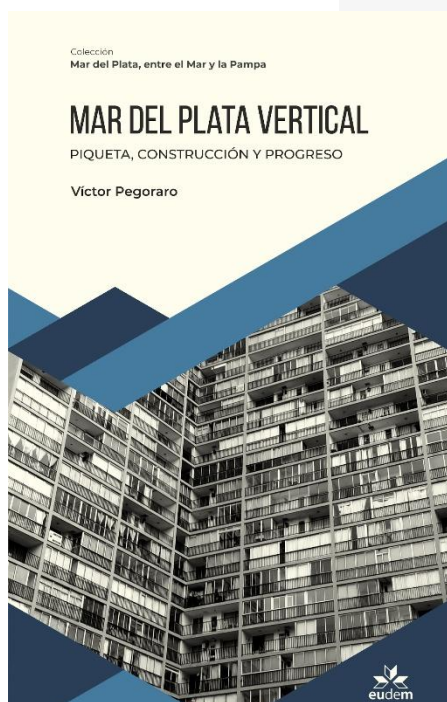




**Reseña de Víctor Pegoraro (2023). *Mar del Plata vertical: piqueta, construcción y progreso*. Mar del Plata: Eudem, 126 páginas.**

## De los chalets a las moles de cemento: la transformación urbana en Mar del Plata

**Abril Micaela Redondi**

Instituto de Investigación en Historia, Teoría y Praxis de la Arquitectura y la Ciudad (HiTePAC), Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de La Plata, Argentina.

*Mar del Plata vertical: piqueta, construcción y progreso* es un libro publicado en 2023 por Víctor Pegoraro, doctor en historia, especializado en la historia de la industria, el mercado inmobiliario y la arquitectura de Mar del Plata. La obra, que forma parte de la colección *Mar del Plata entre el Mar y la Pampa* dirigida por Elisa Pastoriza, propone una lectura que invita a reflexionar sobre la transformación urbana de la ciudad a partir de la construcción en altura, es decir, de los edificios que cambiaron el perfil costero y la fisonomía de la ciudad. Dicha transformación estuvo impulsada por factores como la creciente democratización del balneario y la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal. A lo largo de 126 páginas, el autor aborda la tensión entre construcción y destrucción, especulación y regulación, patrimonio y progreso.

Lejos de pretender ser una historia totalizadora, este libro se presenta como la búsqueda de síntesis de un proceso histórico complejo, que ilumina los agentes que construyeron la ciudad desde abajo hacia las alturas, e invita al lector a situarse como espectador de esa transformación. En este sentido, el autor abre su relato con una evocación visual: “la postal actual de Mar del Plata es la del perfil de sus edificios”. A partir de allí, nos muestra la dualidad que atravesó –y aún atraviesa– la ciudad en dos direcciones: la horizontal y la vertical, entre la contemplación de la playa a lo lejos y la mirada que se eleva hacia las “moles de cemento”. De este modo, Pegoraro está intentando ofrecer un relato alternativo al imaginario de la ciudad como lugar de veraneo aristocrático de chalets y villas pintoresquistas: la Mar del Plata de los edificios, el turismo masivo y de los barrios alrededor de la Avenida Colón, que reflejan de manera más realista y actual cómo es la ciudad hoy. En este sentido, el libro plantea un interrogante que recorre todo el texto: la ciudad creció, sí, pero ¿ese crecimiento implicó necesariamente desarrollo?

Publicado 1 de diciembre de 2025

La obra se organiza en una introducción, tres partes y una bibliografía comentada. La primera parte comienza con el “ciclo de la construcción”, marcado por la estacionalidad de la industria del ocio: el invierno como tiempo de trabajo y el verano como temporada de uso. El autor se pregunta si, de no ser por el turismo, se hubieran construido tantos edificios. “Seguramente no”, responde, y abre, desde allí, un escenario hipotético que invita al lector a imaginar alternativas posibles. Relata también la historia de los oficios de la construcción, transmitidos de generación en generación, y muestra cómo algunos trabajadores lograron ascender hasta convertirse en empresarios. Esta mirada abre la historia a actores que suelen quedar ocultos y que, con su esfuerzo físico, fueron parte de la construcción de la ciudad.

En este marco, la arquitectura pensada para los no marplatenses fue, en gran medida, la que generó empleo para una gran cantidad de personas. Pegoraro evoca entonces la memoria social de una época en la que la bicicleta era el medio de transporte habitual de los obreros y, a través de registros visuales, destaca el protagonismo de estos trabajadores en la construcción de la ciudad, donde el esfuerzo colectivo se convirtió en el verdadero cimiento de la verticalidad marplatense.

En la segunda parte se aborda el período entre 1930 y 1948, dedicado a la “Mar del Plata monumental”. Allí se expone la tensión propia de una época en la que, como afirma el autor, “sin edificios no hay progreso”, una idea impulsada por los sectores conservadores que buscaban mostrar al país una nueva imagen de la ciudad. De esta forma, las antiguas villas de verano fueron reemplazadas por hoteles, casas de renta y edificios de hasta diez pisos, en un contexto de escaso control estatal y oportunidades de negocio para quienes supieron aprovecharlas.

En este marco, el autor relata los inicios del uso del hormigón armado en Mar del Plata: primero en obras hidráulicas, pavimentos y edificios públicos, y más tarde en proyectos privados, como

las casas de renta, que iban ganando altura. En términos simbólicos, los edificios que iban surgiendo se convirtieron en expresión de una industria pujante y de prosperidad económica. No obstante, en el plano visual, lo nuevo se presentaba como tradicional al recubrir las fachadas de las plantas bajas con piedra Mar del Plata, con el fin de mantener cierta continuidad con la identidad de la ciudad.

Sin embargo, Pegoraro muestra que se trataba de un proceso lleno de disparidades. Mientras por un lado se levantaban cada vez más edificios de renta destinados al turismo, la población de bajos recursos atravesaba una profunda crisis habitacional, agravada por los altos precios. Los medios de comunicación también reflejaban estas tensiones: diarios y revistas, al mismo tiempo que publicitaban los nuevos departamentos, señalaban en sus páginas que muchos de ellos permanecían desocupados.

La tercera parte del libro comienza con un mapa de elaboración propia, que muestra las zonas de mayor densidad de construcciones en altura. En este tramo, Pegoraro analiza el impacto de la Ley de Propiedad Horizontal de 1948, que permitió ampliar el acceso a la vivienda. El autor expone cómo, apenas unas semanas después de su aprobación, la ciudad se pobló de carteles de obra con nombres de empresarios, que en muchos casos funcionaban como verdaderos certificados de defunción de antiguos chalets. Los departamentos redujeron progresivamente su tamaño, mientras que proliferaban nuevas firmas constructoras e inmobiliarias que ofrecían ventas de pozo y llenaban de publicidades las terrazas. Fue la denominada “época de oro” de los años sesenta.

El autor define este período como la “cultura de la excepción”, en la que los permisos de construcción podían ser rechazados formalmente, pero las obras se iniciaban igual con la esperanza de que la administración siguiente aprobara su continuidad. Bajo el argumento de que la construcción generaba trabajo y ganancias, el Estado municipal otorgaba amnistías y permisos

de manera habitual. La especulación inmobiliaria marcó así la dinámica urbana y la arquitectura quedó subordinada a las demandas del turismo y del negocio inmobiliario.

El libro, que sigue un orden cronológico, culmina con la crisis de la década de 1970 y con el caso del Bristol Center, proyecto atravesado por irregularidades, controversias y debates en la opinión pública. La obra actúa como ejemplo de cómo los capitales privados lograron condiciones excepcionales, en detrimento de la planificación urbana.

Finalmente, el autor cierra el texto conectando el pasado y el presente. En la actualidad, señala, Mar del Plata vive un nuevo boom inmobiliario que amenaza con borrar huellas patrimoniales bajo la presión de la verticalidad. La pregunta que deja abierta resulta tan sugerente como inquietante: ¿podrá la ciudad sortear las contradicciones urbanas del pasado y del presente? En este sentido, el caso de Mar del Plata puede leerse como un ejemplo que refleja procesos más amplios, al reproducir dinámicas comunes a otras ciudades que crecieron al ritmo del turismo, la

especulación inmobiliaria y la modernización. Así, la obra invita a pensar no solo la ciudad de hoy, sino también los modos en que se construye – material y simbólicamente– el progreso urbano.

Además de su estructura y contenido, uno de los mayores méritos del libro es la accesibilidad de su escritura: una narración clara, sin tecnicismos innecesarios, acompañada de recuadros de información general, gráficos y mapas propios, que ordenan el contenido y facilitan la lectura tanto para un público especializado como general. Se trata de una obra de carácter divulgativo más que estrictamente académico, que busca acercar al lector a temas complejos sin perder precisión ni profundidad. El recurso de ir planteando preguntas a lo largo del texto interpela al lector, lo invita a reflexionar y lo impulsa a seguir leyendo. De esta forma, la exposición de fenómenos complejos se vuelve comprensible sin perder rigor, en una obra que denota un minucioso trabajo de archivo y una cuidada selección de fuentes. En suma, una lectura recomendable y un aporte significativo para el análisis de la arquitectura y el desarrollo urbano marplatense.

### Abril Micaela Redondi

Doctoranda en Arquitectura y Urbanismo (Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de la Plata). Maestranda en Historia (Universidad Nacional de San Martín). Arquitecta (Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de la Plata, 2023). Docente de grado de la asignatura Teoría en el TV2 – Morano/Cueto Rúa desde 2019. Ha sido becaria del Consejo Interuniversitario Nacional en 2022 y de la FAU-UNLP en 2021. Desde 2024 es Becaria Doctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Director Fernando Aliata; Co Directora Virginia Bonicatto. Instituto de Investigación en Historia, Teoría y Praxis de la Arquitectura y la Ciudad (HiTePAC), Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de La Plata. 47 162, (B1900). La Plata, Argentina.

[abrilmicaelaredondi@gmail.com](mailto:abrilmicaelaredondi@gmail.com)

<https://orcid.org/0009-0008-6258-1441>