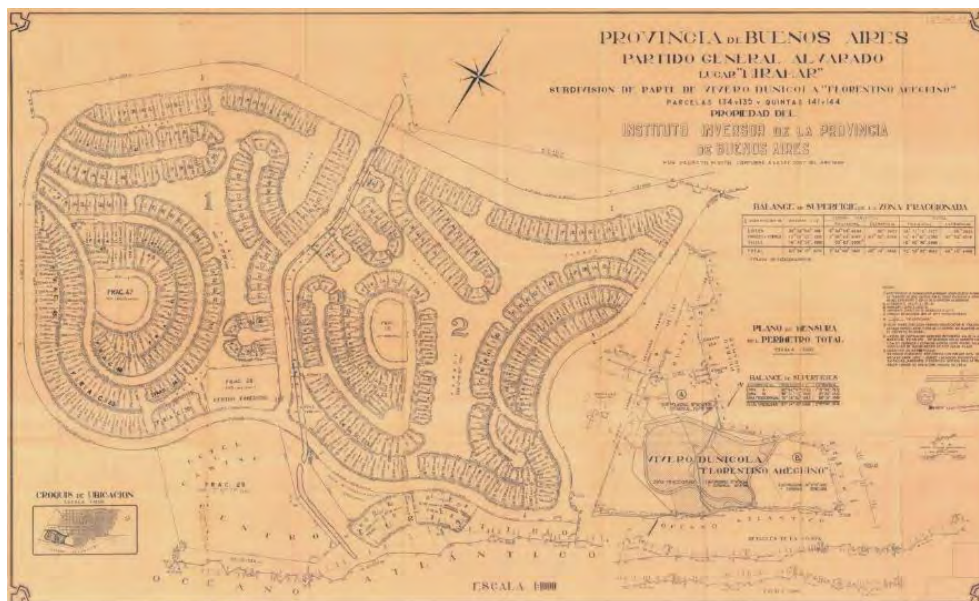


Figura 2. Plano de subdivisión de parte del Vivero Dunicolo “Florentino Ameghino”. Propiedad del Instituto Inversor de la Provincia de Buenos Aires (IIPBA). Aprobado el 19 de agosto de 1952.

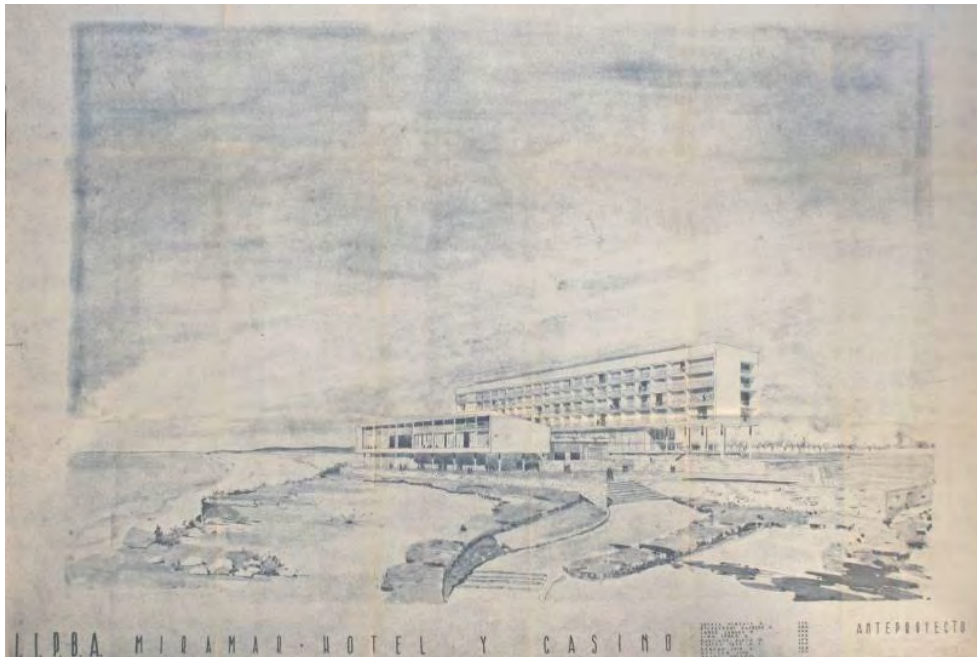


Figura 3. IIPBA. Anteproyecto Hotel y Casino de Miramar. Perspectiv. Archivo arquitecto Carlos F. Lange. Gentileza Dr. Sebastián Malecki.

En la primera etapa debían realizarse un edificio para Hotel Casino y Dependencias. Además, el Centro Comercial Vecinal, con locales para negocio minorista, mercado, restaurant o confitería formando un conjunto en torno a un patio. La Estación de Servicios se ubicaría estratégicamente para servir a los vehículos que arribarían al casino y a los hoteles.

Los emplazamientos pueden observarse en el plano de la figura 1. El Hotel Casino –implantado en una de las prominencias del terreno junto al mar– dispondría de vistas panorámicas al mar, a la ciudad y al campo circundante. Algunos planos<sup>14</sup> del anteproyecto del hotel –que avanza hacia una mayor definición y por tanto difiere a los esquemas del plano de zonificación– revelan otras búsquedas de la implantación, tales como el aprovechamiento del desnivel del terreno, con su acceso a nivel calle y otro desde la playa, haría accesible a un nivel de uso público con bares y restaurantes. En síntesis, dos volúmenes elevados sobre espacios públicos cubiertos o semi cubiertos y vinculados por una plataforma o terraza. Sobre la playa, el volumen más bajo albergaría el casino, y el volumen más alto, una tira de cuatro niveles para las funciones del hotel. El lenguaje, esa expresión contemporánea y argentina que postulaba la memoria, se vincula estrechamente con corrientes internacionales, con las

características tiras, el manejo del hormigón, los parasoles, los semi cubiertos y las azoteas, y quizás hasta terraza jardín (Figuras 3).

Dentro de las normas urbanísticas, el plano de zonificación según uso de la tierra (Figura 4) establecía para las Unidades 1 y 2, así como para futuras extensiones, uso Residencial –vivienda unifamiliar con consultorio, estudio, etc.– y dentro de las zonas residenciales, las denominadas Residencial Especial, tendrían como uso característico hoteles, hosterías, y casas de departamento. Toda edificación en los lotes sería de orden discontinuo, separada de edificaciones continuas sin medianeras comunes. Las prescripciones para espacio edificable y volumen y área máxima se resumen para el caso Necochea en tanto eran idénticas para las dos villas. Sobre el mar la zona del Centro cívico turístico, en la que se aíslan las dos zonas Residencial Especial para hoteles, admitía como usos característicos, la instalación de hoteles y hosterías (uso turístico). Salas de entretenimiento, cines, teatros, confiterías y salas de baile, etc. (uso recreativo). Oficinas nacionales, provinciales y municipales (uso cívico), y finalmente locales para negocio, tiendas, bancos, etc. (uso comercial). La zona comercial del centro vecinal permitiría la instalación de comercios minoristas, pequeñas tiendas, librerías, peluquerías farmacias, etc.



Figura 4. Urbanización de parte del Vivero Dunícola de Miramar. Zonificación. Instituto Inversor de la Provincia de Buenos Aires (IIPBA). Archivo IAA/FADU/UBA. La zonificación señalada en el plano indica: 3 áreas Residenciales especiales (en el área central de cada una de las UV y otra zona frente al hotel casino, contigua al área comercial). Sobre la costa las áreas Residenciales especiales de hoteles privados. Además, las áreas residenciales y las áreas viales.

### Villa Residencial Turística en Necochea

Al tiempo que realizaban la propuesta para Miramar, el mismo equipo técnico proyectaba la urbanización de la villa residencial turística en Necochea, cuyo plano de mensura y desarrollo urbanístico para la primera etapa sobre Lote Mar 4 se aprobó tiempo antes que el de Miramar, incluso llegó a iniciarse en este caso la pavimentación. A partir de los informes técnicos realizados por la Dirección de Geodesia y por el Instituto de Planeamiento Urbano y Rural –que abalan su conformidad con el criterio general propuesto– el ejecutivo a cargo de Mercante aprueba el desarrollo de la villa en los términos propuestos. Los considerandos del decreto de aprobación del plan de desarrollo urbanístico resaltaban que tal aprobación implicaba sancionar un “nuevo concepto de parcelamiento” y el uso de la tierra, desprovisto del mezuino afán especulativo y, concebido, por el contrario, desde un punto de vista funcional acorde al mérito

potencial de la fracción a urbanizarse, y a la conveniencia del pueblo que había de usufructuarla. Consecuentemente, se iniciaría así una nueva obra de profunda y perdurable repercusión social, concordante con el espíritu y la práctica del gobierno (Decreto 6135). (Figura 5)

El nuevo concepto de parcelamiento, y tal como se desarrolló al exponer la villa en Miramar, era el de las unidades vecinales. La idea que rige la urbanización es la misma que se explicó para el caso de Miramar, que partía de la supresión de la tradicional subdivisión en manzanas y calles y, en cambio, se proponía su reemplazo por sistemas de lotes agrupados en torno a calles estrechas en las que el vehículo sólo accedía para llegar a las viviendas, y el resto del terreno era destinado a parques públicos, que constituían el fondo de la villa, cuyas casas y edificios aparecerían como levantados en medio del parque y no al margen de este.

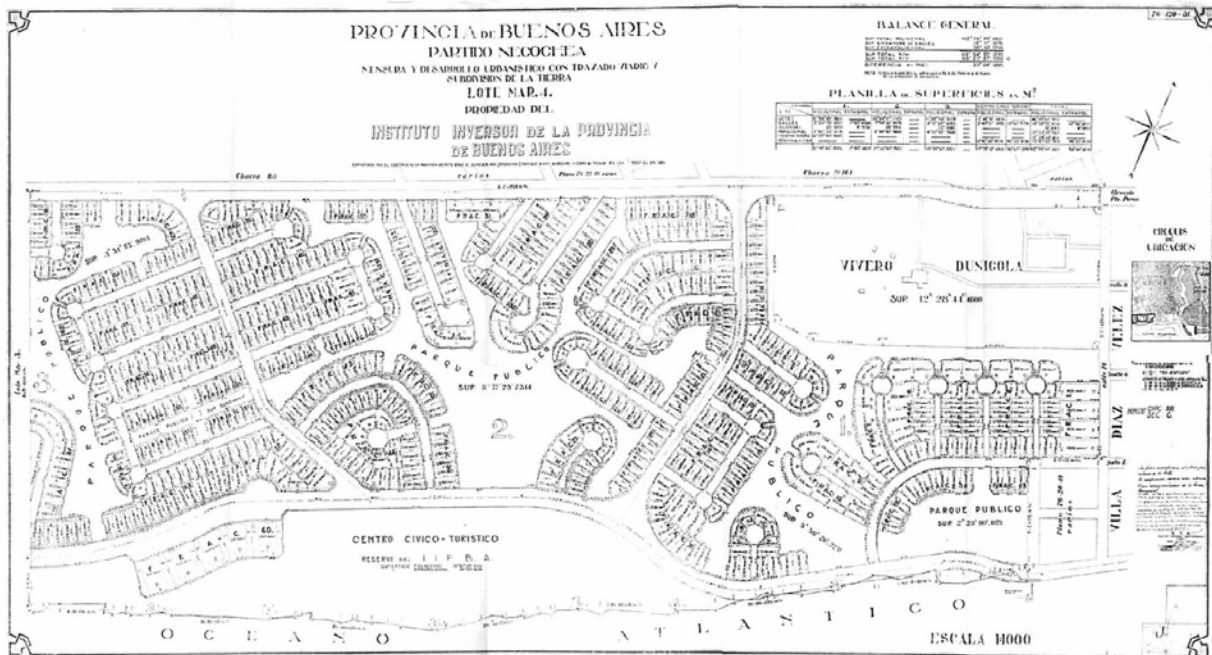


Figura 5. Partido de Necochea. Mensura y Desarrollo Urbanístico con Trazado Viario y Subdivisión de la Tierra. Lote Mar 4 Propiedad del Instituto Inversor de la Provincia de Buenos Aires. Archivo Histórico de Geodesia.

Como ya se presentó, este tipo de urbanizaciones se basan en la clasificación vehicular, que va desde las vías rápidas o de acceso, que en este caso son las dos paralelas a la costa, la mediterránea y la del borde del mar. Esta es una de las diferencias con la urbanización que se expuso antes, en tanto aquí todavía se continúa la avenida costanera dentro de la villa, aunque se retira del mar para delimitar el centro cívico turístico. Las calles de unión de los distintos sistemas que delimitan las unidades de vivienda y las callecitas internas en *cul-de-sac* completan el sistema vehicular. Otra diferencia es que en este caso se organizaron tres unidades vecinales con igual uso de la tierra que el caso anterior – residencial especial– con viviendas unifamiliares como uso característico, admitiéndose usos especiales para hoteles y usos complementarios para negocios de abastecimiento diario.

Las normas urbanísticas y edilicias para las áreas residenciales establecían restricciones en función de la consecución de la idea rectora de viviendas dispersas en el verde, por lo que la altura máxima de edificación no podía superar los 8 metros, no podían materializarse las medianeras, y la masa edificada debía dejar un borde libre de 2 metros

en todo el perímetro hasta los límites del terreno, sólo por mencionar las más significativas.

El conjunto se completaba con un centro comercial vecinal y con el centro cívico turístico de hoteles, en cuya etapa inicial debía construirse el Hotel casino, cuya masa edilicia dominaría el grupo de edificios (Figura 6). Para una segunda etapa se completaría con museo oceanográfico, auditorium, salas de conciertos, cine, edificio de deportes, salones de exposiciones y oficinas, de igual forma que el caso anterior. Finalmente, con respecto a la apariencia externa de las edificaciones coincide con lo expuesto: aquí también surgiría espontáneamente mediante la construcción una expresión CONTEMPORANEA y ARGENTINA<sup>15</sup> de la Arquitectura, que contribuiría a crear el estilo propio del lugar y de la época.

En 1952 se derogó la ley de creación del Instituto Inversor, y debía procederse a su liquidación. Dos años más tarde se decretó la restitución a la Provincia de Buenos Aires de las tierras que habían sido asignadas anteriormente como aporte de capital al Instituto Inversor –lotes mar 1, 2 y 3 en la costa de Necochea– a excepción del lote mar 4 en el que el Instituto estaba realizando la pavimentación contratada con la Empresa



marplatense Arturo Lemmi e hijo (Figura 7), debiendo gestionarse por sus tareas el debido resarcimiento. En diciembre de 1954 se declaró concluido de común acuerdo el contrato con la empresa constructora y este lote también pasó a la

provincia. Se concluye así definitivamente la posibilidad de concreción de la villa residencial turística en el lote mar 4, cuyas tierras hoy son parte del parque municipal Miguel Lillo.



Figura 6. Vista del Conjunto, Villa del Mar en Necochea, publicada en la Sección Nuestro Urbanismo de *Nuestra Arquitectura* (diciembre, 1952), (281), p. 364. A la izquierda de la perspectiva se representa el centro cívico turístico de hoteles, donde destaca la masa edilicia del Hotel casino, que debía dominar el grupo de edificios.

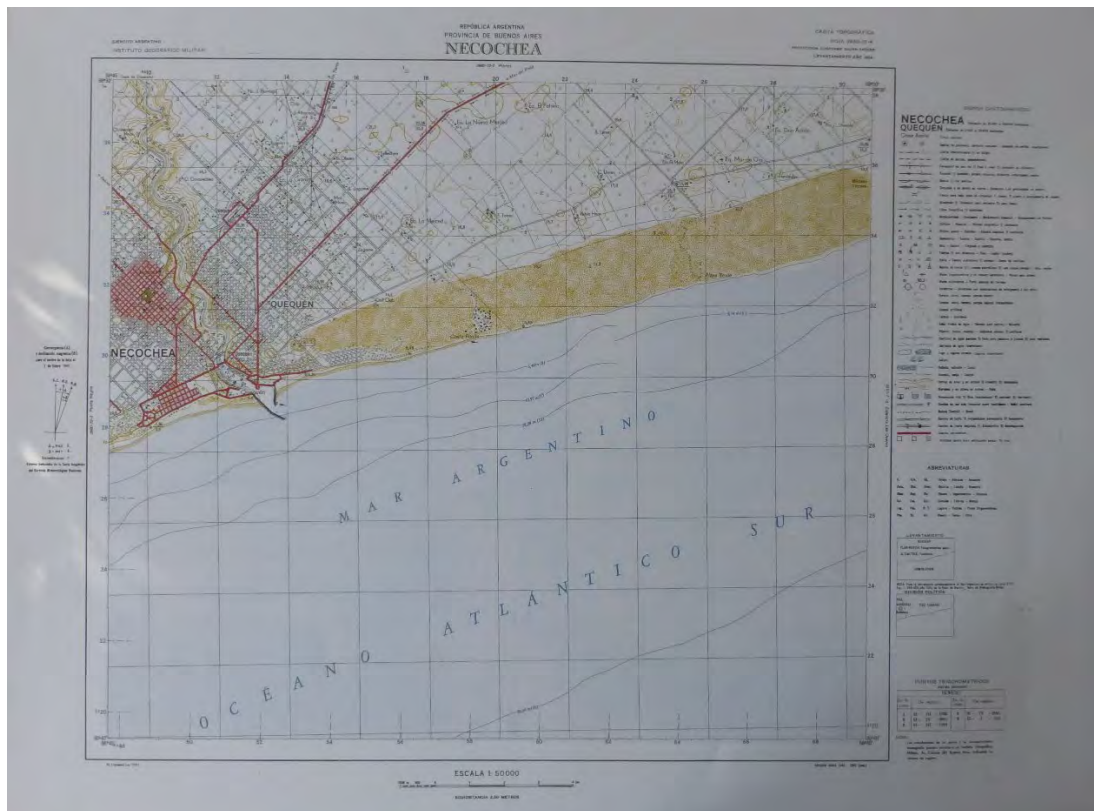


Figura 7. Instituto Geográfico Militar (Levantamiento 1964). República Argentina. Provincia de Buenos Aires. Necochea. Carta Topográfica. Hoja 3960-12-41. En color rojo se muestran las calles pavimentadas. A la izquierda de la imagen, junto a la villa Diaz Vélez, pueden verse los pavimentos correspondientes a la unidad vecinal 1, junto al vivero dunícola.

## Lecciones de planeamiento urbano

El caso expuesto del Instituto Inversor, aporta, en primer lugar, a completar la idea o posicionamiento del gobierno de Mercante sobre la urbanización de la costa provincial, con la clara inclusión de técnicos de planificación urbana y regional en un momento en que la planificación general como motor de desarrollo era aún incipiente, y que tuvo con el derrocamiento del peronismo un abrupto fin de ciclo. En segundo término, particularmente arroja luz sobre un episodio concreto de la historia del planeamiento o planificación de las ciudades en Argentina poco conocida.

Puede decirse que durante esta gestión gubernamental se registró cierta dualidad sobre la urbanización turística. El estado no procuró evitar la fundación de villas balnearias, sino por el contrario, hasta tomaría a su cargo realizaciones como las estudiadas, a la par que reconocía la acción privada en la materia. Aunque

paralelamente las normas de uso de suelo procuraran detener la “especulación” de la parcelación. Como ya se expuso, una forma de encausar este proceso considerado especulativo se procuró mediante restricciones al dominio reguladas en 1949, y valiéndose de preceptos urbanísticos, parcelaciones con mejores búsquedas ambientales y paisajísticas, lotes de mayor tamaño, áreas verdes, etc. No se buscó reducir el número de las subdivisiones, aun a sabiendas que la oferta superaba ampliamente la demanda y los lotes no se ocuparían. Por el contrario, el Estado industrial a través del Instituto propuso la creación de nuevas villas poniendo en práctica un nuevo criterio financiero y un concepto distinto de parcelamiento y el uso de la tierra –con la proposición de unidades vecinales– acorde al mérito potencial de la fracción a urbanizarse, y a la conveniencia del pueblo que había de usufructuarla. Es así que el Estado se apropia plenamente de esta concepción en una simbiosis entre el proyecto de los técnicos del urbanismo y

el proyecto político de Mercante. Razón por la cual, al término de su mandato, y disuelto el Instituto, estas propuestas fueron abandonadas y sus preceptos, estos episodios de planificación urbana, desaparecieron como sepultados bajo los médanos a urbanizar.

Finalmente, aunque no se hayan materializado plenamente, estas proposiciones representadas en planos, con sus normas para desarrollo futuro que componían los planes reguladores, constituyen registros, lecciones teórico-prácticas del planeamiento urbano de inicios de los 50. Propusieron para la costa unidades urbanísticas orgánicas, con su centro de vida comunitaria, y la realización de las unidades vecinales, la clasificación vehicular, la edificación dispersa en el verde, con lo que se sumaban a la vertiente internacional. Sin embargo, contribuirían a crear mediante su arquitectura una expresión contemporánea y argentina en la ribera provincial. Quedan abiertas así indagaciones futuras que arrojen luz sobre la aplicación o abandono de estos conceptos en los planes que le siguieron para el ordenamiento y urbanización en la costa provincial.

## Notas

<sup>1</sup> Para el surgimiento del planeamiento regional en Argentina ver, entre otros, Mazza (2004).

<sup>2</sup> Dentro de las primeras indagaciones que abordan la temática ver Novick y Caride (1999). También Mazza y Bruno (2012).

<sup>3</sup> Las actividades de divulgación realizadas por el Centro de Ingenieros culminaron con la realización del Curso a cargo del arquitecto José María Pastor en su carácter de Experto en Planeamiento Urbano y Rural. En 1950 una edición especial del Ministerio de Obras Públicas publicó el curso dictado por Pastor (Provincia de Buenos Aires, 1950).

<sup>4</sup> En 1942 la *Revista de Derecho y Administración Municipal* publicó un número especial dedicado al turismo, que a la par que destaca el vínculo entre turismo –factor de desarrollo– y urbanismo, incluye la legislación nacional, así como un apartado con las normas provinciales, entre ellas las correspondientes a Córdoba, La Rioja, Catamarca, Mendoza y San Juan (Legislación Provincial, 1942).

<sup>5</sup> A esto se sumó la ejecución de obra pública en balnearios, parte de la cual se realizó en el marco de la Ley de Trabajos públicos para el trienio 1937-1938-1939 (Longoni, 2006; Fernández y Acin, 2018). Además, se dictó una regulación de ribera en toda su extensión –Ley de Urbanización de Playas y Riberas de 1939– así como la creación de parques provinciales, museos y viveros dunícolas, solo por mencionar algunos de los aspectos más significativos (Bruno y Mazza, 2002).

<sup>6</sup> Entre otros estudios que abordan distintos aspectos del período en la provincia de Buenos Aires pueden incluirse: Torre, 2002; Mercante, 1995; Panella, 2005 y 2006; Mateo, 2005.

<sup>7</sup> La Ley de Creación de Nuevos Centros de Población y Ampliación de Ejidos –3487– del 19 de junio de 1913, con algunas modificaciones, mantuvo su vigencia durante 64 años, y fue derogada en 1977 por el Decreto Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.

<sup>8</sup> La ley de Fundación de Pueblos tuvo una primera reglamentación en 1927 y una segunda en 1944 que establecía nuevas normas para subdivisión de tierras y para la presentación de planos. En 1934, y en el marco del impulso que adquiere el desarrollo de la red carretera de la provincia, se decretaron requisitos para dictaminar acerca de nuevos pueblos situados sobre caminos de la red troncal. Las normas de la gobernación Mercante se explican en el cuerpo del texto.

<sup>9</sup> Se refiere a la reforma de la Constitución Nacional de 1949 que incluyó derechos sociales.

<sup>10</sup> La rivera externa era la franja paralela y contigua a la "playa" definida en el Código Civil, la que está sujeta a la entrada al mar cuando el mismo soporta las mareas astronómicas y las eólicas.

<sup>11</sup> Art. 11.- La dirección estaría cargo de un Consejo de Administración (nombrado por el Poder Ejecutivo) compuesto por un presidente (Presidente del Banco de la Provincia de Buenos Aires) y seis miembros (durarían 4 años en sus funciones). Los miembros del Consejo recibirían una asignación anual proporcional al 5 % de las utilidades del Instituto, no pudiendo ser inferior a 3000 pesos mensuales –aún en caso de ejercicio deficitario– ni superior a 4000.

Art. 12.- El ministro de Hacienda, Economía y Previsión, era consejero "ex officio", asistiendo a las reuniones del Instituto con voz, pero sin voto.

<sup>12</sup> Eran las tierras del Swift Golf Club de Gonnet expropiadas para el usufructo y esparcimiento popular, donde luego el Instituto Inversor realizó la República de los Niños.

<sup>13</sup> En el plano de Subdivisión puede leerse que se aprueba el fraccionamiento en su faz geométrica, quedando inhibido de venta por el informe de la Dirección de Hidráulica. La fecha de aprobación del sello es 19 de agosto de 1952, el mismo día que se aprobó la Ley 5689 que derogaba la Ley de creación del Instituto Inversor de la provincia (Archivo Histórico de Geodesia).

<sup>14</sup> Los planos del anteproyecto forman parte del archivo del arquitecto Carlos F. Lange, integrante del grupo proyectista, que su hijo –Carlos Lange (h)– facilitó al Dr. Sebastián Malecki, a quien agradezco la gentileza de habérmelos enviado.

<sup>15</sup> En mayúsculas en el original, Instituto Inversor de la Provincia de Buenos Aires. Villa Residencial-turística en Necochea. Primera Etapa a Desarrollarse en el Lote Mar 4. Normas para el Desarrollo futuro. Anexas al plano de desarrollo urbanístico aprobado por Decreto 6135 del 7 de abril de 1951.



## Referencias

- Bruno, P. (2021). *Fundación de balnearios, planes y proyectos para la costa marítima bonaerense: transformación del territorio litoral 1930-1960*. [Tesis de Doctorado no publicada]. Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina.
- Bruno, P. (2012). Los hoteles de turismo (1930-1955): piezas claves del territorio turístico de la Argentina. *Registros. Revista de Investigación Histórica*, (9), 54-80. <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/registros/article/view/84>
- Bruno, P. (2008). *El despertar de la Argentina turística y la transformación del balneario marítimo*. [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina]. <http://humadoc.mdp.edu.ar:8080/xmlui/handle/123456789/261>
- Bruno, P. y Mazza, C. (2002). *Construcción de paisajes. Transformaciones territoriales y planificación en la región marplatense 1930-1965*. FAUD/UNMDP.
- Calcaprina, C. y Tedeschi, E. (1950). *Urbanismo con Legislación. El Problema Legislativo de la Planificación Urbana y Rural*. Universidad Nacional de Tucumán. Instituto de Arquitectura y Urbanismo.
- Capanegra, C. A. (2010). El desarrollo turístico como estrategia política del Estado: de la política en turismo a la política turística. Argentina 1900-1975. *Aportes y Transferencias*, 14(1), 23-42. <http://nulan.mdp.edu.ar/id/eprint/1485>
- Clarke, G. (2006). La gobernación Mercante y la creación de la República de los Niños. En C. Panella (Comp.), *El gobierno de Domingo A. Mercante en Buenos Aires (1946-1952). Un caso de peronismo provincial* (tomo II, pp. 117-129). Instituto Cultural de la Provincia de Buenos Aires.
- Decreto 21890 del 23 de septiembre de 1949. Departamento de Obras Públicas, Provincia de Buenos Aires. Sobre fraccionamiento o mensura de una propiedad.
- Decreto 21891 del 23 de septiembre de 1949. Departamento de Obras Públicas, Provincia de Buenos Aires. Requisitos para las subdivisiones de tierras.
- Decreto 25801 del 31 de octubre de 1949. Reglamenta la ley que crea el Instituto Inversor.
- Decreto 6135 del 7 de abril de 1951. Aprobación criterio general para desarrollo urbanístico Lote Mar 4, Villa Díaz Vélez, Necochea (Expediente I-76-1951. MOP Bs. As.).
- Decreto 9196 del 11 de mayo de 1950. Departamento de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires. (Expediente Letra P, N° 473).
- Estudio Previo al anteproyecto – objeto del concurso. En Instituto Inversor de la Provincia de Buenos Aires (s. f.). *Urbanización de Miramar*. s. e.
- Fernández, M. y Acin, E. (23-24 de mayo de 2018). *La Obra Pública para el turismo: Estrategias de desarrollo en la Provincia de Buenos Aires, 1936-1940*. VIII Encuentro de Docentes e Investigadores en Historia del Diseño, la Arquitectura y la Ciudad. Córdoba, Argentina. <https://rdu.unc.edu.ar/bitstream/handle/11086/11593/2.38%20La%20obra%20p%C3%ABblica%20para%20el%20turismo.pdf?sequence=118&isAllowed=y>
- González Bollo, H. (2015). Exploraciones sobre la Argentina Planificada (1944-1972) [Presentación]. *Anuario IEHS*, 119-124. <http://anuarioiehs.uncen.edu.ar/Files/2014-15/06%20Anuario%20IEHS%2029&30.D1.Presentaci%C3%B3n.pdf>
- Jerez, M. (2013). Peronismo, planificación y estado en el noroeste argentino: Iturbe y el plan cuatrienal de obras públicas en la provincia de Jujuy (1947-1950). *Boletín Americanista*, (67), 163-182. <https://revistes.ub.edu/index.php/BoletínAmericanista/article/view/13739>
- Lacunza, P. (2004). El Nuevo papel del Estado en la Argentina peronista: Mercante y el Plan Trienal de Trabajos Públicos en la

- provincia de Buenos Aires (1947-1949). *Anuario del Instituto de Historia*, (4). [http://www.fuentesmemoria.fahce.unlp.edu.ar/art\\_revistas/pr.3250/pr.3250.pdf](http://www.fuentesmemoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.3250/pr.3250.pdf)
- Lectura del Mensaje por el señor Gobernador de la Provincia, Coronel (R) Don Domingo A. Mercante, Asistido por sus secretarios de Estado (2 de mayo de 1947). Senado de Buenos Aires (1948). *Diario de Sesiones*, 91° período 1947-1948 (tomo 1) (pp. 3-46). La Plata: Dirección de Impresiones Oficiales.
- Legislación Provincial (octubre, 1942). *Revista de Derecho y Administración Municipal*, (152), 1024-1080.
- Ley 5399 del 24 de noviembre de 1948. Instituto Inversor de la Provincia de Buenos Aires. BO 22-dic. 1948.
- Ley 5557 del 29 de noviembre de 1949. Transferencia de Tierras al Instituto Inversor y obras de urbanización y parquización en Gonnet, Partido de La Plata. BO 21-dic. 1949.
- Longoni, R. (2006). Gobernador Manuel Fresco: su obra pública en Buenos Aires. *Revista de Historia Bonaerense*, (30), 11-19.
- Mateo, G. (2005). El gobierno de Domingo Mercante: expresión singular del peronismo clásico. En R. Rein y R. Sitman (Comps.), *El primer peronismo. De regreso a los comienzos* (pp. 221-248). Lumiere.
- Mazza, C. (2020). Representaciones del territorio: los planos de los planes urbano-territoriales de mediados del siglo XX en Argentina. En M. Montero (Ed.). *Construcción de la ciudad contemporánea Infraestructuras, sociedad y espacios urbanos* (43-66). Universidad del País Vasco / Euskal Herriko Unibertsitatea, Argitalpen Zerbitzua. Servicio Editorial.
- Mazza, C. (2004). Notas sobre los comienzos del planeamiento regional en Argentina, 1943-1946: fragmentos de convergencia entre técnicas y políticas. *Registros. Revista de Investigación Histórica*, (2), 111-136.
- <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/registros/article/view/399>
- Mazza, C. y Bruno, P. (2012). Políticas de desarrollo territorial en áreas turísticas y del conurbano bonaerense durante el peronismo en la gobernación Mercante (Buenos Aires, Argentina). *Historia Actual On Line*, (29), 55-66. <https://doi.org/10.36132/haov0i29.765>
- Mensaje Asamblea Legislativa (3 de mayo de 1950). Creación del Instituto Inversor. Senado de la Provincia de Buenos Aires (1951). *Diario de Sesiones* (94° período, tomo 1), (pp. 35-36). La Plata: Dirección de Impresiones Oficiales.
- Mensaje Asamblea Legislativa. Ministro de Hacienda, Economía y Previsión (3 de mayo de 1949). Senado de la Provincia de Buenos Aires (1950). *Diario de Sesiones* (93° período, tomo 1), (p. 33-39). La Plata: Dirección de Impresiones Oficiales.
- Mensaje Asamblea Legislativa. Ministro de Hacienda, Economía y Previsión (4 de mayo de 1951). Senado de la Provincia de Buenos Aires (1952). *Diario de Sesiones* (95° período), (pp. 16-19). La Plata: Dirección de Impresiones Oficiales.
- Mercante, A. D. (1995). *Mercante: el corazón de Perón*. Ediciones de la Flor.
- Mercante, R. (24 de junio de 1948). Mensaje del Poder Ejecutivo con Proyecto de Ley por el que se crea el Instituto Inversor de la Provincia de Buenos Aires. Senado de la Provincia de Buenos Aires. *Diario de Sesiones* (92 período, tomo 1), (pp. 561-564). La Plata: Dirección de Impresiones Oficiales.
- Normas Generales para la confección ulterior de proyectos de obras de ingeniería, arquitectura y paisajística. En Instituto Inversor de la Provincia de Buenos Aires (s.f.). *Villa Residencial Turística en Miramar*. Primera parte a Desarrollarse en el Vivero Dunícola, pp. 1-15.
- Novick, A., y Caride, H. (1999). Ciudad versus área metropolitana. Notas para una historia del gran Buenos Aires. *Amerique*

- latine: Les discours techniques et savants de la ville dans politique urbaine*, 25-35.
- Oyuela, J. (1976). Historia de la Planificación Argentina (Parte 1). *Cuadernos de Planeamiento*, año 1(1), 43-55. <https://cdi.mecon.gob.ar/bases/docelec/mm2548.pdf>
- Panella, C. (Comp.) (2005). *El gobierno de Domingo A. Mercante en Buenos Aires (1946-1952). Un caso de peronismo provincial*. ICPBA.
- Panella, C. (Comp.) (2006). *El gobierno de Domingo A. Mercante en Buenos Aires (1946-1952). Un caso de peronismo provincial (tomo II)*. ICPBA.
- Pastoriza, E. (2006). "Usted se paga el viaje, la provincia el equipaje". Mar del Plata, el turismo social y las vacaciones populares durante el gobierno de Domingo Mercante. En C. Panella (Comp.), *El gobierno de Domingo A. Mercante en Buenos Aires (1946-1952). Un caso de peronismo provincial (tomo II)*, pp. 297-320. ICPBA.
- Pastoriza, E. (2008). El turismo social en la Argentina durante el primer peronismo. Mar del Plata, la conquista de las vacaciones y los nuevos rituales obreros, 1943-1955. *Nuevo Mundo Mundos Nuevos*. <http://nuevomundo.revues.org/index36472.html>
- Piglia, M. (2012). En torno a los Parques Nacionales: primeras experiencias de una política turística nacional centralizada en la Argentina (1934-1950). *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 10(1), 61-73. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2012.10.006>
- Provincia de Buenos Aires. Ministerio de Obras Públicas. (1950). *Curso Básico de Planeamiento Urbano y Rural*. [Dictado en La Plata por José M. F. Pastor, arquitecto]. Talleres Gráficos del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires.
- Torre, J. C. (Dir.) (2002). *Nueva Historia Argentina. Los años peronistas (1943-1955)* (tomo 8). Editorial Sudamericana.
- Unidades Vecinales. (1951). *Plan: Informativo de Planeamiento Urbano – Rural*, (2), 16.

## Perla Bruno

Arquitecta. Magister Artis y Doctora en Historia. Docente e investigadora del Grupo de Estudios sobre Códigos y Planes Urbanos (GECyPU), Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD), Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMdP). Directora de Registros. Complejo Universitario Manuel Belgrano, Funes 3350, 3° piso (B7602AYL) Mar del Plata, Argentina.

[pbruno@mdp.edu.ar](mailto:pbruno@mdp.edu.ar)  
<https://orcid.org/0000-0001-9074-940X>