



GESU
Grupo de Estudios
Sociourbanos

TRANSFORMACIONES RECIENTES Y CONFLICTOS URBANOS

Experiencias en Mar del Plata
y su periurbano



María Laura Canestraro
y Laura Zulaica
(editoras)



h^c Facultad de
Humanidades
Universidad Nacional de Mar del Plata

 UNIVERSIDAD NACIONAL
de MAR DEL PLATA

TRANSFORMACIONES RECIENTES Y CONFLICTOS URBANOS

Experiencias en Mar del Plata y su periurbano

María Laura Canestraro y Laura Zulaica

(Editoras)

Autores:

Arce, Solange

Bertolotti, Florencia

Canestraro, María Laura

Gonzalez, Sofía Ariadna

Guardia, Carlos Enrique

Jakubowicz, Melina

Layús, Eduardo Joaquín

Loyza, María Belén

Molpeceres, Celeste

Oriolani, Federico Agustín

Pintos Radice, Juan José

Zulaica, Laura

Transformaciones recientes y conflictos urbanos: experiencias en Mar del Plata y su periurbano / María Laura Canestraro ... [et al.]; compilación de María Laura Canestraro; María Laura Zulaica; editado por María Laura Canestraro; María Laura Zulaica.- 1a ed.- Mar del Plata: Universidad Nacional de Mar del Plata, 2021.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-811-024-0

1. Sociología Urbana. 2. Estudios Sociales. 3. Ambiente Social.

I. Canestraro, María Laura, comp. II. Zulaica, María Laura, comp.

CDD 303.4098212

Diseño: Esp. DI Greta Liz Clinckspoor



GESU

Grupo de Estudios
Sociourbanos



CESP

Centro de Estudios Sociales y Políticos



**Facultad de
Humanidades**
Universidad Nacional de Mar del Plata



UNIVERSIDAD NACIONAL
de MAR DEL PLATA



INDICE

INTRODUCCIÓN

Canestraro, María Laura y Zulaica, Laura

Alcances del libro.....	14
Enfoque	14
Los conflictos urbanos.....	18
Organización del libro.....	19
Referencias bibliográficas.....	23

CAPITULO 1: La gestión alternativa de la casa. Prácticas habitacionales y vínculos actorales en un barrio popular de Mar del Plata

Oriolani, Federico Agustín

Resumen.....	29
Introducción.....	30
Los sectores populares después de los 70	33
Las casas y la domesticidad.....	37
El contexto de lo barrial	41
Entramados actorales: vínculos y gestión de demandas habitacionales.....	46
Después de la tormenta... aparece "el estado"	50
El comedor como estrategia de gestión habitacional.....	53
Reflexiones preliminares	56
Bibliografía.....	58

CAPITULO 2: La producción de vivienda social en Mar del Plata 1970-2015. Avatares, transiciones y concreciones en la política habitacional

Guardia, Carlos Enrique

Resumen.....	64
Estado y política habitacional en Argentina, un breve análisis de coyuntura.....	65
Mar del Plata y su parque edilicio habitacional de vivienda subsidiada. Cambios en el patrón de producción y ruptura de una tipología habitacional	74
Conclusiones provisionales.....	88
Referencias Bibliográficas	92

CAPITULO 3:

¿Mar del Plata para todo/as? Procesos y políticas alrededor de las nuevas transformaciones urbanas en las áreas centrales

Bertolotti, Florencia y Jakubowicz, Melina

Resumen.....	96
Introducción.....	97
Mercantilización de la ciudad: el capital financiero como principio rector.....	99
Mar del Plata Ciudad "Balnearia". Bienvenido/as a la feliz.....	103
¿Por qué invertir en MDP?.....	105
Transformaciones urbanas recientes de Mar del Plata.....	107
1.- Paseo Aldrey.....	109
2.- Calles para la gente. Zona comercial Güemes.....	110
3.- (ex) Hotel Royal.....	112
Lo local y lo global: un análisis conjunto de los casos.....	113
Conclusiones finales.....	120
Referencias Bibliográficas.....	122

CAPITULO 4

Iniciativas Privadas y Concesiones Públicas. Sobre las formas desmaterializadas en que la comunidad de Mar del Plata es expropiada de sus bienes sociales

Layús, Eduardo Joaquín

Resumen.....	125
Introducción.....	126
Derecho a la Ciudad.....	128
Pecado original.....	129
Acumulación reiterada por Cercado, por Despojo, Por Desposesión.....	131
Territorio - Renta del suelo - Disciplinamiento Social.....	133
Bienes Comunes y Bienes Sociales.....	135
Descentralización para Concentrar.....	136
Las trampas de la naturaleza.....	138
Las palabras y las cosas.....	140
Concesiones Públicas.....	142
Características.....	143

Iniciativas Privadas.....	145
Características.....	147
Estudio de Caso.....	150
1. Paseo Las Toscas y Paseo Hermitage.....	151
2. Centro Cultural Estación Terminal Sur.....	155
3. Playa La Perla. Plaza España.....	159
Reflexiones al finalizar.....	163
Bibliografía consultada.....	171

CAPITULO 5

Privatización y segregación socio-espacial en los espacios públicos costeros de la zona sur de la ciudad de Mar del Plata

Gonzalez, Sofia Ariadna

Resumen.....	171
Introducción.....	172
El proceso de privatización del espacio costero.....	175
Privatización y segregación socio-espacial en la zona sur de Mar del Plata.....	179
El sur como identidad social.....	182
Los dueños de todo: el problema de la línea divisoria.....	188
Reflexiones finales.....	194
Referencias bibliográficas.....	197

CAPITULO 6

Conflicto ambiental por el espacio público costero en Mar del Plata. El caso VerdeMundo (2010-2018)

Arce, Solange

Resumen.....	201
Introducción.....	202
Abordaje teórico y aproximación al caso de estudio.....	204
Abordaje metodológico.....	210
Exposición de los resultados y discusión.....	212
Consideraciones finales.....	224
Referencias bibliográficas.....	226

CAPITULO 7

¿Tensiones entre imaginarios de desarrollo e imágenes desde las planificaciones estatales? Aproximaciones a partir del estudio del conflicto Reserva Natural Puerto Mar del Plata Club Atlético Aldosivi

Loyza, María Belén

Resumen	230
Introducción	231
Consideraciones teórico - metodológicas	234
El desarrollo en los imaginarios urbanos	236
Imágenes de la ciudad desde la planificación urbana	243
Imaginarios e imágenes, ¿están cerca?	250
Conclusiones	253
Referencias bibliográficas	255

CAPÍTULO 8

Horticultura periurbana en Mar del Plata: trayectoria de su regulación

Molpeceres, Celeste

Resumen	258
Introducción	259
Regulando la producción hortícola en el periurbano marplatense ¿de la restricción del uso de agroquímicos a la agroecología?	261
“Ese ‘Pasa algo’ que hizo encender el calefón” o preocupación de los vecinos por la salud (2000- 2004)	263
2. “Mar del Plata (In)sostenible” o preocupación de los funcionarios por el ambiente (2005-2008).....	266
3. “Relean la ordenanza y corrijan errores”, o preocupación de los horticultores por el sistema de producción (2009-2012)...	271
4. “Mar del Plata sustentable” o “uso responsable de agroquímicos” (2013 al 2015)	276
5. “Poniendo el problema en el freezer” o no implementación de las regulaciones (2016 - 2019)	280
6. “¿Salir de la nebulosa?” o camino hacia la agroecología (inicios 2020).....	287
Reflexiones finales	288
Referencias bibliográficas	290

CAPÍTULO 9

La trama social de los residuos: posiciones sociales y estrategias de reproducción en el basural de Mar del Plata

Pintos Radice, Juan José

Resumen	293
Introducción	294
La crisis como péndulo.....	297
El estigma ciruja.....	300
Campo y estrategias de reproducción	302
Los "otros" del recupero, reciclado y reutilización.	306
Reflexiones finales	311
Referencias bibliográficas.....	313

INDICE DE FIGURAS

Fig. 1. Localización de los Conjuntos Habitacionales 1970-1990. Fuente: Tesis para optar a Maestría en Planificación Urbana y Regional. PROPUR. FADU. UBA. Carlos Guardia 2010.....	78
Fig. 2. Localización de los Conjuntos Habitacionales e infraestructura básica (AC+Cloacas) al año 1977. Fuente: Tesis para optar a Maestría en Planificación Urbana y Regional. PROPUR. FADU. UBA. Carlos Guardia. 2010.....	79
Fig. 3. Localización de Conjuntos Habitacionales y Vivienda Social Área Sudoeste. Fuente: Elaboración propia sobre datos del Plan Federal y DOT/MGP 2010.....	82
Fig. 4. Localización de Conjuntos Habitacionales y Vivienda Social Área Oeste. Fuente: Elaboración propia sobre datos del Plan Federal y DOT/MGP 2010.....	82
Fig. 5. Localización de Conjuntos Habitacionales y Vivienda Social Área Norte. Fuente: Elaboración propia sobre datos del Plan Federal y DOT/MGP 2010.....	83
Fig. 6. Localización de la Villa de Paso y reubicación en Conjuntos Habitacionales. Fuente: Canestraro et al. (2014).....	86
Fig. 7. Intervenciones en zonas céntricas. Fuente: Elaboración propia sobre imagen de Google Maps.....	120
Fig. 8. Imagen de un balneario del Sur. Fuente: Revista Ajo.....	190

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Modalidad y Cantidad de Conjuntos Habitacionales en Mar del Plata por Áreas Territoriales.....	77
Tabla 2. Cantidad CH en el ACIB, con Servicio Cloacal únicamente y sin prestación formal de los servicios sanitarios en Mar del Plata. Período 1977-1990.....	81
Tabla 3. Cantidad de Adjudicaciones Partido de General Pueyrredon 2007 a 2017.....	87



CAPITULO 3

¿Mar del Plata para todo/as?

Procesos y políticas alrededor de las nuevas transformaciones urbanas en las áreas centrales

Bertolotti, Florencia³⁴; Jakubowicz, Melina³⁵

RESUMEN

En el presente trabajo abordamos diferentes casos de transformación urbana de la ciudad de Mar del Plata. A partir de un eje teórico y otro empírico, realizamos un breve recorrido por las principales intervenciones urbanas recientes a gran escala: Paseo Aldrey; Calles para la gente; ex Hotel Royal. Entendemos, de manera general, que estas obras se inscriben en procesos tales como la mercantilización de la ciudad, la financiarización y la revitalización urbana, entre otros. De forma particular, exhibimos, por un lado, los procesos estatales en los cuales se enmarcan las políticas urbanas recientes y, por el otro,

³⁴Lic. en Sociología Universidad Nacional de Mar del Plata. Diplomada en Fotografía Social Universidad de Buenos Aires. Miembro del Grupo de Estudios Sociourbanos (FH-UNMDP). Asistente del equipo técnico en Revista Sudamérica del Centro de Estudios Sociales y Políticos (UNMDP). Becaria del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) Funes 3350 (7600), Mar del Plata, Argentina. Correo electrónico: fc.bertolotti@gmail.com

³⁵Lic. en Sociología de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Maestranda en Políticas Sociales, UNMDP. Miembro del Grupo de Estudios Sociourbanos (FH-UNMDP). Becaria del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Docente. Actualmente realizando tesis de Maestría en Políticas Sociales (UNMDP). Funes 3350 (7600), Mar del Plata, Argentina. Correo electrónico: melinajaku@hotmail.com



las lógicas de producción de la ciudad en las que se inscriben. Desde allí, presentamos una mirada crítica del actual planeamiento urbano que atraviesa a la ciudad en relación a los conceptos comunes que enmarcan nuestros casos; a saber: mercantilización, financiarización y gentrificación urbana. Metodológicamente, empleamos entrevistas semiestructuradas y fuentes secundarias.

Palabras clave: Intervenciones urbanas - Lógicas mercantiles - Producción de la ciudad - Políticas públicas

“Mientras pedaleo por la ciudad observo que los edificios antiguos —casas de madera, palacios de estilo europeo del siglo XIX y edificaciones de la época otomana— son cada vez menos. Por todas partes se alzan insulsos bloques de apartamentos de hormigón. Me pregunto cómo se pueden eliminar tan fácilmente barrios y edificios de tanto carácter. ¿En qué piensa todo el mundo? Esto sonará un poco a príncipe Carlos de Inglaterra, pero ¿Cómo puede ser que nadie se dé cuenta de lo que está pasando?” Byrne, D.³⁶

INTRODUCCIÓN³⁷

El presente capítulo tiene como propósito indagar en las lógicas de producción de ciudad imperantes en Mar del Plata en las últimas décadas. Entendiendo que cada caso urbano tiene particularidades,

³⁶ Byrne, D. (2009). Diarios de bicicleta.

³⁷ Este capítulo es el resultado de un trabajo conjunto para las XIII Jornadas de Sociología en la UBA llevadas a cabo del 26 al 30 de Agosto del 2019. La ponencia fue expuesta en la mesa Nro. 36 Escenarios de nuevas centralidades urbanas y metropolización: transformaciones territoriales y políticas habitacionales. Para esta oportunidad incorporamos categorías tales como la “gentrificación urbana” en pos de ampliar el recorrido teórico en relación al análisis de los casos y también del presente libro.



nos abocamos a la comprensión del marco general que las convierte en procesos similares, en tanto responden a fenómenos comunes que hoy configuran la urbanización de las áreas centrales de Mar del Plata. Por eso, nos preguntamos cuáles son los procesos e intervenciones alrededor de las grandes transformaciones urbanas que ha sufrido la ciudad, en el marco de dinámicas sucedidas a escala global.

Para lograr esto, en un primer apartado, realizamos un recorrido teórico donde abordamos los principales conceptos que consideramos pertinentes. Fundamentalmente, hablamos del proceso de mercantilización de la ciudad situándolo en su contexto histórico y global. En esta línea, los conceptos de gentrificación y financiarización resultan de especial importancia, ya que entendemos que nuestros casos de estudio se inscriben en ellos. Asimismo, es necesario tener en cuenta las características fundacionales de Mar del Plata —que se ha constituido como una ciudad turística y balnearia desde sus orígenes— ya que esto también incide en su planificación y desarrollo actuales. En relación a lo expresado, analizamos los procesos estatales que viabilizan el predominio de lógicas mercantiles en dicha planificación.

En un segundo apartado realizamos un breve recorrido histórico del desarrollo urbano de Mar del Plata, con el fin de comprender las particularidades previamente mencionadas de la ciudad. De esta manera, remontarnos a los orígenes fundacionales y recordar las principales transformaciones socio-territoriales de la localidad es de crucial importancia para una comprensión más profunda de los cambios actuales.

Finalmente, recorreremos algunas de las principales intervenciones urbanas de los últimos años en las zonas centrales marplatenses. En



este punto, el análisis define su abordaje a partir de las características de los actores involucrados, sus intereses y las lógicas que subyacen a cada caso presentado. Tal recorrido es realizado a partir de entrevistas e investigaciones realizadas previamente³⁸, complementadas con fuentes secundarias (mapas, noticias periodísticas) seleccionadas en el marco de este estudio.

MERCANTILIZACIÓN DE LA CIUDAD: EL CAPITAL FINANCIERO COMO PRINCIPIO RECTOR

Es importante ahondar en el contexto general en el cual se inscriben los casos analizados o, en otras palabras, comprender los procesos que dan lugar al origen de nuevos fenómenos urbanos. El auge de la globalización, así como la influencia del capitalismo avanzado a partir de los años '70, generaron modificaciones en todos los niveles del desarrollo; en este sentido, las ciudades no fueron ajenas ya que los cambios políticos y económicos³⁹ derivaron en nuevas configuraciones urbanas (Pírez, 2005). En este marco, las actividades económicas neoliberales⁴⁰ han generado tendencias emergentes que son referenciales de los nuevos procesos de configuración de las ciudades en tanto se caracterizan por un aumento progresivo de la participación de los sectores privados en la gestión de los espacios

³⁸Ambas investigaciones son producto del trabajo empírico realizado individualmente para nuestras tesinas de grado. En esta oportunidad, elaboramos un trabajo conjunto complejizando en los procesos generales que comparten ambos estudios de caso.

³⁹Nos referimos al agotamiento del modelo de producción fordista y la profundización del capitalismo financiero, de la mano del viraje de un Estado de Bienestar hacia un Estado de corte neoliberal y la transformación regulatoria que esto implica.

⁴⁰En un marco general, en América Latina, nos referimos a la liberalización económica, la desregulación y la apertura fiscal, enmarcado en un proceso de descentralización estatal comenzado en la década de 1980, entendiéndolo que da lugar a la participación creciente de nuevos actores del sector privado.



urbanos, lo cual relega la intervención estatal. El Estado, parafraseando a Jaramillo, es necesario como suministrador de equipamiento, productor de espacio construido y regulador en los usos del suelo de en la ciudad (Jaramillo, 2003). En consecuencia —o frente a esta ausencia u omisión—, se acentúa el protagonismo del mercado y, como retoman Bensús Talavera y Vilela

El resultado de esto es lo que algunos autores han llamado la "ciudad del libre mercado" (Portes y Roberts, 2005) o la "ciudad neoliberal", entendida como el retorno del mercado como elemento determinante de la producción urbana posfordista (Abramo, 2012), cambiando cómo las ciudades son apropiadas e imaginadas y cómo son transformadas por los diversos actores sociales, políticos y económicos (Janoshchka e Hidalgo, 2014) (Bensús Talavera y Vilela, 2014).

Desde esta línea teórica, entendemos que asistimos a un proceso de mercantilización de la ciudad, en el cual esta es pensada como un producto del *marketing* o, mejor dicho, con la capacidad y necesidad de atraer inversores y capitales. Asimismo, los gobiernos locales han pasado de gestionar a asumir una postura empresarial frente al desarrollo económico. Así, se relega la planificación en favor de la negociación con inversores proyecto por proyecto, es decir, hay un paso del planeamiento al *deal-making*.⁴¹ En este sentido, la ciudad declina su perfil como ámbito vivencial, de encuentro y de sociabilidad e incrementa su función como espacio de valorización del capital, locus de competitividad, forma territorial y condición de acumulación para los grandes inversores y empresarios, no solo locales si no también externos (Cicolella, 2004).

⁴¹Haciendo negocios, acuerdos o arreglos.



Podríamos afirmar entonces que la creciente mercantilización de las ciudades es un proceso que comienza con la descentralización político-administrativa del Estado y la aparición de organismos multinacionales de financiación de carácter privado, así como de grupos inversores ligados a los sectores inmobiliarios. Frente a la descentralización del Estado y la falta de fondos públicos, los gobiernos locales comienzan a aliarse con estos grupos inversores y con organismos multinacionales de financiamiento para lograr insertarse en el mercado global. Así es como la planificación urbana comienza a tomar un tinte empresarial y se genera un nuevo discurso sobre “cómo hacer la ciudad”. Este discurso se ve impregnado de términos como flexibilidad, competitividad, revitalización, sostenibilidad, etc., que poco tienen en cuenta las necesidades ciudadanas y tienden hacia la homogeneización de las ciudades⁴².

En dicho contexto, uno de los principales rectores de la nueva urbanidad es el capital financiero que, viabilizado por el propio Estado⁴³ en todos sus niveles, toma el protagonismo en la producción de ciudad. Frente a una falta de intervención estatal cada

⁴²En términos materiales y arquitectónicos pero también en relación al acceso, uso y derecho de la ciudad.

⁴³Asimismo, a partir de la década del 90 emerge un nuevo paradigma estatal conocido como Nuevo Gerenciamiento Público. En esencia, este paradigma apunta a mejorar la eficiencia y eficacia de la gestión estatal aplicando el esquema organizacional y operacional de una empresa privada. Esto significa organizar el gobierno en grupos de agencias y departamentos; en la adopción de tomas de decisiones estratégicas y orientadas a la obtención de resultados, utilizar objetivos de output, indicadores de rendimiento, pagos en relación con los resultados y medidas de mejora de la calidad; en recortar los gastos; en una mayor flexibilidad; en una mejora de la eficiencia en la prestación de servicios públicos; en la promoción de la competencia en el ámbito y entre organizaciones del sector público (Suleiman, 2000). Este nuevo paradigma, junto con el proceso de descentralización estatal y la creciente injerencia de los organismos multinacionales y grupos privados, contribuyen a la comprensión general del accionar estatal en los nuevos procesos urbanos inscriptos en lógicas mercantiles.



vez mayor que, junto al sector industrial, queda subordinado a las operaciones de sectores económicos pertenecientes a grupos de poder, el concepto de vivienda o edificación social pierde su carácter en tanto derecho y se convierte en un eslabón de la cadena del circuito financiero mercantil. Entonces el Estado, que antes era el principal garante y regulador de estos espacios, pierde protagonismo, favoreciendo que el sector inmobiliario y empresarial se convierta en un actor protagónico para la producción de la ciudad y la demarcación del suelo urbano. Sin embargo, y al mismo tiempo, el Estado viabiliza dichas prácticas, orientadas a promover un uso del suelo ligado a intereses financieros y no a necesidades ciudadanas. Es así como las operaciones inmobiliarias ya no son un bien de uso si no una ganancia; es decir, las decisiones sobre ciertos sectores de la ciudad se vinculan con un proceso de compra y venta, por sobre la capacidad habitacional ciudadana de los espacios (Pérez, 2014).

Esta relación entre Estado y mercado marcada por el predominio de las lógicas mercantiles en el uso del suelo conduce a procesos específicos en torno a las transformaciones urbanas. Uno de ellos es la gentrificación, fenómeno que también se encuentra ligado a la expansión del capitalismo global de fines del siglo XX y comienzos del XXI (Morgani y Rizzo, 2014); conectado con el surgimiento de economías basadas en servicios que admitieron un cambio en el estatus y la función de los viejos centros urbanos. Asimismo, se encuentra fuertemente relacionada con los procesos de reestructuración urbana en el marco de la globalización neoliberal. En palabras de Herzer *"en la medida en que las ciudades se encontraron compitiendo en el mercado global, desreguladas, con servicios y viviendas privatizados, en un marco de desaparición de las políticas de bienestar"* (Herzer, 2008:33). Es decir, la gentrificación se trata de aquellos procesos de renovación de las áreas centrales que



implican el desplazamiento de ciertos sectores sociales, favoreciendo la segregación espacial. Siguiendo a Herzer (2008), podemos resumir los principales elementos necesarios para que tenga lugar la gentrificación en un área urbana renovada:⁴⁴

- Especulación en el mercado inmobiliario, que impulsa la inversión en determinadas zonas de la ciudad
- Aumento del valor del suelo y de la vivienda
- Características urbano-culturales de clase (tendiente a las clases medio-altas) acompañado de una estética específica
- Servicios puntuales que también responden a una diferenciación de clases: reunión de personas con símiles preferencias de consumo
- Constitución de una nueva minoría urbana utilizando (en el discurso) el origen histórico del sitio para fundamentar la renovación.

MAR DEL PLATA CIUDAD “BALNEARIA”. Bienvenido/as a la feliz

Los procesos globales que explicamos precedentemente tienen diferentes formas de materializarse en las ciudades. Aquí, nos interesa comprender el contexto local en el cual se encuentran inscriptos, es decir, el arquetipo fundante de la ciudad de Mar del Plata; territorio loable en sus magnitudes y contornos urbanísticos a partir de los cuales se ha fundado y actualmente se expande. Una de sus características constitutivas es el perfil de ciudad balnearia, peculiaridad que forjó no sólo una identidad marplatense si no

⁴⁴Más adelante veremos cómo estas características se relacionan con los casos de estudio



también un modelo de planificación urbana. Esta característica comenzó a erigirse hacia finales del siglo XIX, cuando el deseo de las clases sociales burguesas y aristócratas argentinas de poseer un lugar de reunión social para el veraneo, comenzó a generar nuevas tendencias e innovaciones urbanísticas en las franjas costeras, de las cuales Mar del Plata fue pionera y protagonista. Asimismo, el afán era reproducir al modelo europeo, por lo cual las principales estructuras arquitectónicas creadas cerca del mar fueron las denominadas villas o *chalets*, es decir, grandes casas inspiradas en un estilo normando o isabelino construidas principalmente con madera, piedra y techos de teja. (Bouvet; Desse; Morell y Villar, 2005).

Pero aquel modelo no resultó permanente, pues adentrado el siglo XX, y con el posterior advenimiento del peronismo a fines de la década del '40, la clase trabajadora incrementa tanto su nivel de consumo como sus derechos vacacionales, lo cual le permite una participación activa en el nivel turístico y dinamiza así como diversifica dicha actividad económica. Desde entonces, Mar del Plata atrae destinatarios de carácter transitorio pero también a quienes, impulsados por las demandas laborales emergentes, pasan a residir de manera permanente. En consecuencia, por un lado, se acelera la construcción edilicia en la ciudad, lo cual altera el sentido arquitectónico anteriormente descrito en tanto prevalece la creación de edificios para departamentos (de alquiler temporario); y, por otro, emerge la actividad inmobiliaria y se instala como un sector determinante en relación con la adquisición de terrenos y viviendas (Bouvet; Desse; Morell y Villar, 2005). Este elemento es concebido de forma fundamental en nuestro análisis, de manera que la arquitectura se utiliza como modo de seguir y reflejar la nueva concepción de ciudad, la cual no puede concebirse dissociada del capital comercial ni del mercado. En otras palabras, la estructura de



lo urbano permite analizar y comprender cómo se materializan las prácticas del sector financiero (Lefebvre, 1970).

¿POR QUÉ INVERTIR EN MDP?

En la nueva Mar del Plata han surgido una serie de edificios en torre que llevaron su arquitectura cada vez más alto. Desde 1957, año en que se edifica la primera, la ciudad se ve profundamente transformada por el impulso de nuevos grupos en el poder que condujo la transformación desde diferentes ámbitos. Algunos, como miembros del poder político local, caracterizado por la continuidad de los gobiernos socialistas, otros por el poder que les otorgaba ser los dueños de un capital suficiente para emprender, desde la iniciativa privada, esta transformación. Ambos grupos tuvieron como representación a una ciudad de torres y edificios en altura (Sisti, 2008).

En la perspectiva que aquí adoptamos, las transformaciones urbanas a nivel local tienen una correlación con los procesos globales que hemos descrito. Dicho de otra manera, estas nuevas dinámicas se territorializan e inscriben de diversos modos en función de las realidades locales. Así concebido, como bien menciona Sisti, “la nueva Mar del Plata”, ligada crecientemente al accionar de los sectores privados, ve alterada su funcionalidad históricamente conocida. Por un lado, esto se explica a través de procesos de gran escala y, por el otro, desde el advenimiento de las coyunturas neoliberales, las cuales a la fecha, siguen erigiendo tendencias arquitectónicas que, en definitiva, están marcando un tipo de “hacer ciudad”; y, a su vez, invitan de manera excluyente a quienes pueden hacer uso de las actuales transformaciones. O sea, como describe De



Mattos (2002), se trata de procesos de transformación bajo el impacto de la dinámica económica que se ha impuesto durante las últimas décadas en casi todo el mundo. Es decir, existe un rasgo congénito a la urbanización capitalista el cual ha estado siempre presente desde sus mismos orígenes, aunque durante las últimas décadas ha alcanzado una intensidad jamás experimentada en términos de participación de las inversiones inmobiliarias privadas (Hidalgo y Pereira 2008).

Por ello, es menester tener en cuenta el contexto económico de la globalización financiera y sus impactos urbanos dado que no solo a mayor privatización del capital se generan excedentes invertidos en el sector inmobiliario sino también, la creciente competitividad urbana conduce a una visión de la ciudad vendida bajo los parámetros del *marketing* comercial (Hidalgo y Pereira 2008); donde los procesos de consolidación de las ciudades se igualan a los métodos comerciales empresariales. A saber, como modelo creciente en la competitividad urbana, conduciendo a una ciudad sometida a los ideales de compra-venta por encima de los derechos ciudadanos esperables.

Al mismo tiempo, los procesos anteriormente descritos tienen lugar en ciudades con estabilidad económica y bajos riesgos, es decir y como anota Fernández Durán “en los espacios periféricos las operaciones inmobiliarias se concentran especialmente en sus metrópolis más significativas y dentro de ellas solo en determinados enclaves altamente centrales, simbólicos y rentables” (Fernández Durán, 2006: 6). Esto es, las intervenciones en las ciudades, a partir de construcciones e infraestructuras, resultan formas de urbanización adaptadas a las necesidades imperantes del mercado capitalista. Por lo tanto, en primera instancia, los casos que exhibiremos hacia el final



del trabajo representan proyectos modelos en los cuales se expresa el uso del espacio como condición de mercancía (Harvey 2004). En segundo lugar, evidencian cómo el Estado también se transforma, en tanto pasa de ser un planificador del desarrollo urbano a un regulador dentro de la competencia entre los capitales privados (García, 2016).

TRANSFORMACIONES URBANAS RECIENTES EN MAR DEL PLATA

Como sostienen Peck y Brenner (2009), se debe hacer hincapié en “la inserción contextual de los proyectos de reestructuración neoliberal, y su dependencia de la trayectoria (entendida como el resultado de un proceso que depende de la secuencia completa de decisiones tomadas por los actores a través del tiempo, y no solo de las condiciones del momento)” (Peck y Brenner, 2009). En este sentido, y a través del concepto de “neoliberalismo realmente existente”, los autores nos invitan a “explorar la producción de tales proyectos al interior de contextos nacionales, regionales y locales específicos, cuya especificidad está determinada por el legado de marcos institucionales, políticas estatales, prácticas regulatorias y conflictos políticos que han sido transmitidos a través del tiempo” (Peck y Brenner, 2009).

Desde esta perspectiva podemos afirmar que las características originarias de Mar del Plata, desarrolladas en líneas precedentes, siguen incidiendo en los principales puntos de interés e inversión de los múltiples actores involucrados en su desarrollo. Como veremos más adelante, no sólo influyen el crecimiento habitacional, sino que sobre todo, impactan de manera directa en los modos de



proyectar las políticas urbanas locales por parte de los diferentes sectores, tanto privados como públicos. Es así como las intervenciones urbanas a gran escala de los últimos tiempos en la localidad costera nos permiten pensar en una ciudad inmersa en lógicas mercantiles y especulativas. A su vez, es importante destacar que fueron permitidas, si no incentivadas, por el Estado municipal. En este sentido, encontramos que la municipalidad de General Pueyrredón⁴⁵ actúa como un garante de los intereses privados y financieros, valiéndose de instrumentos ciudadanos.⁴⁶

A grandes rasgos, estas intervenciones urbanas pueden pensarse en cuatro categorías (Canestraro; 2012, 2016):

- **Equipamientos de jerarquía:** Estación ferro automotora, Paseo Aldrey, Museo MAR.
- **Recualificación de centros comerciales:** *Calles para la gente* en centro comercial Güemes, Alem
- **Puesta en valor del frente marítimo:** Instalación de *Estaciones Saludables*, remodelación de zona balnearia de La Perla, puesta en valor del Torreón del Monje, Terminal de cruceros.
- **Construcción de barrios privados y emprendimientos de categoría en zonas centrales:** Rumencó, Maral Explanada (Torres César Pelli), *Royal Park*, Malecón Hué, etc.

⁴⁵Entendiendo que el municipio no es un actor homogéneo ni unívoco sino que en su funcionamiento operan diferentes actores y posturas en constante tensión. En este sentido, podríamos hablar de una tendencia, o una orientación en sus definiciones, basándonos en normativa y ejecución de proyectos.

⁴⁶Un claro ejemplo de esta dinámica estatal, es el modo en que la Planificación Estratégica se ha llevado a cabo en la ciudad. Las comisiones mixtas de ambos planes estratégicos de MGP (2004 y 2013), fueron integradas en un 80% por instituciones del ámbito privado, ligadas a los sectores inmobiliarios y de la construcción, dando lugar a la utilización de la ciudad como un locus de competitividad financiera e inmobiliaria.



Vinculadas a esta categorización, es posible presentar algunas de las renovaciones urbanas marplatenses que responden a sus características al tiempo que evidencian prácticas de gentrificación urbana.⁴⁷

1- PASEO ALDREY

Hace 103 años se inauguró como la primera terminal de trenes del por entonces balneario preferido de la aristocracia porteña. Justo en la mitad del siglo XX cambió las locomotoras y los vagones por ómnibus de larga distancia, a los que vio partir y llegar durante más de cinco décadas. Ese mismo edificio coqueto y ornamentado de la esquina de Alberti y Sarmiento ahora empieza a remozar su imagen para ser la fachada de un gran complejo cultural, gastronómico y comercial, un ambicioso emprendimiento sobre una superficie de 20.000 m² que promete generar un nuevo polo de renovación y crecimiento inmobiliario muy próximo al pujante paseo de compras de la calle Güemes.

(...)La inversión, que tuvo un presupuesto inicial de unos 161 millones de pesos, llega en su totalidad desde el sector privado. El empresario de medios y hotelero Florencio Aldrey Iglesias, las firmas Imasa, Plantel, Consorti/Silva, Cabrales, el también empresario inmobiliario Alejandro Rossi y Mariani-Pérez Maraviglia

⁴⁷La selección de los casos se fundamenta en nuestros trabajos de campo para la realización de las correspondientes tesinas de grado, y la incorporación del caso paseo Aldrey la entendemos y empleamos como forma de articulación de aquellos.



(estudio de arquitectura que es responsable del proyecto en ejecución) forman parte del grupo Emprendimientos Terminal S, que resultó ganador de una controvertida y muy discutida licitación pública en la que tuvo, como principal contendiente, al grupo español Roig como aportante de capital y nada menos que la firma del arquitecto César Pelli al pie del diseño que acompañaba esa oferta. (Diario La Nación, 21 Octubre 2013)

Hasta el año 2009, en la manzana comprendida por las calles Sarmiento, Las Heras, Alberti y Garay, funcionaba en Mar del Plata “La Vieja Terminal de Autobuses”. En un marco de conflictos ambientales y urbanos de la zona⁴⁸ (inundaciones, tránsito pesado) el municipio decidió trasladarlo a una más alejada del micro-centro de la ciudad. En este escenario se inició una disputa por el uso del predio, entre las cuales se consideraba, principalmente, el uso del espacio con fines patrimoniales y culturales o el mercantil. Finalmente, se consolidó una inversión privada millonaria dando lugar a lo que conocemos como “Paseo Aldrey”, centro comercial de fuerte impacto bajo la titularidad de Florencio Aldrey Iglesias, — dueño del multimedios más grande de la ciudad y explotador de múltiples unidades turísticas fiscales—

2- CALLES PARA LA GENTE. ZONA COMERCIAL GÜEMES

La Municipalidad de General Pueyrredón (Mar del Plata / Batán) ha comenzado a poner en marcha el Programa

⁴⁸Véase en páginas venideras el fragmento de entrevista a Bonifatti Santiago. Puede consultarse también: tambwww.treslineas.com.ar/alarma-posibles-inundaciones-vieja-terminal-silencio-osse-n-847430.html



“Calles para la gente” que incluye intervenciones en diversos espacios públicos tras el estudio que viene realizando el grupo de arquitectos Gehl desde el principio de año.

Las investigaciones urbanísticas, que comenzaron en febrero de 2013, se realizaron en tres sectores de la ciudad: Güemes, 12 de octubre y en el microcentro. Para el caso de la primera de estas se determinó hacer una prueba experimental en los 100 metros que la unen entre Castelli y Alvarado.

Sobre el mismo, el Presidente de Vialidad y Alumbrado Mar del Plata, Santiago Bonifatti, informó que “nosotros estamos trabajando sobre la calle Güemes, entre Castelli y Alvarado, donde tenemos 2 grandes ejes de intervención: el ensanche de las ochavas con pintura, para que los marplatenses y turistas puedan contar con algunos pequeños espacios públicos, que tienen bancos de plaza, sillas con mesas y sombrillas que nos permitan tener puntos de encuentro. Es decir, lugares donde la gente se pueda encontrar a charlar o detenerse a descansar en este paseo comercial”, relató.

(Sitio Oficial de la Municipalidad de General Pueyrredón. Noticias, 5 de Noviembre 2013)

En el año 2012, en el marco de la iniciativa Ciudades emergentes y sostenibles (ICES) impulsada por el Banco Iberoamericano de Desarrollo (BID), se llevó a cabo una puesta en valor del centro comercial Güemes, reconocido por ser un espacio de ocio y consumo vinculado especialmente a clases medias y altas de Mar del Plata.⁴⁹

⁴⁹El arquitecto De Schant sostiene que la calle Güemes es principalmente un centro comercial que sirve para lugar de compras y de intercambio social para los sectores medios y altos de los marplatenses y los turistas. Se puede observar una segmentación



Básicamente, la premisa del proyecto consistía en recuperar el espacio público para los peatones, como así también revitalizar el comercio en la zona, frente a la aparición de un nuevo centro comercial (Paseo Aldrey) localizado a pocas cuadras de la zona.

3-(EX) HOTEL ROYAL

Pablo Pini, director de Brickland Capital, uno de los desarrolladores, expresó: "seguimos apostando a la Argentina y a Mar del Plata". Por su parte, el arquitecto Jerónimo Mariani, titular del estudio a cargo del proyecto, señaló: "Es un privilegio para nuestro estudio participar de este emprendimiento, que devolverá a este barrio fundacional, el prestigio y la calidad que merece, de la mano de un equipo de primer nivel nacional que va a producir un edificio de un gran reconocimiento y a recuperar una zona que estuvo postergada por tantos años de abandono". (Portal Radio Brisas, 26 de Diciembre 2018)

A principios del siglo XX se erigía unos de los primeros hoteles de la ciudad de Mar del Plata: "el Hotel Royal". Ubicado en el icónico y fundacional barrio "La Perla", llegó a ser un sitio emblemático por sus múltiples espacios y condiciones (funcionaron allí un natatorio de

de sus usuarios en función de un proceso de "elitización", que tiene como resultado el haberse convertido en un espacio público selecto y selectivo de la ciudad. Esto implica que absorbe las cuotas de consumo de esos segmentos sociales, restándoselas a otras zonas comerciales y equipamientos de la ciudad. Estas otras zonas comerciales vienen sufriendo un proceso de deterioro como consecuencia del retiro de las clases medias y altas, y se han visto obligadas a modificar el tipo de comercio en función a los nuevos tipos de usuarios y consumidores. (Marino A., "El impacto social y económico de la 'Zona Güemes'", 8 de noviembre de 2005, en MDP Online, disponible en: www.mdp.com.ar/noticias)



agua salada y un anfiteatro). Con el tiempo, la manzana comprendida por las calles Santiago del Estero, Diagonal Alberdi, 9 de Julio y Santa Fe alcanzó un estado de creciente abandono que la caracterizó por más de tres décadas. En 2016, viabilizado por una Ordenanza municipal,⁵⁰ el terreno es vendido a una importante firma inversora del sector inmobiliario, *Brickland Capital*,⁵¹ el cual contrató al estudio arquitectónico Mariani-Pérez Maraviglia⁵² para llevar a cabo la nueva obra residencial y comercial denominada *Royal Park* tras la demolición del hotel realizada ese mismo año. Entre los múltiples intereses de revitalización de la zona, se destacan la puesta en marcha del sector de la construcción, la generación de puestos de trabajo y la mejora del perímetro urbano en post de “Recuperar la ciudad para todos”—*slogan* que da identidad al proyecto—.

LO LOCAL Y LO GLOBAL: UN ANÁLISIS CONJUNTO DE LOS CASOS

Si bien cada uno de estos casos tiene particularidades que ameritan ser investigadas en profundidad, nuestro propósito es vislumbrar aquellas características que posibilitan hablar de algunos puntos en común a la hora de analizar cómo se hace (y piensa) nuestra ciudad actualmente, ya que son algunos ejemplos de las lógicas imperantes ya explicadas y de los actores involucrados en ellas.

El caso del Paseo Aldrey, puntualmente, nos permite hablar de una revitalización de una zona de la ciudad, que conlleva una valorización

⁵⁰Ordenanza Nro. 20368 sancionada el 12/05/2011 por el ex Intendente Gustavo Pulti

⁵¹Brickland Capital es un fondo de inversión enfocado en el desarrollo de proyectos de real estate en Argentina. Para más información véase www.bricklandcapital.com

⁵²Véase arqa.com/autores/estudio-mariani-perez-maraviglia



del suelo, que a su vez contribuye a la segregación de la población en función de sus características socio económicas. Es decir, desde nuestra perspectiva, lo que antes era un espacio transitado por grupos socialmente heterogéneos,⁵³ hoy es un perímetro de consumo para los sectores medios y altos de la sociedad marplatense. En este contexto, también se expandieron nuevas edificaciones en torre alrededor del nuevo *shopping*, caracterizadas por su condición residencial “moderna” y “de categoría”⁵⁴, convirtiéndose en un nuevo nodo para inversiones arquitectónicas privadas. Estas transformaciones no son cambios aislados, más bien se vinculan directamente con la gestión territorial local, implicando no sólo intereses sino concepciones urbanísticas específicas relacionadas. En palabras del ex Secretario de Planeamiento Urbano, Guillermo de Paz⁵⁵

Por eso los centros comerciales me parecen fundamentales. “Los Gallegos”, “el Aldrey”, todo lo que tenga que ver con el movimiento, la combinación de actividades a mí me parece fundamental en el centro. Y lo que hacen los edificios estos es darle peso a eso. ¿No? Si no tenés un centro de Güemes, tenés un centro comercial y no tenés edificios donde la gente baje, compre, tenga vida... no tiene mucha lógica. Entonces todo el desarrollo de edificios, de mediana densidad, no

⁵³El uso de este espacio solía ser heterogéneo por encontrarse allí la Terminal de Ómnibus, que constituye un servicio público que pueden utilizar usuarios de todas las clases sociales.

⁵⁴Por ejemplo: Malecón Hué (a cargo del estudio de arquitectura Mariani-Perez Maraviglia-Cañadas, el mismo actor en el caso del Paseo Aldrey y el ex Hotel Royal), o Jardines Dumbledore a cargo de Laura Napp, por nombrar solo algunos.

⁵⁵Guillermo de Paz (arquitecto). Secretario de Obras Públicas y Planeamiento Urbano de Mar del Plata bajo la Intendencia de Carlos Arroyo (Frente Cambiemos/2015-2019). También había estado al frente de dicha Secretaría en la intendencia de Daniel Katz, predecesor de Gustavo Pulti.



*altos, lo que corresponda hacer en cada distrito. Todo eso con la gente viviendo pero que también den rebote a la actividad comercial, de oficinas... hace que todo eso sea una combinación beneficiosa y eso hace que la ciudad sea lo atractiva que es. No una zona de trabajo y una zona de vivienda muy alejada si no que esté todo combinado y que eso le da una potencia a la ciudad que otras no lo tienen.*⁵⁶

Por estos motivos, "Calles para la gente" debe pensarse de manera articulada con el "Paseo Aldrey". En principio, porque se trata de una zona comercial de uso casi exclusivo para las clases medias y altas, al igual que el *shopping*. En segundo lugar, porque se produce una revalorización del suelo, que refuerza las barreras simbólicas de esta zona comercial, acrecentando la segregación ya existente de la población según sus características socio-económicas. Asimismo, es importante resaltar que, estas dos intervenciones en conjunto, pueden pensarse como parte de un proceso de gentrificación que algunos actores estatales a nivel municipal⁵⁷ han acompañado e impulsado. Como sostiene Santiago Bonifatti:⁵⁸

Güemes es un proceso empezado. Nosotros agarramos un proceso que ya venía. Pensá que en Güemes se había retirado el transporte público hace ya como 7 años. Antes pasaba el 71 por Güemes. Tal fue la explosión que ya el Estado había retirado el colectivo. Pero antes de

⁵⁶Entrevista realizada a Guillermo de Paz en Noviembre de 2019 para la Tesina de Grado: "Mar del Plata y sus nuevas formas: una lectura de los procesos de renovación urbana de la ciudad en el marco de las transformaciones recientes (2016-2020). El caso ex Hotel Royal" de Bertolotti, F., 2020.

⁵⁷Entendiendo que no podemos hablar de un Estado homogéneo, sino más bien de múltiples niveles y actores en puja.

⁵⁸Entrevista realizada en septiembre 2017 para la Tesina de grado: "Accesibilidad simbólica al espacio público en la ciudad mercantilizada. Estudio de caso sobre Calles para la gente. Mar del Plata 2012-2018" de Jakubowicz, M.



eso, además Güemes se inundaba, y había habido una obra en la vieja terminal que había resuelto ese problema. Entonces, el desarrollo del centro comercial Güemes tiene que ver con, primero con unos pioneros que son los de la Galería Cristal, que empezaron ahí que no había nada. Segundo el Estado había hecho, había tomado muy buenas decisiones, es un proceso que tiene 30 años.

Güemes, te dije, el colectivo, la obra de la terminal, el tercer hito es la plaza del agua. Eso era, si tenés memoria, en la década de Aprile un terreno cerrado con un muro, era una oficina pública. Entonces vos tenés tres grandes hitos. Calles para la gente es el cuarto en una línea de inversiones muy contundentes. Güemes lo hizo el Estado. O sea, Güemes fue un acompañamiento constante, el Estado apostó por Güemes siempre. Como aposto por otros lugares... invirtió mucho dinero. La plaza del agua es una obra carísima. Crear un museo, el salón fue carísimo. Como lo fue la obra de desagüe. Y como lo fue, no caro, pero complejo logísticamente, sacar el colectivo... entonces Güemes es un proceso que Calles para la gente vino a terminar de interpretar. Y el otro gran hito que estaba por suceder cuando lo hacíamos era el shopping. Entonces nosotros les decíamos a los comerciantes, ustedes qué estrategia tienen para pelearle el cliente al shopping. ¿Cuál es la estrategia? Suponete, Alpine Skate, o Akiabara, su estrategia era meterse en el shopping e irse de Güemes. Pero te puedo asegurar que, de los 400 comercios de Güemes, el 80% no tiene esa posibilidad. Entonces, ¿cuál es la estrategia? No tenían ninguna. Entonces también vinimos a completar eso, dijimos bueno mirá, nuestra experiencia de Güemes es distinta a cualquier otra. Es un centro comercial a cielo abierto, es una experiencia que se vive diferente. Vos podés ir al shopping y meterte en un lugar cerrado, o podés venir a vivir una experiencia distinta. Entonces es un proceso muy lindo desde el punto de vista de intervención de espacio público.



Este fragmento de entrevista nos permite pensar algunas cuestiones. En primer lugar, el concepto de espacio público con el que trabaja, en este caso, Santiago Bonifatti como directivo de EMVIAL⁵⁹ y su equipo como representante del Estado municipal. Podemos observar que se concibe al espacio público como un lugar de consumo, un espacio que debe tornarse productivo. En segundo lugar, pero aún más importante, estas declaraciones nos permiten pensar el rol que cumple la municipalidad en estos procesos globales que observamos anclados en lo local. Como bien sostiene Bonifatti, Güemes ha sido un proceso acompañado, en términos de normativa y financiamiento, por el Estado, aún en diferentes gestiones políticas, y es en este sentido que podemos afirmar que el sector público se ha convertido en un garante de los intereses privados y comerciales, relegando las necesidades de la ciudadanía marplatense (Jakubowicz, 2018).

En esta misma línea de análisis podemos pensar también el caso del ex Hotel Royal. El caso responde a cómo en la ciudad de Mar del Plata se destaca, durante las últimas dos décadas, la creación de proyectos inmobiliarios de carácter homogéneo tanto en su estructura edilicia como en su funcionalidad. Esto es, edificios en altura definidos “de categoría” ubicados en las zonas céntricas y costeras históricamente reservadas, principalmente, para fines turísticos (a partir de la creación de hoteles y edificios con departamentos para alquiler temporario) y comerciales. Actualmente, y tras más de tres décadas ininterrumpidas de abandono del área, su transformación es, en términos generales, definida por los actores partícipes como una recalificación necesaria, generadora de nuevas fuentes de empleo, así como una posibilidad para mejorar notablemente la dinámica e impronta del barrio en relación a sus

⁵⁹Ente Municipal de Vialidad y Alumbrado Público (EMVIAL). Santiago Bonifatti se desempeñó como Titular de este ente entre 2011 y 2015.



orígenes tan significativos como zona fundacional y actualmente nodal de la ciudad. Se trata entonces de un fenómeno que supone la recalificación de un espacio caracterizado por su índole empresarial y rentable en términos económicos, algunos de los ejes fundantes de la inversión. En otro orden de ideas, están las significaciones simbólicas expresadas por los líderes del actual proyecto quienes apelando simbólicamente a “recuperar” el pasado del espacio, encuentran una manera de viabilizar los intereses mercantiles detrás de esta mega-obra (Bertolotti, 2020).

Los ejemplos analizados nos permiten pensar el modo en el que las políticas estatales en torno al proceso de urbanización, se orientan en gran parte en función de las relaciones con el mercado. O sea, a través de lógicas redistributivas propulsoras de procesos crecientemente financiarizados (Pírez, 2016). De esta manera, en las intervenciones urbanas se manifiesta el desarrollo global del urbanismo neoliberal, caracterizado por responder, en primer lugar, a los requerimientos del capital; atrayendo a habitantes de clases medias-altas al centro de las urbes; altamente relacionado con funciones apropiadas para el turismo (Morgani y Rizzo, 2014). Así, en segundo lugar, encontramos ciudades en las cuales las transformaciones en el mercado inmobiliario modifican la morfología de los barrios de las áreas centrales al tiempo que reconvierten zonas socialmente marginales de la ciudad central en áreas de uso residencial para la clase media (Herzer, 2008:20).

Particularmente en Mar del Plata, la condición de ciudad balnearia ha ido delimitando la mayoría de sus transformaciones que, al mismo tiempo, se vinculan con estrategias ligadas al circuito mercantil. Eso ha ido alterando el modo de construir el centro urbano, acrecentando las construcciones hoteleras y en altura. De hecho, los



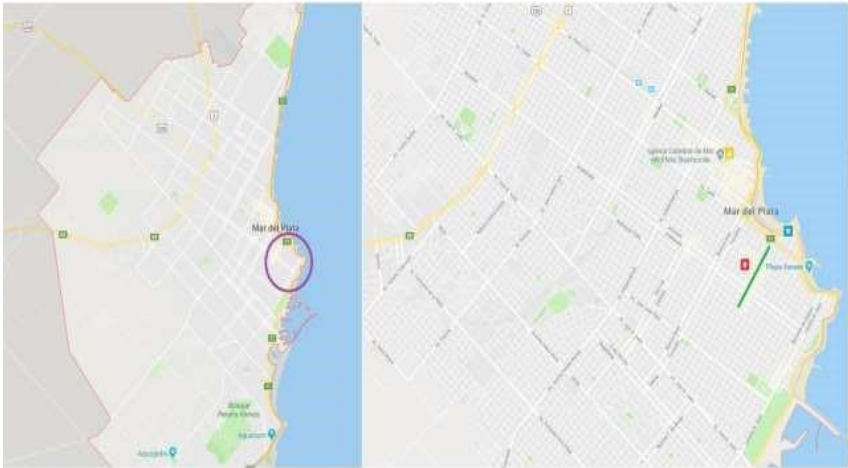
procesos de renovación urbana pueden entenderse como manifestaciones de lógicas mercantiles, prácticas de gentrificación y acciones estatales concretas alrededor de la metamorfosis que atraviesa la ciudad (Bertolotti, 2020). Nuevamente, la palabra de los representantes locales, evidencian dichas lógicas:

Yo soy propicio todas esas cuestiones del inversor, del privado y que el estado maneje la articulación (...) Yo creo que Mar del Plata es una ciudad, como te decía, absolutamente atractiva y tiene que tener una mirada de afuera que sea una ciudad donde uno pueda invertir (...) Mar del Plata tiene una oferta. Tiene que tener una oferta de lo macro y de lo mini. Tiene que tener una oferta de distintas oportunidades (...) Una cosa no va en contra de la otra e... y en ese sentido fuimos muy abiertos y receptivos de todas las propuestas que pudimos hacer venir a Mar del Plata y lo recibimos con los brazos abiertos (...) Puede haber tanta flexibilidad del mercado, de las oportunidades de las cosas, que aunque vos lo tengas escrito puede haber mucha variante que vos no podes escribir, por zona, por esquina.⁶⁰

Este pensamiento va delimitando la morfología de Mar del Plata en los últimos años y conduce a una densificación desmedida de áreas acotadas frente a nuevos bordes urbanos, favoreciendo la extensión de nuevas periferias. Si bien el desarrollo de estas cuestiones implica un detenimiento mayor,⁶¹ es necesario mencionarlas para vislumbrar las consecuencias de ciertas decisiones basadas meramente en las particularidades. A continuación vemos esto expresado gráficamente:

⁶⁰Guillermo de Paz, Noviembre de 2019. Ídem referencia 24

⁶¹Véase Zulaica, L.; Ferraro, R. y Vazquez, P. (2011)



● Paseo Aldrey

● Calles para la gente

● Ex Hotel Royal

Fig. 7. Intervenciones en zonas céntricas.

Fuente: Elaboración propia sobre imagen de Google Maps

La circunferencia en color violeta marcada en el mapa señala el perímetro en el cual se ubican todos los casos arriba explicados. Podemos apreciar que, frente a las grandes extensiones territoriales de Mar del Plata, las intervenciones siempre se dan en los mismos lugares.

CONCLUSIONES FINALES

La expansión del capitalismo avanzado profundizada hacia la década del '80 es paradójica en sí misma. Mientras promueve sus principales



expresiones es pos de generar mayor desarrollo también agudiza las brechas entre quienes se benefician o no de aquellas, segregando progresivamente las ciudades en las que vivimos. En este escenario, las urbes se tornan lugares homogéneos en términos arquitectónicos, pero ampliamente dispares en materia de derechos de acceso al suelo, así como inequitativas en cuanto a la ocupación territorial.

Por esto, con el presente trabajo intentamos hacer un recorrido puntual sobre el modo en el cual, procesos de gran escala, se inscriben en la dinámica urbana de Mar del Plata. Como pudimos apreciar, sus principales transformaciones tienen que ver con proyectos de inversiones millonarias a partir de las cuales se acrecienta la competitividad del mercado al tiempo que decrece el uso del espacio público en tanto derecho ciudadano. Asociado también a cómo las zonas centrales de la ciudad se van convirtiendo paulatinamente en sitios de privilegio y nuevas exclusiones. Por lo tanto, nos resulta interesante (re)pensar una ciudad cargada de significados desde sus orígenes, a la luz de estas nuevas dinámicas, las cuales plantean, también nuevos, desafíos en el modo de abordarla.

Surgen, al mismo tiempo, dos cuestiones vinculadas que son interesantes para dar luz a nuevos interrogantes de análisis. Por un lado la ciudad pensada para el "no marplatense"; es decir, cómo la dinámica turística permea decisiones en torno al uso del espacio en general, y del suelo, en particular, que tiene un impacto a largo plazo para el conjunto habitacional local, frente a personas que vienen temporalmente pero son los principales consumidores potenciales de las viviendas y paseos centrales. En segundo término, la ciudad pensada para cierta "tipología ciudadana". Quiere decirse, aquel



trabajador de oficina o de servicios que no sólo ejerce su cotidianidad laboral sino además vive y consume en el centro. Cabe entonces preguntarnos ¿a quiénes abarcan las grandes renovaciones urbanas? “Re-particularizar” los casos urbanos en pos del mercado ¿está siendo realmente beneficioso? Y de ser así ¿para quién recuperamos la ciudad y qué tipo de ciudad recuperamos?

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Bensús, v. y Vilela, M. (2014). La mercantilización del desarrollo urbano en el Área Metropolitana de Lima. Mercado inmobiliario formal y gestión de la densidad urbana 2008-2012. En II Segundo Seminario Internacional: Derecho a la Ciudad en América Latina. Lima, Perú.
- Bertolotti, F. (2020). *Mar del Plata y sus nuevas formas. Una lectura de los procesos de renovación urbana de la ciudad en el marco de las transformaciones recientes (2016-2020). El caso ex Hotel Royal*”. Tesis de grado, UNMDP.
- Bouvet, Y., Desse, R.; Morell, P. y Villar; M. (2005). *Mar del Plata (Argentina): la ciudad balnearia de los porteños en el Atlántico suroccidental*. En: Investigaciones Geográficas, N° 36, pp. 61-80.
- Cicolella, P. (2004). *¿Ciudad global o ciudad dual del siglo XXI?* Mundo Urbano, Urbared N° 5, Universidad Nacional de Quilmes.
- De Mattos, C. (2002). *Santiago de Chile, de cara a la globalización: ¿Otra ciudad?* En: Revista de Sociología e Política, N° 19, pp. 31-54.
- Fernández Durán, R. (2006). *La globalización ceba la burbuja especulativa inmobiliaria en el Norte, y el estallido urbano en*



- el mundo entero*. En: El tsunami urbanizador español y mundial. Madrid, España.
- García, F. L. (2016). *Todo lo ilustrado se desvanece en los no lugares*. Villa María: Universidad Nacional de Villa María
- Harvey, D. (2004). *Espaços de esperança*. São Paulo, Loyola, Selección de capítulos.
- Herzer, H. (2008). *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Espacio Editorial.
- Hidalgo, R. y Pereira, P. (2008) *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*. En: Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile en conjunto con Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de San Pablo, pp. 23-55.
- Jakubowicz, M (201). *Accesibilidad simbólica al espacio público en la ciudad mercantilizada. Estudio de caso sobre "Calles para la gente". Mar del Plata, 2012-2018*. Tesis de grado, UNMDP.
- Jaramillo, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*. En:
Extracto del documento "Los fundamentos de la participación en plusvalías" preparados para el CIDE Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy.
- Morgani, R. y Rizzo, P. (Comp.) (2014). *Urbanismo neoliberal y conflictos urbanos en Mendoza ¿Renovación urbana o gentrificación en los terrenos del ferrocarril?* Editorial Qellqasqa. Selección de capítulos
- Pérez, P. (2005). *Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración metropolitana de Buenos Aires*, Cadernos Metrópole, N. 13, pp. 11-46



- Pírez, P. (2014). *La mercantilización de la urbanización. A propósito de los 'conjuntos urbanos' en México*, Estudios Demográficos y Urbanos, vol. 29, N. 3 (87), pp. 481-512
- Sisti, J. (2008). *Mar del Plata, una ciudad imaginada*. Disponible en <http://hdl.handle.net/10915/38948>
- Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009) Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. En: Revista Temas Sociales. N°66, 1-11.
- Topalov, C. (1979) La urbanización capitalista, México: Edicol.
- Zulaica, L.; Ferraro, R. y Vazquez, P. (2011) *Análisis temporal de los usos del suelo en el periurbano de Mar del Plata y el partido de General Pueyrredon (1989- 2009)*, en I Congreso Nacional de Tecnologías de la Información Geográfica y IV Reunión de Usuarios de Tecnologías de la Información Geográfica del NEA, Resistencia, Laboratorio de Tecnologías de la Información Geográfica, Universidad Nacional del Noreste y CONICET, p. 479-492.