

¿Mar del Plata para todo/as?: Procesos y políticas alrededor de las nuevas transformaciones urbanas en la ciudad.

Florencia Bertolotti y Melina Jakubowicz.

Cita:

Florencia Bertolotti y Melina Jakubowicz (2019). *¿Mar del Plata para todo/as?: Procesos y políticas alrededor de las nuevas transformaciones urbanas en la ciudad. XIII Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-023/151>

¿Mar del Plata para todo/as?: Procesos y políticas alrededor de las nuevas transformaciones urbanas en la ciudad

Bertolotti Florencia y Jakubowicz Melina

Eje 3. Estructura social, demografía, población

Mesa 36. *Escenarios de nuevas centralidades urbanas y metropolización: Transformaciones territoriales y políticas habitacionales*

UNIVERSIDAD NACIONAL DE MAR DEL PLATA

fc.bertolotti@gmail.com / melinajaku@hotmail.com

Resumen:

En un contexto de expansión de los cambios territoriales urbanos, las principales transformaciones se tornan patrones representativos de las dinámicas emergentes sobre producción de ciudad. En este sentido, en el presente trabajo abordaremos diferentes casos de la ciudad de Mar del Plata, los cuales vislumbran así como permiten evidenciar los modos en los cuales se desarrolla nuestro abordaje conceptual. Es decir, a partir de un eje teórico y otro empírico, se realizará un breve recorrido por las principales intervenciones urbanas a gran escala, entendiendo, de manera general, que estas se inscriben en procesos tales como la mercantilización de la ciudad, la financiarización del hábitat y la revitalización del mismo. De forma particular, exhibiremos por un lado los procesos estatales en los cuales se enmarcan las políticas urbanas recientes y, por el otro, las lógicas de producción de la ciudad a las que responden. Gracias a ello, se dará luz a una mirada crítica del actual planeamiento de urbanización que atraviesa a la ciudad.

Palabras clave: intervenciones urbanas, lógicas mercantiles, construcción de la ciudad, procesos estatales

“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.¹

Introducción

La presente ponencia tiene como fin general indagar en las lógicas de producción de ciudad imperantes en Mar del Plata en las últimas décadas. Particularmente, pensando cuáles son los procesos y políticas alrededor de las grandes transformaciones que, entendemos, ha sufrido esta ciudad; las cuales son resultantes de dinámicas y procesos mucho más amplios sucedidos a nivel global. Sin embargo, es de gran interés explorar la manera en que estas dinámicas globales se inscriben territorialmente en una ciudad como Mar del Plata, con las singularidades del caso.

Para lograr esto, realizaremos un recorrido teórico en un primer apartado, donde abordaremos los principales conceptos que consideramos pertinentes. Fundamentalmente, hablaremos del proceso de mercantilización de la ciudad situándolo en su contexto histórico y global. En ese marco, y como se desarrollará más adelante, el concepto de financiarización también resulta de especial importancia para comprender los procesos de urbanización reciente. Asimismo, se analizarán los procesos estatales que, no sólo viabilizan, sino favorecen la inscripción de las lógicas mercantiles en la planificación urbana local.

En un segundo apartado, realizaremos un breve recorrido histórico de la ciudad de Mar del Plata, con el fin de comprender las particularidades del caso de estudio; ya que, si bien nos referimos a procesos globales, la inscripción territorial de estas dinámicas varía significativamente de acuerdo con el territorio en cuestión. De esta manera, remontarnos a los orígenes fundacionales y recordar las principales transformaciones socio-territoriales de la ciudad es de crucial importancia para una comprensión más profunda de los cambios actuales.

¹ Byrne, D. (2009). *Diarios de bicicleta*

Finalmente, se articula el eje teórico de nuestro trabajo con otro empírico, realizando un recorrido descriptivo sobre algunas de las principales intervenciones urbanas de los últimos años en la ciudad de Mar del Plata. En este punto, el análisis define su abordaje a partir de las características de los actores así como de los intereses y lógicas que subyacen a cada caso presentado. A continuación, y en función de lo anterior, comenzaremos a articular el concepto de financiarización. En este sentido, basándonos en la historia y en la actualidad de la ciudad, pensaremos por qué se convierte en un foco atractivo para los inversionistas, y de qué manera la aparición de los sectores privados impacta en la urbanización y la delimitación social del territorio.

1. Mercantilización de la ciudad: el capital financiero como principio rector

En relación a los casos analizados en este estudio, es importante ahondar en el contexto general en el cual se inscriben, en otras palabras, comprender los procesos que dan lugar al origen de nuevos fenómenos urbanos. Pues bien, 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 social. En este sentido, las ciudades no fueron ajenas ya que los cambios políticos y económicos derivaron en nuevas configuraciones urbanas (Pírez, 2005). En este marco, las actividades económicas neoliberales 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 urbanos, lo cual relega la intervención estatal. Esta última, y parafraseando a Jaramillo, es necesaria 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—, se acentúa el protagonismo del mercado y, como sostiene Bensús Talavera (2018)

Los procesos a analizar se desarrollan en 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). Estas nuevas condiciones son el resultado de implantación de la globalización financiera que inicia en Latinoamérica entre las décadas de 1980 y 1990 y que se caracteriza por liberalización económica, desregulación y apertura fiscal (De Mattos, 2008; Portes y Roberts, 2005; Abramo, 2012; Ugarteche y Martínez-Ávila, 2013; Janoshchka e Hidalgo, 2014).

Desde esta línea teórica, entendemos que asistimos a un proceso de mercantilización de la ciudad, en el cual esta última es pensada como un producto del marketing, o mejor dicho, con la capacidad y necesidad de atraer inversores y capitales. Asimismo, los gobiernos locales habrían

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*². En este marco, 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).

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 tiene en cuenta las necesidades ciudadanas y tienden hacia la homogeneización de las ciudades.

En este marco, uno de los principales rectores de la nueva urbanidad es el capital financiero que, viabilizado por un desfinanciado Estado³ en todos sus niveles, toma el protagonismo en la producción de ciudad. Frente a una falta de intervención estatal cada 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 principal para la producción de la ciudad y la demarcación del suelo urbano. Sin embargo, y al mismo tiempo, el Estado se convierte en un canal de viabilidad para dichas prácticas, las cuales manejan el uso del suelo a partir de intereses financieros y no por 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

² Haciendo negocios, acuerdos o arreglos.

³ Asimismo, 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.

proceso de compra y venta, por sobre la capacidad habitacional ciudadana de los espacios (Pérez, 2014).

Este breve desarrollo teórico explica los procesos en los cuales las actuales transformaciones de Mar del Plata se encuentran inscriptos. Esto es, el modo en que se desarrolla la ciudad tiene que ver con dinámicas, lógicas e intereses ligados a sectores concretos. A continuación se esbozarán quiénes protagonizan estos cambios territoriales en *la feliz* y cómo los materializan.

2. Mar del Plata Ciudad Balnearia

“Bienvenido/as a la feliz”

Los procesos globales que arriba se explicaban tienen diferentes formas de materializarse en las actuales ciudades en desarrollo, 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 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; 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 disociada 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. En otras palabras, 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, de alguna manera, invitan de manera excluyente a quienes pueden hacer uso de las actuales transformaciones. Dicho de otra manera, 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 el proceso 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” [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).

3. Transformaciones urbanas recientes de Mar del Plata.

La mercantilización y la financiarización de la ciudad tienen su correlato territorial en la ciudad de Mar del Plata. Por supuesto que, 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)*. 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*.

En esta línea, las intervenciones urbanas a gran escala de los últimos tiempos en Mar del Plata nos permiten pensar en una ciudad inmersa en una lógica mercantil y especulativa. 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 Pueyrredón actúa como un garante de los intereses privados y especulativos, valiéndose de instrumentos ciudadanos.⁴ A grandes rasgos, estas

⁴Un 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.

intervenciones urbanas pueden pensarse en cuatro categorías, desde las cuales exhibiremos diferentes casos a modo de ejemplo de las actuales transformaciones urbanas locales:

1. Equipamientos de jerarquía:

Estación ferro automotora, Paseo Aldrey, Museo MAR.

2. Recualificación de centros comerciales:

Calles para la gente en centro comercial Güemes, Alem

3. 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.

4. Construcción de barrios privados y emprendimientos de categoría en zonas centrales:

Rumencó, Maral Explanada (Torres Cesar Pelli), Royal Residences, Malecón Hué, etc.

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 (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, 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 zona (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 de los multimedios de la ciudad y explotador de múltiples unidades turísticas fiscales—.

Las consecuencias de esta obra no fueron menores, por el contrario, generaron nuevas dinámicas que hasta la actualidad definen el desarrollo urbano marplatense. En tanto, se revitalizó el sector, se re-cotizó el valor del suelo y se contribuyó a la segregación de la población en función de sus características socio económicas. Es decir, lo que antes era un espacio transitado por grupos socialmente heterogéneos, hoy es un perímetro de consumo para los sectores medios y altos de la sociedad marplatense. En esta línea, también se expandieron nuevas edificaciones en torre alrededor del nuevo *shopping*, caracterizadas por su condición residencial moderna y de categoría. En definitiva, convirtiéndose en un nuevo nodo para inversiones arquitectónicas privadas.

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 “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, 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. 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. Lo interesante del caso es evaluar cómo el municipio decide invertir en una zona que es vivenciada exclusivamente por los sectores altos de la sociedad en lugar de intervenir en zonas que presentan estados de devaluación y abandono. Asimismo, esta intervención tenía el fin de revitalizar un sector

comercial a partir de la inversión pública. De esta manera, el Estado municipal se convirtió en un garante de los intereses privados y comerciales, relegando las necesidades de la ciudadanía marplatense. Es decir, se modifica el sentido atribuido al espacio público el cual se convierte en un lugar esencialmente hedonista y comercial ligado a los principios de mercado o, como explicamos anteriormente, la ciudad se torna un bien de uso y consumo.

3-Torreón del monje y frente marítimo

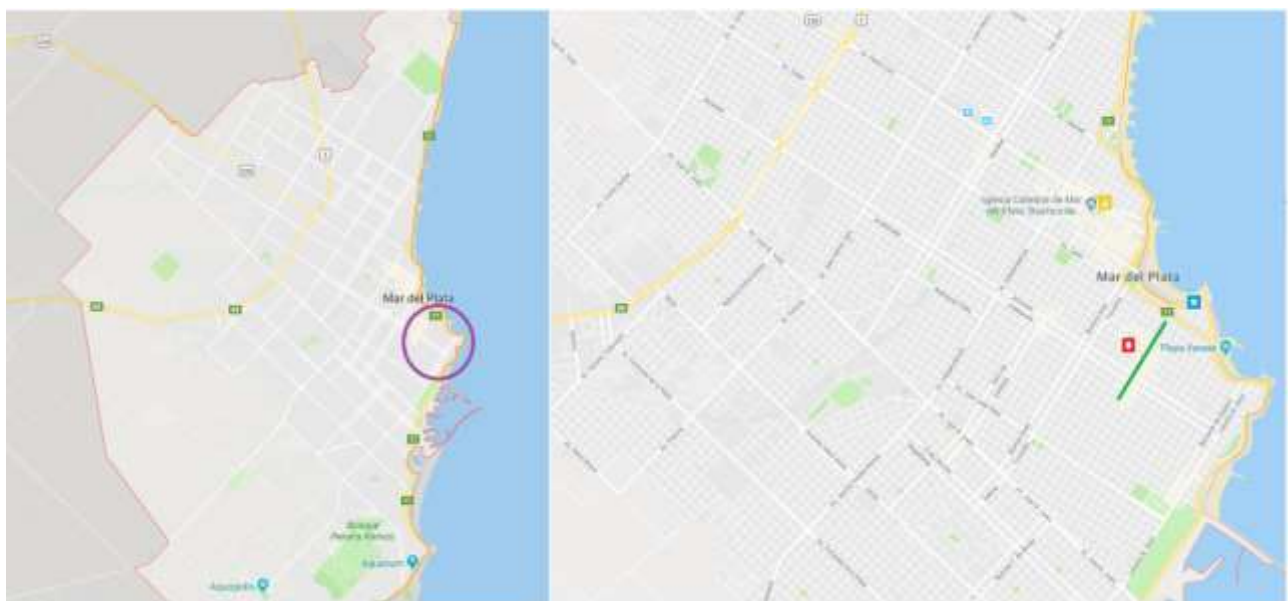
La empresa concesionaria de la unidad turística Playa Varese-Cabo Corrientes tiene previsto poner en pleno funcionamiento durante el próximo verano las nuevas instalaciones comerciales y recreativas que se encuentran ubicadas en el Paseo Jesús de Galíndez. La obra, en la que terminarán siendo invertidos casi 20 millones de pesos, incluyó la creación de un nuevo balneario con servicios de playa y la construcción de tres establecimientos gastronómicos, espacios de estacionamiento, baterías de baños y una serie de intervenciones urbanísticas para lograr una mejora en la circulación vehicular y peatonal, el aprovechamiento del espacio público y jerarquizar la zona. (*Diario La Capital de Mar del Plata, Agosto 2011*)

Hacia el 2012, el municipio cedió por 20 años una concesión a sectores privados que lo habilita a hacer modificaciones sustanciales en el tradicional *Paseo Galíndez* de la ciudad, zona que comprende al reconocido castillo *Torreón del Monje* y a uno de los principales frentes marítimos de Mar del Plata. Esta intervención tiene por principal objetivo la atracción de turistas durante todo el año, a través de la creación de sectores gastronómicos, balnearios privados con diversas atracciones, prestaciones y servicios. De esta manera, la zona cuenta con la participación activa de reconocidas firmas arquitectónicas de la ciudad así como de diferentes sectores privados y comerciales. Así, se refuerza la idea de que la inversión para la transformación urbana debe realizarse en aquellos sectores que generarán un rédito económico y comercial, utilizando al espacio público con fines meramente mercantiles.

4-(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, Diciembre 2018*)

A principios del siglo XX se erigía unos de los primeros hoteles de la ciudad de Mar del Plata. 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 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. De esta manera, el municipio cede ese territorio a una importante firma inversora del sector inmobiliario, gracias a la cual en 2016 el hotel es demolido para dar inicio a la nueva obra residencial y comercial denominada *Royal Park*. 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— El caso en cuestión permite ilustrar, una vez más, el operar del Estado en este tipo de decisiones sobre el cambio en el uso del territorio. Dicho de otra forma, las inversiones millonarias se consolidan a través de transformaciones que modifican sustancialmente las zonas de la ciudad, aunque con intereses y consecuencias homogéneas en relación a los sectores incluidos y aquellos que quedan por fuera de estas dinámicas urbanísticas netamente mercantiles y empresariales.



- Paseo Aldrey
- Paseo Jesús Galindez
- Calles para la gente
- Ex Hotel Royal

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

Consideraciones 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 geo-espacial.

Por esto, el presente trabajo intentó hacer un recorrido puntual sobre el modo en el cual, procesos de gran escala, repercuten en 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. Aparejado 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.

Referencias Bibliográficas

BENSÚS TALAVERA, V. (2018). *Densificación (no) planificada de una metrópoli. El caso del Área Metropolitana de Lima 2000-2014*. Revista INVI, 33(92), 9-51

BOUVET, Y., RENÉ-PAUL DESSE; PATRICIA MORELL Y MARÍA DEL CARMEN VILLAR (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.

GARCIA, 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.

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.

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.

PÍREZ, P. (2005). *Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración metropolitana de Buenos Aires*, Cadernos Metròpole, 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.

