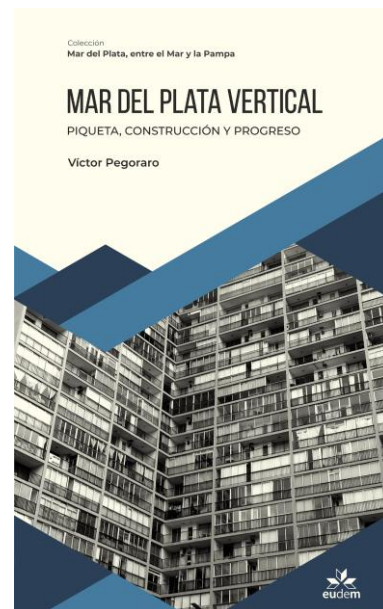




Ortiz, Bruno. "Reseña bibliográfica: Víctor Pegoraro, *Mar del Plata vertical. Piqueta, construcción y progreso*".
Estudios de Teoría Literaria. Revista digital: artes, letras y humanidades, noviembre de 2025, vol. 14, n° 35, pp. 121-124

Víctor Pegoraro
Mar del Plata vertical
Piqueta, construcción y progreso
Mar del Plata
EUDEM
2023
126 pp.



Bruno Ortiz¹

ORCID: 0009-0001-4848-6535

Recibido: xx/xx/2025 || Aprobado: xx/xx/2025 || Publicado: 25/11/2025
ARK CAICYT : <https://id.caicyt.gov.ar/ark:/s23139676/kkdmrfa2a>

Mar del Plata Vertical: Piqueta, construcción y progreso se encuentra inserto en la colección *Mar del Plata, entre el Mar y la Pampa*, dirigida por Elisa Pastoriza, investigadora referente de los estudios sobre la ciudad bonaerense. La obra busca abordar diferentes aspectos de la historia local, como la inmigración, el trabajo de temporada turística o la comunidad portuaria. Orientado a un público heterogéneo, el volumen se inscribe en una serie de difusión que busca acercar sus contenidos mediante un lenguaje accesible y con rasgos ensayísticos.

El libro está a cargo de Víctor Pegoraro, investigador de CONICET especializado en la historia de la construcción, quien, en este caso, aborda el período del boom de la construcción que se dio entre las décadas de 1930 y 1970, entendiéndolo

como un proceso anterior a la sanción de la Ley de Propiedad Horizontal de 1948, que facilitó enormemente el acceso a la vivienda a diferentes sectores sociales. Con el paso del tiempo, la ciudad fue orientándose hacia el turismo y la construcción, hasta convertirse en un destino que, en primer lugar, atrajo a la clase media y, más tarde a los sectores populares.

Desde su título, el volumen sugiere indirectamente que referirse a la historia de la construcción es hablar también de la historia de la destrucción, en un proceso en el que cambió el carácter de la ciudad y que no obedeció a la lógica de un solo partido político. Siguiendo esta línea, se puede observar a los edificios de altura como las piezas fundamentales del mercado inmobiliario del ocio. Su implementación requirió demoler las antiguas estructuras y modifi-

car completamente el paisaje de la Mar del Plata de élite y “refundarla”. La ciudad balnearia, ya transformada, buscaba reemplazar lo viejo por lo nuevo, lo que a la vez implicaba una mayor demanda de trabajo. Este espíritu atravesó gran parte del espectro político, desde gobiernos conservadores hasta socialistas y peronistas intervinieron en el proceso.

En la “Introducción”, se propone un primer acercamiento a la Mar del Plata actual mediante un análisis que destaca dos elementos centrales: las playas y los edificios. La Avenida Colón es un símbolo tradicional de los primeros avistajes del mar por turistas. Al transitar la loma característica, se pueden observar edificios de altura, y a la vez, brinda una vista panorámica del Atlántico.

Las primeras páginas del libro plantean que, si bien la historia de la construcción está dotada de un sabor amargo, por cierta nostalgia de lo que fue, de patrimonios desaparecidos y demoliciones, debe entenderse como una historia compleja. A mediados del siglo XX, Mar del Plata fue el centro del progreso y el turismo, donde se combinó la tradicional playa con un nuevo elemento: el cemento.

El volumen está dividido en tres capítulos. El primero cumple la función de preámbulo, en él se explican los aspectos básicos para comprender los procesos que se desarrollan a lo largo la investigación. A la vez, se presentan las características principales del gremio de la construcción, junto con la mirada que el autor tiene sobre la historia de la construcción marplatense.

Mientras que el primer capítulo se detiene en la reconstrucción del contexto urbano y social de Mar del Plata, los restantes se orientan al estudio de las principales particularidades de la actividad inmobiliaria. De esta forma, durante el primer capítulo el autor propone una periodización que toma como punto central la Ley de Propiedad Horizontal de 1948, mientras que el segundo plantea cómo la ciudad ya poseía una fuerte actividad constructora desde antes de la sanción de la ley. Me-

dante este análisis, aborda una localidad que dejó de ser un balneario de élite y que se transformó gradualmente en una Mar del Plata “monumental”.

El último capítulo se centra en el período comprendido entre la sanción de la ley y el Rodrigazo de 1975, con el propósito de explicar la situación urbana previa, las consecuencias derivadas de la norma y el proceso de construcción y destrucción que caracterizó a la ciudad durante las décadas posteriores.

El primer capítulo, “Preámbulo: sin trabajo no hay construcción”, inicia problematizando la visión tradicional sobre la historia de la construcción marplatense. Se expone cómo el turismo opera como fuerza impulsora del crecimiento de la industria de la construcción, dotándola de una complejidad propia que trasciende lo meramente económico. Se trata de una visión que supera la mirada idealizada que solo tiene en cuenta a la ciudad aristocrática de fines del siglo XIX y principios del XX. Desde una perspectiva más amplia, el autor propone hablar de una “historia de la construcción”, capaz de dar cuenta del desarrollo de los edificios, de la sociedad, del consumo y del mercado inmobiliario.

Se trata de un análisis que busca problematizar la visión romántica atribuida a unos pocos apellidos, caracterizada por las mansiones veraniegas y edificios pueblerinos, e identificada como un período feliz. En cambio, el autor busca resaltar que también se trató de una época de conflictos, huelgas, protestas, y luchas por los derechos, de políticas y sindicatos, de anarquismo, socialismo, comunismo y peronismo.

Entre 1930 y 1948 tuvo lugar un primer “boom horizontal”, directamente relacionado con la búsqueda por parte de las diversas administraciones de transformar a Mar del Plata de un lugar privilegiado para la élite en un “lugar turístico” atractivo principalmente para una clase media en ascenso. Este es el período en el que hace foco el segundo capítulo, titulado “Mar del Plata monumental: sin edificios

no hay progreso (1930-1948)". Pegoraro explica que la modernidad, el progreso y la democratización fueron los pilares de la "nueva ciudad", junto con dos actividades llevadas a cabo tanto por los gobiernos provinciales y municipales como por privados: el demoler y el construir.

Durante la década del 30, los gobiernos conservadores procuraron proyectar una nueva imagen de la ciudad, distinta de su antiguo perfil aristocrático, y para ello llevaron adelante diversas intervenciones en el espacio público. Principalmente, durante el gobierno provincial de Fresco (de orientación filofascista) y bajo la dirección del arquitecto Bustillo, se llevaron a cabo grandes obras públicas, como la Rambla Casino y el Hotel Provincial. Estas construcciones se consolidaron como los símbolos de la "Nueva Mar del Plata", una imagen que perdura en la famosa fotografía de los lobos marinos y que se transformó en una aspiración, un sueño que habitó por décadas en la memoria del turista. De esta manera, el Casino y el Hotel Provincial fueron obras "Monumentales", realizadas a partir de una fuerte construcción de hormigón armado. La obra reconoce en este punto una de las dinámicas previas a la sanción de la Ley de Propiedad Horizontal. Dicha transformación constituyó una consecuencia directa de la renovación urbana de las décadas de 1930 y 1940, en un contexto en que la propiedad horizontal aún no existía. Esto se logró ya que la altura permite un mejor uso del espacio y un mayor número de piezas por piso, lo que significaba más turistas albergados. Estas construcciones estaban asociadas a un determinado perfil: el departamento de clase media. De igual manera, Pegoraro indica que el desorden edilicio es anterior a la propiedad horizontal, ya que el gran crecimiento urbano supuso cambios acelerados en Mar del Plata. Aun así, no hubo grandes controles. Había un clima de anarquía, un "dejar hacer" donde no se respetaban las reglas y las alturas máximas eran sobrepasadas en la práctica.

Finalmente, el tercer capítulo, titulado "La propiedad horizontal: sin piqueta no hay negocios (1948-1975)" es el más extenso de la obra. En él, el autor detalla el impacto que tuvo en la ciudad. Esta ley cambió la fisonomía de las ciudades argentinas con un objetivo social en mente, que fue el de facilitar el acceso a la vivienda. El trasfondo, la mentalidad y los valores asociados al hogar hacían aún más rentable la inversión en ladrillo. La representación más gráfica de esta ley es el famoso PH, pero la Propiedad Horizontal no debe entenderse como una construcción en particular, sino más bien como una figura jurídica.

Hacia 1948, Mar del Plata era sustancialmente diferente en espíritu y en material a la villa balnearia de 1930. La ciudad había sufrido alteraciones edilicias avasallantes y muy rápidas. Pegoraro indica que, aún así, la percepción local que se tenía era de orgullo, que se vivía en "la mejor ciudad del mundo", un lugar soñado y elogiado en todo el país. De la misma manera, la sanción de la nueva ley fue recibida con euforia, donde en los primeros cinco años (1949-1954) se observó un fuerte aumento de la construcción y la demolición. La Costa Atlántica era una fuente seductora para inversores inmobiliarios, sumado al hecho de la ausencia de controles y un turismo en expansión. En cuanto a las mansiones veraniegas de la élite, donde la "gente de bien" que vacacionaba en la ciudad a fines del siglo XIX y principios del XX, fueron vendidas.

Durante el capítulo, se desarrolla cómo el negocio de la demolición fue aprovechado por diversas empresas y martilleros. Algunos ejemplos pueden ser la Galería Bristol, el Jockey Club, el Hotel Hurlingham y antiguos chalets que eran parte de la "primera Mar del Plata", construcciones que fueron víctimas de la piqueta. De esta forma se genera una situación la que el Estado fomentaba la construcción de edificios para diversas funciones; estas instituciones públicas basadas en el hormigón armado se configuraron como símbo-

los de la transformación de Mar del Plata en una ciudad moderna.

El último tramo del tercer capítulo analiza cómo en la década de 1960 se reconoció a Mar del Plata como la “ciudad feliz”. Se trata de un panorama que permitió la convivencia de ricos y obreros en medio de las playas, un lugar donde coinciden el ocio, el consumo, la diversión, el carnaval y el cemento. La escritura registra que la construcción no se detuvo ni siquiera en invierno; en esta década se construyeron más departamentos, pero menos edificios, se hicieron más torres y rascacielos que buscaban llegar a las nubes. De esta manera, se generó un desarrollo de la construcción que implicó años de rupturas en el código de edificación. Esto significó, que, en palabras del autor, se construyó “por excepción” con la esperanza de lograr una aprobación futura (101). En este sentido, la excepción se volvió habitual ya que la iniciativa privada poseyó demasiado autonomía. Los elementos de control fallaron a favor de los intereses particulares bajo el argumento de que no se podía parar la construcción ya que generaba ganancia y trabajo.

Finalmente, el capítulo desarrolla la dinámica de la construcción en los años 1950 y 1960, que parecía tambalearse durante los amaneceres de los 70’, ya sea por la situación económica y política general, o por el Rodrigazo de 1975. Contrario a lo esperado en situación de crisis, la ciudad experimentó un crecimiento aún mayor de la construcción, marcado por la especulación y por la pérdida de calidad arquitectónica visible en edificaciones levantadas con los recursos más limitados. Aun así, hubo numerosas dificultades, principalmente a partir del Rodrigazo del 75’, cuyos años posteriores estuvieron marcados por el fin del “ciclo virtuoso de la construcción privada” (115) que había durado tanto. Paulatinamente, el mercado inmobiliario abandonó la referencia del peso y el dólar canalizó las aspiraciones de ahorro de la sociedad argentina.

A modo de cierre, es preciso destacar la obra como una lectura que nutre de gran manera la historia local. El libro intenta romper la visión romántica de una época, problematizando los procesos y reconociendo el aporte de la mano de obra en la construcción. Se trata de un volumen con el que el lector puede problematizar su presente, cuestionar los lugares que habita como la UNMDP, la Avenida Colón y hasta el PH donde vive. Este texto ayudará al lector a comprender por qué la ciudad que habitamos es como es, sea local o foráneo.

En este sentido, la obra se configura como un intento de resumir un proceso histórico complejo, a partir del cuestionamiento del sentido común y la opinión pública que se posee sobre la historia de los edificios, una obra que se piensa como una “historia social de los edificios” (14). Se invita a reflexionar cómo la historia de la construcción es a su vez un reflejo de la sociedad. Este ciclo de construcción y demolición refleja una problemática sobre el patrimonio cultural que se destruye, y el lugar que ocupamos en este proceso: si actuamos como responsables, cómplices o víctimas.