

¿RENACE UN ÍCONO EN MAR DEL PLATA? PROCESOS DE RENOVACIÓN URBANA. CASO HOTEL ROYAL

Florencia Bertolotti

CONICET-CESP/UNMdP

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-9980-2948>

E-mail: fc.bertolotti@gmail.com

Resumen

El presente artículo exhibe los resultados principales de una investigación realizada en el marco de una tesina de grado, centrada en el estudio de caso de renovación urbana de la manzana del ex Hotel Royal, ahora complejo residencial-comercial *Royal Park*, en Mar del Plata, Argentina (período 2016-2020). A través de un estudio de índole cualitativo, y desde categorías analíticas de la sociología urbana, el trabajo muestra cómo se materializan las lógicas del capital en un área fundacional, central y estratégica de la ciudad. La particularidad que subyace en esta transformación es la condición de abandono que perduró durante más de tres décadas ininterrumpidas a pesar de la impronta histórica y emblemática iniciales del hotel, evidenciando, por un lado, 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. Por otro, el modo en que las estrategias de los sectores dominantes se expresan en la configuración urbana, generando impactos sobre el uso del suelo y la vivienda.

Palabras clave: Renovación urbana, Mar del Plata, Lógicas mercantiles, Estudio de caso, Hotel Royal

Fecha recepción: 19 de agosto de 2021

IS AN ICON REBORN IN MAR DEL PLATA? URBAN RENEWAL PROCESSES. CASE ROYAL HOTEL

Abstract

This article exhibits the main results of a research carried out within the framework of a degree thesis, focused on the case study of urban renewal of the block of the former Royal Hotel, now a Royal Park residential-commercial complex, in Mar del Plata, Argentina (period 2016-2020). Through a qualitative study, and from analytical categories of urban sociology, the work shows how the logics of capital materialize in a foundational, central and strategic area of the city. The particularity that underlies this transformation is the condition of abandonment that lasted for more than three uninterrupted decades despite the initial historical and emblematic imprint of the hotel, evidencing, on the one hand, how for there to be a process of large-scale urban renewal, it is necessary that private interests are inter-related to commercial logics, but also to the public sphere. On the other hand, the way in which the strategies of the dominant sectors are expressed in the urban configuration, generating impacts on land use and housing.

Keywords: Urban renewal, Mar del Plata, Mercantile logics, Case study, Hotel Royal

Fecha aceptación: 29 de abril de 2022

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

Introducción

Mar del Plata es una de las principales ciudades turísticas de la costa argentina. Esa cualidad, tanto como su perfil de ciudad balnearia, forjaron desde sus orígenes una identidad *marplatense*, incidiendo, además, en cierto modelo de planificación urbana y erigiendo a la mayoría de sus innovaciones urbanísticas. Si bien por cuestiones de espacio aquí no se profundiza sobre el acontecer histórico de *la feliz*¹, lo que se destaca es cómo, de alguna manera, la cronología histórica del Hotel Royal, nuestro caso de estudio, podría ser puesta en paralelo con la de Mar del Plata. Quiere decirse, al tiempo que la ciudad pasó de ser un balneario para la aristocracia argentina a un destino de masas², la icónica construcción fue 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 en su tipo³. Podría pensarse que el hotel iba expresando una lógica más amplia, que se condice con las dinámicas características de la ciudad. La manzana que se estudia forma parte del casco fundacional en el barrio *La Perla*, ubicada a cien metros de la icónica playa Bristol⁴ y el centro principal. Su edificación data de principios de 1900 y, pasó por diferentes etapas y usos a lo largo de su desarrollo, destacándose un anfiteatro, un natatorio de agua salada y un hotel gremial que supo recibir a importantes figuras —sobre todo políticas— de la nación. Estos rasgos distintivos resultaron emblemáticos para el Hotel por dos cuestiones fundamentales: -en primera instancia, por ser ofertas exclusivas dentro de las disponibles en la ciudad en ese momento y, en segundo término, al popularizar el uso del espacio del hotel. Es decir que, adentrada la segunda mitad del siglo veinte, no sólo se albergaron personas pertenecientes a ciertos sectores políticos o de élite, sino que diferentes usuarios podían acceder, asistir para aprender a nadar o concurrir a una obra de teatro en dicho establecimiento. Sin embargo, con el devenir de los años pasó a un estado de total abandono⁵, convirtiéndose en un espacio caracterizado —según lo-as propio-as vecino-as— por la acumulación de basura y la presencia de roedores. Estos elementos generaron malestar para los residentes de la zona contribuyendo a la posterior revalorización del predio que, finalmente, en enero de 2016⁶, tras más de tres décadas ininterrumpidas de abandono del área, fue vendido a un grupo empresarial del sector inmobiliario, el desarrollista *Brickland Capital*⁷ para llevar a cabo un nuevo proyecto edilicio. Ese mismo año fue demolido y se anunció la futura construcción de dos edificios, junto a un sector comercial y una playa de estacionamiento⁸. En este contexto, la opinión de los diferentes involucrados en la nueva inversión, así como de las autoridades locales, expresan la importancia de la generación de puestos de trabajo en la ciudad tanto como la revalorización de una zona fundacional y estratégica de Mar del Plata⁹.

En este marco es importante mencionar que durante las últimas dos décadas, en Mar del Plata se destaca un proceso creciente de transformaciones en los espacios urbanos, caracterizado por la creación de proyectos de carácter homogéneo no sólo por un tipo de estructura edilicia sino también en su funcionalidad habitacional: edificios en altura definidos *de categoría* ubicados en zonas céntricas-costeras históricamente reservadas, principalmente, para usos productivos con fines turísticos y/o comerciales. Este tipo de fenómeno acrecienta, además, un marco general

¹“La feliz” es una categorización popular atribuida a la ciudad.

²Para leer más de los avances de Mar del Plata como ciudad balnearia puede leerse: Pastoriza, E. (2008). *Estado, gremios y hoteles. Mar del Plata y el peronismo*. Disponible en *Estudios Sociales*, número 34, primer semestre de 2008.

³Por cuestiones de espacio aquí no se desarrolla el devenir histórico del Hotel que forma parte de la tesis. Son sugeridos a modo de acercamiento: Aula Magna: Hotel Royal: Cuando la historia desaparece (lacapital-aulamagna.blogspot.com) fotosviejasdemardelplata.blogspot.com/2013/02/el-royal-hotel.html

⁴Se recomienda ver www.lanacion.com.ar/lifestyle/la-playa-bristol-historia-secretos-playa-mas-nid2323008/

⁵Entre 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 (Bertolotti, 2020).

⁶Noticias vinculadas: <https://inmobiliariasmardelplata.com/2016/01/29/se-vendio-la-manzana-del-ex-hotel-royal-y-se-revitalizara-toda-la-zona/>

<https://www.lacapitalmdp.com/temas/ex-hotel-royal/>

⁷*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

⁸Para llevarlo a cabo los desarrolladores contratan al estudio arquitectónico Mariani-Pérez Maraviglia. Puede verse www.arqa.com/autores/estudio-mariani-perez-maraviglia

⁹Por eso aluden al proyecto como una obra que hará “renacer un ícono”

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 así un uso residencial de las áreas centrales (Bertolotti, 2020).

Esta investigación analiza 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. Ahora bien, específicamente en este artículo, interesa exhibir, a modo de recorte de la investigación, los resultados principales que responden a dos de los objetivos específicos de la tesina. Por un lado, identificar las lógicas de producción de la ciudad predominantes en las transformaciones urbanas recientes —en general— y emergentes en este 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. Por otro lado, explicar las estrategias de los principales actores partícipes en el proceso de renovación urbana estudiado, dando cuenta de sus diversos intereses.

Es de destacar que este trabajo asume la potencialidad de iluminar o ilustrar, a partir de un caso concreto, cómo se materializan en el territorio los procesos y lógicas alrededor de las renovaciones urbanas recientes. Sobre todo, favoreciendo conocer la manera en la cual fenómenos que operan en la escala global —como la actual internacionalización de los mercados inmobiliarios— se manifiestan en la escala local. Dicho de otro modo, se analizan procesos de configuración de las ciudades según las particularidades de un contexto específico. En este sentido es que se emplea la metodología cualitativa, tratándose de un estudio de caso pensado en tanto estrategia orientada a un análisis de significados específicos (Archenti, Marradi y Piovani, 2007).

Metodología empleada

Este artículo es el resultado de una tesina de grado 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, se indaga en las transformaciones urbanas recientes en Mar del Plata (período 2016-2020) a través de un estudio de caso concebido—y empleado— como una estrategia metodológica que orienta la atención a un análisis de significados específicos (Archenti, Marradi y Piovani, 2007); buscando no sólo aportar a la comprensión de la dinámica urbana marplatense a partir de un fenómeno particular, sino además demostrar los alcances y factibilidades del saber sociológico para el entendimiento de fenómenos sociales actuales en la realidad local.

Siguiendo este lineamiento general, el estudio se sustenta en el uso de diferentes técnicas. Todas ellas, diferentes, pero no excluyentes entre sí, aportan a la diversidad que se entendió necesaria para abordar a la problemática en sus múltiples dimensiones (sociales, político-económicas e históricas). Primeramente, la *observación*,¹⁰ 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, se utilizaron, por un lado, notas periodísticas y publicidades; en búsqueda de discursos y elementos simbólicos complementarios al análisis arriba mencionado. Por el otro, se hizo empleo de la imagen que, en tanto recurso fotográfico, es concebida no sólo como un registro exclusivo sino también un dato

¹⁰La observación sólo fue un recurso inicial y complementario en el transcurso del paso del tiempo de la obra (desde su demolición hasta la construcción del nuevo proyecto). Es decir, no se realizó observación participante ni registro exhaustivo gracias a esta técnica. Lo que primó fue el registro fotográfico, como modo particular de observar el campo.

de validación cualitativa que da cuenta de la transformación histórica en el uso del espacio urbano suscitada y de los alcances del futuro proyecto en el cual la manzana se encuentra situada¹¹.

Muestreo

El carácter de la investigación no busca generalizar resultados, más bien, recordar, que se estudia un lugar, en un período, en una ciudad concreta. Dadas estas características, el muestro no fue aleatorio si no intencional; a partir de la consideración de aspectos combinados (ejemplo: edad, nivel socio-económico, implicancia en el caso, etcétera) se formaron subgrupos y se seleccionaron uno o más entrevistados-as para obtener un abanico de diferentes experiencias y recursos (Archenti, Marradi y Piovani, 2007). En función de ello se derivaron tres grandes categorías: 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” se accedió a entrevistar, por un lado, a uno de los arquitectos y socios del Estudio de Arquitectura a cargo de la obra *Royal Park* y, por el otro, al por entonces Secretario de Obras y Planeamiento Urbano de Mar del Plata. Asimismo, incluyendo también la exploración directa de la manzana y su perímetro contiguo, se obtuvieron conversaciones (no contabilizadas como “entrevistas”) y notas de campo con los porteros de los edificios lindantes junto a 4 (cuatro) entrevistas cara-cara con vecino-as (de diversas franjas etarias y tiempo de residencia en el barrio). Es valioso aclarar que pudiendo buscar a más actores representativos aquí bastó con los mencionados dada la mixtura metodológica, así como la extensión de la investigación y sus objetivos. Además, en el caso del subgrupo *vecino-as*, las entrevistas alcanzaron saturación teórica.

Desarrollo inmobiliario y transformación urbano-histórica del Royal

Es amplio el acervo de autores que describen cómo la actual internacionalización de los mercados inmobiliarios se manifiesta según la particularidad de cada caso, pero representando las mismas degradaciones en diversos contextos, aún con las particularidades de cada localidad. En este marco, se advierte sobre cómo los nuevos procesos de configuración de las ciudades, 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—.

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. La reestructuración neoliberal del capitalismo a nivel internacional es fundamental, en tanto modifica el papel del Estado en la urbanización¹²: 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. Sin embargo, no deben desestimarse dos aspectos simultáneos. Por un lado, el mercado no opera “independientemente”, sino que sus dinámicas son el resultado de cambios institucionales (reducción de aranceles, liberalización financiera y cambiaria, flexibilización laboral, amplias privatizaciones) que resultan de decisiones estatales (políticas) (Pérez, 2016). Asimismo, esta perspectiva teórica

¹¹Esta técnica responde a otro objetivo de la investigación. Pero resulta importante mencionarlo para especificar su centralidad en aquella y su importancia como técnica cualitativa. Recuperando a Bourdieu: *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).

¹²Aquí se alude 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.

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. Desde este escenario, las características del caso de estudio presentado, lo convierten en un recurso de análisis que permite, sobre todo, ilustrar cómo se materializan las prácticas del sector financiero alterando e impactando la estructura que adquiere lo urbano en la escala local (Lefebvre, 1970).

En este contexto general, los procesos de renovación de los espacios resultan los principales transformadores urbanos y, aludiendo a Herzer, definen distintivos enclaves turísticos (Herzer, 2012). Sin embargo, como ya se mencionaba, es necesario ahondar en las características propias a cada localidad para conocer cuáles condiciones posibilitan y viabilizan la intervención de un área en particular. Junto a los cambios morfológicos suscitados, la renovación del predio estudiado supone diferentes perspectivas, dentro de las cuales es importante detenerse alrededor de lo sucedido con el abandono del área y, por ende, sobre cuáles son las condiciones que de alguna manera viabilizan el mega-proyecto arquitectónico actual. Se recupera entonces 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. Como explica Solá-Morales (1996), los vacíos urbanos se tratan de lugares donde prima la memoria del pasado por la del presente, encontrándose fuera de los circuitos de la estructura productiva. Dicho de otra manera, la existencia de la manzana en tanto vacío es un elemento fundamental ya que uno de sus elementos distintivos es la condición de abandono que tuvo durante décadas, luego de ser un espacio no sólo dinámico si no emblemático para Mar del Plata. A saber, el Hotel Royal se encuentra instalado en la memoria individual o colectiva de quienes lo conocieron y utilizaron, pero su situación de abandono predomina por sobre aquella. Esta serie de características hacen posible su intervención por parte de agentes privados. Es decir, tras no poseer un valor económico-mercantil se crean las circunstancias necesarias para revalorizar el suelo y apropiarse de las plusvalías que ello genera, tratándose de una destrucción creativa¹³ (Marcús, Aquino y Vázquez, 2016). Esta última, 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). Lo cual puede apreciarse en la manera de presentar tanto a la demolición del Hotel como al nuevo proyecto edilicio en los discursos principales de la prensa o sus desarrollistas. A su vez, lo-as propios vecino-as consideran esta condición; evidenciando que 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 dicho territorio. Esta interpretación nos permite entender no sólo cómo se (re)significa el pasado del sitio sino además que, a pesar de tanto tiempo en desuso, el espacio recobra “el esplendor de su mejor época” aunque ahora en función a lo que vendrá. Gracias a ello se facilitan los objetivos e intereses de ciertos sectores (empresariales y también estatales en este caso), pero, al parecer, replicando a Carman, *existe una suerte de coincidencia de intereses, más o menos tácita o explícita*, entre los actores involucrados (Carman, 2006) —empresarios, representantes del poder local, vecino-as—.

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. Qué 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 2¹⁴).

¹³Término 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.

¹⁴ Este matrimonio vive a una cuadra de la manzana. Residen allí hace 21 años.

No obstante, 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, que no responde a los usos legítimos establecidos por la lógica del capital (Marcús, Aquino y Vázquez, 2016). Por lo tanto, la historia del lugar se disgrega a fines de objetivos rentables, materializados en un proyecto inmobiliario moderno que revitalizaría favorablemente el perímetro urbano

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 puedes 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 (Entrevista a arquitecto a cargo¹⁵, octubre 2019) (Itálicas me pertenecen)

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. (Entrevista a funcionario municipal¹⁶, noviembre 2019) (Itálicas me pertenecen)

Ahora bien, esa condición histórica, establecida por los desarrolladores como “un ícono”, es recuperada a modo de símbolo a la hora de promocionar tanto al nuevo proyecto como la venta de unidades habitacionales. Se puede establecer que, en este caso, y retomando la categorización de 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) para llevar a cabo tanto el uso como la apropiación del espacio. De hecho, 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”. Cuando se consultó sobre el significado de estas ideas a uno de los arquitectos a cargo, aludió a que O.C: Es como resumir y hablado de ícono, 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. (Entrevista a arquitecto a cargo, octubre 2019).

¹⁵ Uno de los arquitectos del estudio de arquitectura a cargo de la obra *Royal Park*.

¹⁶ Al momento de la entrevista Secretario de Obras Públicas y Planeamiento Urbano de Mar del Plata.



Figura 1: Afiche publicitario del Royal. **Fuente:** fotosviejasdemardelplata.blogspot.com

Lógicas urbanas en un proceso de renovación

El caso de estudio aporta a la comprensión de dinámicas o lógicas que, lejos de ser nuevas, caracterizan crecientemente la gestión de los espacios urbanos tanto como permean a los grandes procesos de producción de ciudad. Como se adelantaba en la introducción, en Mar del Plata la condición de ciudad balnearia ha ido delimitando la mayoría de sus transformaciones urbanas a lo largo del tiempo, alterando el modo de construir el centro urbano, acrecentando las construcciones hoteleras y en altura. Y ello, al mismo tiempo, se vincula con estrategias ligadas al circuito mercantil. 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 casachorizo), 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: 8).



Figura 2: Entre 1950 y '60. El Hotel Royal entre nuevos proyectos edilicios de la zona. **Fuente:** fotosviejasdemardelplata.blogspot.com

Estas tendencias, se desarrollan aún más en las últimas dos décadas, en el marco de lo que alguno-as autores definen como un nuevo *boom inmobiliario* en torno a las nuevas torres, derivado principalmente de la reactivación económica acontecida en la Argentina hacia mediados de la década del 2000 y que tuvo como principal protagonista de dicha dinámica al sector de la construcción (Azuela y Cosacov, 2013). Mar del Plata no es ajena a este contexto y, en el marco de otras grandes obras de revitalización urbana¹⁷, emerge el Hotel Royal como un sitio degradado que es necesario recuperar y rescatar del abandono. 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. De hecho, el impulso de revitalizar el predio tiene sus orígenes en una ordenanza municipal específicamente creada alrededor del presente caso de estudio:

Había edificios, en algunos casos patrimoniales, como Chateau Frontenac¹⁸, otro caso era el Hurlingham¹⁹, otro caso era el Royal (...) En vez de hacer una ordenanza particular se hizo una ordenanza genérica *para incentivar* a que esos puntos sean

¹⁷ Por ejemplo, el “Paseo Aldrey” o el proyecto “Calles para la gente”. Puede leerse: Bertolotti, F. y Jakubowicz, M. *¿Mar del Plata para todo/as? Procesos y políticas alrededor de las nuevas transformaciones urbanas en las áreas centrales*. Capítulo 3, pp. 96-124.

Disponible en: <http://humadoc.mdp.edu.ar:8080/xmlui/handle/123456789/924>

¹⁸ 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

¹⁹ 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

puestos en valor. Entonces *se dio ciertos beneficios a los que podían comprar esos lotes (...)* 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. Ya *el Estado ahí da un pie, ¿no? Da un indicio de que hay una oportunidad acá de inversión.* (Entrevista a funcionario municipal, 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), alude a 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.

También, 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— que 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). Ahora bien, los procesos anteriormente descriptos 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).

Siguiendo este análisis, por un lado, el caso de estudio permite ejemplificar la manera en la que el uso del espacio se da como una condición de mercancía (Harvey, 2004). Por otro lado, desde aquella definición de “ciudad con estabilidad económica y bajos riesgos” es posible iluminar el modo en el cual Mar del Plata es vista tanto por sus autoridades como sus potenciales inversores:

Es una ciudad con gran potencia, Mar del Plata es una ciudad desde el punto de vista de las mejores para invertir en obras (...) 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 (...) 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 funcionario municipal, 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 Arroyo²⁰ con satisfacción. (Extraído de portal digital “Municipios de Argentina”-Noticias, 7/09/2017)

²⁰ 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 Cambiemos.



Figura 3: Estructura del Royal antes de su demolición definitiva. Mayo 2016. **Fuente:** Imágenes de autoría propia.



Figura 4: Manzana demolida y obra iniciada. Finales del 2019. **Fuente:** Imagen de autoría propia



Figura 5: Boceto de obra finalizada. **Fuente:** www.ledesmapropiedades.com/d/4528-ROYAL-PARK-en-Centro

Lo latente: Gentrificación urbana

Detrás de la condición de abandono que caracteriza al Royal, se encuentra su “ubicación de privilegio”. Esta distinción se remonta a sus orígenes, cuando a sólo cien metros estaba El Saladero y la reconocida Playa Bristol. Hoy, la ubicación de la manzana sigue siendo una cualidad específica en tanto estrategia fundamental para revitalizar el espacio, y —como se vio— uno de los argumentos centrales de las voces de los referentes municipales a cargo. No obstante, antes, el hotel-teatro-pileta tenía otro tipo 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

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!

Vecina 4: Sí, he ido a ver a los chicos del colegio, actos de fin de año y eso.²¹

De esta forma, la nueva manzana incorporaría 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. Es decir, se trata de una clase social media-alta específica. A su vez, pareciera que revitalizar la cuadra tendría un impacto favorable para las linderas, que se favorecerían de la iluminación, la limpieza y las nuevas veredas —de tránsito peatonal cotidiano— Aun así ¿Eso respondería a la apropiación social de un lugar? ¿En qué medida “la recuperación es para todos”? ¿Qué se tiene en cuenta a la hora de crear una construcción de esta envergadura para el centro de la ciudad?

Se podría considerar que este tipo de caso responde 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, puesto que 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, las cuales 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. Las mismas concentran capital al tiempo que erigen mega-proyectos privados (Maturano, 2015) —en este caso de uso residencial-comercial—. La gentrificación es un 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. 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).

No obstante, este fenómeno, al igual que el impacto de la financiarización en las diversas regiones, también se manifiesta en diferentes centros nacionales y/o regionales que están transformándose en relación a la reestructuración política y económica mundial. Continuando la lectura de 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,

²¹ 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.

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.

Desde este marco analítico es posible considerar que 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 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 social. Esto se acompaña de una estética arquitectónico-urbana específica, así como de servicios puntuales que también responden a una diferenciación de clases, reuniendo a personas con singularidades de consumo semejantes.

Según quién lo diga...

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 subyacen procesos más complejos. Quiere decirse, las ideas alrededor de la recuperación de una zona antes abandonada permean intereses concretos, y en el hecho de que el municipio revitalice un “sector de privilegio”, también existen estrategias que en definitiva pueden generar cambios a largo plazo apropiados por los sectores privados para grupos selectos.

Junto a esas estrategias, las ideas de lo-as vecino-as generan una coincidencia de intereses y expectativas 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”²² 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 a salir en determinados horarios porque es muy oscuro. No obstante, ninguna de esas 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 la entrevista por el Hotel*) no sé cómo será el movimiento, pero para nosotros es buenísimo porque... *va a iluminar*. Es re oscuro (...) 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, aunque no puedan utilizar a la nueva torre como algún día usaron el teatro o la pileta, la obra 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 son 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 obstruye la generación de nuevos imaginarios en

²² Expresión argentina que refiere a suciedad.

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.

Conversación con encargado de edificio frente al Royal sobre Diagonal Alberdi Sur²³: 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).

El análisis sobre ciertas categorías emergentes alrededor de las emociones que despliega el abandono de un lugar merecería una investigación aparte. Sin adelantarse a las conclusiones venideras, es necesario sin embargo mencionar dichos elementos porque también forman parte del constructo simbólico que atraviesa a este tipo de transformaciones urbanas locales. De hecho, en este caso de estudio, es empleado reiteradamente desde los desarrolladores o planificadores para justificar una gran renovación en el centro de la ciudad. Aunque cabría preguntarse ¿Es lo mismo revitalizar, recuperar o renovar una zona? Aquí se busca precisar estas ideas, desnaturalizándolas de su contexto de habla para comprender *qué es lo que se está diciendo*.

Polisemia conceptual

Tanto en el ámbito académico como en las voces involucradas alrededor del Royal se utilizan descriptivamente las palabras *renovación*, *recuperación* o *revitalización* para referirse a procesos de transformación urbana particulares. Sin embargo, es necesario indagar en aquellas categorías para comprender sus alcances y limitaciones en relación a un proyecto urbano que, desde los diferentes discursos, es definido de manera heterogénea.

Primeramente, retomando a Contreras (2010), es posible considerar la noción renovación urbana sintetizada 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 permitiendo 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 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. 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, se detallan las definiciones

²³ 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.

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*:

- **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 del área. 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 del área. 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 del área. 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 del área. Puede incluir lo patrimonial como guía para la renovación del área. Alta complejidad, afecta a diferentes elementos de la morfología urbana, produce cambios

A la luz de estos conceptos, aquí se considera que el caso de estudio, 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, porque se encuentra atravesada por un proceso de gentrificación urbana, tampoco se estaría recuperando. A su vez, tampoco se 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 responderían al caso 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 podría considerarse como 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, se trataría de un gran proceso de renovación urbana, lo cual implica que de manera coincidente se dé un proceso de gentrificación. Pues 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. En definitiva, la conservación del lugar como patrimonio cultural o en tanto beneficio de índole social-ciudadana quedarían excluidas de los objetivos perseguidos por quienes dirigen y aprueban el proyecto. En este marco, se alcanzan ciertas precisiones para, en primera instancia comprender con mayor claridad los discursos y las prácticas circundantes al *Royal Park*. En segundo término, facilitar el abordaje teórico del presente trabajo a fines de sus objetivos y de las próximas conclusiones.

A modo de cierre

Se comenzó este trabajo introduciendo el interés principal de la investigación: estudiar el caso de demolición del ex Hotel Royal como un modelo ilustrativo 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 inicial 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. En este contexto, 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 económico, algunos de los ejes fundantes de la inversión.

Desde este marco, el trabajo nos invita a continuar pensando cómo la ciudad se va convirtiendo cada vez más en un bien de cambio que de uso. Lo cual claro es mucho más profundo que un único estudio de caso, pero, sin embargo, el caso podría asemejarse a muchos otros. En definitiva, refiere a la pregunta sobre ¿cómo se organiza la ciudad? Esto se relaciona con una marcada dualidad en torno a la homogeneización/heterogeneización de las urbes actuales, pues, se acrecientan centros urbanos superpoblados, homogéneos tanto en su dimensión material como en la simbólica —con construcciones y funciones símiles— pero también con un perfil específico en relación a lo-as usuario-as que las utilizan y habitan, lo cual demarca una tendiente heterogeneidad. En este escenario se mostró 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 se intentó 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 ese sentido, *el Royal* trata de ejemplificar 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, articulando el modo en que las estrategias de los sectores dominantes se pueden expresar en la configuración urbana, impactando sobre ella de manera directa.

En otro orden de ideas se aludió a la tendencia de transformar una zona sin contemplar su historia, pero apelando a ella bajo nuevos intereses, y se analizó 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, se considera, 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. Así, 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. La necesidad de no convivir más con el miedo o con las diferentes sensaciones que implican un sitio degradado, conducen a la aceptación total de esta renovación, más allá de lo que podrían llegar a desear, imaginar o proyectar.

En suma, con este estudio se intentó de manera general poder analizar un caso enmarcado dentro de un proceso de grandes transformaciones que hoy se da en Mar del Plata para, de manera particular, avanzar hacia un entendimiento mayor de las complejidades y múltiples aristas que conllevan. Razones todas que incitan a preguntarnos qué procesos subyacen a la apropiación de ciertos territorios estratégicos. Quizás 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 de grado). Esto implica, por qué no, generar nuevas estadísticas alrededor de la capacidad habitacional de esos lugares: cuántos hay habitados, cuántos se tratan de vivienda ociosa. Es que, si no, se densifica nuestra

ciudad sin un conocimiento más preciso de las necesidades ciudadanas. En este sentido, se abre también una “ventana de análisis” 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 *La feliz*. Desde esta óptica es importante conocer cómo se articulan mercado y Estado, por eso el trabajo puede aportar algunas ideas, en el mejor de los casos, a la creación de políticas vinculadas con las actuales demandas de la población y la ciudad.

Referencias bibliográficas

- Archenti, N., Marradi, A. y Piovani, J. (2007). Metodología de las ciencias sociales (1ra ed.) Buenos Aires: Emecé editores. Selección de Capítulos.
- Azuela, A., & Cosacov, N. (2013). Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales. En torno a la productividad social del conflicto por la construcción de edificios en la Ciudad de Buenos Aires. *Revista EURE (Santiago)*, XXIX(18), 149-172.
- 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.
- Bertolotti, F. (2020). Mar del Plata y sus nuevas formas. Una lectura de los procesos de renovación urbana de la ciudad en el marco de las transformaciones recientes (2016-2020). El caso ex Hotel Royal. (Tesis de grado de la Licenciatura en Sociología), Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata.
- 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. 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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
- 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
- Pérez, P. (2016). Las heterogéneas formas de producción y consumo de la urbanización latinoamericana. En: *Revista Quid 16*, No 6, pp. 131-167. [69]
- Sassen, S. (2003). Localizando ciudades en circuitos globales. En: *Revista Eure*, Vol. XXIX, N° 88, pp. 5-27. Santiago de Chile.
- 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, 1-1