

UAI-UFLO-UCU
CIAU 1
I CONGRESO DE INVESTIGACION EN ARQUITECTURA&URBANISMO
19-20 de Noviembre de 2025

Auspicio de Universidad Atlántida / Universidad Católica de Santa Fé / Universidad San Pablo de Tucuman / Universidad de Mendoza / Universidad Privada de Santa Cruz de la Sierra-Bolivia

**INCIDENCIA DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LAS FORMAS
DEL HABITAT URBANO: MAR DEL PLATA 1972-2025**

Gastón Badillos-Ariel Etchegoyen¹

Normar, Proyectar, Habitar

La ciudad de Mar del Plata, como un palimpsesto vivo, conserva en su trazado urbano las sucesivas huellas de políticas, modelos arquitectónicos y modos de vida que se han ido superponiendo a lo largo de décadas. En este proceso, la sanción y las sucesivas actualizaciones del *Código de Ordenamiento Territorial (COT)* han funcionado como un instrumento central, una suerte de ADN regulatorio que ha estructurado materialmente el crecimiento de la ciudad. Sus disposiciones sobre alturas, densidades, usos del suelo y retranqueos no solo han organizado el espacio, sino que han condicionado profundamente las formas de habitar. Esta ponencia presenta una investigación que indaga críticamente la relación entre estas regulaciones urbanas y la evolución de la vivienda colectiva de media y alta densidad en Mar del Plata durante los últimos 50 años.

Partimos de una premisa fundamental: la arquitectura resultante no es una mera consecuencia de parámetros técnicos. Es, ante todo, el producto de una *episteme del habitar*, de una forma históricamente situada de entender qué es "una vivienda" y quiénes son sus habitantes legítimos. El COT, en este sentido, lejos de ser un documento neutral, encarna una visión del mundo, un modelo de ciudad y un ideal de vida social. Heredero en gran medida del paradigma moderno, el código marplatense consolidó un tipo específico de edificación que, si bien respondió a una lógica de ordenamiento y eficiencia, también cristalizó un modo de habitar estandarizado, pensado para un sujeto social homogéneo: la familia nuclear tradicional.

Sin embargo, la ciudad real —la que se habita— ha experimentado transformaciones aceleradas y profundas. Las estructuras familiares se han diversificado, el trabajo remoto ha desdibujado los límites entre lo doméstico y lo laboral, el envejecimiento poblacional plantea nuevas demandas, y las tecnologías de comunicación han reconfigurado las prácticas cotidianas. Frente a esta realidad dinámica y plural, *la rigidez normativa heredada ha quedado en evidencia*.

La vivienda colectiva proyectada bajo el marco del COT muestra hoy notorios desajustes con las necesidades, deseos y rutinas de sus habitantes.

La hipótesis que guía este trabajo sostiene que, si bien el COT ha limitado históricamente la diversidad y flexibilidad de la vivienda colectiva en Mar del Plata, en la práctica proyectual reciente comienzan a emerger, de manera tácita o explícita, *estrategias de diseño que rebasan o tensionan la norma*, respondiendo a la multiplicidad de modos de vida urbanos

¹ Profesores-Investigadores de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Atlántida, Mar de Ajó-Mar del Plata.

contemporáneos. El objetivo principal es, por tanto, reconocer las correspondencias, desajustes y posibilidades entre norma, proyecto y vida cotidiana, con el fin de aportar criterios para un nuevo pensamiento sobre la vivienda urbana en la ciudad.

Del Funcionalismo Moderno al Habitar Contemporáneo

Para comprender el sustrato ideológico del COT, es necesario remitirse a la hegemonía del *paradigma moderno* en la planificación urbana del siglo XX. Inspirado en la Carta de Atenas (1933) y los postulados del CIAM, este paradigma propugnaba una ciudad racional, ordenada y zonificada según funciones estrictas: habitar, trabajar, circular y recrearse. La vivienda, dentro de este esquema, fue concebida como una *máquina para habitar* (Le Corbusier), traducida en dimensiones mínimas, estándares higiénicos, asignaciones funcionales estáticas y tecnologías constructivas estandarizadas.

Este modelo, que suponía un sujeto social universal y una familia nuclear estable, se consolidó en los códigos urbanos argentinos durante las décadas de 1960 y 1970. Como señala Habraken (1972), la vivienda moderna se organizó bajo un sistema de decisiones jerárquico donde el habitante perdió toda agencia frente a la forma establecida por el proyectista y, sobre todo, por la norma. La vivienda se convertía así en un producto cerrado, un contenedor rígido para una vida predefinida.

No obstante, desde finales del siglo XX, este sistema comenzó a resquebrajarse. Las transformaciones sociales, económicas y culturales desafiaron los modelos espaciales heredados. La emergencia de hogares unipersonales, familias ensambladas, convivencias multigeneracionales y la creciente movilidad laboral hicieron estallar la supuesta homogeneidad del sujeto habitante. La irrupción del trabajo remoto y las tecnologías digitales, aceleradas por la pandemia de COVID-19, terminaron por sellar la obsolescencia del modelo, superponiendo en el espacio doméstico las esferas de la producción, la reproducción, el ocio y el cuidado.

Frente a esto, la casa, y especialmente la vivienda colectiva, se ha convertido en un *espacio polifuncional, mutable y permeable*. Autores como Hertzberger (2002) con su teoría del "espacio indeterminado", o Schneider & Till (2005) con sus estudios sobre "flexibilidad habitacional", han propuesto repensar la vivienda desde tipologías abiertas, sistemas modulares y estrategias de apropiación que permitan la transformación a lo largo del tiempo. Asimismo, la noción de "derecho a la ciudad" de Lefebvre (1970) nos recuerda que habitar no es solo residir, sino apropiarse del espacio urbano, participar en su producción. Desde esta perspectiva, el análisis del COT como dispositivo normativo debe abordarse no solo desde su eficacia técnica, sino desde su *efecto cultural y político sobre las formas de vida*. La norma, en definitiva, es un dispositivo de poder, en el sentido foucaultiano, que gobierna la vida cotidiana materializándose en los volúmenes y tramas de la ciudad.

Un Enfoque Tripartito para un Objeto Complejo

La complejidad del objeto de estudio exige una metodología multifocal. Esta investigación adopta un enfoque *histórico-interpretativo y proyectual-crítico*, combinando tres niveles de análisis complementarios que se retroalimentan:

Análisis Normativo-Histórico: Consiste en la revisión sistemática de las versiones del COT desde su génesis alrededor de 1975 hasta la actualidad y sus proyecciones a 2025. Este análisis no se limita a recopilar datos, sino que identifica la lógica subyacente en los cambios de parámetros de densidad, usos, alturas, retiros y morfología edilicia. Se busca comprender la evolución del "régimen de lo posible" que el código ha instituido en la ciudad,

rastreando la permanencia del ideal moderno y los intentos, siempre parciales, de adaptación.

Análisis Tipológico-Morfológico: Este nivel se centra en el estudio comparado de casos representativos de vivienda colectiva de media y alta densidad, distribuidos por décadas y por distintas zonas urbanas: el microcentro, el macrocentro, los barrios costeros y los principales corredores de desarrollo. El análisis abarca no solo las configuraciones espaciales (distribución, relación entre espacios servidores y servidos, cualidad de los espacios de transición) sino también las resoluciones técnicas (sistemas constructivos, materiales) y los lenguajes arquitectónicos. Se trata de cartografiar la materialización concreta de la norma en el proyecto arquitectónico.

Análisis Socio-Habitacional: Para no caer en un formalismo abstracto, es crucial incorporar la voz y las prácticas de los habitantes. Mediante observación etnográfica y entrevistas semiestructuradas con usuarios, administradores de consorcios y proyectistas, buscamos reconocer las *prácticas de adaptación, resignificación o resistencia* frente al marco normativo. ¿Cómo se apropian los habitantes de los espacios rígidos? ¿Qué modificaciones realizan? ¿Qué conflictos surgen de la fricción entre la vida cotidiana y el contenedor arquitectónico?

El trabajo se apoya en un corpus diverso de fuentes primarias (documentos originales del COT, planos de proyecto, permisos de edificación) y secundarias (publicaciones académicas, revistas especializadas de arquitectura, registros catastrales). Como síntesis de estos análisis, se contempla la elaboración de *cartografías comparativas y diagramas analíticos* que ilustren de manera elocuente las relaciones dialécticas entre norma, proyecto y habitar.

El COT de Mar del Plata. La racionalidad moderna y su sombra alargada

El Código de Ordenamiento Territorial de Mar del Plata fue concebido en un contexto de fuerte expansión urbana y turística. Su propósito declarado era racionalizar el crecimiento de la ciudad costera, armonizando la relación entre turismo, residencia permanente y servicios. Para ello, el COT estableció *zonas de densidad diferenciada*, definió la localización de actividades y fijó límites estrictos a la altura y ocupación de los lotes. Estas disposiciones, eficaces para ordenar el suelo y garantizar condiciones de asoleamiento y ventilación, tuvieron un efecto directo y profundo en la *homogeneización tipológica* del paisaje residencial.

La tipología resultante —la proliferación del edificio entre medianeras con planta baja libre o semienterrada (para cocheras o locales), cuatro o más niveles de viviendas, balcones corridos y terraza técnica— se convirtió en el arquetipo del habitar colectivo marplatense durante décadas. Esta configuración es, en esencia, una adaptación local del "bloque lineal" moderno, un diagrama que prioriza la eficiencia estructural y la repetitividad. Sin embargo, detrás de esta aparente uniformidad formal, se ocultaban—y se ocultan—tensiones profundas.

El modelo respondía a *estructuras familiares tradicionales* y a un régimen de propiedad en condominio basado en la unidad cerrada e individual. Las viviendas, diseñadas bajo criterios de eficiencia funcional y superficies mínimas, no contemplaban la fluidez contemporánea. Faltan espacios intermedios, áreas de trabajo integradas, configuraciones que permitan la convivencia multigeneracional o la posibilidad de transformación interna. La planta tipo, repetida hasta el infinito, opera como un molde que anticipa y prescribe un único modo de vida.

Con el tiempo, el COT fue objeto de modificaciones parciales que intentaron adaptarlo a nuevas demandas —como la promoción de mayor densidad en corredores de transporte, incentivos a la renovación urbana o la incorporación incipiente de requisitos de sustentabilidad—. No obstante, la *lógica estructural del código* permaneció casi inalterada. Los parámetros fundamentales que definen la forma edificatoria (factor de ocupación del suelo, altura máxima, retiros) siguen respondiendo a una concepción estática del habitar. El desafío actual, por tanto, consiste en *repensar la normativa no solo como un instrumento de control, sino como una herramienta de proyecto*, capaz de habilitar y promover, en lugar de restringir, nuevas formas de habitar.

Transformaciones del Habitar. La Vida Desborda la Norma

Las profundas transformaciones del escenario urbano y social obligan a interrogar el papel de la vivienda en la producción de ciudad. Hoy coexisten en Mar del Plata, como en toda gran ciudad, múltiples formas de hogar: *familias extendidas, parejas sin hijos, adultos mayores que viven solos, convivencias temporales de jóvenes, hogares compartidos o cooperativos*. Esta diversidad choca frontalmente con la oferta tipológica estandarizada.

La pandemia de COVID-19 actuó como un catalizador y un revelador brutal de estas tensiones. La *superposición entre espacio doméstico y espacio laboral* puso en evidencia la crónica falta de flexibilidad de la vivienda colectiva. Balcones y terrazas, concebidos como espacios de esparcimiento secundario, se convirtieron en oficinas improvisadas; los living-comedores intentaron acomodar simultáneamente el teletrabajo, las clases virtuales y la vida familiar. La necesidad de infraestructura tecnológica confiable y de espacios adaptables se hizo patente.

En este contexto, los patrones espaciales heredados del Movimiento Moderno se muestran no solo incómodos, sino obsoletos. Las investigaciones sobre flexibilidad e indeterminación espacial resultan hoy más relevantes que nunca. La propuesta de *tipologías abiertas*, donde la estructura portante permita una mayor libertad de subdivisión interna; los *sistemas modulares*, que faciliten el crecimiento o la reconfiguración de la unidad; y las *estrategias de apropiación*, que dejen margen para que el habitante complete el espacio según sus necesidades, se presentan como alternativas necesarias.

Sin embargo, en Mar del Plata, los códigos edilicios aún no incorporan plenamente estos enfoques. La mayoría de los edificios de vivienda continúan regidos por *parámetros rígidos* que limitan la innovación proyectual: superficies mínimas por ambiente que no necesariamente se correlacionan con la calidad espacial, segregación estricta de funciones (dormir, comer, trabajar), alturas de piso uniformes que dificultan las dobles alturas o los espacios fluidos.

Por ello, una parte central de nuestra investigación busca *identificar experiencias que, dentro o fuera del marco normativo, introduzcan nuevas formas de flexibilidad*. Estas pueden manifestarse a través de sistemas constructivos adaptativos, configuraciones reversibles de las unidades, o mediante el diseño de *mobiliarios transformables* que actúen como mediadores entre la arquitectura fija y el uso dinámico. El estudio del *equipamiento* —desde una pared móvil hasta un núcleo de instalaciones preparado para el teletrabajo— se revela como una dimensión clave del hábitat contemporáneo, un campo de innovación donde la norma, a menudo, no llega.

Hacia un Nuevo Paradigma Normativo

La investigación en curso aspira a producir un *corpus analítico y visual* sólido que sirva como insumo para la discusión académica, la práctica profesional y la gestión pública.

Esperamos concretar: (1) Un diagnóstico preciso de las *formas proyectuales dominantes* derivadas del COT y su evolución temporal, identificando tanto su lógica interna como sus limitaciones, (2) La elaboración de *cartografías de densidad y morfología* que visualicen de manera clara los patrones espaciales generados por la norma y las rupturas o anomalías que comienzan a emerger, (3) La formulación de *criterios de revisión normativa* orientados a la flexibilidad, la diversidad tipológica y la sostenibilidad socio-ambiental del hábitat y (4) La generación de *insumos teóricos y proyectuales* (ensayos, artículos, posibles talleres de proyecto) para docentes, estudiantes y profesionales interesados en repensar la vivienda urbana en clave contemporánea.

A nivel teórico, se espera contribuir a la discusión sobre el *rol de las normativas como agentes del habitar*. Lejos de ser meras herramientas técnicas, son expresiones materiales de un imaginario político de la ciudad. Definen, en última instancia, quién puede vivir dónde, cómo y con quién. A nivel disciplinar, la investigación busca fortalecer la articulación entre *investigación y proyecto*, entendiendo que el conocimiento urbano-territorial debe retroalimentar constantemente la práctica proyectual y, fundamentalmente, las políticas públicas.

La discusión que proponemos apunta hacia la necesidad de un *nuevo pacto normativo*. El análisis de los últimos cincuenta años del COT de Mar del Plata nos muestra cómo las regulaciones han sido simultáneamente *productivas y restrictivas*: *productivas* en cuanto estructuraron un modelo de ciudad reconocible y eficiente para su tiempo; *restrictivas* porque congelaron un modo de habitar que ya no representa la diversidad social actual. La ciudad se enfrenta hoy al desafío de construir un marco que reconozca la vivienda como proceso más que como producto terminado.

En esta dirección, resulta pertinente pensar el COT no como una "ley de límites", sino como un *marco de habilitación de posibilidades*. Tal vez, como sugiere la filósofa Rosi Braidotti (2019), sea necesario abandonar las categorías fijas del sujeto moderno y pensar el habitar como una práctica relacional, nómade y afectiva. Desde esta perspectiva, la arquitectura y la normativa deberían concebirse como *ecologías de interdependencia*, capaces de responder a la vulnerabilidad, la movilidad y la pluralidad de la vida urbana del siglo XXI.

Revisar el COT, por tanto, no implica solo ajustar coeficientes o aumentar alturas. Implica, en un gesto más profundo, *repensar la ética y la política del habitar*. Supone reconocer que detrás de cada artículo del código hay una visión del mundo, y que en esa visión se juega nada menos que el derecho a una ciudad inclusiva, justa y sensible a las transformaciones de su tiempo.

Conclusiones

La investigación sobre las incidencias del Código de Ordenamiento Territorial en la vivienda colectiva de Mar del Plata revela un campo de tensiones fértiles y complejas entre *la norma y el deseo, la regulación y la invención, la permanencia y la transformación*. A lo largo de los últimos cincuenta años, el modelo proyectual promovido por el código se ha mantenido notablemente estable, anclado en los postulados de la modernidad, mientras la sociedad, las tecnologías y las formas de vida han mutado de manera radical. Esta desincronía evidencia la urgente necesidad de revisar los instrumentos normativos desde una perspectiva contemporánea del habitar.

En síntesis, nuestras conclusiones preliminares apuntan a que: (1) Las normativas urbanas, y el COT en particular, *no son neutras*: son dispositivos que materializan valores culturales, jerarquías sociales y modelos de sujeto; (2) El COT de Mar del Plata consolidó un modelo

funcionalista adecuado a la modernidad industrial, pero que se revela insuficiente e inadecuado para la complejidad social, tecnológica y ambiental actual, (3) Las nuevas condiciones de vida exigen impulsar *tipologías abiertas, flexibles y sostenibles*, capaces de acompañar los ciclos vitales, las transformaciones laborales y la diversidad de hogares y (4) La investigación propone una lectura situada, crítica y proyectual del hábitat urbano, orientada a *articular de manera virtuosa norma, diseño y vida cotidiana*, superando la visión del código como un simple manual de restricciones.

En última instancia, este trabajo busca restituir la dimensión política esencial del proyecto de vivienda. *Proyectar es intervenir en la vida común*. Analizar la normativa y sus efectos no es, por tanto, un ejercicio burocrático o técnico, sino una forma de disputar el sentido del habitar, de imaginar y de trabajar por una Mar del Plata más justa, diversa y sensible a las transformaciones de su tiempo. El futuro del hábitat urbano depende de nuestra capacidad para traducir esta reflexión crítica en nuevas herramientas de proyecto y en una normativa a la altura de los desafíos contemporáneos.