



**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

FLORENCIA BERTOLOTTI

TESISTA

DRA. MARÍA LAURA CANESTRARO

DIRECTORA

Facultad de Humanidades/Departamento de Sociología

Universidad Nacional de Mar del Plata

2020

ÍNDICE

AGRADECIMIENTOS	2
INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO I. <i>Cosas diferentes tienen lugar al mismo tiempo.</i> Metodología	7
I.1. Enfoque cualitativo y el estudio de caso.....	7
I.2. Triangulación de técnicas.....	7
CAPÍTULO II. <i>Especie urbana.</i> Antecedentes teóricos en torno a las transformaciones urbanas	14
II.1. Financiarización de la economía y procesos urbanos.....	14
II.2. Entre el vacío, la renovación y las nuevas segmentaciones: dinámicas económicas y metamorfosis de la ciudad.....	18
CAPÍTULO III. <i>Más allá de los escombros.</i> De los orígenes a la recuperación. Historia de un ex Hotel	25
III.1 . Características fundacionales de Mar del Plata.....	26
III.2. El Hotel Royal	28
III.3. “Renace un ícono”	39
III.4. Mar del Plata y sus transformaciones.....	42
CAPÍTULO IV. <i>¿Renace un icono?</i> Análisis y resultados	44
IV.1. Desarrollo y transformación urbano-histórica <i>del Royal</i>	44
IV.2. Lógicas urbanas en un proceso de renovación.....	49
IV.3. Según quién lo dice... Actores, intereses, estrategias.....	56
CONCLUSIONES	60
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	65
NOTAS DE CAMPO	70

AGRADECIMIENTOS

Algunos días la mente imaginaba cómo sería finalizar mi tesis. Hoy es diferente a cualquier imaginación posible. Pero algo está intacto: es una ofrenda a mi madre y a mi padre, pilares fundamentales que respetaron siempre mis libertades y con su amor han sido contención y tierra. Gracias por el aguante, aún en la incompreensión. Mamá, con tu corazón paciente, regazo imprescindible. Papá, tan capaz de leer mis ideas y alentarlas. Gracias a mi hermano y a mis hermanas de lazo.

Gracias Ramona y Coradino.

Al camino de esta loca sociología gracias por las hermanas que enviaste al viaje. Sin ellas más de un parcial hubiese sido imposible, y descifrar la vida (tan socialmente atravesada) mucho menos.

También gracias amigos de los años, siempre tan primavera.

Pato, compañero: en tu amor la fuerza de mis alas cuando el mundo se torna demasiado grande. Gracias por ser hogar y ser agua.

Y muchas gracias Malu porque has sido principalmente una buena persona y además la directora de este proyecto, con tantas idas y tantas vueltas... como las de quien escribe.

INTRODUCCIÓN

En el proceso de consolidación como ciudad balnearia, Mar del Plata se ha caracterizado tanto por intervenciones urbanísticas como por un crecimiento poblacional que ha ido en aumento. Hacia principios del siglo XX se forjaba un tipo de arquitectura caracterizada como “marplatense”¹ que aún hoy podemos apreciar en diferentes barrios fundacionales²; más adelante comenzaban a erigirse edificaciones en altura que albergarían a miles de turistas y residentes año tras año. Eso, paulatinamente iría definiendo una trama urbana específica, una identidad del área costera y, con ello, dinámicas socio-poblacionales concretas. Sin embargo, durante las últimas dos décadas la ciudad experimenta un proceso de transformación de los espacios urbanos en sus usos así como en sus formas materiales, destacándose la creación de proyectos inmobiliarios de carácter homogéneo no sólo por la estructura edilicia sino también en su funcionalidad habitacional. Esto es, una tipología de edificios en altura definidos “de categoría” ubicados en zonas céntricas-costeras históricamente reservadas, principalmente, para usos productivos con fines turísticos y/o comerciales.

Con ese horizonte es que delimité el interés de la presente tesis, ya que me interesaba comprender qué fenómenos más amplios subyacían en estas transformaciones, qué sucedía detrás de la demolición de un *chalet* típico marplatense y cuáles eran, si las había, las proyecciones para la ciudad alrededor de “tantas nuevas torres”. De alguna manera, conversando con diferentes personas, percibía que no era la

1 Caracterizada por sus casas y también villas estilo isabelino o normando, basadas en las corrientes de Europa occidental y construidas con techos, sobre todo, a dos aguas; piedras, maderas y tejas.

² Por ejemplo: Barrio Los Troncos, Playa Varese, Barrio La Perla.

única notando estos cambios³: había algo por estudiar y decir desde el abordaje sociológico. En este escenario, conocer que iban a demoler el Hotel Royal —estructura y manzana urbana emblemática de Mar del Plata⁴— para dar lugar a un nuevo proyecto edilicio (*Royal Park*) fue fundamental para pensarlo como un estudio de caso, con la potencialidad de iluminar aspectos que suceden a nivel macro y explican dinámicas de las definiciones urbanísticas locales⁵. Así, precisé analizar el proceso de renovación urbana de la manzana del ex Hotel en el marco de las transformaciones recientes sobre el uso del espacio urbano desde el año 2016 hasta la actualidad.

Enmarcada principalmente en los diversos aportes de la sociología urbana, con esta investigación busco comprender la especificidad del desarrollo urbano del sector analizado y, con ello, cómo se transformaron históricamente los diferentes modos de uso de ese espacio (residencial, comercial, etc.). También, identificar las lógicas de producción de la ciudad predominantes en las transformaciones urbanas recientes —en general— y emergentes en el proceso —en particular— así como a las múltiples relaciones generadas entre ellas; es decir, cómo es posible inscribir el caso en una dinámica urbana más amplia. Asimismo, explicar las estrategias de los principales actores partícipes en el proceso de renovación urbana estudiado, dando cuenta de sus diversos intereses y la emergencia de eventuales conflictos en relación a ellos.

Con ese propósito, abordo la problemática desde sus múltiples dimensiones: sociales, político-económicas e históricas, las cuales plasmadas en concepciones de ciudad —que se constituyen como dominantes— viabilizan intereses de los sectores ligados a la reproducción y acumulación de capital. Es dicha multidimensionalidad el abordaje metodológico fundamental de la investigación, que propone una interpretación compleja para el fenómeno planteado. Por eso, estudio el proceso desde

3 Wright Mills (1959) nos diría que no eran percepciones y/o problemas privados sino más bien de índole pública/social.

4La manzana se localiza en el barrio La Perla, formando parte del casco fundacional de Mar del Plata. En el desarrollo del capítulo 3 especifico los detalles en relación a esto y a la impronta adquirida por “el Royal”.

5 Como dice Bourdieu: “sólo se puede captar la lógica más profunda del mundo social a condición de sumergirse en la particularidad de una realidad empírica, históricamente situada y fechada, pero para elaborarla como caso particular de lo posible”.

una perspectiva analítica que posibilita examinar cómo las transformaciones en el uso del espacio, materializadas en proyectos urbanos tendientes a producir formas homogeneizantes de hacer ciudad, permiten la (re)producción de lógicas orientadas a la acumulación, en un marco de progresivos procesos de financiarización.

De manera general, el objeto de la investigación se trata de un estudio de caso y aquí lo empleo como estrategia cualitativa orientada a un análisis de significados específicos (Archenti, Marradi y Piovani, 2007). Es decir, es ejemplificador al tiempo que facilita la comprensión de aspectos más amplios en términos teóricos y empíricos. Quiero decir, además de abarcar una misma problemática desde sus diversas dimensiones categóricas es factible concebir posibles patrones homogéneos en torno a la actual gestión de los espacios urbanos centrales y describir los elementos simbólicos que atañen al uso del territorio. De modo específico, el abordaje es a partir de la triangulación metodológica ya que combino más de dos métodos de investigación y fuentes de datos en el estudio de un fenómeno singular (Denzin, 1970). En esta oportunidad, hago empleo de la imagen como fuente al tiempo que utilizo análisis de discursos y entrevistas semi-estructuradas; esperando dar cuenta tanto de la transformación histórica en el uso del espacio urbano como de los procesos, lógicas y actores del futuro proyecto en el cual la manzana se encuentra inscripta.

La estructura de la tesis está constituida por cuatro capítulos. Primeramente, abordo la metodología justificando las diferentes estrategias empleadas, sus alcances y limitaciones. De ese modo elaboro una síntesis de cada recurso (fotografía, discurso, entrevista) indicando la manera en que responden al análisis del problema de investigación. Como explicaré, las diferentes estrategias no son excluyentes entre sí, por el contrario propician un entendimiento más profundo de la temática. En un segundo capítulo, sistematizo los argumentos teóricos que anteceden y sustentan al presente estudio. Asimismo, comienzo a explicitar el desarrollo de las transformaciones urbanas en Mar del Plata en vinculación con aquellas categorías. 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.

En otro orden de ideas, recorro la historia del ex Hotel desde “los orígenes a la recuperación”. Así tiene lugar el tercer capítulo a partir del cual relaciono las dinámicas

urbanas de la ciudad costera con las transformaciones en el uso del territorio estudiado. En este apartado el empleo de la imagen sustenta el desarrollo histórico-teórico, pudiendo dar cuenta de la cronología de la manzana desde su creación, incluyendo los procesos actuales que la renuevan. Luego, en el cuarto y último capítulo, recupero las categorías centrales de la investigación para responder a sus objetivos. En esa instancia, teoría, métodos y empiria son conjugados analizando e interpretando las estrategias empleadas por los actores involucrados; las diferentes dinámicas socio-espaciales; así como los intereses que subyacen en los grandes proyectos urbanos y se reflejan en nuestro caso de estudio. Finalmente, presento las conclusiones del trabajo junto a otras perspectivas emergentes y posibles sobre nuestra ciudad en torno a “lo urbano”.

Pinto lo que no se puede fotografiar, lo que procede de la imaginación, de los sueños o de un impulso del inconsciente. Fotografío las cosas que no quiero pintar, aquellas que ya tienen una existencia. *Man Ray*

Cosas diferentes tienen lugar al mismo tiempo

CAPÍTULO I

Metodología

En el presente apartado abordo la estrategia metodológica de la investigación.

De esta manera, justifico las técnicas escogidas para trabajar la problemática en relación a los objetivos planteados. En esta línea, primeramente explico dónde me sitúo, para luego exponer particularmente cada técnica en un marco general de triangulación. Finalmente, presento el muestreo. Con esto, podrán comprenderse los alcances, las ventajas y las desventajas implicadas en este estudio, inscriptas en su correspondiente anclaje conceptual.

Enfoque cualitativo y el estudio de caso

La presente investigación está realizada desde un enfoque cualitativo, entendido aquí como el conjunto de prácticas interpretativas y materiales que dan sentido al mundo, a partir de las significaciones y representaciones propias de las personas (Denzin y Lincoln, 2005). De esta manera, indago en las transformaciones urbanas recientes en Mar del Plata desde un estudio de caso: el proyecto urbano generado tras la demolición del ex Hotel Royal. Al cual concibo —y empleo— como una estrategia metodológica que orienta la atención a un análisis de significados específicos (Archenti, Marradi y Piovani, 2007); pudiendo no sólo dar cuenta de la dinámica urbana marplatense a partir de un fenómeno particular, sino además demostrar los alcances y factibilidades del saber sociológico para la comprensión de fenómenos sociales actuales en la realidad local.

Triangulación de técnicas

La triangulación metodológica consiste en la combinación de dos o más métodos de investigación y fuentes de datos en el estudio de un fenómeno singular (Denzin, 1970); y aquí se corresponde con el análisis del proceso de renovación del sector urbano donde se situaba el ex Hotel Royal mediante un conjunto de herramientas metodológicas. Desde este lugar, entiendo a la triangulación de técnicas cualitativas como una alternativa de validación, asumiendo que no es posible capturar la realidad objetiva estudiada sino sus representaciones (Flick, 2004). De modo que, combinando prácticas múltiples en conjunción de diversas teorías, estoy abordando el problema central con mayor amplitud y profundidad.

Siguiendo este lineamiento general, el estudio se sustenta en el uso de diferentes recursos. Todos ellos, diferentes pero no excluyentes entre sí, aportan a la diversidad que entendí necesaria para abordar a la problemática en sus múltiples dimensiones (sociales, político-económicas e históricas)⁶. Así, menciono aquí a la *observación*⁷, la cual facilitó un contacto empírico con las relaciones propias al campo de estudio para develar elementos ignorados por la realidad ilusoria del sentido común y, de esta manera, alcanzar una óptica de análisis comprensiva, explicativa y crítica. Además, a través de la generación de *entrevistas en profundidad* fue viable interactuar con los actores partícipes del proyecto (arquitectos, funcionarios públicos, vecinos-as) para dar cuenta de estrategias, marcos de acción, intereses en juego; las cuales proporcionaron categorías fundamentales a la investigación (desarrollo, intervenciones urbanas, uso mercantil del espacio, etc.).

Finalmente, como fuente de datos, utilicé, por un lado, notas periodísticas y publicidades; en búsqueda de discursos y elementos simbólicos complementarios al análisis arriba mencionado. Por el otro, hice empleo de la imagen que, en tanto recurso

6 Resulta importante aclarar el carácter parcial en la empleabilidad y, sobre todo, desarrollo de cada método. Es decir, por cuestiones de extensión y alcance de la investigación, hago una reseña breve que dé cuenta de la centralidad metodológica de cada uno en referencia a la problemática trabajada.

7 En el desarrollo esbozado a continuación opté por no ampliar más características propias a la observación como método, en tanto sólo fue un recurso inicial y complementario en el trascurso del paso del tiempo de la obra (desde el 2016 cuando la estructura edilicia del Hotel es demolida y, a su vez, se pone en marcha el nuevo proyecto). Es decir, no hice observación participante ni registro exhaustivo gracias a esta técnica. Por el contrario, lo que primó fue el registro fotográfico, convirtiéndose en un modo particular de observar el campo y por eso mismo prioritario en el desarrollo de este capítulo. Para mayor amplitud temática véase: Archenti, N., Marradi, A. y Piovani, J. (2007). Capítulo 10.

fotográfico, la concibo no sólo como un registro exclusivo si no también un dato de validación cualitativa; pudiendo dar cuenta tanto de la transformación histórica en el uso del espacio urbano suscitada, como de los alcances del futuro proyecto en el cual la manzana se encuentra situada. Es decir que, a través de la comprensión de la fotografía, es posible relacionar objetividad con subjetividad a partir de las significaciones que aquella, no sólo proclama, sino también revela (Bourdieu, 2003).

La imagen como fuente y registro

“Veo la imagen en cada ponencia. Incorporada como la palabra misma ¿Pero es acaso lo mismo? ¿Expresan o nos dicen lo mismo? Entiendo que no. Sin embargo nadie la justifica. No es un mapa, tampoco un texto. Entonces la fotografía ¿Por qué? / ¿Para qué? / ¿Cómo?” (*Anotaciones propias*)

En este estudio la imagen fotográfica tiene un lugar central. A través de ella fue que hice mis primeras aproximaciones al campo y gracias a su registro —tanto propio como secundario— pude cristalizar y reconstruir la cronología histórica del ex Hotel Royal. Es decir, por un lado, desde lo encontrado en diferentes *blogs* y páginas con fotos antiguas de Mar del Plata y, por el otro, con las fotografías que realicé desde cuando aún la manzana era un depósito de escombros con algún cartel originario en sus antiguas paredes⁸. Por estos motivos, y al comprender que la visualización alude a una forma de memoria que condensa otros sentidos (Rivera Cusicanqui, 2015), no sólo la imagen encuentra su lugar como una de las herramientas cualitativas principales de la investigación, si no también implica un detenimiento quizás mayor sobre las demás técnicas.

Primeramente, este tipo particular de fuente se acopla a la mirada sociológica gracias a la cual se pueden des-naturalizar realidades que, consolidadas desde el sentido común, no siempre explican las dinámicas procesuales del mundo social. Es así como la imagen viabiliza la construcción de relato en tanto, citando a Bourdieu (2003), forma de comunicación no escrita. Este aspecto, siguiendo al aporte del autor, se relaciona con la comprensión de la fotografía concebida por aquello que simboliza de una época, una

⁸ En el desarrollo del Capítulo 3 iré exhibiendo las diferentes imágenes; sus detalles, análisis y fuentes.

clase o un grupo. Asimismo, viabiliza una visión detenida para este estudio de caso en un contexto donde la imagen es una gran protagonista comunicacional. Es decir,

(...) en la actualidad, además de la profusión y el interés por la imagen en la vida cotidiana, la “novedad” radica en centrarse en lo visual como un lugar en el que se crean y discuten significados. La idea del mundo como texto ha comenzado a ser sustituida por la del mundo como imagen; para Mirzoeff hoy nuestra principal vía de comprensión del mundo es visual y no textual (Augustowsky, 2005).

No obstante, no creo aquí en la supremacía de un método sobre otro, más bien, en la potencialidad de su combinación. A saber, la imagen se utiliza en este estudio por las huellas históricas que estructura. Por ende, facilita conocer las condiciones así como las características físicas y también simbólicas de un tejido urbano que ya no existe como tal dada su temporalidad. De ello, se deriva la posibilidad de generar un lineamiento del paso del tiempo fundamental para analizar el desarrollo urbano de la manzana del ex Hotel y, con ello, de cómo se transformaron históricamente los diferentes modos de uso de ese espacio (residencial, comercial, etc.). A la centralidad de la fotografía capturada y hallada para esta investigación, se suman otros elementos del mundo visual. Específicamente, los publicitarios y de archivos; las cuales complementan al análisis del discurso que detallaré líneas abajo.

Análisis del Discurso

Retomo aquí las consideraciones de Iñiguez, quien permite acercarse, pese a la noción polisémica del discurso, a su utilidad para las Ciencias Sociales. En esta línea, empleo al discurso como método, perspectiva y, fundamentalmente, como un instrumento a través del cual el lenguaje es un eje de comprensión y estudio de los procesos sociales (Iñiguez Rueda, 2003).

De esa manera, en la investigación contemplo enunciados efectivamente dichos por un hablante. Es decir, hago un recorrido por diferentes notas periodísticas de actualidad de las cuales tomo frases de actores centrales en referencia al caso: arquitectos a cargo, funcionarios del ente municipal, desarrolladores inmobiliarios. Al mismo tiempo, el contexto de las diferentes noticias engloba mayor material comprensivo. Estos textos pueden ser definidos como discursos porque conllevan un

posicionamiento en un entramado discursivo, definiendo una identidad en el espacio social (Iñiguez Rueda, 2003).

Desde esta óptica, trabajo al discurso en tres etapas⁹ (Iñiguez Rueda, 2003):

1. Definición del proceso que se analiza: estrategias, intereses y eventuales conflictos de (y entre) los principales actores partícipes.
2. Selección del material relevante para el análisis: notas periodísticas
3. Análisis

Finalmente es menester mencionar el carácter altamente interpretativo del discurso en tanto indicador de la realidad, o sea su potencial relación con lo social. En otras palabras, discurso y vida social van unidos; lo cual, además de otorgarle legitimidad como método cualitativo, implica considerarlo en su carácter dialéctico. Como bien lo explica Narvaja de Anoux (2006), lo social moldea al discurso pero, al mismo tiempo, aquel contribuye a sustentar, reproducir y transformar el statu-quo social. En este marco, es importante advertir sobre los aspectos circunstanciales y contextuales de las notas periodísticas utilizadas en esta investigación; pues responden a la delimitación de los intereses que hay detrás. Por lo cual contemplo este parámetro en el momento del análisis.

Entrevista y muestreo

Entrevista en profundidad semi-estructurada

La entrevista es de una de las técnicas más utilizadas en Ciencias Sociales, tratándose de una conversación a la cual se acude para recolectar cierto tipo de información en el marco de una investigación científica o académica (Archenti, Marradi y Piovani 2007). Esto, por un lado la define sobre otro tipo de conversaciones formales y, por otro, la destaca en su centralidad metodológica. En este estudio, la concibo como la herramienta que permite un acercamiento concreto a sujetos anónimos pero

⁹ Véase análisis en capítulo 4.

ejemplificadores de rumbos sociales (Oxman 1998); utilizándose la entrevista semi-estructurada basada en una guía de preguntas centrada en el problema central.

En dicha delimitación utilicé la tipología de Fideli y Marradi (1996) según la cual el modo de contacto y el grado de espontaneidad en la interacción verbal son los que definen el tipo de entrevista. Es decir, al tratarse de encuentros personales (cara a cara) con una flexibilidad intermedia en la charla se trata de entrevistas personales semi-estructuradas. Las mismas, altamente subjetivas en su carácter, tienen tantos potenciales como posibles limitantes si queremos acercarnos a la representatividad de la información que nos brinda el-la entrevistado-a. Sobre lo cual, resulta central el rol adquirido como entrevistador-a para poder llevar adelante la conversación de manera tal que el recurso resulte más factible que restrictivo en sí mismo y, por lo tanto, se optimice.

En relación a ello, y como indica Valles (1999), la entrevista es una técnica destacada para obtener información desde el propio punto de vista de los-as actores de manera flexible. En este estudio de caso ello es fundamental en tanto no sólo se propone comprender un fenómeno específico si no también busca identificar aspectos simbólicos centrales al análisis —como lo son las lógicas recientes de producción de ciudad, sus relaciones así como las estrategias en las cuales los-as principales actores partícipes de este proceso de renovación se inscriben—.

En definitiva, la entrevista va más allá de lo observable visible desde “la superficie” y, para este estudio, es un complemento central a las otras técnicas explicadas anteriormente. En este escenario teórico corresponde detallar cómo se consideró la puesta en marcha de la técnica; es decir, cuáles serían las voces representantes para dar luz a las expectativas de la investigación y cómo se abordarían.

Muestreo

Lo primordial fue asentarme en el hecho de situarme en la “no-pretensión” de generalización si no de recorte analítico. Es decir, dentro de una investigación cualitativa, recordar que estudio un lugar, en un año, en una ciudad concreta. Dadas estas características, que no buscan generalizar resultados, el muestro no fue aleatorio si no intencional; y a través de ciertos requisitos pre-seleccionados en vinculación con los objetivos y las categorías implicadas se hizo la selección. En otras palabras, a partir

de la consideración de aspectos combinados (ejemplo: edad, nivel socio-económico, implicancia en el caso, etcétera) formé subgrupos de los cuales seleccioné uno o más entrevistados-as para obtener un abanico de diferentes experiencias y recursos (Archenti, Marradi y Piovani, 2007).

De esto se derivaron tres grandes categorías o subgrupos: responsables directos del proyecto/ vecino-as/ representantes municipales. Por qué: para comprender los fundamentos y lógicas del actual estado de obra en la manzana; alcanzar las representaciones e ideas de quienes habitan de manera directa este proceso de renovación y entender cómo el caso se inscribe en la realidad local. Fue así que gracias a contactos personales accedí a entrevistar, por un lado, a uno de los arquitectos y socios del Estudio de Arquitectura a cargo de la obra *Royal Park* (Oscar Cañadas) y, por el otro, al por entonces Secretario de Obras y Planeamiento Urbano de Mar del Plata (Guillermo de Paz). Asimismo, incluyendo también la exploración directa de la manzana y su perímetro lindante, obtuve conversaciones y notas de campo con algunos porteros de edificios junto a 4 (cuatro) entrevistas cara-cara con vecino-as, de diversas franjas etarias y tiempo de residencia en el barrio.

Para concluir, es valedero aclarar que a lo largo de todo el proceso existió una fuerte relación con lo impredecible, esto es, con la posibilidad del surgimiento de nuevas ventanas de análisis a partir de las voces entrevistadas; y asimismo con todo lo nutricional que aparece cuando el grabador se apaga pero la conversación sigue “despertando ideas”. Finalmente, asumo que pudiendo buscar a más actores representativos aquí bastó con los mencionados dada la mixtura metodológica así como la extensión de la tesina y sus objetivos. Además, en el caso del subgrupo “vecino-as”, las entrevistas alcanzaron saturación teórica¹⁰. Al mismo tiempo, destaco el potencial analítico favorecido por los métodos, reflejado y detallado en los capítulos venideros.

10 En tanto límite que indica cuándo es suficiente el muestro, vinculado directamente con la repetición en la información brindada por los-as entrevistado-as sobre las categorías centrales del análisis.

Las ciudades, comprendí, son manifestaciones físicas de nuestras creencias profundas y de nuestros pensamientos muchas veces inconscientes, no tanto como individuos sino como el animal social que somos. *David Byrne*

Especie urbana

CAPÍTULO II

Antecedentes teóricos en torno a las transformaciones urbanas.

Antes de dar lugar al análisis propiamente dicho es necesario explicitar tanto el anclaje como los precedentes teóricos a partir de los cuales articulo las categorías centrales de la investigación. En otras palabras, el estado de la cuestión desde el cual establezco qué abordaré, cómo y con cuáles argumentos bibliográficos generaré nuevos “horizontes de sentido”.

De esta manera en las siguientes páginas describo la inscripción del caso de estudio en vinculación a diversos posicionamientos conceptuales en torno a la transformación urbana; los cuales implican interpretar fenómenos tales como la escala global-local de lo urbano o procesos y lógicas específicas sobre el “hacer ciudad”. Además, contextualizo nociones más particulares a la temática como lo son la gentrificación y la renovación urbana. Todo ello sin dejar de contemplar el marco histórico del proceso referenciado.

En términos generales, la temática se inserta en la Sociología Urbana, a partir de la cual es posible conocer cómo los cambios sociales y espaciales se articulan e inscriben en el territorio para entender realidades urbanas específicas (Lamy, 2019). En este sentido, las diversas teorías de dicho campo son una base fundamental pero también desafían la posibilidad de encontrar modos de abordaje novedosos en relación a esta tesina brindando, en el mejor de los casos, un aporte al mismo.

Financiarización de la economía y procesos urbanos

El punto de partida para el abordaje conceptual de la problemática es concebir a la ciudad como un proceso mediante el cual un espacio es modificado para ser habitado de manera aglomerada (Pírez, 2016). Es decir, se adecúa cierta porción del suelo urbano para permitir la construcción y reproducción social a través de edificaciones. Esto es el resultado de procesos productivos particulares cuyos productos son los componentes de la urbanización. Dicha definición, en palabras de Pírez (2016), permite comprender cómo se distribuye el uso del suelo urbano según lógicas determinadas y avanzar hacia una idea fundamental para este análisis vinculada al concepto de financiarización.

Esta delimitación implica inscribir al contexto local en relación a procesos de escala global (Sassen, 2015), considerando un análisis de las nuevas formas de operar del sistema económico. Desde esta óptica es posible comprender cómo la actual internacionalización de los mercados inmobiliarios se manifiesta según la particularidad de cada caso pero representa las mismas degradaciones en diversos contextos, que se erigen como tendencias homogeneizantes. Dicho de otra manera, la expansión de los instrumentos financieros conlleva dinámicas que pueden expresarse de diferentes modos pero responden a las mismas orientaciones estructurales. Por eso en la presente tesina se estudian determinados aspectos económicos, en tanto las nuevas configuraciones urbanas se inscriben en el fenómeno de globalización (Pírez, 2005).

Dichas nociones sobre las nuevas configuraciones urbanas son legadas del análisis de Topalov (1979) sobre la influencia de los actores económicos en las definiciones del “hacer ciudad”, las cuales afirman que no se puede desestimar la posición de aquella como una forma de socialización capitalista de las fuerzas productivas. Además, permiten considerar analíticamente las estrategias de los sectores dominantes y, de este modo, dilucidar cómo se expresan en las configuraciones urbanas actuales. En este escenario, retomo la idea sobre cómo el despliegue de políticas escalares de la neoliberalización (Theodore, Peck y Brenner, 2009) ha generado tendencias emergentes y, si bien no es menester ahondar específicamente en las mismas, cabe mencionar que son referenciales de los nuevos procesos de configuración de las ciudades, que se caracterizan por un aumento progresivo de la participación de los sectores privados en la gestión de los espacios urbanos, relegando de cierta forma la intervención estatal; o bien constituyéndose esta última en facilitadora de la primera.

En relación a ello, y parafraseando a Jaramillo, la participación estatal es necesaria como suministrador de equipamiento, productor de espacio construido y regulador en los usos del suelo en la ciudad (Jaramillo, 2003). Sin embargo, las prácticas de legitimación del Estado pueden verse afectadas tanto en la escala global como en la local; ya que los grupos de poder vinculados al sector inmobiliario y financiero son quienes se apropian del suelo logrando, por un lado, su dominio y, por el otro, su consolidación como elemento del circuito mercantil. Por eso las particularidades de nuestro caso de estudio lo convierten en un recurso de análisis que permite, sobre todo, indagar cómo se materializan las prácticas del sector financiero alterando e impactando la estructura que adquiere lo urbano (Lefebvre, 1970).

Ahora bien, retomando la importancia del análisis de los procesos globales, vale decir que todas aquellas prácticas se ligan a la consolidación de las relaciones capitalistas de mediados del siglo XX, entre las cuales se destaca una mercantilización creciente. O sea, se trata de un período caracterizado por poblaciones que cada vez más deben reproducirse en relación a su capacidad de pagar monetariamente sus bienes. Continuando con la interpretación de Pírez (2016) adhiero aquí a la idea de que la urbanización también se ve afectada por esas dinámicas. En otras palabras, la población depende de su capacidad de capital para acceder tanto a la urbanización como a los medios que garantizan su reproducción, es decir, de ser solventes.

En este aspecto general la reestructuración neoliberal del capitalismo a nivel internacional es fundamental, en tanto modifica el papel del Estado en la urbanización¹¹. De manera particular, se sustituyen *las lógicas regulatorias redistributivas por lógicas competitivas* (Theodore, Peck y Brenner, 2009). Es así como las políticas estatales empiezan a orientarse hacia el fortalecimiento de las relaciones mercantiles, específicamente en la producción de la urbanización, promoviendo al mismo tiempo procesos *crecientemente financiarizados* (Pírez, 2016). Desde este marco resulta importante destacar la particular reestructuración del sector inmobiliario: a saber, cómo las operaciones inmobiliarias mayoritariamente no priorizan la utilidad si no la ganancia

11 Aquí aludo a los cambios producidos por las lógicas neoliberales en la urbanización pero es menester aclarar que el creciente predominio de dichas políticas conduce a cambios económicos, sociales y políticos más amplios; los cuales abarcan a diferentes esferas de la sociedad alterando su estructura.

financiera. En tanto no se trata tanto de “habitar” si no de “comprar y vender” (Pírez, 2016). Como veremos, esta lógica puede distinguirse en la manera de pensar las intervenciones en las ciudades.

En este contexto, el auge de la globalización¹², así como la influencia del capitalismo avanzado a partir de los años '70 —y con mayor énfasis hacia los años '80— generan modificaciones en todos los niveles del desarrollo social. De modo que las ciudades no son ajenas y los cambios políticos económicos derivan en nuevas configuraciones urbanas (Pírez 2016: 24), manifestadas en la progresiva alteración del curso de la producción arquitectónica de aquellas. Asimismo, esta perspectiva teórica da cuenta de la manera en la que se renuevan los principales espacios urbanos. Es decir, cuáles son los intereses que priman en sus configuraciones y qué factores intervienen en la definición de sus usos. Por ende, utilizo a la arquitectura como modo de seguir y reflejar la nueva concepción de ciudad, la cual —siguiendo el pensamiento precursor de Lefebvre— no puede concebirse de manera disociada del capital comercial ni del mercado (Lefebvre, 1970).

América Latina: la escala regional

Los procesos globales descritos anteriormente se materializan con las particularidades de cada caso y en ese sentido con las de cada región. En los países latinoamericanos, el predominio de orientaciones neoliberales, las reformas del Estado y de la economía promovieron *la reducción de aranceles, la liberalización financiera y cambiaria, la flexibilización laboral y, en particular, amplias privatizaciones* (Pírez, 2016). Esto originó que la producción de la vivienda se ligue crecientemente a la mercantilización; es decir, la construcción empezó a regirse por las propias lógicas de mercado más que por las necesidades del conjunto social. A su vez, se vieron alteradas tanto las infraestructuras como los servicios urbanos generales. Pues

esa mercantilización de gran parte de los procesos de producción de la urbanización, incluye el peso creciente del capital financiero, cuya lógica de valorización tiende a subordinarlos. Esa participación está asociada también a cambios en la regulación que la permiten y vehiculizan, así como a la presencia de operadores internacionales. Sus objetos privilegiados parecen

12 En tanto internacionalización de los procesos económicos.

ser la producción de vivienda, la gestión de infraestructuras y la renovación de áreas urbanas, en la medida que se imponen “las lógicas e imperativos financieros al conjunto de las actividades urbanas” [(Cattaneo, 2011:8) En: Pérez, 2016]

Sin embargo, no deben desestimarse dos aspectos simultáneos. Por un lado, el mercado no opera “independientemente”, sino que sus dinámicas son el resultado de *los cambios institucionales mencionados que resultan de decisiones estatales (políticas)* (Pérez, 2016). Por el otro, no todo es mercantil, en tanto existen lógicas desmercantilizadas que se dan vinculadamente en América Latina y están definidas por la participación estatal, por encargo o auto-producción. Ejemplos de esto son la vivienda social o la urbanización popular¹³.

Retomando aquel lineamiento conceptual —y como detallaré en los próximos capítulos— adhiero aquí a la idea de que las lógicas mercantiles diagraman a las nuevas transformaciones urbanas que, a su vez, reproducen conflictos de interés sobre el uso del territorio acrecentando actualmente los procesos de gentrificación —en tanto elemento inseparable a la valorización del suelo y de lo construido— (Herzer, 2012). De este modo retomo, por un lado, la noción “destrucción creativa” entendida como relación dialéctica entre una iniciativa reformadora orientada al mercado y la creación de una infraestructura que facilita el crecimiento económico bajo una normatividad centrada en el capital (Sassen, 2003). Por otro, describo cómo la intervención en el área del ex Hotel Royal implica la modificación de la vida urbana a partir del accionar de grupos sociales concretos que operan atravesados, sobre todo, por intereses de índole mercantil.

Entre el vacío, la renovación y las nuevas segmentaciones: dinámicas económicas y metamorfosis de la ciudad

La problemática abordada implica que se relacionen y entrecrucen diferentes dimensiones de estudio —económica, política, histórica, social—. En este sentido, De

13 En su inicio mercantilizadas pero sin participación estatal. Dado los objetivos y extensión de la presente investigación no ahondo en todo el material teórico que suscita estos casos pero es necesario aclarar cómo los procesos ligados a la financiarización y mercantilización repercuten en el “hacer ciudad”, incluyendo las prácticas urbanas informales.

Mattos (2002) expone cómo afecta la dinámica económica en la metamorfosis de la urbanización capitalista. Quiero decir, el autor da cuenta de la asociación de los rasgos económicos congénitos al capitalismo con las nuevas dinámicas alcanzadas mundialmente en las urbes. Esta característica ha estado siempre presente aunque durante las últimas décadas ha alcanzado una intensidad jamás experimentada en términos de participación de las inversiones inmobiliarias privadas. Dichas ideas también son expresadas por Hidalgo y Pereyra (2008) cuando mencionan los nuevos mecanismos financieros que reproducen los parámetros del *marketing* comercial como modelo creciente en la competitividad urbana. Lo cual, según explican las autoras, conduce a una ciudad sometida a los ideales de compra-venta por encima de los derechos ciudadanos esperables.

A su vez —y retomando a Harvey— las intervenciones en las ciudades, a partir de construcciones e infraestructuras, resultan formas de urbanización adaptadas a las necesidades imperantes del mercado capitalista. Interpretando al autor es posible comprender cómo los agentes inmobiliarios orientan, fundamentados en la renovación urbana de espacios selectos de la ciudad, construcciones específicas —oficinas, hoteles, centros de eventos, estadios, atractivos turísticos— las cuales transforman el espacio en un espectáculo que evidencia prácticas de control social. En éstas existe participación del Estado en tanto garante de lucros privados en áreas de interés para el mercado (Harvey, 2004). Por lo tanto, el caso de estudio representa un proyecto ejemplificador en el cual se expresa el uso del espacio como condición de mercancía.

En este marco, los procesos de reestructuración también encuentran relación al desarrollo neoliberal en tanto expresiones de las nuevas dinámicas del mercado del suelo (Morgani y Rizzo, 2014) que conducen a procesos de fragmentación urbana que en el presente análisis se consideran como “gentrificación por construcción nueva”. Es decir, dada en los espacios en desuso de la ciudad y explicada por el accionar de los nuevos mercados inmobiliarios. Los cuales concentran capital al tiempo que erigen mega-proyectos privados (Maturano, 2015) —en este caso de uso residencial-comercial—.

Hacia una definición de gentrificación

Como exponía en líneas precedentes, las lógicas mercantiles conducen 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 en tanto resultado estructural vinculado a la producción del espacio urbano (Morgani y Rizzo, 2014). O, explicado por Morgani quien retoma a Herzer, la manera en la cual se manifiesta el desarrollo global del urbanismo neoliberal, que consiste *en la conversión de zonas socialmente marginales de la ciudad central, de trabajadores, en áreas de uso residencial para la clase media* (Herzer, 2008:20).

También la gentrificación se conecta con el surgimiento de economías basadas en servicios que admitieron un cambio en el estatus y la función de los viejos centros urbanos. De manera que está 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).

No obstante, este fenómeno, al igual que el impacto de la financiarización en las diversas regiones, también se manifiesta en diferentes centros nacionales y/regionales que están transformándose en relación a la reestructuración política y económica mundial (Herzer, 2008:33). Según Herzer (2008:29) *en las ciudades de América Latina, los proyectos de revitalización han sido mayoritariamente manejados por el gobierno local*. Por lo tanto el sector privado no opera, del mismo modo que el mercado, de forma autónoma; y el Estado —en sus diferentes niveles— resulta un actor fundamental para comprender los procesos de gentrificación.

Al mismo tiempo, citando nuevamente a Morgani y Rizzo (2014), basados en los postulados de Badyina, no es suficiente *un salto de renta* para que ocurra un proceso de gentrificación; más bien surge de la *interrelación del poder y el capital, de la política pública y los intereses privados, de la burocracia y el mercado* (Badyina, 2005:115), de los cuales derivan procesos particulares de reestructuración urbana. Como señala Herzer (2008:25)

la gentrificación está profundamente enraizada en la dinámica social y económica de las ciudades, y está determinada en gran parte por el contexto

local: los barrios, los agentes y actores urbanos, las funciones dominantes de la ciudad y la política gubernamental local (Herzer, 2008:25).

Desde esta perspectiva recupero la reseña realizada por Contreras (2010) en la cual, reformulando a Herzer, enumera los requisitos necesarios para que se produzca un proceso de gentrificación¹⁴:

1. Pérdida de población durante un periodo previo a la renovación urbana
2. Reordenamiento económico del precio del suelo y la propiedad
3. Reemplazo de un grupo de residentes por otro de mayor estatus social
4. Transformación del ambiente construido con una estética distintiva y el surgimiento de nuevos servicios
5. Reunión de personas que comparten similares preferencias de consumo

¹⁴ Como veremos luego, la gentrificación y los proyectos de renovación urbana son procesos coincidentes, por lo tanto, los requisitos enumerados también.

¿Renovación, recuperación, regeneración? Precisiones conceptuales en torno a las intervenciones urbanas

Hasta aquí, las diferentes posiciones conceptuales que retomo utilizan en sus descripciones las palabras renovación, recuperación o revitalización para referirse a procesos de transformación urbana particulares. Y, de hecho, en la presente tesis el objetivo principal es analizar el proceso de renovación urbana de la manzana del ex Hotel Royal. Sin embargo, considero necesario indagar en aquella categoría para comprender sus alcances y limitaciones en relación a un proyecto urbano que, desde los diferentes discursos, es definido de manera heterogénea. Por consiguiente, en el presente apartado recupero los antecedentes teóricos alrededor de dichos conceptos entendiendo que luego serán fundamentales a la hora de exponer, explicitar y describir a la actual inversión en la manzana del ex hotel.

Primeramente, en el trabajo ya mencionado de Contreras (2010), es posible considerar su análisis sobre **renovación urbana** de Herzer (2008) en el cual es definida como la transformación del espacio urbano que implica cambios en las áreas centrales de la ciudad a través *del crecimiento de las actividades terciarias, la rehabilitación de áreas degradadas y en muchos casos el desplazamiento de los segmentos de menores ingresos.*

En otro orden de ideas, Morgani y Rizzo (2014) explican el fenómeno de **reestructuración urbana** como aquel generador de cambios espaciales y sociales dado en las zonas urbanas centrales deprimidas y/o vacantes. Allí, hay una potencial mejora que suele ser reconocida por los sectores vinculados al capital y el Estado permite que propicien usos del suelo más rentable; por lo general con una adaptación de las normativas existentes. Es así, como explican los autores, que el fundamento de las políticas urbanas queda totalmente sujeto al económico.

Emparejada a aquella noción, los autores refieren a la idea **regeneración urbana** de Hall (2005) como terminología que incluye a las diversas intervenciones públicas y/ privadas en áreas urbanas interiores. La cual se define por la reinversión en espacios desinvertidos (Morgani y Rizzo, 2014). Este pensamiento afirma la definición de Peck y Tickel (2002) según la cual detrás de las políticas de regeneración o intervenciones en su diversidad de versiones (*Recuperación, Revitalización, Redensificación, Remodelación, Reciclaje, Rehabilitación, Renovación y Refuncionalización*) subyace la ideología

neoliberal, que en términos generales *privilegia la lógica unitaria del mercado*. Es decir, el accionar del Estado coordina el desarrollo urbano con fines competitivos, mercantiles.

Por último, a continuación, detallo las definiciones recopiladas por Hernández (2013) en torno a la renovación urbana. Su contribución conceptual es muy útil al presente estudio porque por un lado el autor ofrece una base de definiciones especificada; y por otro permite encuadrar de forma teórica al caso *Royal Park*, invitando a pensar el desarrollo de posibles nuevas categorías a la luz de sus alcances:

- **Intervención:** No posee un fin económico. Supone la transformación de un elemento de la estructura urbana. Actúa a escala puntual. No posee un fin patrimonial. Complejidad baja. Se trata de transformaciones puntuales.

- **Restauración:** Persigue un fin estético, de restauración de la identidad del lugar. No supone la reconstrucción, sino la conservación. Rescata la identidad del lugar. Puede actuar a escala areal. Prioriza el aspecto patrimonial del elemento transformado. Complejidad baja. Involucra cambios en más de un elemento de la estructura urbana.

- **Rehabilitación:** Posee un fin económico, pretende dotar de funciones históricas al área rehabilitada, o bien de nuevas funciones e integrarla a la dinámica de la ciudad. Posee impacto arquitectónico bajo, puede incluir la transformación de algunos elementos de la morfología urbana. Actúa a escala areal. El interés patrimonial puede estar subordinado al interés económico que es priorizado. Complejidad media. Involucra cambios en diferentes elementos de la estructura urbana.

- **Recuperación:** Puede orientarse hacia un objetivo estrictamente económico y también funcional y/o cultural. Posee impacto arquitectónico medio. Actúa a escala areal. Comparte el interés con lo económico, puede priorizarse lo patrimonial y subordinarse lo económico. Complejidad alta. Involucra cambios en elementos de la estructura y también en los habitantes.

- **Renovación:** Persigue un fin económico, cultural. Orientado a la transformación profunda, a dotar de nuevas funciones. Alto impacto

arquitectónico. Puede cambiar el paisaje urbano del área. Actúa a escala areal. Puede incluir lo patrimonial como guía para la renovación del área. Alta complejidad, afecta a diferentes elementos de la morfología urbana, produce cambios sustanciales en el uso del espacio transformado.

Pasear es un arte que requiere reeducar la atención, afinarla: aprender a desplazarla desde lo obvio y llamativo a lo apenas perceptible. *Franz Hessel*

Más allá de los escombros

CAPÍTULO III

De los orígenes a la recuperación. Historia de un ex Hotel

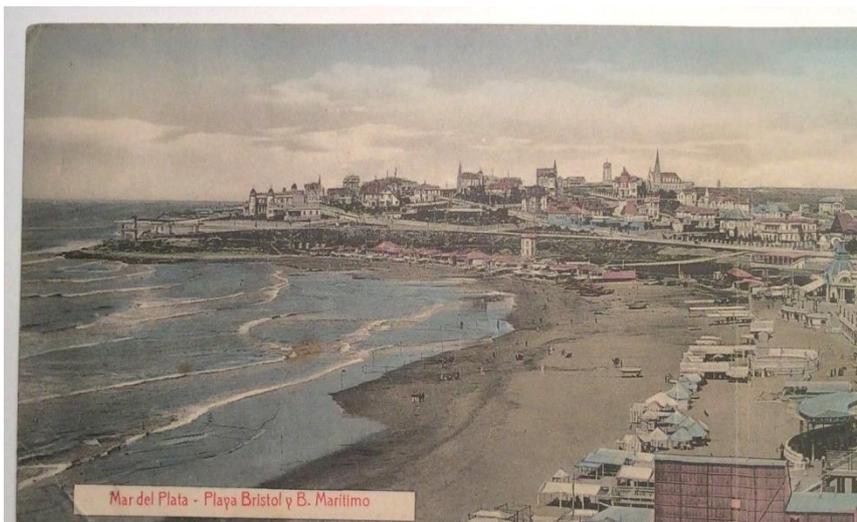
De alguna manera, la cronología histórica del Hotel Royal es a su vez la de Mar del Plata. Quiero decir, al tiempo que la ciudad pasaba de ser un balneario para la aristocracia a un destino de masas, la icónica construcción iba transformándose en sus usos y modalidades de alojamiento, dejando de ser uno de los primeros hoteles de lujo en Mar del Plata para convertirse en un hotel gremial pionero. Podría decirse que el hotel ya expresaba una lógica más amplia, propia de las dinámicas que caracterizaban la ciudad¹⁵.

Por estos motivos en el presente capítulo resumo la historia que conlleva a la transformación del *Hotel Royal* al *Royal Park* y explico brevemente cómo eso encuentra relación con las características fundacionales de Mar del Plata. De esta manera, haré un pasaje descriptivo desde los inicios de la ciudad balnearia a las particularidades en su actualidad. Para eso será central el empleo metodológico de la imagen, recurso a través del cual acompaño al andamiaje conceptual. Logrando de este modo una cronología posible no sólo desde lo teórico sino además visual, aludiendo a sucesos de un territorio que supera al de la temporalidad presente.

15 Es así que el presente estudio contempla la historia de aquellos “albores costeros” pues en esos procesos puede también comprenderse el inicio de un hito en el modo de “hacer ciudad” que, como veremos más adelante, ha ido variando pero conservando algunos elementos fundamentales: la impronta del sector inmobiliario, la dinámica de compra-venta, la renovación de áreas enteras destinadas a la “habitabilidad provisoria” del veraneo, entre otros.

Características fundacionales de Mar del Plata

Analizar el espacio urbano estudiado requiere conocer y comprender el contexto local en el cual se encuentra inscripto. Es decir, el arquetipo fundante de la ciudad de Mar del Plata, —actualmente en estado de transformación— ya que el origen del Hotel Royal encuentra relación con la expansión de la ciudad costera. Una de las características constitutivas de aquella es el perfil de ciudad balnearia, peculiaridad que forjó no sólo una identidad marplatense si no también un modelo de planificación urbana. A saber, debido al deseo de las clases sociales burguesas y aristócratas argentinas de poseer un lugar de reunión social para el veraneo, hacia finales del siglo XIX comenzaron a erigirse innovaciones urbanísticas en la costa argentina. Asimismo, como el afán era reproducir al modelo europeo, las principales estructuras arquitectónicas creadas cerca del mar fueron las denominada villas o *chalets*, esto es, grandes casas inspiradas en un estilo normando o isabelino construidas principalmente con madera, piedra y techos de teja (Bouvet; et al 2005).



DÉCADA 1910. FUENTE: FACEBOOK @MARDELPLATADEAYER



Pero aquel modelo no resulta permanente, pues adentrado el siglo XX, y con el posterior advenimiento del peronismo —y las consignas de “turismo obrero” y “turismo social” (Pastoriza, 2008) — 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 dinamizando así como diversificando 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 alterando el sentido arquitectónico anteriormente descrito —prevalece la creación de edificios pensados para departamentos de alquiler turístico—; y, por otro, emerge la actividad inmobiliaria instalándose como un sector determinante en relación con la adquisición de terrenos y viviendas (Bouvet; et al, 2005).

La ciudad fue escenario de un prolongado cuadro de transformaciones que hicieron que esa primera 'villa balnearia' de la élite se abriera velozmente a otros grupos sociales, configurando la 'ciudad turística' de los veinte y los treinta hasta arribar a la Mar del Plata 'de masas' que perdurará hasta los ochenta (Pastoriza, 2008).

En dicho escenario también se ubican los primeros hoteles de la ciudad que, de alguna manera, responden a las propias dinámicas sociales de la época. Es decir, inicialmente se consolidan pocos y lujosos hoteles para luego transformarse en hospedajes del turismo de masas (hotelería gremial¹⁶). Retomando a Elisa Pastoriza, la historia hotelera es iniciadora en sus comienzos —décadas de 1920 y 1930— asociándose a la idea de “balneario” (re)convirtiéndose posteriormente con la ampliación de los grupos sociales vacacionales (Pastoriza, 2008). Aquí, es

16 Hacia el año 1904 los trabajadores hoteleros y gastronómicos comenzaron a sindicalizarse en distintas zonas del país por rama de actividad, dando lugar a sindicatos de cocineros, mozos, mucamas, *barmans*, etc., o, por ejemplo, de cocineros, mozos y afines, cuando el gremio agrupaba a varias ramas. A partir del año 1944, comienza a gestarse un nuevo proceso por el cual, los sindicatos que se habían creado en cada especialidad, pertenecientes a una misma región, se fueron agrupando para dar así origen a asociaciones de trabajadores de mayor envergadura y con un ámbito geográfico de actuación más amplio. Con fecha 2 de agosto de 1948 se constituye la FEDERACIÓN OBRERA ARGENTINA DE LA INDUSTRIA HOTELERA (FOAIH) la que tramita y obtiene, a través de la Resolución N.º 49/49 de la Secretaría de Trabajo y Previsión de la Nación, la personería gremial que lleva el n.º110. Esta Federación agrupa a todos los gremios de las ramas hotelera y gastronómica que se habían constituido en todo el territorio nacional a lo largo de más de 40 años. Fuente: www.uthgra.org.ar/institucional/historia

importante comprender el contexto ya que permite analizar la historia del Hotel Royal. Volviendo a la autora se puede apreciar el lugar que ocupaba *el Royal* en los comienzos de *una Mar del Plata feliz*:

Durante el transcurso de la 'estación balnearia' exclusiva, el hospedaje fue esencialmente de gran lujo con los emblemáticos Grand Hotel, Bristol Hotel, Hotel Royal (1907), Saint James, Centenario y La Perla, entre los más destacados ¿Cómo eran aquellos primeros hoteles? Grandes edificios con salones de baile y juegos, muchas habitaciones, con alas especiales para alojar al personal de servicio y tres o cuatro comedores, eran ocupados por los 'veraneantes' durante los meses estivales (Pastoriza, 2008).



VISTA AÉREA DE MAR DEL PLATA HACIA 1920. FUENTE: FOTOSVIEJASDEMARDELPLATA.BLOGSPOT.COM

El Hotel Royal

La manzana delimitada por las calles Diagonal Alberdi, 9 de Julio, Santa Fe y Santiago del Estero forma parte del casco fundacional de Mar del Plata en el barrio *La Perla*, ubicándose a cien metros de la icónica playa Bristol y el centro principal. Su edificación pasó por diferentes etapas a lo largo de su desarrollo. Inicialmente, hacia 1859, los primeros propietarios —Fernando Bonnet y su esposa Juana Fabbre— instalaron *La Fonda del Huevo* en la actual esquina de 25 de Mayo y Santiago del Estero, a orillas del por entonces arroyo Las Chacras frente al saladero de *Coelho de Meyrelles*¹⁷. Para finales del siglo XIX, cuando crecía Mar del Plata como “villa turística”, se le anexó un edificio de dos pisos donde funcionó el hotel *El Globo*, que representa un punto de partida en la industria hotelera de la ciudad.

¹⁷ Fuente: Archivo diario La Capital



ROYAL HOTEL - MAR DEL PLATA

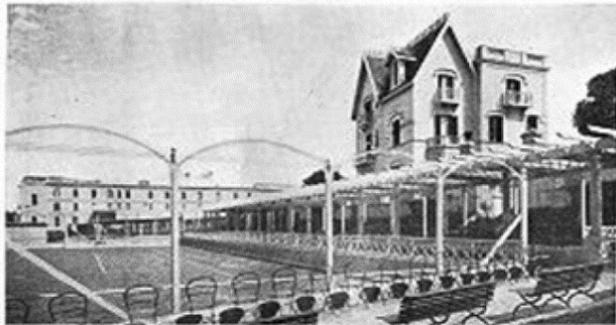


Temporada Balnearia 1909-1910. - LOS PEDIDOS DE HABITACIONES POR CARTA
O TELEGRAMA SON CONTESTADOS EN EL DIA

AÑO 1988 Y PUBLICIDAD DE TEMPORADA 1909. FUENTE: FOTOSVIEJASDEMARDELPLATA.BLOGSPOT.COM

En 1907, tras ampliaciones y la intervención de los hermanos Rubertis, abrió el “Royal Hotel”. Esta construcción contaba con 28 habitaciones pero años después se amplió a un total de 212 y 40 baños, con capacidad de hospedar a 450 personas. Posteriormente, adentrados los años '60, funcionó como piso de oficinas para el Banco Nación mientras en la entidad bancaria se remodelaban sus instalaciones (Barberías, Deluca y Lorenzana, 2016). Más adelante, en el año 1966, el Hotel fue adquirido por la UOM (Unión Obrera Metalúrgica) con la participación del coetáneo Secretario General Augusto Timoteo Vandor y administrado por Antonio Gerardi, integrante del sindicato. El lugar conservó su nombre pero desarrolló sus instalaciones a partir de la construcción de un anfiteatro (el Teatro Alberdi) y un natatorio cubierto.

ROYAL HOTEL
JOSÉ H. RUBERTIS & H^{no}.
SANTIAGO del ESTERO y PUEYRREDON — MAR del PLATA
Teléfono: 40 Mar del Plata

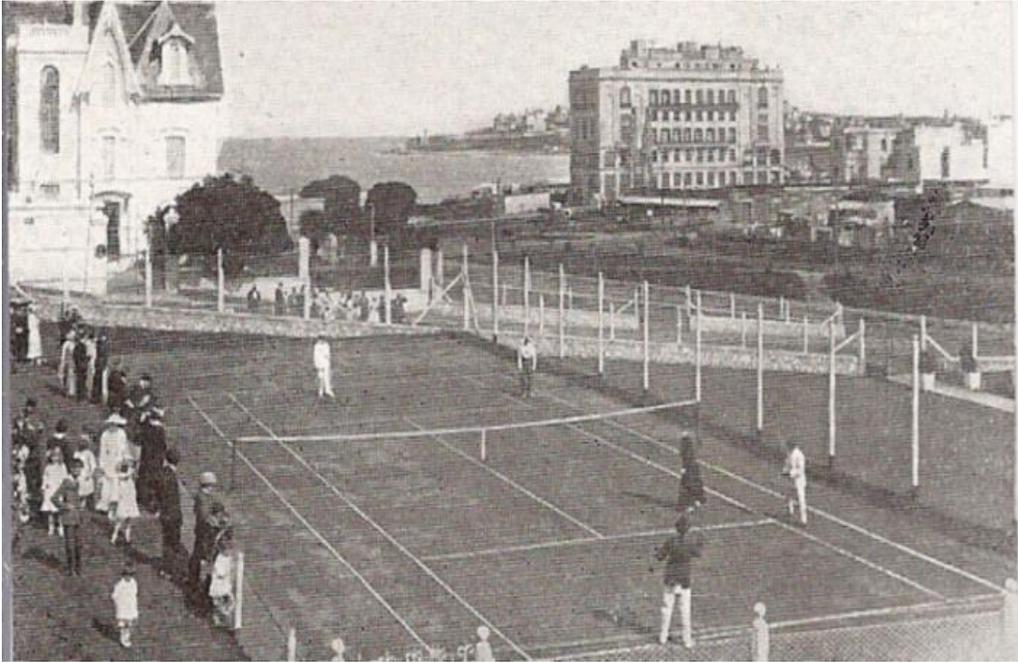


El progreso de Mar del Plata es constante y el ROYAL HOTEL, que es uno de sus exponentes, proporcionará a su clientela todo cuanto a comodidad y **comfort** se ambicione. Lujosos departamentos y habitaciones para familias; aire, luz, baños fríos y calientes, campo de deportes, cancha de lawn tennis, croquet, salas de recreo, de baile y conciertos, son las delicias de los veraneantes.

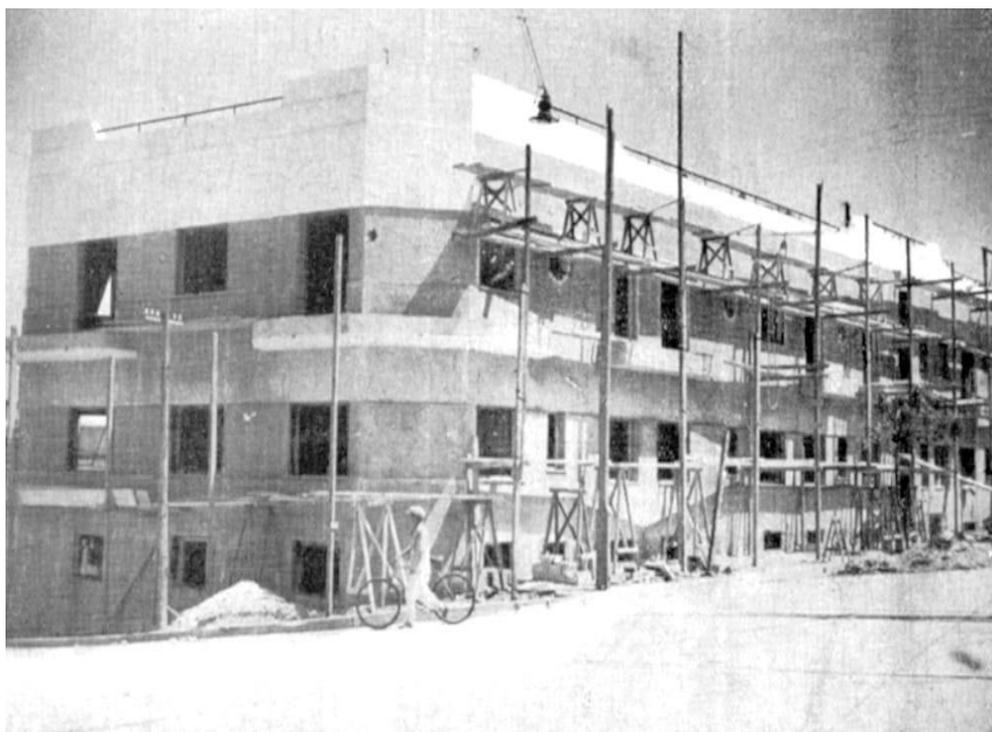


PUBLICIDAD TEMPORADA AÑO 1926. FUENTE:

FOTOSVIEJASDEMARDELPLATA.BLOGSPOT.COM



CANCHA AÑO 1924/ SALÓN DEL ROYAL HOTEL EN NOCHE DE LOS MANTONES DE MANILA
HACIA 1925. FUENTE: FOTOSVIEJASDEMARDELPLATA.BLOGSPOT.COM



JUEGOS EN EL ROYAL EN AÑO 1929 / CONSTRUCCIÓN DEL ROYAL HOTEL. BOLETÍN MUNICIPAL 1939.

FUENTE: FOTOSVIEJASDEMARDELPLATA.BLOGSPOT.COM

El Royal fue un emblema del turismo aristocrático. Luego asumió el mismo rol para la clase media cuando empezó a “adueñarse” del balneario y más tarde articuló su historia con la del turismo gremial. Tuvo una cancha de tenis, una de croquet y una pista de patinaje, pero la obra cumbre llegó en 1942 con una pileta con agua de mar, originalmente descubierta y para uso exclusivo de los huéspedes. El Royal perteneció a la familia Rubertis, que en 1966 lo vendió a la UOM en 180 millones de pesos, una cifra asombrosa para el mercado inmobiliario de la época.

(...)

El hotel se convirtió en uno de los grandes escenarios políticos de la época y por allí pasaron Héctor Cámpora, José Ignacio Rucci y Jorge Daniel Paladino, entre otros. Es aquí donde la historia entronca con la memoria afectiva de los marplatenses: la pileta fue cubierta, aclimatada y abierta al público, al tiempo que se inauguró una sala teatral. A comienzos de los '70 la UOM hizo demoler el edificio original para levantar un hotel de 14 plantas con 442 habitaciones, comedor para 1200 personas, boite, canchas de bowling y comercios.

(Fuente: archivo diario La Capital)

Aquellas últimas características resultan emblemáticas para el Hotel por dos cuestiones fundamentales. En primera instancia, por ser ofertas exclusivas dentro de las disponibles en la ciudad y, en segundo término, al popularizar el uso del espacio. Esto es, no sólo se albergarían personas pertenecientes a ciertos sectores políticos o de élite como en los orígenes *del Royal* sino que diferentes usuarios podían acceder, asistir para aprender a nadar o concurrir a una obra de teatro en dicho establecimiento.



FUENTE: FOTOSVIEJASDEMARDELPLATA.BLOGSPOT.COM



ENTRE 1950 Y '60-EL HOTEL ROYAL ENTRE NUEVOS PROYECTOS EDIFICIOS DE LA ZONA.
FUENTE: FOTOSVIEJASDEMARDELPLATA.BLOGSPOT.COM



“EL PROFESOR ALVEAR”. FUENTE: IMÁGENES ANTIGUAS-BLOG *FOTOS DE FAMILIA*, DIARIO LA CAPITAL

A pesar de la impronta adquirida¹⁸, el lugar no fue conservado en el tiempo. Hacia fines de los años '70 se inició sin éxito una construcción de un hotel de 5 estrellas. Entre las razones del declive se encuentran ciertas condiciones del suelo que demoraron la construcción de los cimientos, aunque —y sobre todo— fue con el advenimiento del golpe cívico militar de 1976 que el espacio termina perdiendo su continuidad en tanto *los militares abandonaron la obra y así nació la lúgubre historia del esqueleto abandonado en 25 de Mayo y Santiago del Estero*¹⁹. De esta manera, con el devenir de los años pasó a un estado de abandono total, convirtiéndose en un espacio caracterizado —según los propios vecinos— por la acumulación de basura y la presencia de roedores. Estos elementos generaron malestar para los residentes de la zona y, entre otros motivos que analizaré en el capítulo siguiente, contribuyeron a la posterior revalorización del predio.

La UOM, al recuperar la manzana en 1985, ya no tenía el mismo poder que dos décadas antes. Los intentos por sustentar aquel monstruo fueron vanos y en 2006, con su cierre definitivo, comenzó un período de abandono tan marcado como el de su antigua opulencia.

(...)

Las ruinas del otrora “Royal Hotel”, junto al teatro y la pileta donde tronaba la voz del profesor Alvear, fueron demolidas en 2016. Y ahora vuelve a ser noticia con el anuncio de que en 2020 terminarán el complejo “Royal Park” que surge como una especie de redención del esplendor perdido.

(Fuente: Archivo diario La Capital)



18 Las imágenes expuestas hasta aquí han sido extraídas del blog “Fotos viejas de Mar del Plata”. La mayoría provienen del archivo de imágenes antiguas del diario La Capital y otras son aportes de personas independientes.

19 Las itálicas pertenecen a cita textual del archivo de diario La Capital.







IMÁGENES VISTAS DESDE PÁGINA 36 (Y PORTADA) CORRESPONDEN A LA ESTRUCTURA DEL ROYAL ANTES DE SU DEMOLICIÓN DEFINITIVA-MAYO 2016
AUTORÍA PROPIA
VÉASE NOTAS DE CAMPO

“Renace un ícono...”

En Enero de 2016, tras más de tres décadas ininterrumpidas de abandono del área, la manzana fue vendida a un grupo empresarial del sector inmobiliario, el desarrollista *Brickland Capital*²⁰; el cual contrató al estudio arquitectónico Mariani-Pérez Maraviglia²¹ para llevar a cabo un nuevo proyecto edilicio bajo el nombre *Royal Park*. Ese mismo año fue demolido y se anunció la futura construcción de dos edificios, junto a un sector comercial y una playa de estacionamiento. En este contexto, la opinión de los diferentes involucrados en la nueva inversión, así como de las autoridades locales, expresa la importancia no sólo de la generación de puestos de trabajo sino además la revalorización de una zona estratégica de la ciudad “marcada por el abandono”. Los actores partícipes aluden a la obra como una recalificación necesaria, generadora de

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

21 Dentro de sus obras se encuentran Edificio Normandie Playa Grande, el actual Paseo Aldrey y el Shopping Los Gallegos. Véase www.arqa.com/autores/estudio-mariani-perez-maraviglia

nuevas fuentes de empleo, así como una posibilidad para mejorar notablemente la dinámica e impronta del barrio en relación a sus orígenes tan significativos como zona fundacional y actualmente nodal de la ciudad. En palabras del representante del grupo arquitectónico a cargo, Jerónimo Mariani,

Se basa, entre otras cosas, en la recuperación de la estructura existente sobre la calle Santiago del Estero, que tenía 40 años de abandono. Si bien fue pensada como un hotel, será una torre de departamentos de muy buen nivel en el centro de Mar del Plata.

(Fuente: www.ahoramardelplata.com.ar - 19 de octubre, 2017)

Quienes participamos en este emprendimiento -comentó el arquitecto Mariani- creemos que va a ser un hito en la referencia de desarrollo inmobiliario de la ciudad y un paso fundamental en la recuperación del centro de Mar del Plata que, en línea con la demolición de la manzana 115 y la recuperación del Hotel Provincial, será fundamental para el crecimiento futuro de la misma, ya que, como bien sabemos los marplatenses, Mar del Plata siempre tuvo su espejo en lo que ocurría en su Bahía Bristol. Cada alteración de las Ramblas tenía que ver con la ciudad que latía detrás y la recuperación de la actualidad nos muestra el desarrollo importante que la misma está teniendo.

(Fuente: www.lacapitalmdp.com - 20 de julio, 2016)

Como mencioné precedentemente, el sector inmobiliario ha sido uno de los protagonistas en términos de participación en la gestión urbana y, por lo tanto, también de los cambios acontecidos en la ciudad de Mar del Plata. En la venta del ahora (ex) Hotel Royal, el predio ha sido adquirido para convertirlo en el “emblemático” *Royal Park* bajo el lema principal “*Renace un icono para transformar la ciudad*”. Se trata entonces de un acontecimiento 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. Como veremos en el capítulo venidero es posible evidenciar cómo, apelando simbólicamente a “recuperar” el pasado del espacio, se encuentra una manera de viabilizar los intereses mercantiles detrás de esta mega-obra.



BOCETO DE OBRA FINALIZADA. IMGEN PERTENECE A LA PÁGINA DE LA INMOBILIARIA LEDESMA, A CARGO DE LA COMERCIALIZACIÓN DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA. VÉASE: [LEDESMAPROPIEDADES.COM/D/4528-ROYAL-PARK-EN-CENTRO](https://ledesmapropiedades.com/d/4528-ROYAL-PARK-EN-CENTRO)



ESTADO DE OBRA ENERO 2020
AUTORÍA PROPIA

Mar del Plata y las transformaciones urbanas

En este escenario, entonces, lo que me interesa comprender de manera particular es el fenómeno de las transformaciones urbanas recientes en la ciudad de Mar del Plata. Aquellas pueden pensarse como procesos generadores de dinámicas concretas en la vida de las ciudades que, siendo de índole diversa —socio-económica, cultural, política, simbólica— implican la interrelación de fenómenos complejos. Es decir, involucran a diferentes sectores sociales facilitando la interpretación de tendencias estructuradoras de la escala social en tanto, y en palabras de Topalov, la ciudad constituye una forma de socialización capitalista de las fuerzas productivas (Topalov 1979: 10).

A partir de este eje analítico los procesos de renovación de los espacios resultan los principales transformadores urbanos y, aludiendo a Herzer, definen distintivos enclaves turísticos así como generan una heterogeneización creciente en las ciudades (Herzer, 2012). Sin embargo, es necesario ahondar en las características propias a cada localidad para conocer cuáles condiciones posibilitan y viabilizan la intervención de un área en particular. El caso del ex Hotel Royal 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. Ahora bien, se trataría entonces de un proceso característicamente dual e intrínseco: por un lado existe homogeneización en términos de los arquetipos y los usos de la vivienda, que caracterizan a las áreas urbanas centrales. Por el otro, hay un marcado proceso de segregación o una heterogeneización cada vez mayor en relación a la definición estructural que va adoptando la ciudad en términos de uso, acceso y derecho.

Junto a los cambios morfológicos suscitados la renovación de este espacio supone diferentes perspectivas. En este aspecto es importante aclarar que empleo al saber morfológico en tanto estudio de la forma y la evolución histórica del tejido urbano (Álvarez de la Torre, 2017) para adentrarme en el entendimiento de sus configuraciones

materiales y así precisar el análisis de la realidad social estudiada (Halbwachs, 1938)²². A su vez, aquel recorrido es sustancial para comprender qué sucede con el abandono del área y, en este contexto, cuáles son las condiciones que de alguna manera viabilizan el mega-proyecto arquitectónico actual. Por estos motivos considero el concepto tomado del urbanismo “vacío urbano”, a partir del cual es posible analizar a la manzana como un lugar óptimo para las intervenciones económicas; vinculadas al capital financiero. En este sentido, el área analizada puede definirse como un vacío urbano ya que, como explica Solá-Morales (1996), se trata de un lugar donde prima la memoria del pasado por la del presente, el cual se encuentra fuera de los circuitos de la estructura productiva. Dicho de otra manera, la existencia de la manzana en tanto vacío es un elemento fundamental a la hora de comprender no sólo el accionar sino también los discursos alrededor de los actores responsables del futuro *Royal Park*.



EN LA IMAGEN VEMOS A LOS POR ENTONCES INTENDENTE DE MAR DEL PLATA CARLOS ARROYO Y SECRETARIO DE PLANEAMIENTO Y OBRAS GUILLERMO DE PAZ JUNTO A INTEGRANTES DEL *BRICKLAND* Y DEL ESTUDIO *MARIANI* INAUGURANDO LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DEL *ROYAL PARK*-OCTUBRE, 2017. FUENTE: www.mardelplata.gob.ar/Noticias/arroyo-royal-park

22 De esta manera, la investigación indaga sobre el cambio significativo en la morfología urbana así como a los procesos relacionados al accionar de nuevas lógicas y prácticas en la producción de la ciudad—en la actualidad, hipotetizo, definida por intereses de sectores concretos—. Todo, concibiendo al caso en su potencial de iluminar procesos que hoy de alguna manera atraviesan a la configuración de la ciudad de Mar del Plata.

“¿Qué es la ciudad sino la gente?”, pregunta Shakespeare. *Suketu Mehta*

¿Renace un ícono?

CAPÍTULO IV

Análisis y resultados

En este último capítulo recupero las nociones teóricas ya vistas de la investigación pero en base a los objetivos planteados. Esto implica hacer una revisión teórico-metodológica en relación al caso de estudio. De esta forma pueden comprenderse las categorías de análisis a la luz de la problemática, al tiempo que confluyen las estrategias metodológicas seleccionadas. Para eso, a partir de tres apartados específicos, combino los discursos extraídos de las entrevistas y las fuentes periodísticas con los antecedentes conceptuales así como las consideraciones propias subyacentes. Es necesario aclarar que en función del campo y del trabajo metodológico emergieron algunas categorías, las cuales serán brevemente explicadas también.

Desarrollo y transformación urbano-histórica *del Royal*

¿Cómo lograr, a través de la palabra, que la historia de un sitio donde uno no pudo estar deje de ser, antes que nada, un misterio? *María Carman*

En el capítulo anterior desarrollé la historia de la transformación del *Hotel Royal al Royal Park*, relacionándola con las características fundacionales de Mar del Plata. Así quedaron expuestos los diferentes modos y usos que atravesaron a “la manzana de La Perla”: hotel y complejo de lujo para la élite de principios del Siglo XX; hotel gremial hacia los ‘50; espacio popularizado a través de un teatro y un natatorio; predio abandonado. Todas esas modalidades, antes del abandono, implicaron a un sitio “despierto”, capaz de aunar a diferentes personalidades, dentro de una zona de privilegio por su ubicación estratégica en la ciudad.

Ahora bien, la centralidad de comprender todo el pasaje histórico radica, por un lado, en cómo facilita una comprensión de lo que hoy sucede en el uso de este espacio (principalmente la manera en la que el proyecto es justificado por los diferentes actores). Por otro, es necesario para explicar cómo las lógicas y dinámicas propias del “hacer ciudad” impactan en la definición de un territorio específico, alterando la morfología de los lugares. Sobre este último punto me detendré en el apartado siguiente; antes recupero la dimensión simbólica de aquella historia para interpretar las diferentes estrategias e intereses que actualmente convergen o se disputan en la creación del *Royal Park*.

La capitalización del vacío

En este marco, uno de los elementos distintivos del caso de estudio es la condición de abandono que tuvo durante décadas, luego de ser un espacio tan dinámico y emblemático para Mar del Plata por las diferentes características que ya describí en el capítulo 3. Aquí, adhiero a la terminología de “vacío urbano” para definir ese fenómeno en tanto lugar donde prima la memoria del pasado por la del presente (Solá-Morales, 1996). En otras palabras, el Hotel Royal queda en la memoria individual o colectiva de quienes lo conocieron pero su condición de abandono predomina por sobre aquella.

De esta manera, presenta una serie de condiciones que hacen posible su intervención por parte de agentes privados. Es decir, tras no poseer valor económico se crean las circunstancias necesarias para revalorizar el suelo y apropiarse de las plusvalías que ello genera, tratándose de una destrucción creativa²³ (Marcús, Aquino y Vázquez, 2016). Esto puede apreciarse en la manera de presentar tanto a la demolición del Hotel como al nuevo proyecto edilicio. A su vez, lo-as mismos vecino-as consideran esta condición

23 Este término, acuñado por Joseph Schumpeter en la década del '40 para caracterizar el modo en que el capitalismo genera condiciones para nuevas inversiones a través de la eliminación de bienes ya producidos, es apropiado por la sociología urbana a partir de la (re)significación que le concedió David Harvey (2008) al aplicarlo al contexto urbano en el marco del neoliberalismo. Desde esta perspectiva, la destrucción creativa se basa en la eliminación del valor económico de un espacio urbano.

Luego de casi cuatro décadas de abandono, la manzana delimitada por las calles 25 de Mayo, Santiago del Estero, 9 de Julio y Santa Fe, se había vuelto “un pasivo ambiental que degradó la zona céntrica”, pero en pocos meses se convertirá en “un edificio emblema” que “transformará a toda la zona” (Fuente: www.lacapitalmdp.com - 7/12/2019)

Vecina 1: Va a estar bueno. Que se yo... va a quedar lindo. Porque antes que ver todo eso destruido, este lugar (él de fondo, agrega que “va a estar muy bueno”) siempre estuvo abandonado
(Entrevista Vecino-as 1 y 2²⁴).

Sin embargo, según advierten Stanchieri y Aricó (2013), concebir un espacio como un vacío urbano implica recordar la imposibilidad que contiene. Dicho de otro modo, se trata de terrenos que contienen las huellas de su pasado, el cual no responde a los usos legítimos establecidos por la lógica del capital (Marcús, Aquino y Vázquez, 2016). Por lo tanto, tal como es el caso del ex Hotel Royal, la historia del lugar se disgrega a fines de objetivos rentables, materializados en un proyecto inmobiliario moderno que revitalizaría favorablemente el perímetro urbano. Lo dicho puede observarse principalmente en la opinión de los diferentes actores involucrados en la nueva inversión así como en la de las autoridades locales, quienes expresan la importancia del proyecto por la generación de puestos de trabajo y la revalorización de una zona antes degradada

O.C: A vacantes, terrenos vacantes, o a estructuras como el caso del Royal que son obsoletas o que por lo menos están en estado de obsolescencia o abandono que te permiten pensar que vos podés de algún modo tener una inversión en un lugar que, como el Royal, estaba abandonado y prácticamente estaba en ese estado desde hace 40 años (...) Obviamente que cuando vos estas en este tipo de emprendimientos tan abarcativos como una manzana en general hay una búsqueda del que viene de Buenos Aires por una cuestión a veces lógica, no digo que tenga que ser así, pero es así como pasa. Y que buscan estudios representativos o y bueno en este caso recae en el estudio de... nuestro.

(Entrevista a Oscar Cañadas²⁵, Octubre 2019) Itálicas me pertenecen

24 Este matrimonio vive a una cuadra de la manzana. Y residen allí hace 21 años. Los llamaré *Vecino-as 1 y 2* para referenciarles.

25 Oscar Cañadas (arquitecto) es uno de los tres socios activos del estudio Mariani-Pérez-Maraviglia desde hace 15 años. Su tarea se vincula sobre todo (según me explicó en la entrevista) con el taller de arquitectura y las obras.

GdP: Nosotros decimos que es una obra que *va a reconvertir un sector degradado* de la ciudad. Vos tenías una manzana absolutamente degradada e... eso en primera instancia en cualquier lugar de la ciudad, ¿no? Pero creo que las acciones de las ciudades muy inteligentes son las que trabajan absolutamente en el centro de la ciudad. Este edificio acompaña eso. Es un lugar que va a tener comercios, vida, utilidad, se reconvierte. Se van a reconvertir los lugares de por ahí que bordean el sector, con más café, librerías, entonces todo eso contribuye mucho a una mirada inteligente sobre cómo actuar en la ciudad.

(Entrevista a Guillermo de Paz²⁶, Noviembre 2019) *Itálicas me pertenecen*

O.C.: El hecho de que el intendente apoye, o vaya a este tipo de emprendimientos privados también es bueno en el sentido que alienta inversiones privadas, que son los que en general motorizan el sector de la construcción en Mar del Plata que es muy importante en cuanto a la economía de la ciudad, junto con la pesca, junto con el turismo. El Royal emplea cerca de 300 personas y ponele a otras seguro 150 más de forma indirecta. O más. Si hablas de los talleres, ¿no?, que funcionan en forma satelital. Carpintería, asesoría...

(Entrevista a Oscar Cañadas, Octubre 2019)

Mariani y Cañadas hicieron hincapié en el “gran impacto” urbanístico y arquitectónico que tendrá el Royal Park, ya que “permitirá revitalizar la zona céntrica y promover un cambio virtuoso, dándole una oportunidad nueva a todo este sector, para que signifique un nuevo motor.

(Fuente: www.lacapitalmdp.com - 7/12/2019)

Estos discursos representan el interés principal del proyecto, en el cual la conservación del espacio según su utilidad histórica es dejada en segundo plano frente a la rentabilidad económica. Sin embargo esa condición icónica es recuperada como símbolo a la hora de promocionar tanto al nuevo proyecto como la venta de unidades habitacionales. Como expresa Carman, se da una *inflación de la memoria*, es decir, *se accionan ciertos usos del pasado y del presente en detrimento de otros* (Carman, 2006: 209). Con eso,

las empresas involucradas en estos procesos de ennoblecimiento persiguen una estrategia de preservación que suele extenderse a la creación de un nombre “histórico” para el barrio implicado, y que les permite a ellos definir y apropiarse del área en cuestión [Zukin (1996:134) en Carman (2006: 209)].

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

De hecho, como mencioné en el capítulo anterior, uno de los *slogans* principales del proyecto —que cubre los afiches del *showroom* en la obra y también las páginas publicitarias— es “Renace un ícono para transformar la ciudad”. A esto, se le suman frases como “Recuperando la ciudad para todos”; “El valor único de una historia frente al mar”; o anuncios de venta que dicen “Un 5 estrellas a pasos del mar y del centro de la ciudad”²⁷. Cuando consulté sobre el significado de estas ideas a Cañadas, uno de los arquitectos a cargo, aludió a que

es como resumir y hablado de icono, resumir un montón de cuestiones en una frase corta o en una imagen no. Y de algún modo la historia del Royal se resume ahí ¿no? El Royal aparece a principio de siglo, después sigue como el hotel de la UOM y de algún modo es rescatar en la memoria ese primer hotel o nombre que actúa como disparador en la memoria, si quieres, y sirve para nombrar una ausencia que permanece a través del nombre. Eso explicado así puede ayudar a entender. Por ejemplo el que viene y no sabe de lo que se trata es simplemente un slogan ¿no? que puede ser más o menos pomposo. El que sabe la historia lo refiere rápidamente, el que no lo sabe va a quedar como el nombre del edificio porque se le ocurrió al desarrollador, al arquitecto, pero no tiene mucho más que eso.

(...)

Lo que tiene de bueno este caso es que tiene una historia que contar y tiene algo que es muy tangible que es la proximidad al mar y todos estos valores que estamos hablando. Desde el punto de vista de la persona que elige un lugar para vivir, está eligiendo un contexto para elegir (la que puede elegir donde vivir, aclara). Ese contexto tiene un entorno de gran vitalidad, el valor del entorno costero, el centro cívico, áreas de comercio, universidad, transporte público, o sea tiene un montón de preferencias o situaciones deseables para vivir.

(Entrevista a Oscar Cañadas, Octubre 2019)

Recuperando a Carman, podemos afirmar que

hay una persistencia en transformar el barrio, en muchos casos destruyendo su historia, pero apelando a ella eufóricamente. Cualquier espacio nuevo que surge en el barrio necesita la bendición de un buen nombre (...) Pareciera que los nuevos lugares no pudieran ponerse en marcha sin la vieja historia a cuestas (Carman, 2006: 207).

Podemos ir comprendiendo cómo conociendo la historia del lugar y su actual uso, también tiene lugar un entendimiento de las lógicas que atraviesan a este proceso

27 Véanse: www.royalpark.com.ar / www.remolino.org/es/portfolio/royal-park

de renovación. Asimismo resulta oportuno pensar cómo los diferentes discursos alrededor de la nueva identidad *del Royal* están en disputa, porque convergen revelando intereses específicos de los sectores a la hora de intervenir el territorio. Esta interpretación nos permite entender, por un lado, cómo se (re)significa el pasado del sitio y, por otro, cómo a pesar de tanto tiempo en desuso el espacio recobra “el esplendor de su mejores épocas” pero ahora en función a lo que vendrá. Lo cual, a su vez, facilita llevar a cabo los objetivos e intereses de ciertos sectores (empresariales y también estatales en este caso). Y, al parecer, replicando a Carman, *existe una suerte de coincidencia de intereses, más o menos tacita o explícita*, entre los actores involucrados (Carman, 2006) —empresarios, representantes del poder local, vecino-as—. A continuación abordaré cómo esos intereses se vinculan a lógicas específicas del “hacer ciudad”.

Lógicas urbanas en un proceso de renovación

Como he venido mencionando, el caso de estudio permite ahondar en las dinámicas y lógicas que caracterizan la gestión de los espacios urbanos, que, a su vez, permean a los grandes procesos de producción de ciudad. Particularmente en Mar del Plata, como veíamos en el capítulo precedente, 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. Como bien reseña Pastoriza

la ciudad fue, en los veinte años que van del '50 al '70, el escenario donde se construye más del cincuenta por ciento del parque habitacional actual. Así, el 70% del casco céntrico es demolido para dar lugar a los edificios de propiedad horizontal. Los lotes del área presentan un promedio de tres intervenciones que abarcan desde la construcción inicial de la primera vivienda (en general casa-chorizo), su modificación como residencia estival y, por último, la demolición y construcción de edificios de altura cuyo destino más seguro era el de funcionar como vivienda turística (...) En los años sesenta se consolida una infraestructura de considerable interés en torno a la venta y alquiler temporario (Pastoriza, 2008).

Estas dinámicas, que no son nuevas, lejos de frenarse han ido acrecentándose en el tiempo: en las últimas décadas se produce un nuevo *boom inmobiliario* en torno a las

nuevas torres. En ese contexto, emerge el Hotel Royal como un sitio degradado que es necesario recuperar, revitalizar o, diría, reconsiderar en el mercado. Por eso es importante conocer los diferentes motivos detrás de su reconstrucción. En esta línea, no debe desestimarse la centralidad del Estado —en su jurisdicción local— en el proceso; actor fundamental para que una mega-obra de estas características encuentre viabilidad en Mar del Plata. Lo cual es un punto fundamental para el análisis pues a pesar de tratarse de una iniciativa privada está constatado el aval estatal (Carman, 2006). De hecho, el impulso de revitalizar el predio tiene sus orígenes en una ordenanza municipal específicamente creada para el caso de estudio:

GdP: En este caso en particular, te cuento, en la gestión anterior se hizo una Ordenanza²⁸ que iba a encubrir 3 edificios. Yo te la traje acá, para que vos te la lleves (*me llevó impresa esta documentación con todo el detalle de la ordenanza*). Después está valor y funcionamiento de edificios. Que había edificios, en algunos casos patrimoniales, como Chateau Frontenac²⁹, otro caso era el Hurlingham³⁰, otro caso era el Royal.

(...)

Se hizo una ordenanza, en vez de hacer una ordenanza particular se hizo una ordenanza genérica *para incentivar* a que esos puntos sean puestos en valor. Entonces *se dio ciertos beneficios a los que podían comprar esos lotes...* Ciertos beneficios en función de que esos predios, que eran predios significativos, ubicados estratégicamente... porque los 3 tienen una ubicación estratégica y abandono durante un largo tiempo...se generaron una expectativa de un beneficio que *a los inversores que los pongan en valor.*

(...)

Vos lo tenes con la condición actual y *cuando vos haces una ordenanza de 2 o 3 predios importantes también estas dando una señal de que hay una apertura*, una mirada que eso se trabaje ¿no? Vos haces desde el Estado, haces un esfuerzo y haces una mirada particular y decís bueno esto está así y las condiciones son más flexibles, están por fuera del código, son muchísimo más beneficioso que lo tradicional, que si esto fuese por código.

28 Se trata de la Ordenanza Nro. 20368 sancionada el 12/05/2011 por el ex Intendente Gustavo Pulti.

29 Ubicado en las calles Alvear y Bolívar, el ex Hotel data de 109 años desde su construcción. Tras pasar por manos de diferentes propietarios, hace 20 años se encuentra en condición de abandono y creciente deterioro edilicio. Véase: www.lacapitalmdp.com/la-triste-historia-del-chateau-frontenac

30 El prestigioso ex Hotel Hurlingham se ubicaba en la manzana delimitada por el Boulevard Marítimo y las calles Carlos Pellegrini, Gascón y Bernardo de Irigoyen. Se trata de otro lugar en total abandono que actualmente se encuentra demolido (desde 2014). El Hotel había sido adquirido en 1948 por la Federación de Empleados de Comercio. Aún no hay ningún nuevo proyecto que involucre al predio. Véase: www.agencianova.com.ar

Ya el Estado ahí da un pie, ¿no? Da un indicio de que hay una oportunidad acá de inversión.

(Entrevista a Guillermo de Paz, Noviembre 2019). Itálicas me pertenecen

“Ese pie” que da el Estado —municipal en este caso— aporta los indicios de que es posible reformar una localización en particular, facilitando la intervención del mercado (Herzer, 2012). En otras palabras, 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 necesario tener en cuenta el contexto económico de la globalización financiera y sus impactos urbanos dado que, por un lado, a mayor privatización del capital, se generan excedentes invertidos en el sector inmobiliario y por otro, la creciente competitividad urbana conduce a una visión de la ciudad vendida bajo los parámetros del *marketing* comercial (Hidalgo y Pereira, 2008) igualando el proceso de consolidación de las ciudades a los métodos comerciales empresariales.

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). Como planteaba anteriormente, el caso de estudio representa un proyecto modelo en el cual se expresa el uso del espacio como condición de mercancía (Harvey, 2004).

Aquella connotación de “ciudad con estabilidad económica y bajos riesgos” se evidencia en el modo en el cual Mar del Plata es vista tanto por sus autoridades como sus potenciales inversores

O.C: Es una ciudad muy vista como ciudad feliz, el imaginario colectivo, la ciudad de las vacaciones. Hace que varíen las formas de apropiarse de la ciudad ¿no?

(Entrevista a Oscar Cañadas, Octubre 2019).

GdP: Es una ciudad con gran potencia, Mar del Plata es una ciudad desde el punto de vista de las mejores para invertir en obras ¿Por qué? Porque tiene universidades, tiene turismo, tiene condiciones ambientales muy equilibradas, tiene una población muy capacitada de mano de obra, diversa. Es decir, Mar del Plata es una ciudad absolutamente atractiva desde el punto de vista la inversión inmobiliaria (...) Yo soy propicio de 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 (...) Nosotros estamos dispuestos a escucharlos, a sentarnos en la mesa (...) Hay muchas cuestiones que tienen que ver con lo macro, del país, la lectura, que el municipio no tiene la posibilidad. Lo que tiene que hacer el municipio es abrir, tener, porque te decía al principio... 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

(Entrevista a Guillermo de Paz, Noviembre 2019).

“Estamos en un momento muy importante en la ciudad, en el que continuamente llegan nuevos inversores que deciden apostar por Mar del Plata. Esta es una administración de puertas abiertas, hoy hay obras y grandes desafíos por delante. Mar del Plata está de pie”, manifestó Arroyo³¹ con satisfacción.

(Extraído de portal digital “Municipios de Argentina”-Noticias, 7/09/2017)

De manera particular, Fernández Durán nos habla *de determinados enclaves altamente centrales, simbólicos y rentables*. En este sentido, interpreto a la manzana del ex Hotel, caracterizada por su ubicación nodal-estratégica que es el elemento principal detrás de la presunta importancia de su recuperación. Esa característica es reiterada en los diferentes discursos; permitiendo dar cuenta de cómo repercute en la escala del “hacer ciudad”:

El predio tiene una ubicación estratégica: a 100 metros de la playa Bristol y cercano al centro de Mar del Plata. Sin embargo, por encontrarse en estado de abandono desde hace años, el edificio empobrecía la zona.

(Fuente: www.lacapitalmdp.com - 7/5/2016)

O.C.: Es estratégica porque vos tenes la loma fundacional de Santa Cecilia. La trama urbana aparece con esa capilla. El arroyo donde se instalan los primeros saladeros... El origen de la ciudad se da acá. Y se da con iniciativas privadas ¿no? El saladero es una iniciativa privada. Un lugar donde el iniciador de la ciudad es un saladero, un tipo que viene a emprender y a generar un saladero. Esos hechos son hechos fundacionales y este es un hecho similar en esa cuestión que viene de algún modo a afirmar eso no, la situación urbana.

(Entrevista a Oscar Cañadas, Octubre 2019)

31 Carlos Fernando Arroyo fue el intendente del partido de General Pueyrredón desde el 10 de diciembre de 2015 hasta Diciembre del 2019 en representación del frente *Cambiamos*.

GdP: Tenes un punto privilegiado que hacía que pasar de hotelería a vivienda multifamiliar lo veían beneficioso.

(Entrevista a Guillermo de Paz, Noviembre 2019)

Vecina 4: ¡Te daba hasta tristeza! Porque vos decís, semejante manzana, en un lugar privilegiado y que este así abandonado te daba mucha bronca.

(Entrevista vecina 4)³²

Lo latente: Gentrificación urbana

Esa ubicación de privilegio es una característica *del Royal* que se remonta a sus orígenes, cuando a sólo cien metros estaba El Saladero y la reconocida Playa Bristol, que abordé en el capítulo anterior³³. Hoy, la ubicación de la manzana sigue siendo una cualidad distintiva y pulsora en tanto estrategia fundamental para revitalizar el espacio, y argumento central de las voces de los referentes municipales a cargo. No obstante, antes, el hotel-teatro-pileta tenía un abanico más amplio de receptores. Vale decir, la transformación en el espacio supone la rehabilitación del área vacía caracterizada por el desplazamiento de sectores populares y la primacía de los sectores medios y altos en el uso del lugar, que se definen por su capacidad de inversión.

Vecina 1: si fuimos a una obra de teatro y la verdad que re lindo el teatro adentro era lindo. Chiquito pero lindo

Vecino 2: la pileta estaba buena

Vecina 4: ¡Al teatro sí! Si me preguntas cómo estaba no sé. Sí la pileta de afuera se veía desmejorada.

Yo: Pero bueno has llegado entonces a usar el lugar

Ella: Sí, he ido a ver a los chicos del colegio, actos de fin de año y eso.
(Entrevista Vecina 4)

O.C: Si, era un hotel como de estilo, de principio de siglo. Pero ya estaba demolido. Después aparece la estructura de la pileta que en realidad estaba muy deteriorada y no tenía ningún valor desde el punto de vista arquitectónico. Por ahí lo que tenía cuando funcionaba era *el valor social del uso de la pileta*. De hecho todos los que viven ahí o han participado en cualquier rol que lo han hecho en el royal te dicen “*ah, yo aprendí a nadar acá*”. Seguramente hay lugares que son muy característicos y tradicionales.

32 La entrevistada vive enfrente de la loma Santa Cecilia, perímetro lindero a la manzana. Radicada en el barrio hace 22 años. Tiene aproximadamente 50 años. La llamaré *vecina 4* para referenciarle

33 “Nota de color”: www.lanacion.com.ar/lifestyle/la-playa-bristol-historia-secretos-playa

En este caso la pileta del royal cumplía con una función social importante
Itálicas me pertenecen

(...)

Obviamente primeramente nos piden que hagamos toda una investigación en cuanto a las posibilidades que tenía de desarrollo la manzana en cuanto a usos y en la jerga más inmobiliaria... la cantidad de metros que sale para esto. Para saber si me conviene invertir o no me conviene invertir ¿no? Y qué hacer y qué no hacer

(...)

En desarrollo urbano hoy se tiende a pensar más que se tienen que mezclar los usos para que el tipo acorte sus viajes y el que trabaje acá tenga su vivienda, o bueno para darle más vida no al sector

(...)

Desde el punto de vista económico hay que pensar que son obras de muchísimos millones de dólares puestos en la obra. Si vos lo pensas en términos de inversión no solamente se compran materiales si no que se da mucho trabajo, mucha mano de obra. Y de toda esa inversión una parte significativa va hacia ese tejido social que necesita de las inversiones, porque necesita trabajar, y es esa parte productiva del capitalismo que necesita que funcione la ciudad no. Un capitalismo productivo que motorice las acciones en un círculo virtuoso. Invertir y generar nuevas inversiones a partir de eso.

(Entrevista a Oscar Cañadas, Octubre 2019)

Vecina 3: Claro, y si hubieran hecho algo así más dinámico o deportivo, ahí sí lo hubieses podido usar. Ahí sí. Pero con la torre... chau... ¡De vista!

(Entrevista Vecina 3)³⁴

De esta forma, la nueva manzana incorpora al trabajador/a de oficina, al habitante que puede acceder a la compra de una unidad de vivienda “de categoría”, al turista, así como beneficia a lo-as vecino-as de la zona que perciben una revalorización de sus propiedades. En definitiva, hablamos de una clase social media-alta bastante específica. Claro, podemos afirmar que revitalizar la manzana tendrá un impacto favorable para las cuadras linderas, que se favorecerán de la iluminación, la limpieza y las nuevas veredas —de tránsito peatonal cotidiano— ¿Pero eso responde a una verdadera apropiación social de un lugar? ¿En qué medida “la recuperación es para todos”? ¿Qué es lo más importante a la hora de pensar una construcción de esta envergadura para el centro de la ciudad?

34 La entrevistada vive en el perímetro lindante a la manzana. Está por mudarse tras vivir allí desde la infancia. Hoy tiene 28 años. La llamaré *vecina 3*

*GdP: Entonces bueno esto es una especie de prueba también de que te digo bueno voy a hacer un edificio, local, oficina y si van a hacer el posible segundo edificio. Analizarán si será el mismo modelo o viviendas más grandes o una combinación de viviendas con *apart* con servicio de hotelería. Es decir *ellos también van viendo el mercado como se mueve y en función de eso lo van analizando. Me cuenta que hasta mitad de cuadra, se hará el corredor comercial con 3 pisos de oficina tipo coworking*³⁵. *Que han modificando los planos y eso está aprobado.**

(...)

En Mar del Plata la zona costera el 80 % de los que compran son turistas de la provincia de Buenos Aires. Te lo digo porque conozco la cámara inmobiliaria y me dicen el 80 % es gente de Buenos Aires, que quiere venir a Mar del plata, que le encanta Mar del Plata. Por eso los centros comerciales me parecen fundamentales... Los gallegos, El Aldrey³⁶... Todo lo que tenga que ver con el movimiento, la combinación de actividades a mi me parece fundamental en el centro. Y lo que hacen los edificios estos es darle peso a eso.

(Entrevista a Guillermo de Paz, Noviembre 2019) *Itálicas me pertenecen.*

Primeramente, esto se corresponde con el modo en el que las políticas estatales en términos de urbanización se rigen por 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 (incluyendo muchas veces el desplazamiento de sectores de menores ingresos); 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).

En síntesis, el proceso de renovación del *ex Hotel* encuentra relación con la gentrificación urbana, en tanto: se constituye una nueva minoría urbana utilizando (en el discurso) el origen histórico del sitio; aumentan tanto el valor del suelo como de la

35 Cotrabajo: reúne a diferentes trabajadores y sectores independientes entre sí trabajando en un mismo espacio. Es una modalidad muy desarrollada en la Ciudad y Zona Norte de Buenos Aires.

36 *Shoppings* "Los Gallegos" y "Paseo Aldrey".

vivienda; existe una clara especulación en el mercado inmobiliario que motiva a invertir y en este caso reconvertir la zona; responde a características urbano-culturales de cierta clase social³⁷. Esto se acompaña de una estética específica así como de servicios puntuales que también responden a una diferenciación de clases, reuniendo a personas con símiles preferencias de consumo (Herzer, 2008).

Según quién lo dice... Actores, intereses, estrategias

En el discurso de los actores más involucrados en la construcción del *Royal Park* se destaca la connotación que se le otorga a la mejoría del área para legitimar una práctica en la cual, en definitiva, subyacen procesos mucho más complejos. Quiero decir, las ideas alrededor de la recuperación de una zona antes abandonada permean intereses económicos. Por lo tanto, detrás de un municipio revitalizando un “sector de privilegio” encontramos estrategias para poder llevar a cabo inversiones millonarias que al mismo tiempo generan cambios a largo plazo definidos y apropiados por los sectores privados; sin reparo de proyecciones vinculadas a las necesidades urbanas propias de la sociedad general.

Junto a esas estrategias, las ideas de lo-as vecino-as generan una coincidencia de intereses entre el poder local y el sector privado. Es que todo-as lo-as entrevistado-as coinciden en algo alrededor del abandono del área: la “mugre” y la falta de iluminación. A esto se suman, como factores que son parte de la manzana pero a su vez de la zona, el descuido de las calles y las veredas. Dichos elementos están acompañados de una sensación compartida que es el miedo: miedo de caminar por esas calles, miedo de salir en determinados horarios porque es muy oscuro. No obstante, ninguna de esas

37 Adhiero aquí a la advertencia generada por Morgani y Rizzo & autores (comp. 2014) de que “*estos procesos generales deben estar acompañados con algunos datos empíricos que comprueban la existencia de la gentrificación de una zona, datos que globalmente se suelen rastrear mediante indicadores de inversión pública, inversión privada, cambio de usos del suelo (comercial, cultural, laboral, público), cambio de precios del suelo, cambio de precios de alquiler, cambio de precios de vivienda, cambio del nivel educativo (específicamente, el universitario), cambio en el nivel de ingresos, y otros*”. Dada la extensión de la tesina aquí me vinculo con las nociones teóricas que también son válidas en la producción académica para poder referenciar un proceso. Pero claro que el desafío está en generar conocimientos y antecedentes cada vez más certeros y específicos para nuestra disciplina.

condiciones se vincula con la idea general sobre el barrio, al cual estiman por la tranquilidad que tiene en relación a su centralidad.

Vecina 3: Está buenísimo porque hay un silencio total, estas a 2 cuadras del centro, a 2 cuadras de la playa, es hermoso. Lo que sí, es muy oscuro. Por eso cuando me contabas que es por lo de la esquina (*refiriendo a mi entrevista por el Hotel*) no sé cómo será el movimiento pero para nosotros es buenísimo porque... *va a iluminar*. Es re oscuro, vos cruzas, por 25, ya la plaza es oscura pero como están todas las paradas de colectivo viste en diagonal Alberdi, hay gente. Pero ya subís la loma y... *la boca del lobo*. Itálicas me pertenecen

Vecina 4: El barrio me gusta mucho la zona porque está cerca del centro, la playa, pero... es bastante oscuro y bueno, barrio residencial los impuestos son mucho más caros y no está bien cuidado.

(...) Y, pienso que sí. Va a haber más movimiento de gente, pienso que va a estar más cuidado, más limpio, más arregladas las veredas que están rotas... Porque hay mucha mucha suciedad.

(...) de noche me da miedo salir... Hasta Luro yo llego re bien... Cuando empiezo a subir la loma (*sonríe con tono nervioso*)... *De noche no ando sola por ahí*. Itálicas me pertenecen

Por eso “la nueva torre”, aunque no puedan utilizarla como algún día usaron el teatro o la pileta, es percibida como una transformación positiva para ello-as. En tanto ahora habrá más luz, limpieza, veredas nuevas y cuidadas. Lo interesante a analizar en esto es cómo algunas de las responsabilidades que podemos asumir como municipales básicas terminan siendo desplazadas hacia el sector privado, que finalmente encuentra viabilizadas sus prácticas cumpliendo obligaciones estatales, llevadas adelante a partir de los recursos devenidos del pago de impuestos de los propios vecino-as. A su vez, esa necesidad vecinal de mejorar la zona impide generar nuevos imaginarios en torno a las posibilidades del lugar. Sólo una vecina consideró que en la manzana del futuro *Royal Park* podría haberse construido un hospital

Vecina 4: Estamos re contentos, re contentos. Se me cruzaba por la cabeza también... ¡Podrían haber hecho un hospital! (*Tono exclamativo*) A mí se me hubiese ocurrido un hospital ¡Que Mar del Plata necesita un hospital! No sé si ahí o en otro lado. Pero hospital para internación hubiera sido un golazo. Itálicas me pertenecen

*Conversación con encargado de edificio frente al Royal sobre Diagonal Alberdi Sur*³⁸: La gente piensa de todo. A algunos les interesa que se va a revalorizar la zona. Acá el edificio está poco habitado. Es gente grande. Mucha es de Buenos Aires.

(Ante la pregunta sobre el cambio en la manzana) Es mejor que un edificio abandonado uno que no esté abandonado. Va a revivir el lugar... Tomarte el bondi de noche te da un poco de miedo. Itálicas me pertenecen.

Creo que analizar ciertas categorías emergentes alrededor de las emociones que despliega el abandono de un lugar merecería una investigación aparte. Sin adelantarme a las conclusiones venideras, me resulta necesario mencionar estos elementos porque también forman parte del constructo simbólico que atraviesa a este tipo de transformaciones urbanas. De hecho es utilizado desde los desarrolladores o planificadores para justificar una gran renovación en el centro de la ciudad. No obstante me pregunto ¿Es lo mismo revitalizar, recuperar o renovar una zona? Desde las palabras de los entes municipales o comunicacionales parecería que sí. Pero en esta investigación busco justamente precisar estas ideas, para desnaturalizarlas de su contexto de habla y comprender “que es lo que se nos está diciendo”.

¿Renovación urbana?

Si bien el proyecto *Royal Park* implica la renovación de la manzana, se presentan por un lado diferentes adjetivos para referirse al mismo —como he citado anteriormente en diferentes discursos—. Por el otro, en el propio lenguaje académico se emplean conceptos análogos, los cuales, posiblemente, tengan connotaciones diferentes. A esa polisemia la abordé en el capítulo 2, precisando diferencias entre las terminologías. En relación a ello, puedo decir que este caso, sobre todo, no es una recuperación porque la dimensión cultural en ningún momento es pensada por encima de la económica. Este punto es importante señalarlo ya que es el lema principal del proyecto: “recuperando la ciudad para todos”. Además de no ser para todos, por tratarse de una obra atravesada por un proceso de gentrificación urbana, tampoco se está recuperando. A su vez, y según la tipología de Hernández (2013), tampoco se

38 La conversación se da en medio de la búsqueda de nuevas entrevistas. Él tiene aproximadamente entre 25 y 30 años, trabaja y estudia en ese perímetro del barrio. Véase: Notas de campo

trataría de una mera intervención porque eso no implicaría un fin económico, más bien una transformación puntual.

Por otro lado, reestructuración y regeneración son términos que sí responden al presente caso de estudio en tanto se está modificando un área vacante y deprimida en la zona central de la ciudad. En ambos casos, el Estado articula un desarrollo urbano en relación a las dinámicas coyunturales del mercado. De este modo, los conceptos pueden resultar equivalentes y representar a la transformación *del Royal*. También podemos hablar de una rehabilitación del área que se ve alterada de manera considerable, produciéndose a partir de ella un nuevo paisaje urbano, pero quedando siempre en relación al fin económico de sectores ligados a la renta y la obtención de plusvalías.

Finalmente, y sobre todo, esto se trata de un gran proceso de renovación urbana, lo cual implica que de manera coincidente se dé un proceso de gentrificación. Pues el presente caso implica la transformación del espacio urbano antes degradado generado en un área central de la ciudad, favoreciendo a las actividades terciarias pero desplazando de la condición de habitabilidad y uso a los segmentos sociales de menores ingresos (Herzer, 2008). En definitiva, la conservación del lugar como patrimonio cultural o en tanto beneficio de índole social-ciudadana quedan fuera de los objetivos perseguidos por quienes dirigen y aprueban este proyecto. En este marco, tenemos ciertas precisiones para, en primera instancia comprender con mayor claridad los discursos y las prácticas actualmente circundantes al *Royal Park*. En segundo término, facilitar el abordaje teórico de la presente investigación a fines de sus objetivos y de las próximas conclusiones.

CONCLUSIONES

Comencé este trabajo introduciendo el interés principal de la investigación: estudiar el caso de demolición del ex Hotel Royal como un ejemplo de las actuales transformaciones urbanas en Mar del Plata. Esto es, la creciente construcción de edificios “de categoría” que se impone como dominante desde las últimas dos décadas y altera paulatinamente la morfología de los barrios centrales de la ciudad. De esta manera, la hipótesis central que abordé postulaba que esos cambios están relacionados con nuevas lógicas y prácticas en torno al *hacer ciudad*, las cuales son definidas por intereses de sectores concretos generando impactos sobre el uso del suelo y la vivienda. Para esto, haber analizado la categoría *renovación urbana* se tornó fundamental, abarcando a procesos directamente vinculados tales como la financiarización de la economía y la gentrificación. Así enmarqué teóricamente la problemática, la cual se sustenta en los aportes de la sociología urbana pero también desde sus múltiples dimensiones: sociales, político-económicas e históricas.

Ahora bien, a la hora de comenzar la tesis era imprescindible orientarme metodológicamente y sabía que la temática requería un detenimiento en aspectos simbólicos e históricos altamente característicos para comprender el proceso actual alrededor de la construcción del *Royal Park*. Por eso, como desarrollé en el Capítulo 1, la temática fue pensada alrededor de un estudio de caso escogiendo a la triangulación de técnicas para llevarla a cabo. Este último punto ha sido central, pues gracias a la combinación de las estrategias metodológicas pude realizar el análisis e ir definiendo las diferentes etapas de la investigación. Es decir, el corpus de imágenes me aportó material histórico para buscar teoría así como conocer dinámicas que exceden a la temporalidad del actual proceso de construcción de la obra. En esta línea, los diversos discursos extraídos en archivos digitales también construyeron preconceptos de suma importancia para escoger a lo-as entrevistado-as y orientar mis preguntas. Con todo,

creo que en este marco general, el aporte metodológico particular de la fotografía resulta sumamente relevante en el terreno de la práctica cualitativa, favoreciendo todo un universo posible para nuestras investigaciones.

En el Capítulo 2 desarrollé los antecedentes teóricos en torno a las transformaciones urbanas y esboqué el interés general de la tesis alrededor de las peculiaridades de Mar del Plata. Lo que me interesa recuperar sobre lo explicado es cómo la ciudad se vuelve cada vez más un bien de cambio y no de uso. Esto es mucho más profundo que un único estudio de caso, pero el caso representa a muchos otros. En definitiva, refiere a la pregunta sobre ¿cómo organizamos la ciudad? Como nos dice Sassen *“hay expulsión de territorio, de elementos de la población. Hay espacios totalmente abandonados en estas ciudades, junto con las densidades más altas que jamás se han visto”* (Sassen, 1991). Esto tiene que ver con la marcada dualidad que mencioné en torno a la homogeneización/heterogeneización de las ciudades. Pues, se acrecientan centros urbanos superpoblados, homogéneos tanto en su dimensión material como en la simbólica; con construcciones y funciones similares pero también con un perfil específico en relación a lo-as usuario-as que las utilizan y habitan. Al mismo tiempo, la estructura general de la ciudad adopta características crecientemente heterogéneas —y expulsivas— no siendo posible para todos los sectores sociales acceder a dicha centralidad.

En este escenario vimos que los procesos de renovación urbana se dan junto a los de gentrificación. A saber, se rehabilita un área central mientras que de manera latente se está delimitando quiénes darán uso a ese nuevo contorno urbano. Para explicarlo intenté ser puntual en cómo los actores económicos influyen sobre el hacer ciudad. Es que los procesos de restructuración urbana están progresivamente ligados a lógicas competitivas que no sólo modifican la estructura de lo urbano sino además alteran el papel del Estado, que opera como otro actor más dentro del circuito mercantil, viabilizando negocios privados. Dicha financiarización va tramando las grandes transformaciones urbanas, desplazando los derechos ciudadanos en torno a sus usos. En este sentido, *el Royal* demuestra cómo, para que exista un proceso de renovación urbana de gran escala, es necesario que se inter-relacionen los intereses privados a lógicas mercantiles pero también a la esfera pública. Al mismo tiempo, evidencia el

modo en que las estrategias de los sectores dominantes se expresan en la configuración urbana, impactando sobre ella de manera directa.

Estas razones hacen necesario preguntarnos qué procesos subyacen detrás de la apropiación de ciertos territorios estratégicos. De hecho, ¿qué es un espacio recuperado?, ¿qué casos se conocen de este tipo? Son preguntas que también emergen a lo largo de la investigación y quedan como futuros interrogantes posibles. De todas maneras, sí he trabajado sobre las especificidades conceptuales en torno a ello. Y, para responderlo, durante la tesis hice énfasis en dos cuestiones principales. Por un lado, en el recorrido histórico del Capítulo 3 para poder comprender la centralidad que en los discursos hoy se le da “al ícono de La Perla”. Por otro, como plantea Carman, el modo en el que “*se olvidan ciertas narraciones y prácticas del presente al tiempo que se fuerza la perfección del pasado*” (Carman, 2007). Quiero decir con esto, cómo la condición de abandono que primó en la manzana durante cuarenta años es apenas explicada por las autoridades locales o los discursos alrededor de la nueva obra. Adhiero entonces a la idea de que “*se trata de una aparente conquista de la felicidad del apogeo barrial a través del olvido*” (Carman, 2006).

No obstante, el olvido de ese abandono acá se da paradójicamente, porque se usa también para justificar un nuevo accionar del sector privado. Podemos hablar de un olvido parcial o conveniente que, a su vez, no tiene relación con lo que expresan los vecinos, quienes todo el tiempo tienen la memoria de un predio abandonado, sucio, feo, oscuro, inseguro. Esos relatos se usan desde los actores dominantes sólo cuando es útil a sus prácticas, de lo contrario se glorifica “la época dorada *del Royal*” recurriendo a su historia como recurso; desplazando de los discursos por qué estuvo tanto tiempo sin intervenir un lugar central de estas características. Y vale preguntárselo, a pesar de ser actualmente una iniciativa privada, porque como expliqué en el último capítulo, el Estado no solo avala la obra si no que la motoriza a partir de una ordenanza específica y luego la aprueba así como apropia para su agenda política. Asimismo, es en el Municipio donde se evalúan todos los grandes edificios de Mar del Plata en relación a la normativa vigente para finalmente aprobar —o no— su construcción.

Estos últimos aspectos los desarrollé en el Capítulo 4, en el cual recuperé las nociones teóricas centrales de la investigación para responder a los objetivos planteados. Además incorporé algunas categorías emergentes tales como la *inflación*

de la memoria y la tendencia de transformar una zona sin contemplar su historia pero apelando a ella bajo nuevos intereses. En este sentido me referí a “la capitalización del vacío” advirtiendo sobre la manera en la que las huellas del pasado se disgregan en fines meramente mercantiles. En esta línea, analicé cómo los diferentes discursos alrededor de la nueva identidad *del Royal* están en disputa revelando intereses específicos de los sectores a la hora de intervenir el territorio. Los cuales, considero, están vinculados con las diferentes estrategias adoptadas tanto por los representantes del poder local como los propios desarrolladores al tiempo que se enmarcan en las lógicas del capital, explicadas líneas arriba. En definitiva, lo que deja ver lo analizado es cómo esta renovación urbana responde a los intereses del mercado inmobiliario acrecentando un marco general de gentrificación urbana, a partir del cual se modifica el valor del suelo y de la vivienda mientras que se incorpora a una clase social muy reducida que le dará vida; privilegiando un uso residencial de dicha área central.

También resulta interesante (re)pensar cómo las representaciones simbólicas de lo-as vecino-as alrededor de la nueva obra viabilizan aún más aquellas lógicas mencionadas. Como sugerí en el último capítulo, la necesidad de no convivir más con el miedo o las diferentes sensaciones que implican un sitio degradado, conducen a la aceptación total de esta renovación; más allá de lo que podrían llegar a querer, imaginar o proyectar. Aquí se me presentan muchas ideas interesantes para abordar cómo influyen las emociones a la hora de pensar(nos) en un territorio, de habitar un barrio, de crear pertenencia en un lugar: ¿Cuál es el alcance del Estado sobre “lo urbano”?, ¿cómo nos apropiamos de nuestras zonas cotidianas?, ¿hay lugar para la belleza? Esta mega-obra como el *Royal Park* realmente impacta en la morfología de un área central de Mar del Plata; la torre ya se instala como una de las más altas de la zona, pudiendo ser observada desde otras cuadras lindantes. Las características históricas de La Perla, El Saladero o la memoria sobre “la pileta donde mucho-as aprendieron a nadar” no formaran parte de lo que podremos apreciar de modo tangible cuando la manzana se encuentre finalmente re-estructurada.

En suma, con este estudio intenté de manera general poder analizar un proceso de grandes transformaciones que hoy se da en Mar del Plata para, de manera particular, dar cuenta de las complejidades y múltiples aristas que conllevan. Me parece que es necesario dar luz a la actual construcción de nuestra ciudad, preguntándonos, por

ejemplo, por qué hay tantos departamentos vacíos a la par de tantos nuevos (que implican demoler predios existentes, no necesariamente en condición de abandono o degradado). Esto supone, por qué no, generar nuevas estadísticas alrededor de la capacidad habitacional de esos lugares y la verdadera franja ocupada junto a la vivienda ociosa. Es que si no, en definitiva, construimos cosas que ya tenemos, densificando nuestra ciudad sin un conocimiento más profundo de las verdaderas necesidades ciudadanas. En este sentido, la tesis también deja una ventana abierta para resaltar que no es casual cómo, la alternancia de gobiernos a lo largo del tiempo fue generando cambios y excepciones (en relación al Código de Ordenamiento Territorial existente) en la condición edilicia de Mar del Plata. Desde esta óptica es importante conocer cómo se articulan mercado y Estado. Por eso creo que el trabajo puede aportar algunas ideas, en el mejor de los casos, a la creación de políticas públicas que vayan de la mano con las actuales necesidades de la población, orientadas por una mirada integral.

En relación a ello, me resulta necesario reconocer que el mercado tiene dos dimensiones. Por un lado crea necesidades, las trasmite desde el *marketing* publicitario para atraer consumo (vimos cómo sucede hoy en nuestra ciudad). La otra es que existe demanda, hay quienes consumimos. Entonces ¿qué compramos, qué alquilamos, qué habitamos?, ¿para qué?, ¿para “vivir como en un 5 estrellas”?, ¿cómo entendemos a la vivienda?, ¿por su función o por su forma?, ¿funcional a que tipos de vida?, ¿cuáles son nuestras necesidades en el territorio? En este escenario de tantos interrogantes posibles me interesa abordar los modos de habitar y pensar que también en la comunidad anidan así como emergen proyectos, a pesar del avance financiero. Es que, ya nos dijo Lefebvre, existe el *derecho de los habitantes urbanos a construir-decidir-crear la ciudad*. No hace falta caminar hacia lo meramente utópico. Pero sí al menos podemos empezar por creer que otro tipo de ciudad nos es posible.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ÁLVAREZ DE LA TORRE, G. (2017). Morfología y estructura urbana en las ciudades media mexicanas. En: *Región y sociedad*, 29(68), 153-191

ARCHENTI, N., MARRADI, A. Y PIOVANI, J. (2007). Metodología de las ciencias sociales (1ra ed.) Buenos Aires: Emecé editores. Selección de Capítulos.

AUGUSTOWSKY, G. (2007). El registro fotográfico en la investigación educativa. En: Ingrid Sverdlick (comp.) *La investigación educativa: una herramienta de conocimiento y de acción*. 1a. ed. Buenos Aires: Centro de Publicaciones Educativas y Material Didáctico. Editorial Noveduc

BARBERIS, V., DELUCA, Y. Y LORENZANA, S. (2016). Hotel royal: cuando la historia desaparece. En: *lacapital-aulamagna.blogspot.com*. Mar del Plata, Argentina

BOURDIEU, P. (2003). Un arte medio. Ensayo sobre los usos sociales de la fotografía. Barcelona. Editorial Gustavo Gili

BADYINA, A. & GOLUBCHIKOV, O (2005). Gentrification in Central Moscow: A Market Process or a Deliberate Policy? Money, Power and People in Housing Regeneration in Ostozhenka. *Geografiska Annaler.Series B, Human Geography*, 87(2), 113–129.

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.

CARMAN, M. (2006). Las trampas de la cultura: los “intrusos” y los nuevos usos del barrio de Gardel. Buenos Aires. Editorial Paidós

CONTRERAS G, YASNA. (2010). Con el corazón mirando al sur: Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires. *EURE (Santiago)*, 36(109), 195-197.

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.

DENZIN, N.K (1970). Sociological Methods: a Source Book. Aldine Publishing Company. Chicago.

DENZIN, N. K. Y LINCOLN, Y. S. (2005). *The Sage Handbook of Qualitative Research. Third Edition.* Thousand Oaks: Sage Publications, Inc. Introduction. The Discipline and Practice of Qualitative Research: pp. 1-13.

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.

FIDELI Y MARRADI (1996). *Intervista.* En: Enciclopedia delle Scienze Sociali. Vol. V: 71-82

FLICK, U. (2004). *Introducción a la investigación cualitativa.* Madrid. Ediciones Morata.

HALBWACHS, M. (1938). La Morphologie Sociale, París: Colin. En: Martínez Gutierrez, E. (2016). Morfología social y demografía en Maurice Halbwachs. *Empiria; Revista de Metodología de Ciencias Sociales.* N.º 33, enero-abril, 2016, pp. 175-183

HARVEY, D. (2004). *Espaços de esperança.* São Paulo, Loyola, Selección de capítulos.

HERNÁNDEZ, F. (2013). Abordaje teórico de la renovación urbana como proceso de transformación en la estructura urbana. Aplicación en el caso histórico de la ciudad de Mendoza, Argentina. En: *Cardinalis Revista del Departamento de Geografía FFyH – UNC – Argentina*. No 2 - 1o semestre, Pp. 49 – 69.

HERZER H. (2008). Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires: Espacio Editorial.

HERZER, H. (COMP.) (2012). Barrios al sur. Renovación y pobreza en la ciudad de Buenos Aires. En: *Edición Café de las Ciudades*. Introducción, pp. 3-36.

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.

IÑIGUEZ RUEDA, L. (2003). “Capítulo III. El análisis del discurso en las Ciencias Sociales: variedades, tradiciones y práctica” en Lupicinio Iñiguez Rueda (editor). *Análisis del discurso. Manual para las Ciencias Sociales*. Barcelona. Editorial UOC (Universitat Oberta Catalunya). Pp. 83-124.

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.

LAMY, B. (2019). Sociología urbana: evolución y renacimiento. Quivera, Revista de Estudios Territoriales. Año 21, 2019-1. Pp. 9-26

LEFEBVRE, H. (1970). *La revolución urbana*. Alianza Editorial

MARCÚS, J., AQUINO, M. Y VÁZQUEZ, D. (2016). Espacios urbanos vaciados, proyectos de renovación urbanística y resistencia vecinal en la ciudad de Buenos Aires: el caso de la manzana 66 del barrio de Balvanera. En: *Revista Quid*, No 16, pp. 253-280.

MATURANO, R. (2015). Gentrificación, fragmentación urbana y mercado inmobiliario. En: Delgadillo, V., Díaz, I. y Salinas, L. (coord.). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. México. EnUNAM, Instituto de Geografía.

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

NARVAJA DE ARNOUX, E. (2006). Capítulo I “El análisis del discurso como campo interdisciplinario” En: *Análisis del discurso. Modos de abordar materiales de archivo*. Buenos Aires. Editorial Santiago Arcos.

OXMAN, C. (1998). La entrevista de investigación en Ciencias Sociales. Buenos Aires. Editorial Eudeba.

PASTORIZA, E. (2008). Estado, gremios y hoteles. Mar del Plata y el peronismo. En: *Estudios Sociales*, número 34, primer semestre de 2008.

PECK, J. & TICKELL, A. (2002). Neoliberalizing Space. *Antipode*, Vol. 34, no 3, 380–404, Julio 2002

PÍREZ, P. (2005). Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración metropolitana de Buenos Aires, *Cadernos Metrópole*, N. 13, pp. 11-46

PÍREZ, P. (2016). Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana. En: *Revista Quid 16*, No 6, pp. 131-167.

RIVERA CUSICANQUI, S. (2015). Prólogo. Sociología de la imagen. Miradas ch'ixi desde la historia andina. 1a ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Editorial Tinta Limón

SASSEN, S. (1991). Global city. Princenton. Princeton University Press

SASSEN, S. (2003). Localizando ciudades en circuitos globales. En: *Revista Eure*, Vol. XXIX, N° 88, pp. 5-27. Santiago de Chile.

SASSEN, S. (2015). *Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global (Trad. Stella Mastrangelo)*. Buenos Aires: Katz Editores. Selección de capítulos.

SOLÁ-MORALES, I. (1996). *Terrain Vagues*. En: *Quaderns d'arquitectura i urbanisme*, No 212.

STANCHIERI, M. Y ARICÓ, G. (2013). La trampa urbanística de los 'vacíos urbanos'. En: *Casos etnográficos en Barcelona*, X Jornadas de Sociología, Universidad de Buenos Aires.

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.

VALLES, M. (1999). Capítulo 6 "Técnicas de conversación, narración (I): las entrevistas en profundidad". En: *Técnicas cualitativas de investigación social. Reflexión metodológica y práctica profesional*. Madrid. Editorial Síntesis.

NOTAS DE CAMPO

Notas I

Aproximación al campo

Mayo, 2016. *La manzana que hoy estudio estaba en ese entonces en plena demolición, entre máquinas constructoras y escombros. En búsqueda de las fotografías que registraron dicho estado general, ese domingo gris encontré muchas otras cosas. Mi papel de registro dice:*

Mientras configuro la cámara para ingresar al lugar, pasan dos mujeres que comentan: *-¿Será todo el lugar?* Intrigadas por lo que viene. Mientras, y desvinculadamente, una familia “tipo” detiene su paseo de domingo para mirar el lugar. Papá-Mamá-Hija. La madre saca su celular y saca fotos. Siguen.

Una pareja. Él le dice a ella: *Es todo mugre. No hay ni escombros. Es todo mugre.* Simulo estar distraída; aunque en realidad ni siquiera se dan cuenta de que estoy ahí. Me pierdo por un momento de la conversación. Escucho justo: *-Ahí está la guita.* Cuando me acerco prefieren irse. *-Bueno, vamos.*

...

Me sorprende no ser la única “haciendo trabajo de campo”. Un hombre vino con su cámara a indagar más allá del domingo. Me prestó, sin saberlo, la idea de que corriendo un poco la media-sombra la vista era estupenda. Cruzo de vereda y me intercepta un señor de unos 70 años. Me sonrío y pregunta si estaba sacándole fotos a lo que quedaba *-¿Usted es vecino? –Sí, vivo acá arriba. Ya sacaron todo. La pileta, todo. Van a poner un edificio acá (señala) y dejan este. Y un shopping.* Lo dejo hablar; tenía ganas de compartir conmigo. Finalmente, induciendo algún pensamiento sobre el cambio, le digo *-Lindo*

¿No? Se ríe y se va diciendo (bastante chistoso, o con doble sentido) ¡*Por lo menos va a ser entretenido!*

...

Creí que eso era suficiente y regresé al auto a escribir todo esto. También sentí internamente que sin quererlo, o tal vez sin buscarlo, había comenzado mi tarea de campo.

Notas II

La cámara. Experiencia de recorte. Puedo elegir qué enfocar. Finalmente elegiré la toma más linda o más acertada ¿Qué incluye y qué deja afuera?

Notas III

Octubre 2019. Ese día la entrevista que tenía pactada no fue posible de realizar. La reprogramé. Así que aproveché para caminar, sacar fotos al estado de la obra y sobre todo tocar timbres en los edificios próximos al Royal para ver si encontraba a alguien. En algunos ni siquiera me respondieron el timbre. En el *Jachal* sobre Santa fe casi 9 de Julio me atendió el encargado, que como ya se estaba yendo me ofreció volver en su horario habitual, me dijo que podríamos hablar con algún vecino. Finalmente no volví a ese lugar, porque se confirmaron otras dos entrevistas que tenía “encaminadas”. Y la saturación teórica, y las otras entrevistas que desgrabar... “Avatares de *la cuali*”, no sé. Le agradezco la gentileza a ese hombre aquel día frente a una desconocida con libreta y lápiz.

En Diagonal Alberdi Sur había más movimiento. Los colectivos, los que pasean al perro, los *delivery* porque era casi el mediodía. En el otro *Jachal* (sí, hay dos en menos de tres cuadras) empiezo a conversar con el encargado, le cuento lo que estaba buscando. Noté que sólo charlar “ya estaba sirviendo” así que continuo a ver qué pasa. Sobre todo me llamaba la atención la edad del encargado, éramos pares. Al parecer hay todo un imaginario construido alrededor de los porteros o encargados de edificios. Ahora se usa más el encargado y no el portero que vive en el mismo lugar que trabaja (y puede hacerlo toda la vida). Tesis aparte. Cuando terminamos de charlar quedan estas anotaciones, breves aunque significativas:

Revivir el lugar

Iluminación.

Es mejor que un edificio abandonado uno que no esté abandonado.

La gente piensa de todo. A algunos les interesa que se va a revalorizar la zona. El edificio está poco habitado. Es gente grande. Mucha es de Buenos Aires.

En comparación a lo anterior “es más o menos lo mismo”

...

Ese mismo mes, semanas después, entrevisté a Guillermo de Paz. Es cierto que el 80% es gente de Buenos Aires. Se nota. Se percibe porque una camina las calles y se asoma a los edificios y abunda un silencio incoherente a tantas viviendas una arriba de la otra. Departamentos vacíos esperando el caos de enero

¿Cuándo es feliz la feliz?

Notas IV

Entrevistas

Entrevista 1-Estudio Arquitectura (Arq. Oscar Cañadas)

Lunes 10.30 Am. La obra del Royal se encuentra en plena actividad, con albañiles avanzando en las alturas. En el referenciado por el entrevistado *Showroom* (oficina de exposición y venta localizada en la esquina de Diagonal Alberdi y Santa Fe; donde aprecio varias fotos y carteles publicitarios, puedo tomar nota de frases o slogans y veo las maquetas) espero al encuentro para la entrevista. La misma se concreta en un café de la zona, sitio donde la predisposición del arquitecto hacia mi investigación coopera en generar un clima loable a las respuestas que busco y, sobre todo, aquellas que hasta entonces desconocía. En este sentido, se renuevan los saberes cualitativos a través de los cuales los prejuicios personales intentan esfumarse, entre el mismo hollín de esas paredes que se levantan en mi observada manzana, para poder abrir nuevos horizontes de sentido.

...

Entrevista 2- Secretaria de Obras y Planeamiento Urbano MGP (Arg. Guillermo de Paz)

Miércoles 10 Am. Me costó bastante ingresar a la Municipalidad. Parecía algo tonto, pero el acceso de atrás sobre calle Rioja está obsoleto, de hecho tiene las puertas quemadas y está muy deteriorado. Casi abandonado, huele mal. Logro acceder y preguntando, ya adentro, llego a la famosa Secretaria. Enseguida me encuentro con mi entrevistado, que era esperado también por otras personas. Lo interrumpieron algunas veces hasta que finalmente pudimos comenzar la conversación (que al minuto volvieron a frenar porque “había algo importante”). Mientras, aproveché para mirar todo. Estaba lleno de cuadros con fotos viejas de Mar del Plata, algunas históricas y varios mapas. Así que, pensé, todo el tiempo están en contacto, al menos visual, con lo que un día empezaba a ser nuestra ciudad. Saqué fotos.

Me sorprendió que me llevara impresa la Ordenanza sobre “La Puesta en valor y funcionamiento de los edificios Chateau Frontenac y Royal”. Parecía que sabía a lo que estaba yendo y a su vez me pareció un buen gesto, de interés por mi actividad. Me contó que es docente, que su hija (o su hijo, no recuerdo) también estudia y que entendía lo que significaba este tipo de tareas.

En el transcurso de la charla me costó bastante disimular mis pensamientos internos. No estaba en casi nada de acuerdo con las cosas que me contaba. Y ahí se presentó el desafío de mantener la objetividad de mis preguntas así como la flexibilidad suficiente para abordar nuevas, emergentes en una charla de 1 hora cargada de contenido.

Cuando apagué el grabador e íbamos despidiéndonos me contó que ahora se iba (el cambio de gestión se daría en 40 días), que no tenía ninguna expectativa, se reía, cambio de gobierno. Charlamos de la falta de continuidad en las políticas que a veces ocurre con los cambios de gobierno. Que los proyectos salen del equipo municipal.

Pienso que la charla se vuelve más amena y descontracturada cuando el grabador está por apagarse o se apaga. Parece que es parte de la vida del-a investigador-a. Con la entrevista 1 me había pasado lo mismo. Como si una energía o leve tensión que antes parecía inexistente se soltara de golpe. Y fuéramos más pares. “Tesis aparte”, me gusta decir.