

# Planes de vivienda social del estado peronista en la ciudad de Mar del Plata, Argentina, 1946-1955

SOCIAL HOUSING PLANS OF *PERONIST* GOVERNMENT IN MAR DEL PLATA CITY, ARGENTINA, 1946-1955

**María de las Nieves Rizzo**

Arquitecta. Docente e investigadora del área Histórico-Social de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata, Maestranda en Gestión e Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Mar del Plata, argentina.  
mnrizzo@mdp.edu.ar

**Melecia Granero**

Arquitecta. Docente e investigadora del área Histórico-Social de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata, Maestranda en Gestión e Intervención del Patrimonio Arquitectónico y Urbano, Mar del Plata, argentina.  
mgranero@mdp.edu.ar

**Recibido:** 20 de enero de 2009

**Aprobado:** 15 de marzo de 2010

## Resumen

Este texto se plantea el análisis de la problemática de la vivienda y de los espacios de sociabilidad en relación con la producción de alternativas formales, tipológicas y tecnológicas que conforman un patrimonio vulnerable marplatense construido entre los años 1946 y 1955 por el gobierno peronista.

La intervención del gobierno peronista en relación con la vivienda popular no se restringió a la dimensión física, sino que redefinió relaciones sociales y espacios políticos, en esos conjuntos habitacionales las preocupaciones centrales fueron, entre otras, el acceso a una buena calidad de vida urbana, su integración con la ciudad y el equipamiento.

**Palabras clave:** planes peronistas de vivienda, vivienda para población de bajos recursos, Mar del Plata.

## Abstract

*This text presents an analysis of housing and its social spaces in relation to the production of typological and technological formal alternatives that are a vulnerable heritage at Mar del Plata, housing built between 1946 and 1955 by the Peronist government.*

*The Peronist government intervention in relation to public housing was not restricted to physical dimension; it also redefined social relationships and political spaces. In those housing complexes the essential concerns were, among others, the access to a good quality of life and its integration to the city and its equipments.*

**Key words:** Peronist housing plans, low income housing, Mar del Plata

## Introducción

Las problemáticas de la vivienda masiva o de la residencia destinada a los sectores de menores recursos, ha sido recurrente a lo largo de la historia, a continuación planteamos su análisis en relación con la producción de alternativas formales, tipológicas y tecnológicas.

La construcción asistida por el Estado es un proceso comunitario esencialmente participativo. Fue el caso de la intervención del gobierno peronista en la vivienda popular que no se restringió a la dimensión física pues, además, redefinió relaciones sociales y espacios políticos.

El valor histórico arquitectónico de este trabajo surge del hecho de analizar las políticas, los proyectos y la producción de viviendas individuales y barrios obreros en el contexto urbano de la llamada "década peronista", que produjo una evidente transformación y cambio de escala de la ciudad al extender el ejido urbano.

Consideramos que es justamente mediante la mirada de su relevancia surgida de ser un todo interactuante, donde emerge claramente su valor, que se diferencian de conjuntos posteriores que no lograron integrarse al entorno urbano, sino que, por el contrario, lo degradaron.

Cuando hablamos de la problemática de la vivienda social o de déficit habitacional, no nos estamos refiriendo a un tema aislado, no se trata de más casas con su correspondiente infraestructura, ya que hay otro tipo de carencias tales como educación, salud, trabajo, seguridad y como resultado final a la marginación y exclusión.

La falta de una política habitacional en nuestro país nos ha dejado como consecuencia lo que se conoce hoy en día como zonas degradadas, son conjuntos urbanos menores de treinta años que no sirven, por ejemplo Barrio Centenario, donde se acrecientan la marginalidad, la discriminación y la violencia.

Al finalizar el golpe militar de 1943, fin de la Década Infame, en 1946 asumió el gobierno peronista acompañado por la burguesía industrial y con el apoyo masivo de la clase obrera.

Fue éste un período de acumulación en el que se acentuó el proceso de sustitución de importaciones de la década anterior, que a principios de 1950 se frenó por los problemas del sector externo en la economía nacional; como consecuencia de esto se desarrolló la industria destinada al consumo interno y se produjo una redistribución de ingresos a favor de los sectores asalariados.

Este desarrollo dio lugar a una aceleración del proceso de urbanización y a la concentración de la población en los centros urbanos cabeceras de regiones debido a la migración interna. Así se produjo la consolidación de nuevos grupos sociales, como la clase media, el proletariado industrial y las masas marginales.

En cuanto a la política de vivienda hubo cambios importantes con respecto a los períodos anteriores. Para la burguesía industrial, la construcción formó parte de uno de los sectores de acumulación: se multiplicaron y crecieron las pequeñas y medianas empresas de construcción. Además, la vivienda fue uno de los instrumentos de las políticas de redistribución del ingreso, fundamentalmente por medio de la expansión del crédito barato del sector público que permitió que una gran parte de la población urbana accediera a los servicios habitacionales.

Para la elección de una correcta política de vivienda fueron necesarios el estudio y la investigación de diferentes temas, como fueron los planes y proyectos de vivienda construidos en nuestro país, las alternativas de proyecto que ofrecieron, el conocimiento de la población y la vivienda en sí misma como elemento terminado con sus materiales, tecnología y calidad, entre otros muchos aspectos más.

El acercamiento a la producción de la vivienda obrera por parte del Estado y a las representaciones y los discursos en torno a ella, marcaron un camino: la existencia de una compleja trama donde coexistieron modelos sociales y urbanos diferentes, e incluso contradictorios, que fueron canalizados por el peronismo en relación con la vivienda.

Esta ambigüedad se expresaría en la tensión entre potentes fuerzas sociales movilizadoras que atravesaron al peronismo: por un lado, la aspiración de *ascenso social* cuyo emblema sería “el sueño de la casa propia” y, por otro, los idearios de *igualación social* y conciliación de clases. Los dos sueños fueron canalizados por el peronismo y asociados con sendas tipologías de vivienda. De este modo, la *vivienda individual* en lote propio fue apta para encarnar un horizonte de anhelos emparentado con el ascenso social y la conquista de la respetabilidad burguesa, mientras que la aspiración igualadora encontró su cristalización en con la construcción de innumerables *barrios obreros*, diseñados en base a pabellones exentos; éstos fueron el emblema de una ciudad de iguales, fueron la inspirada asociación de los ideales higienistas con los valores de sociabilidad y vecindad, cuyo resultado fue la ciudad saludable a la que los trabajadores accedieron.

El primer modelo respondía a las orientaciones impulsadas por sectores católicos que veían la vivienda individual como la base para el hogar de la familia cristiana, fundada en el matrimonio indisoluble; mientras que el segundo tipo estaba relacionado con un espíritu comunitario y de *igualación social*. Ambos fueron canalizados por el peronismo.

A los distintos modelos se asociaron diferentes significados sociales y culturales. Si la casa individual pudo haber sido vista como el instrumento apto para dotar a una clase social en ascenso de espacios de ocio y confort, sin constituir una amenaza para la preservación del modelo tradicional de la familia ni para el orden social, el barrio obrero pudo materializar impulsos de *igualación social* contenidos también en el universo de ideas del peronismo. Modernidad e higiene son los atributos de la “verdadera ciudad de los trabajadores” que, por lo demás, estaba diseñada para proveer a sus habitantes de educación, salud y recreación.

La arquitectura y particularmente la vivienda, es un emergente físico de valores subyacentes en la sociedad, que se transmiten a través de un determinado lenguaje. El imaginario social se identificó con situaciones de excelencia referentes a trazados de redes urbanas de equipamiento, paisajísticas, etc., y compuso un perfil urbanístico que según la situación histórica se adaptó en mayor o menor medida a los requerimientos de la comunidad que no eran homogéneos.

## Identificación del proyecto “Planes de vivienda en la ciudad de Mar del Plata, 1943-1955”

En los años estudiados, en Mar del Plata, las actividades principales estaban referidas a la construcción, a la producción pesquera -dada su condición de ciudad marítima-, y al turismo, además existía una clase obrera, dividida entre residentes y temporarios.

A diferencia de lo que sucedía en el resto de la provincia, en nuestra ciudad no se hicieron complejos habitacionales de gran magnitud, en cambio se construyeron conjuntos de vivienda y viviendas aisladas realizadas gracias al otorgamiento de créditos para la compra del terreno, vivienda y/o construcción. Esto en parte fue motivado por la importancia que cobró Mar del Plata como ciudad de turismo de masas, razón por la cual el gobierno nacional se concentró la inversión económica para la realización de hotelería y colonias de vacaciones dirigidas a la clase obrera y a los empleados, así cambiando su perfil de ciudad de turismo para una aristocracia porteña a ciudad accesible para vacaciones de la clase trabajadora.

## Mar del Plata

Nuestra hipótesis gira en torno al lenguaje estético generado por villas que se construyeron en Mar del Plata a principios de 1900, cuyo modelo fue el de las mansiones europeas y que al ser adoptado primero por la clase media comerciante lo convierten en el típico “chalet pintoresquista”, luego fue copiado en los conjuntos de viviendas obreras que tomaron de él elementos singulares, como zócalos, chimeneas, en algunos casos revestimientos de fachada en piedra Mar del Plata, techos de teja y acceso semicubierto, etc., para generar, a través de la imagen del “chalet”, una idea de progreso.

**Imagen 1.** La villa, el chalet pintoresquista marplatense y una vivienda perteneciente a un conjunto habitacional.



**Fuente:** archivo personal de las autoras.

El gobierno peronista concretó una política de agresiva expansión habitacional a través de créditos hipotecarios y préstamos personales otorgados sin cláusulas de actualización ni reajustes. Los setenta y seis millones de pesos que en 1942 el Banco Hipotecario Nacional destinó a préstamos individuales para la construcción de viviendas propias, que en 1951 fueron ampliados a mil quinientos millones. Este impulso pudo lograrse al determinar que el Banco Hipotecario Nacional fuera eje fundamental y organismo financiador de la política de vivienda, lo que lo convirtió en fuente de préstamos para más de medio millón de familias a lo largo de 12 años.

De acuerdo con J. Francisco Liernur, en su influyente *Arquitectura en la Argentina del siglo XX. La construcción de la modernidad*, el núcleo de la política de viviendas debe atribuirse sobre todo al aumento del crédito para las familias de escasos recursos antes que a la construcción masiva por parte del Estado. Al mismo tiempo, distintos sectores de la administración, el Ministerio de Obras Públicas, la Fundación Eva Perón y las secretarías de la Municipalidad, por mencionar las oficinas más poderosas, sostenían sórdidas luchas por el poder y los proyectos, e incluso tenían estéticas enfrentadas.

En nuestro trabajo la vivienda es el eje desde el cual analizamos las ideas subyacentes que coexistieron en el período estudiado. Partimos de la suposición de que en torno a la misma, por ser el espacio de mayor privacidad de la familia, es donde confluyen las representaciones e imaginarios sociales.

El estudio de las prácticas de producción de vivienda obrera por parte del Estado y las representaciones y discursos que se apoyaron en ella, evidencian la existencia de modelos sociales y urbanos diferentes y/o contradictorios relacionados con la vivienda, que fueron encauzados por el peronismo.

En la ciudad de Mar del Plata el crecimiento acelerado de la población tanto permanente como ocasional, produjo un marcado desequilibrio en la estructura urbana debido al importante crecimiento edilicio generado por las facilidades otorgadas a la clase media porteña para acceder a las vacaciones pagas.

En los años comprendidos en este trabajo, Mar del Plata era una ciudad con poca actividad fabril, lo que explica una baja presencia de migrantes trabajadores provenientes del interior del país, con una clase obrera dividida entre residentes y temporarios, una parte de la cual se dedicaba a la construcción y la otra a la “pesca”, debido a la presencia del puerto en la ciudad.

En este contexto se incorporaron a la estructura urbana los conjuntos habitacionales de viviendas unifamiliares y las viviendas aisladas construidas con los planes Eva Perón Banco Hipotecario que completaron el tejido de nuestra ciudad en la zona periférica a partir de Juan B. Justo y Jacinto Peralta Ramos y se diferenciaron de la zona central, fundacional y residencial.

Una de las derivaciones identificadas de estas políticas fue el impacto en el paisaje urbano. Ya desde 1948, Mar del Plata asistió a la demolición sistemática de sus viejas casonas. Gran parte de las mansiones del tiempo de la Belle Époque fueron desmanteladas y demolidas.

El impacto del crecimiento produjo, entre otras cosas, la necesidad de ampliar la ciudad de los habitantes permanentes, que como ya se dijo, estaban en constante aumento por las migraciones internas. Éstos se alojarían en un nuevo cordón de desarrollo periférico. Barrios como el

de la Avenida Juan B. Justo, El Martillo, La Juanita y el Puerto, fueron los escenarios de este ensanche.

La ciudad transformó su escala cuantitativa y cualitativamente, un profundo cambio se verificó en los aspectos sociales y específicamente en la composición, los imaginarios y los rituales de tal grupo social. Desarrollo y desplazamiento de los bordes de la ciudad, nuevas concepciones urbanas, nuevos usos y nuevas arquitecturas surgieron como marco de esa transformación.

Los cambios que se introdujeron respondían, en líneas generales, a la conceptualización de Mar del Plata como “ciudad balnearia”, lo que devino en la búsqueda de un ambiente, una imagen urbana distinta lograda a través de la reducción de la altura de las edificaciones la inclusión de jardines privados y veredas con césped, y la definición de la costa (Mazza, 1995).

Fue en estos barrios de trabajadores donde se manifestó visiblemente la presencia del Estado peronista con obras, planes de vivienda, escuelas públicas y centros de salud para la población proletaria de la ciudad. Dan testimonio de esto, los planes de vivienda individual en lotes particulares pero construidos como “conjunto”, en el marco de operatorias como el Plan Eva Perón, con financiación del Banco Hipotecario Nacional.

Por el Decreto 24.155/47, se transfirieron al Banco el patrimonio, las facultades y las atribuciones de la Administración de la Vivienda, organismo que a su vez había reemplazado a la Comisión Nacional de Casas Baratas. El lanzamiento del Plan Eva Perón se materializó rápidamente y los prototipos establecidos entonces por los profesionales del Banco permanecieron casi inmutables hasta 1959, y reaparecieron en 1973.

En 1952 el Banco tenía a disposición de los usuarios veintisiete esquemas que oscilaban entre 40 y 90 metros cuadrados. La estimación de costos de esos prototipos llegaba entonces a unos 900\$ el metro cuadrado, un 40% por debajo del costo de una vivienda convencional. En el entorno se multiplicaron a distancias iguales los volúmenes cúbicos, “vivienda cajón”, los barrios militares y las grandes obras sindicales que utilizaban preferentemente el “estilo californiano”.

La arquitectura de las casas cajón no supo recrearse a partir de sí misma y se estancó en modelos perfectamente disciplinados. Fue una arquitectura dócil, aceptada y convertida en la expresión misma de un proletariado pro-

tagonista y conductor de la nueva coyuntura nacional. La ornamentación posterior y los agregados diversos de estas viviendas solo demuestran hasta qué punto las verdaderas expectativas del grupo se dirigían a asimilarse a los modelos consagrados por la burguesía y “el buen gusto arquitectónico” aunque el resultado haya sido por lo general tan pintoresco como herético en su exuberancia decorativa, ladrillos y tejas barnizadas, revestimiento de piedra irregular, cubiertas falsas, rejas molduradas, enanitos de jardín, etc.

A partir de entonces las unidades de vivienda colectiva protagonizaran el nuevo espectro de tipología de vivienda masiva, aunque el modelo de la vivienda cajón seguirá su difusión por todo el país.

## Aspecto urbano

La subdivisión de la tierra extendió los límites del ejido urbano que para la década de los años cuarenta contaba aún con un 45% de los lotes desocupados. Se generaron, entonces, centros de crecimiento disperso, cuya previsión de servicios básicos e infraestructura debieron ser atendidos.

La red de provisión de agua potable, los desagües pluviales, cloacales e industriales constituyen fundamentalmente la infraestructura de una ciudad, a la que pueden agregarse la red de gas, conductores eléctricos, teléfonos, etc. Mar del Plata contó con todos estos servicios y pudo ser considerada como una ciudad bien provista en ese momento.

Como reflejo del crecimiento estructural que la ciudad experimentó, la zona urbana creció hacia la periferia, e incorporó, en 1948, barrios como Punta Mogotes, El Faro, Las Avenidas, La Florida, el sector entre Río Negro y Constitución, etc.

En los siguientes años, el eje de desarrollo costero se expandió con predominio del sector sur. Batán se consolidó gracias a la gran cantidad de explotaciones de tipo extractivo como materias primas para la construcción.

La zona central transformó su perfil, también surgieron barrios obreros y otros residenciales, todos ellos acompañados por sus respectivas zonas de apoyo.

Para 1949 estaba terminándose el hotel Alfar y el resto del barrio que lo rodea. Otra zona que surgió en esos años fue la de Sierra de los Padres, que hacia 1948 comenzó a ser dotada de luz, agua y una importante forestación.

Para noviembre de 1948 la zona urbana se había ampliado en el perímetro siguiente: desde el mar, zona Punta Mogotes, camino costanero a Miramar por la avenida de Circunvalación que deslinda el Pueblo de Peralta Ramos del campo hasta la calle 58, por ésta hasta la calle Vértiz, por ésta al camino a Necochea o calle 156, por calle 156 hasta la avenida Colón, por ésta hasta la avenida Libertad, por ésta hasta la 156, camino a Buenos Aires, por ésta hasta Ituzaingó, por ésta hasta Chile, por ésta hasta Constitución y por ésta hasta el mar.

El crecimiento de la ciudad motivó la separación de algunos barrios grandes en otros más pequeños. Así fue que a finales de los cincuenta, como un desprendimiento de barrio San José, se formaron los barrios de Funes y San Lorenzo.



Ubicación de nuevos barrios en el período (1946-1955)

1. San Carlos
2. Las Avenidas – Paseo De Angelis
3. Peralta Ramos Oeste.
4. El Martillo Nuevo
5. Jorge Newbery
6. La Juanita
7. San Juan

El equipamiento social de esta “nueva ciudad” tuvo por respuesta la edificación de escuelas primarias provinciales, centros de salud y proyectos de gran magnitud como el Hospital Regional.

La llegada de las clases populares al gobierno tuvo especial incidencia en lo que se refiere al turismo y a los servicios sanitarios. Mar del Plata se afianzó como un importante centro regional, ya fuera como centro productivo, turístico, educacional, sanitario, etc.

El primer eje urbano, reconocido socialmente como tal, estaba conformado por las avenidas Luro e Independencia que rodeaban el casco fundacional, que se extendió en 1886, con la llegada del ferrocarril, hasta la zona de la Estación Norte, ubicada en avenida Luro y San Juan.

La ciudad siguió creciendo hasta las avenidas Jara y Juan B. Justo. Más tarde con la llegada del peronismo, la ciudad se extendió debido a la construcción de los nuevos

barrios y marcó como hito urbano al Hospital Regional acompañado de toda la infraestructura necesaria.

#### Fichas técnicas:

##### BARRIO "EL MARTILLO"

Proyecto y dirección: Ministerio de Obras Públicas

Entidad crediticia: Banco Hipotecario Nacional

Tipo de operatoria: Plan Eva Perón

Modalidad de adquisición: cuotas mensuales de monto variable según tipo de vivienda

Ubicación: las manzanas comprendidas entre: Av. Peralta Ramos, Av. Mario Bravo, Baigorria y la calle 142

Superficie del terreno: 18 ha

Superficie cubierta total: 44.800 m<sup>2</sup>

Cantidad de unidades de vivienda: 640

Tipo de unidad de vivienda: unifamiliar de 1, 2 y 3 dormitorios

Tipología: chalet argentino

Equipamiento comunitario: no posee

Año de proyecto: 1948

Año de finalización: 1951

Estado: Regular y bueno



**Testimonio. Dirección: Monseñor Rau No. 2079.** *“La construcción es de los años cincuenta, la compró mi padre en 1954 y constaba de un dormitorio, baño, cocina pequeña, comedor y patio con entrada de auto”.*

El planteo urbano presenta loteo tradicional con viviendas aisladas. El trazado del barrio respeta la trama existente, por lo cual el conjunto se incorpora a la ciudad sin romper la continuidad de las calles. Es interesante ver cómo con un planteo tipológico sin variaciones y una urbanización simple, se logra una imagen emparentada con concepto de la “unidad en la diversidad”. El planteo morfológico está logrado por el ritmo de línea de fachada, los retiros, en algunos casos, se alternan de una vivienda a la otra. Esta diversidad se materializa con una sola tipología de vivienda: el chalet entre medianeras con variantes de dos y tres dormitorios. La esquina se resuelve de manera atípica y genera doble fachada. Desde su origen se individualizaron las viviendas con diferentes terminaciones: unas con ladrillo visto, otras con revoque liso o salpicado, algunas con piedra Mar del Plata y otras diferenciadas por colores. Esta particularidad constituye un elemento más que enriquece esa diversidad. Con los años hubo modificaciones: más habitaciones, nuevos revestimientos en fachadas o incorporación de garaje. Esto prueba que las viviendas permiten el cambio en sucesivas generaciones. La apropiación por parte de la gente ha permitido que hoy las viviendas se mantengan cuidadas y en la mayoría de los casos en buen estado de conservación.

### SAN CARLOS

Proyecto y dirección: Ministerio de Obras Públicas

Entidad crediticia: Banco Hipotecario Nacional

Tipo de operatoria: sin datos

Modalidad de adquisición: cuotas mensuales

Ubicación: las manzanas comprendidas entre:  
avenidas Alem, General Paz, Vieytes - V. López

Superficie del terreno: 12 ha

Superficie cubierta total: 16.800 m<sup>2</sup>

Cantidad de unidades de vivienda: 240

Tipo de unidad de vivienda: unifamiliar de 2 y  
3 dormitorios

Tipología: chalet argentino

Equipamiento comunitario: espacio verde

Año de proyecto: sin datos

Año de finalización: Sin datos

Estado: Bueno



**Testimonio. Dirección: Pellegrini No. 4620.** *“Inicialmente fueron 36 viviendas realizadas en la década de los cuarenta por Mercante, para oficiales de la Marina que no las quisieron por no tener luz y agua. Estuvieron desocupadas durante 12 años hasta que en hacia 1955 o 1956 la Municipalidad de Mar del Plata anunció en el diario para que se anotaran matrimonios sin vivienda a fin de que fueran adjudicadas por sorteo y cantidad de hijos. Se pagaron en cuotas. Esta vivienda tiene cocina, comedor, dos dormitorios y baño, en un lote de 45 x 10 m”.*

La implantación de las viviendas difiere de la habitual traza ortogonal. Son apareadas y su relación con la calle vehicular es a través del espacio verde, donde está el acceso a las viviendas por medio de un sector peatonal. El barrio tiene baja densidad, espacios verdes trabajados y sus viviendas responden a las características del chalet argentino, se utilizaron distintas tipologías de éste, lo que evidencia la intención de resolver situaciones de implantación, funcionamiento, etc., para adaptarse al contexto correspondiente. Este es el único caso, hasta ahora analizado, de una implantación del barrio dentro de una zona no periférica de la ciudad.

El sistema constructivo adoptado en las unidades es el tradicional y como en la totalidad de las obras del periodo la calidad de los materiales y las técnicas constructivas empleadas permiten que hoy, luego de casi 60 años, que estas viviendas se encuentre en buen estado y conserven, especialmente en este caso, su alto valor inmobiliario.

La información obtenida, así como el tipo de construcción y la antigüedad avalan la hipótesis de que pertenece a un barrio del período estudiado. Sin embargo esta información no coincide con los datos ofrecidos por los habitantes del barrio que manifiestan distintos orígenes.



**LAS AVENIDAS - PASAJE DE ANGELIS**

Proyecto y dirección: Dirección de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

Entidad crediticia: Banco Hipotecario Nacional

Tipo de operatoria: Plan Eva Perón

Modalidad de adquisición: cuotas mensuales

Ubicación: comprendido entre las calles Sáenz Peña, Pasaje de Angelis, Echeverría y Galicia entre Solís, Gaboto, El Cano

Superficie del terreno: 18 ha

Superficie cubierta total: 25.200 m<sup>2</sup>

Cantidad de unidades de vivienda: 360

Tipo de unidad de vivienda: unifamiliar

Tipología: chalet argentino

Equipamiento comunitario: espacio verde

Año de proyecto: 1946

Año de finalización: 1948

Estado: Bueno



**Testimonio. Dirección Solís No. 5471.** *“Se construyeron aproximadamente en 1948. Ahora están casi todas reformadas, la nuestra también. El Pasaje De Angelis se abrió cuando se hizo el barrio. Se cortó la manzana por la mitad. Todas las casas eran iguales tenían dos dormitorios, cocina, baño y comedor”.*

Este barrio representa una notable intervención en la trama urbana existente. Surge de la división de la manzana tradicional en dos partes, dando lugar a una nueva calle angosta, esto permite equilibrar la relación entre los espacios libres y edificados, aumentar el número de viviendas y mantener en cada una de ellas el contacto directo con la calle. La propuesta rescata la escala barrial, efecto logrado por la escala “humana” del espacio urbano, por el equilibrado manejo de volúmenes y por el lento tránsito vehicular ya que, si bien la trama es ortogonal, carece de continuidad. Nos encontramos nuevamente ante un caso de “unidad para la diversidad”, pero a diferencia del anterior, aquí la diversidad está lograda por variaciones formales de una misma tipología, sin alterar la línea de fachada que permanece en un mismo plano. Las esquinas están bien resueltas con viviendas atípicas, diseñadas como remate. Éstas se ubican en los dos frentes con una eficiente solución. Este barrio tiene la particularidad que las viviendas ubicadas en el Paseo De Angelis casi no han variado su fisonomía, mientras las que se ubicaron en los alrededores han sufrido importantes modificaciones.

**PERALTA RAMOS OESTE**

Proyecto y dirección: Dirección de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

Entidad crediticia: Banco Hipotecario Nacional

Tipo de operatoria: Plan Eva Perón

Modalidad de adquisición: cuotas mensuales a 25 o 30 años

Ubicación: Comprendido entre las calles: Valentín, Bestoso y Manso entre Hernández, Zárate, Irala y Ayolas-Bouchard, Azopardo, Vértiz, San Salvador

Superficie del terreno: 27 ha

Superficie cubierta total: 30.100 m<sup>2</sup>

Cantidad de unidades de vivienda: 430

Tipo de unidad de vivienda: unifamiliar

Tipología: chalet argentino

Equipamiento comunitario: no posee

Año de proyecto: 1952

Año de finalización: 1955

Estado: bueno



**Testimonio. Caso Dirección: Bestoso No. 656:** *“La casa la compró mi padre, terminó de pagarla al contado porque no tenía sentido ir al banco por tan poco dinero, eran otras épocas. Cuando vine a vivir con mi familia, la modifiqué agregándole el garaje y revistiendo el frente. Pero la casa está hecha con materiales sólidos y no requiere mucha conservación. En el barrio estamos cómodos y tenemos lo que necesitamos”.*

La conformación urbana es mixta pues hay viviendas apareadas y aisladas en un loteo tradicional. El conjunto se incorpora a la ciudad sin romper la continuidad de las calles. La Avenida Independencia, eje comercial de la zona, divide al barrio en dos sectores, el sector sur está más consolidado que el norte. Existen viviendas que en el sector sur se aglutinan conformando una unidad barrial, mientras que en el norte están diseminadas en las manzanas sin lograr el sentido de unidad. La modalidad adquisitiva del sector norte estuvo dirigida a los propietarios de los terrenos, entonces el Banco Hipotecario les otorgó crédito para que construyeran su vivienda y la Dirección de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires estuvo encargada de realizar el proyecto. Las viviendas tienen diferentes terminaciones: con ladrillo visto, con revoque liso o salpicado, piedra Mar del Plata, y otras diferenciadas por colores. Con los años fueron modificadas: se unificaron el lavadero, la cocina y el comedor diario; un dormitorio y el comedor se convirtieron en estar-comedor; se redistribuyeron los artefactos de baño. El sistema constructivo adoptado en las unidades es el tradicional, lo que ha permitido que en la actualidad estas viviendas se encuentren en buen estado de conservación.

## Estudio de un caso

El referente que tomamos es una vivienda unifamiliar, entre medianeras, construida hace 60 años. De las entrevistas con los propietarios originales de la vivienda se pudo recabar información adicional para su análisis y comprensión del proceso evolutivo de la misma.

Datos del inmueble:

**Ubicación:** Ciudad de Mar del Plata, barrio La Juanita

**Dimensiones del lote:** 10,39 x 43,30m

**Superficie construida:** 59 m<sup>2</sup> en planta baja

**Año de construcción:** 1948

Datos extraídos del Archivo General de Construcciones de la Municipalidad de General Pueyrredón.

**Características de la propiedad:** vivienda “tipo cajón” de tres ambientes, construida en mampostería tradicional y con cubierta plana en hormigón armado. Es una construcción típica del barrio en el que se inserta. Data de 1948.

**Características del entorno:** la mayoría de las construcciones circundantes se desarrollaron en las décadas de los años cuarenta y cincuenta. El perfil urbano es bajo, viviendas de uno y dos plantas. El barrio conserva aún un alto porcentaje de la construcción de esa época. Una observación general indica que, si bien se dan algunos indicios puntuales, el proceso de renovación edilicia es lento, con escasos terrenos libres. La tendencia observada *in situ* se dirige hacia una puesta en valor de las viviendas de la época estudiada, se consolida de esta manera el fragmento urbano.



Fuente: archivo personal de las autoras.

Características constructivas:

**Envolvente:** muros externos en mampostería de ladrillo común. Espesor 0,30 m.

**Estructura:** muros perimetrales portantes más una única columna central en hormigón armado (H<sup>º</sup>A).

Vigas perimetrales sobre la mampostería portante y vigas internas.

Losa de hormigón armado cumpliendo la función de cubierta exterior.

**Cubierta:** la losa es utilizada como terraza transitable.

**Carpintería:** tradicional en madera con cerramiento de postigos.

**Instalaciones:** sanitarias, de gas y eléctricas en cañería metálica común a la época.

RELEVAMIENTO VIVIENDA				
Características constructivas				
Subsistema	Nombre del componente	Descripción	Terminaciones	Estado
Estructural	Cimentación	Estructura en H <sup>º</sup> A. con una columna Central y muro perimetral portante Dimensiones y espesores según cálculo estructural	Obra gruesa	Originario
	Columna			
	Mampostería portante			
	Vigas			
	Losas			
	Escaleras			

RELEVAMIENTO VIVIENDA				
Características constructivas				
Subsistema	Nombre del componente	Descripción	Terminaciones	Estado
Periférico horizontal	Vereda	Baldosas calcáreas 20 x 20 tipo vainilla	Terminación	Originario
	Pisos exteriores	Baldosas calcáreas y carpeta de cemento	Terminaciones	
	Cubierta transitable	Alisado de cemento sobre losa H <sup>PA</sup> . Pintura asfáltica. Sin contrapiso	Obra gruesa	
	Escaleras exterior	Acabado de pedada (huella) con alisado cementicio	Terminación	
Periférico vertical	Muro exterior	De ladrillo común /espesor 0,30	Obra gruesa	Originario
	Revestimientos	En exterior: revoque grueso y fino sin Impermeable / en cara interior: grueso y fino	Terminaciones	
	Carpintería	Madera/standard. Hojas de abrir vidrio entero y postigos tipo celosía	Terminaciones	
Interno horizontal	Pisos	Cocina: granítico/comedor y baño: calcáreo Dormitorios: parquet	Terminaciones	Originario
	Cielorrasos	Comedor y cocina: yeso aplicado/ Dormitorios: madera machihembrada	Terminaciones	
Interno vertical	Paredes interiores	Ladrillo común de canto en divisiones de ambientes	Obra gruesa	Originario
	Revestimientos	Ambientes principales: revoque grueso y fino baño y s/mesada cocina. Placas tipo vicri	Terminaciones	
	Carpintería	Madera/standard. Marcos y hojas placa ídem frente mueble cocina	Terminaciones	
Instalaciones	Sanitaria	Provisión de agua y desagües secundarios en plomo	Instalaciones	Originario
	De gas	Tendido de caños galvanizados/ calefón / sin calefacción		
	Eléctrica	Embutida cajas y caños de hierro negro		
	Telefonía	No hay		

## Análisis de los procesos patológicos

Se trata de una construcción en planta baja con una estructura mixta de hormigón armado, una única columna central y muros perimetrales de apoyo continuo para las líneas de vigas de borde.

Las diversas patologías dejan ver claramente las diferentes etapas del proceso patológico. Se observan simultáneamente lesiones primarias y secundarias varias en un mismo camino lineal de degradación.

Para llegar al origen de estas lesiones hay que considerar una sumatoria de acciones concurrentes.

En una vivienda que cumple 60 años de construcción, es sorprendente que casi no tenga en sus muros lesiones por humedades ascendentes desde sus capas aisladoras a nivel del suelo.

Sin embargo, la vivienda no cuenta con las impermeabilizaciones exteriores en la totalidad de los muros en los planos verticales y horizontales.

La cubierta plana, transitable, del tipo caliente, fue resuelta con una “lechada” de concreto aplicada sobre la losa y una película de pintura asfáltica a modo de acabado final. El cúmulo de tensiones térmicas, hídricas y de vapor, sobre todo por las condiciones climáticas de la ciudad de Mar del Plata, indica que esta solución constructiva no puede funcionar adecuadamente ni siquiera a corto plazo. Se le agrega a esto la falta de una pendiente mínima para el escurrimiento del agua de lluvia.

Las paredes exteriores, resueltas en ladrillo común con espesor de 0,30 m, tienen totalmente colapsados sus revoques interiores y exteriores

## Palabras finales

La arquitectura es una creación inseparable de la vida y la sociedad en que se manifiesta, en gran parte es un hecho colectivo.

La transformación de los fragmentos urbanos va componiendo un perfil dinámico de ciudad que dada la situación histórica del período analizado se adaptó en menor o mayor medida al imaginario colectivo, así, en el mismo período convivieron diferentes visiones materializadas en la vivienda individual y en la vivienda colectiva.

Al construir cada vivienda se realiza un ambiente más favorable para la vida y se crea un medio artificial con una intención estética; la configuración de ésta un producto social que se va construyendo a lo largo del tiempo, así se constituye en un hecho histórico que refleja las diferentes formas de vida que han adoptado los distintos grupos familiares que la han habitado.

Los planes de vivienda estudiados se adaptaron a distintos núcleos urbanos, su análisis ha permitido repensar las condiciones de esas viviendas teniendo en cuenta

las características geográficas y las necesidades económico-sociales de cada región. Las normas mínimas de habitabilidad de la época eran rigurosas, para alcanzarlas, las viviendas debían contar con una adecuada provisión de servicios de infraestructura, haber sido realizadas con materiales no perecederos y mediante técnicas constructivas que resolvieran aspectos como los aislamientos hidrófugos y térmicos, contemplar estrictas reglamentaciones acerca de las superficies mínimas totales por unidad y por ambiente: también debían cumplir las relaciones exigidas entre el número de habitantes y la cantidad de habitaciones y estar provistas de equipamiento comunitario cercano.

En cuanto al estado actual de los casos analizados de viviendas individuales podemos concluir que si bien fueron realizadas con una construcción tradicional, algunas de ellas presentaron deficiencias desde su origen por falencias de proyecto o construcción, y en la mayoría de los casos el grado de mantenimiento fue bajo o inexistente, en general solo han recibido como tratamiento de conservación varias capas de pintura para mantener los muros limpios y ningún mantenimiento preventivo.

## Bibliografía

- ABOY, Rosa (2002). *Peronismo y vivienda social. La cultura del habitar en un barrio peronista: Los Perales (1946-1955)*. Tesis de Maestría en Investigación Histórica, Universidad de San Andrés, Buenos Aires.
- AMARAL, Samuel y PLOTKIN, Mariano (comp.) (1993). *Perón, del exilio al poder*. Buenos Aires: Cántaro.
- BALIERO, Horacio y otros (1978). "Del conventillo al conjunto habitacional". En: AA.VV., *Documentos para la historia de la arquitectura argentina*. Buenos Aires: Ed. Summa.
- BALLENT, Anahí (1997). *Las huellas de la política. Arquitectura, vivienda y ciudad en las propuestas del peronismo. Buenos Aires 1946-1955*. Tesis de doctorado, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.
- BEJAR, Helena (1995). *El ámbito íntimo. Privacidad, individualismo y modernidad*. Madrid: Alianza.
- BULLRICH, Francisco (octubre, 1986). *Arquitectura moderna en la Argentina*. En: *Summa*, No. 230.
- GALCERÁN, Virginia, LONGONI, René y MOLTENI, Juan Carlos (2003). "Gobernación Fresco: Los Programas Habitacionales". IX Congreso Historia de los Pueblos, Pinamar.
- GUTIÉRREZ, Ramón y ORTIZ, Federico (1972). "La arquitectura en la Argentina, 1930-1970". En: *Hogar y Arquitectura*, No. 97, Madrid.
- HALPERIN DONGHI, Tulio (1994). "El lugar del peronismo en la tradición política argentina". En: HALPERIN DONGHI, Tulio. *Argentina en el callejón*. Buenos Aires: Ariel.
- HALPERIN DONGHI, Tulio (1994). *La larga agonía de la Argentina peronista*. Buenos Aires: Espasa Calpe.
- LARRAÑAGA, María Isabel y PETRINA, Alberto (s.f.) "Allá lejos y hace tiempo: la vivienda de un proyecto social". En: *Arquitectura y comunidad nacional*, No. 4.
- LARRAÑAGA, María Isabel y PETRINA, Alberto (1987). "Arquitectura de masas en la Argentina (1945-1955): hacia la búsqueda de una expresión propia". En: *Anales del Instituto de Arte Americano*, No. 25.
- LIERNUR, Jorge Francisco (2001). *Arquitectura en la Argentina en el siglo XX. La construcción de la modernidad*. Buenos Aires: Fondo Nacional de las Artes.
- LONGONI, René; MOLTENI, Juan Carlos; GALCERÁN Virginia y FONSECA, Ignacio. "Los barrios obreros del Gobernador Mercante". En: PANELLA, Claudio (comp.) (2005). *El gobierno de Domingo A. Mercante en Buenos Aires (1946-1952). Un caso de peronismo provincial*. La Plata: Archivo Histórico de la Provincia de Buenos Aires.
- MATEO, Graciela (1999). "Viviendas Económicas (1946-51). Un Ejemplo de Planificación en la Provincia de Buenos Aires". VII Jornadas Interescuelas. Neuquén. Argentina (mimeo).
- MAZZA, Carlos J. y otros (1995). *La ciudad de papel*. Mar del Plata: Editorial Área Editorial, Secretaría de Extensión Universitaria FAUD-UNMDP.
- MOTA Menezes, José Luiz da (ed.). (1988). *Atlas histórico-geográfico do Recife*. Recife: Editora Massangana. FUNAJ.
- SABUGO, Mario (marzo, 1985). "Familia y ciudad: casa y urbe". En: *Revista Fundavi*, No. 2.
- SIGAL, Silvia y VERÓN, Eliseo (1985). *Perón o muerte. Los fundamentos discursivos del fenómeno peronista*. Buenos Aires: Legasa.
- TORRE, Juan Carlos (1990). *La vieja guardia sindical y Perón. Sobre los orígenes del peronismo*. Buenos Aires: Sudamericana; Di Tella.