

Eje 4: Turismo, Territorio y Patrimonio

**TURISMO Y TERRITORIO LITORAL. TRANSFORMACIONES EN EL ÁREA  
FUNDACIONAL DE MAR DEL PLATA.  
DEL BALNEARIO A LA CIUDAD**

Graciela Benseny  
Universidad Nacional de Mar del Plata  
[gracielabenseny@gmail.com](mailto:gracielabenseny@gmail.com)

**Resumen**

Desde la Geografía del Turismo abocada al estudio de las relaciones entre el espacio, actividades turísticas y factores que intervienen en el proceso de transformación territorial para la producción de lugares turísticos, se analiza la evolución urbano-turística del territorio litoral del área fundacional de Mar del Plata (Boulevard Marítimo entre Avenidas Colón y Libertad). Se realiza un estudio descriptivo y exploratorio, basado en el método geo-histórico, combinando las propuestas de Butler (1980), Chadeffaud (1987) y Santos (2000), que permiten identificar distintos períodos (surgimiento, creación, madurez, obsolescencia y reconversión del destino) considerando: lugares, actores, mitos, obras de equipamiento e infraestructura, para comprender el proceso de transformación territorial y su actual conformación urbano-turística producto de la intervención antrópica. Se realizan entrevistas a informantes calificados y consultan fuentes bibliográficas, gráficas, cartográficas, documentales y virtuales. La ponencia constituye un informe de avance de la investigación “Turismo y Desarrollo Territorial en destinos costeros. El caso del partido de General Pueyrredon”, que está desarrollando el Grupo Turismo Territorio Espacios Naturales y Culturales, del Centro de Investigaciones Económicas y Sociales de la Universidad Nacional de Mar del Plata. Se espera producir un documento que sirva de base para continuar estudios sobre el devenir urbano-turístico de destinos costeros localizados en diferentes contextos geográficos.

Palabras clave: Chadeffaud, Turismo, Turistificación, Transformaciones territoriales, Mar del Plata (Argentina).

**Abstract**

From the Geography of Tourism devoted to the study of the relationships between space, tourist activities and factors that intervene in the process of territorial transformation for the production of tourist places, the urban-tourist evolution of the coastal territory of the foundational area of Mar del Plata (Boulevard Marítimo between Avenida Colón and Avenida Libertad). A descriptive and exploratory study is carried out, based on the geo-historical method, combining the proposals of Butler (1980), Chadeffaud (1987) and Santos (2000), which allow the identification of different periods (emergence, creation, maturity, obsolescence and reconversion of the destination) considering: places, actors, myths, works of equipment and infrastructure, to understand the process of territorial transformation and its current urban-tourist conformation product of anthropic intervention. Interviews are conducted with qualified informants and bibliographic, graphic, cartographic, documentary and virtual sources are consulted. The paper constitutes a progress report on the research “Tourism and Territorial Development in coastal destinations. The case of the district of General Pueyrredon”,

which is being developed by the Territory Tourism Group for Natural and Cultural Spaces, from the Center for Economic and Social Research of the National University of Mar del Plata. It is expected to produce a document that will serve as a basis for continuing studies on the urban-tourist future of coastal destinations located in different geographical contexts.

Keywords: Chadeffaud, Tourism, Touristification, Territorial Transformations, Mar del Plata (Argentina).

## **Introducción**

A partir del siglo XIX surge un proceso de valorización del territorio litoral que responde a diferentes usos y percepciones, según las posibilidades de explotación económica, las condiciones del suelo, las propiedades terapéuticas que ofrece la zona costera o las singularidades paisajísticas más arraigadas a las prácticas de recreación. La acción del hombre determina diferentes usos del suelo y crea un espacio geográfico, que guarda relación o interdependencia con el uso de territorios próximos o alejados. Según Vera Rebollo, López Palomeque, Marchena Gómez y Antón Clave (1997), los usos del suelo se proyectan en diversos elementos geográficos, como consecuencia de la creación social o como producto de las modificaciones del entorno físico (residencial, comercial, industrial, rural, etc.) y componen distintas estructuras discernibles en el espacio (vivienda, servicios, industria, agro, etc.), que en cada caso poseen mayor o menor importancia y responden a estructuras interdependientes con características y dinámica propia.

Para Santos (2000), la producción y reproducción del espacio admite una sucesión de formas y contenido, que brindan una característica dinámica a su ontología. En cada momento de la sociedad, los lugares se crean, recrean y renuevan, en base a un nuevo contenido, significado o sentido. Los acontecimientos o eventos, unidos a las obras y el accionar del hombre, originan un cambio en un tiempo concreto que conforma el acontecer histórico.

Bajo esta mirada, el tiempo y el espacio asumen distintas características y usos a través del tiempo, posibles de analizar en diferentes períodos históricos. En palabras de Santos (2000), el lugar refleja la realidad histórica, y el accionar del hombre le otorga estructura e identidad. En este contexto, el espacio geográfico es sinónimo de territorio usado, constituido por un conjunto de obras que modifican al propio lugar, recrean las condiciones ambientales y sociales, redefinen cada sitio y resultan del accionar humano.

Las obras responden a las condiciones sociales y técnicas que definen cada momento histórico, testimonian la acción antrópica y reflejan las representaciones de la sociedad que habita, decide y gobierna. Según Santos (2000), existe una relación entre el valor de la acción y el valor del lugar donde se realiza la intervención, dado que en cada momento histórico hay un conjunto de posibilidades para producir y hacer, que se manifiestan en un lugar, determinando su configuración socio-espacial. Por tanto, el espacio geográfico recibe y refleja las acciones del hombre sobre las formas físicas originales.

La configuración socio-espacial permite reconstruir el pasado y comprender el presente de un lugar. En palabras de Santos (2000), en cada momento, un lugar recibe determinadas acciones producto de ciertos actores, que le brindan forma e identidad; por tanto, en cada lugar, el devenir social distingue períodos diferentes, que remiten a las características compartidas en el presente y pasado. El tiempo en que se realizan las acciones y el peso de los actores en cada momento histórico, adquieren características

propias y distintivas, planteando diferentes usos del tiempo social reflejados sobre un mismo espacio, que reúne las obras y múltiples posibilidades de uso del territorio.

Para Santos (2000), el período histórico es sinónimo de tiempo transcurrido donde se comparten eventos y existencias, cuya heterogeneidad revela la disparidad de los actores al usar el territorio. En palabras de Silveira (2008), el período histórico es el conjunto de posibilidades reales a disposición de los actores que viven en ese momento en un determinado lugar. Ortega Valcárcel (2000) afirma que cada sociedad construye una cultura del espacio, y se manifiesta en la forma de orientar, ordenar, describir y establecer relaciones entre los elementos que constituyen un territorio; y genera un saber sobre el espacio que surge del proceso de transformación de la naturaleza inherente a la propia reproducción social.

Bajo esta perspectiva de análisis, los sitios, lugares y territorios forman parte de un espacio de relaciones, cuyo centro está representado por el núcleo de la comunidad, que posee una localización específica y refleja la representación mental compartida por la comunidad social. Este análisis es posible de aplicar para explicar la evolución del espacio turístico, problemática de interés de la Geografía del Turismo. Entre los geógrafos que investigan el tema, se destaca el modelo diacrónico propuesto por Michael Chadeaud (citado en Callizo Soneiro, 1991) que considera la interacción sistémica entre la demanda social (mito), la oferta (producto) y el territorio (proyección de la sociedad). El mito refiere al mensaje transmitido (conjunto de representaciones mentales nacidas de textos, videos, iconografías, fotografías, palabras subliminales), que mientras mantenga su poder no será reemplazado por otros, conservando las representaciones de la demanda. La oferta refleja la imagen transmitida del destino turístico (atractivos, estructuras de alojamiento, restauración, recreación, transporte, centros comerciales, etc.). Por tanto, el espacio turístico es la proyección de la sociedad global sobre un territorio, combinando el espacio material (planta turística) implantado sobre un espacio físico y el espacio inmaterial producto de las imágenes y representación mental que definen al mito (Callizo Soneiro, 1989).

La propuesta de Chadeaud contempla el análisis de la evolución de un destino turístico aplicando las etapas del ciclo de vida planteadas por Butler (1980): surgimiento, creación, madurez, obsolescencia y reconversión del destino, donde en cada momento histórico se manifiesta un nuevo significado al lugar. Bajo esta perspectiva y en base a la definición del espacio propuesta por Santos (2000), se analiza la evolución urbano-turística del territorio litoral del área fundacional de Mar del Plata (delimitada por Avenidas Colón, Independencia, Libertad y Boulevard Marítimo), aplicando los principios de la Geografía del Turismo a partir de la identificación de los lugares, actores, mitos y obras de equipamiento e infraestructura, que a través del tiempo permiten comprender el proceso de transformación territorial y su actual conformación urbano-turística producto de la intervención antrópica.

La ponencia constituye un informe de avance de la investigación “Turismo y Desarrollo Territorial en destinos costeros. El caso del partido de General Pueyrredon”, que está desarrollando el Grupo Turismo y Territorio Espacios Naturales y Culturales, del Centro de Investigaciones Económicas y Sociales de la Universidad Nacional de Mar del Plata.

### **Marco teórico de referencia**

La Geografía es la ciencia que estudia el medio natural (Geografía Física) y los fenómenos producidos por el ser humano en la Tierra (Geografía Humana), considerando las interrelaciones que se dan entre ambos. En palabras de Santos (2000),

la preocupación de la Geografía se centra en el estudio del espacio geográfico, entendido como una totalidad estructural formada por el conjunto de objetos y acciones.

La relación entre los elementos del ambiente natural, como el impacto morfológico originado por el turismo en los paisajes preexistentes a la implantación turística, fue preocupación de la investigación científica, originando una rama de la Geografía especializada en el Turismo. En palabras de Vera Rebollo *et al.* (1997, p. 48) ...

“la Geografía ha sido a menudo pionera en abrir caminos de investigación sobre los nuevos fenómenos sociales; sin embargo, la Geografía del Turismo ha aparecido tardíamente, a pesar de que esta ciencia ha estado indirectamente afectada o interesada por el fenómeno turístico desde el segundo tercio del siglo XX”.

Los primeros estudios sobre cuestiones turísticas se basan en descripciones regionales, centradas en los lugares y atractivos, que originan la Geografía Turística, donde prevalece el enfoque en el estudio del ambiente y los paisajes naturales, sin considerar las relaciones sociedad-naturaleza analizadas por la Geografía Social. A partir de la década de los años setenta, diferentes geógrafos europeos orientan sus aportaciones hacia las aproximaciones teórico-conceptuales y sistematizaciones generales centradas en el análisis de las actividades recreativas y turísticas, las obras y el accionar del hombre para lograr el acondicionamiento del espacio turístico y su consecuente ordenación territorial. Dentro de esta comunidad científica, Lozato Giotart (1990) considera que la Geografía del Turismo estudia las relaciones entre el espacio y las actividades turísticas, originadas a partir del proceso de transformación territorial analizando los factores que intervienen para lograr el desarrollo turístico; en su tesis doctoral investiga los cambios producto del accionar del hombre y reflejados en el espacio contemplado al consumido o construido.

Para Pearce (1988), la Geografía del Turismo analiza los patrones de distribución espacial de la oferta y demanda (centros receptores y emisores), la geografía de los centros vacacionales (diversidad y acondicionamiento del lugar), los movimientos y flujos turísticos (movilidad espacial), el impacto del turismo y los modelos de desarrollo del espacio turístico.

Según Cazes (1992), la Geografía del Turismo se basa en el estudio de la distribución, comportamiento espacial de la demanda, movilidad y medios de desplazamiento, flujos y conjuntos espaciales, fenómenos de difusión y distinción, estrategias de localización, problemática de distancias; la producción espacial turística imaginaria (representación, percepción) y material (formas, diversidad espacial, modelos y técnicas de ordenación, paisajes construidos, espacialización de productos); y la articulación espacial del sistema turístico con el sistema local, modalidades de implantación del turismo en el territorio, procesos de turistificación, puesta en valor de recursos y lugares turísticos.

Desde la Geografía del Turismo, el concepto de turistificación refiere al proceso de la valorización turística del recurso natural a través de su puesta en valor, representado por el conjunto de obras de equipamiento e infraestructura que favorecen el desarrollo de la actividad. El análisis de la dimensión espacial del turismo a escala local se centra en la identificación y práctica de los actores o protagonistas del proceso de construcción del espacio turístico y las obras que transforman los aspectos paisajístico-morfológicos. Los procesos de ocupación territorial, usos del suelo y acondicionamiento del espacio

turístico generan una transformación en el ambiente, economía del lugar y estructura social productiva.

En este contexto, el acondicionamiento del espacio litoral origina una rápida transformación territorial, social y económica, donde las actividades tradicionales ceden lugar a los modelos de implantación que impone el turismo, se acelera la urbanización y configura la especialización turística. Se produce una expansión territorial y modificación del uso de suelo en las zonas rurales y urbanas preexistentes. En palabras de Vera Rebollo *et al.* (1997, p. 93) ...

“La actividad urbano-turística se convierte en el factor polarizador y dinamizador de las economías locales del litoral y su expansión queda condicionada a las posibilidades y disponibilidades de suelo (reducido interés agrícola, proximidad al mar), oportunidades de mercado (crecimiento de la demanda) y desarrollo de infraestructura”.

Para Lozato Giotart (1990), el aspecto espacial del turismo constituye un rasgo fundamental de las necesidades de recreación del mundo contemporáneo. En particular, el turismo en espacio litoral conforma un área de recreo apta para las prácticas helio-balneotrópicas y deportivas. Según Vera Rebollo *et al.* (1997), desde la mirada geográfica constituye un área muy dinámica, donde existe una fuerte interrelación entre los ecosistemas terrestres y marinos, con presencia de recursos naturales que inciden en la localización espacial del turismo y permiten diferenciar entornos configurados por la función turística.

### **Metodología**

La investigación adopta una tipología exploratoria y descriptiva; basada en el método geo-histórico, definiendo diferentes etapas de evolución del espacio litoral turístico que permiten comprender el proceso de turistificación del territorio litoral del área fundacional de Mar del Plata. El abordaje del tema combina las propuestas de Butler (1980), Chadeaud (1987) y Santos (2000), y se aplica una metodología que permite identificar distintos períodos (surgimiento, creación, madurez, obsolescencia y reconversión del destino), considerando los lugares, actores, mitos, obras de equipamiento e infraestructura, para comprender el proceso de transformación territorial del espacio original (contemplado y valorado por sus recursos naturales), al actual (construido o intervenido por la acción antrópica) siguiendo la propuesta de Lozato Giotart (1990). Se aplica una metodología de tipo cualitativa, basada en la recolección de datos que surgen de descripciones y observaciones, con el propósito de reconstruir la realidad y comprender el contexto como un fenómeno social complejo.

Se seleccionan diferentes técnicas de recolección de datos: entrevistas a informantes calificados, observación, revisión de documentos, análisis crítico y cruce entre documentos oficiales (marcos normativos), revistas y prensa de época, fotografías, discusión de la información, análisis semántico y de discursos cotidianos, biografías, revisión de archivos, grabaciones en audio y/o video, fotografías y consulta a sitios web de organismos oficiales de turismo.

### **Resultados**

El análisis e interpretación de los datos recolectados, a través de las fuentes consultadas, propone una discusión centrada en los aportes de la Geografía del Turismo para la comprensión del proceso de turistificación del territorio litoral del área fundacional de Mar del Plata, contemplando su evolución urbano-turística desde el

momento inicial al actual. Se realiza considerando el ciclo de vida de los destinos propuesto por Butler (1980), al cual Chadefaud (1987) incorpora el estudio del mito (entendido como la representación mental de la demanda) y Santos (2000) fundamenta la periorización histórica para analizar los lugares, actores, mitos y obras de equipamiento e infraestructura, que a través del tiempo permiten comprender el proceso de transformación territorial y su actual conformación urbano-turística producto de la intervención antrópica; resultando los siguientes períodos:

**a) Surgimiento. Desde los inicios hasta pocos años después de la fundación (1880) – El despertar turístico**

Previo al desarrollo turístico, la descripción del lugar se centra en el paisaje original, en palabras de Santos (2000, p. 86) “constituye el conjunto de formas que, en un momento dado, expresa las herencias que representan las sucesivas relaciones localizadas entre hombre y naturaleza”. Entre las formas predominan: lomas, arroyos, acantilados y playas, modeladas por la acción de los agentes internos (movimientos de ascenso y descenso de bloques de la corteza terrestre) y externos (vientos, lluvia, olas, aguas corrientes y organismos). La orografía destaca por las estribaciones de las sierras del Sistema de Tandilia, con descenso hacia el mar, aflorando en Punta Iglesia y Punta Piedras, que originan dos lomas urbanas: Santa Cecilia y Stella Maris.

En opinión de Roccatagliata (1984), entre las sierras y el litoral marítimo se acumularon sedimentos de distinto origen y antigüedad, formando un suave relieve ondulado con tendencia a nivelación, con una altura promedio de 24 m.s.n.m. El relieve del espacio litoral combina la presencia de puntas rocosas y playas formadas por la deposición sedimentaria de arena transportada por la corriente de deriva litoral (con sentido sur-norte). Según Santos (2000), este conjunto de elementos reales y concretos, caracterizan la distribución de las formas-objeto del paisaje y se transforma en espacio con la intervención de la sociedad.

En los primeros tiempos, la sociedad estaba representada por pueblos nómades recolectores y cazadores (Pampas y Serranos), quienes se trasladaban en busca de sus alimentos. Con la llegada de los Padres Jesuitas de la Compañía de Jesús (Falkner, Strobel y Cardiel) la primitiva función de subsistencia se reemplaza por evangelizadora (1741), instalándose en las cercanías de la Laguna de las Cabrillas (Laguna de Los Padres) próximo al cordón serrano del Sistema de Tandilia (Sierra de los Padres), donde establecen la Reducción de Nuestra Señora del Pilar. Esta primera conformación del espacio se ve interrumpida por la acción del Cacique Cangapol, quien no comparte el nuevo sistema de valores impuesto por los evangelizadores y hostiliza a la reducción hasta lograr su retiro.

Años más tarde, comienza la distribución de las tierras al sur del Río Salado. En palabras de Barili (1970), los terrenos ocupados actualmente por Mar del Plata fueron solicitados por Pedro Alcántara Capdevila, Lorenzo López, Pedro Trapani y Patricio Linch, para destinarlos a la cría de ganado. Luego, los adquiere José Gregorio Lezama, quien en 1856 los vende al consorcio brasileño-portugués encabezado por Coelho de Meyrelles, con la finalidad de instalar un saladero convirtiéndose en la primera actividad industrial en la zona.

Los usos del territorio imponen un cambio, de una función ganadera a otra industrial y comercial, equipando al saladero con un puerto de exportación. La planta de manufactura se ubicó en la depresión bordeada por la loma de Santa Cecilia, próxima a la desembocadura del arroyo Las Chacras (Punta Iglesia). Entorno al arroyo, las primeras obras de Coelho de Meyrelles reúnen el galpón del saladero (manzana

delimitada por Avda. Luro, Santa Fe, Alberdi y Corrientes), un corral para encerrar la hacienda, un muelle de hierro, un molino, galpones, casas de servicios, una iglesia, una escuela y viviendas (Barili, 1970).

La instalación del saladero generó un lento y progresivo cambio en la fisonomía del lugar y de la región, reunió un pequeño núcleo de pobladores integrado por personal del saladero y comerciantes. La división social del trabajo concentró distintas actividades en torno al saladero, como el almacén de ramos generales “La Proveedora” que cubría las necesidades básicas de los lugareños y nucleaba la vida social (propiedad de Meyrelles). Por otra parte, los estancieros de la región trasladaban su ganado al nuevo saladero, para evitar cruzar el río Salado, comenzando la construcción de caminos en la zona.

La explotación industrial no tuvo el éxito esperado y fue vendida a Patricio Peralta Ramos, quien a partir de la presencia del pequeño caserío del saladero, base estructural de la actual ciudad, gestionó la fundación del pueblo del Puerto de Laguna de los Padres en 1874 (Mar del Plata). Lotea parte de su estancia, construye una capilla en la cima de la loma de Santa Cecilia, que sirve como mojón para la orientación del trazado urbano en forma de damero del área fundacional, delimitado por las Avenidas Libertad, Independencia, Colón y litoral marítimo. En 1877 vende el saladero a Pedro Luro, quien invierte en mejoras, comenzando un proceso de valorización del paisaje formado por puntas, bahías, lomadas y una amplia playa sedimentaria, que sumado a un clima templado oceánico y al auge del turismo litoral en Europa, contribuirán al desarrollo turístico del lugar.

#### **b) Creación. Mar del Plata como destino elitista (1880-1930)**

Pedro Luro impulsó el saladero, construyó La Proveedora (almacén de ramos generales), un nuevo muelle de madera, compró tres embarcaciones (Pailebot Jueves, Viernes y Sábado) y generó un activo tráfico entre Mar del Plata y Buenos Aires. Se dedicó a la agricultura, sembró trigo, lino, cebada y maíz, construyó un molino hidráulico para la molienda de los granos, e introdujo modernas maquinarias agrícolas. También construyó viviendas y fonda La Marina transformada luego en el Gran Hotel (1881).

A fines del siglo XIX, Argentina se convierte en el granero del mundo y el auge del modelo económico agro-exportador propició el enriquecimiento de la sociedad porteña propietaria de las tierras y granos. Las costumbres de la época imponían el verano en Biarritz, Brighton, Trouville o San Sebastián, buscando mar, playa, hotel de lujo, casino y paseos para encontrarse con sus pares sociales. Allí conciben la idea de recrear un balneario a imagen y semejanza de los europeos, pero ubicado en la costa atlántica.

En palabras de Sebrelli (1970), era necesario crear una ciudad cuya utilidad económica y dificultosa accesibilidad la convirtieran en un predio privado, donde pudiera recuperarse el aislamiento, generando un espacio de exclusividad para una vida social intensa. En coincidencia con esta postura, por iniciativa de Pedro Luro, junto a sus hijos y un grupo de amigos, gestionan la prolongación de las vías del Ferrocarril del Sud desde Buenos Aires (1886), dos años más tarde su hijo (José Luro) junto a otros inversores abren las puertas del Bristol Hotel (1888), sinónimo de verano para la aristocracia argentina.

Según Pastoriza (2009), Pedro Luro, sus hijos y otros actores sociales (Ernesto Tornquist, Adolfo Dávila), comienzan un proceso de valorización del territorio litoral del área fundacional de Mar del Plata, y definen una nueva función para la ciudad basada en una estación de baños para la élite porteña. Inauguran el Bristol Hotel con

110 habitaciones con baño privado, al año siguiente le agregan un lujoso restaurante y amplían la oferta para recibir 300 huéspedes. Será el epicentro del proyecto de ciudad balnearia.

En los albores del siglo XX el pueblo se convierte en un exquisito destino turístico para la alta sociedad argentina. En el espacio litoral de la zona fundacional surgen importantes villas veraniegas para albergar a las familias adineradas de la sociedad porteña, que ostentan su poder económico a través de la construcción, con materiales y personal técnico traído de Europa. Comienza una competencia por la apropiación del espacio litoral donde predominan estilos arquitectónicos anglo-normando y pintoresquista, las villas veraniegas se distribuyen entorno a la loma de Stella Maris, contemplando al recurso natural, y en la depresión entre las dos lomas se localiza el área céntrica de la ciudad. Las residencias veraniegas representaron un medio de expresión de valores de prestigio, como afirman Cova y Gómez Crespo (1982) aseguraban a cada propiedad un carácter distintivo, un valor representativo de la individualidad del propietario.

La apertura del Bristol Hotel localizado frente a la playa homónima, le otorga una nueva función social al territorio litoral del área fundacional y se convierte en el lugar de visita obligado por la elite porteña. Próximo al hotel se construye la primera rambla (1890), a la cual suceden otras dos de madera, hasta la inauguración de la Rambla Bristol (1912) construida con materiales rígidos y estilo arquitectónico francés, que se convierte en el lugar elegido para mostrarse y ser visto, cumpliendo una función social relevante en la vida del balneario (Lagrange, 1993).

El espacio litoral de la zona fundacional reúne las obras arquitectónicas de esplendor para la vida social aristocrática: Teatro Colón (1893, en terrenos cedidos por la Sociedad Española); Catedral de los Santos Pedro y Cecilia (1903); Pidgeon Club (1903, por iniciativa de Ernesto Tornquist como Club de Tiro a la Paloma, actual Torreón del Monje); Hotel Royal (1903); Paseo General Paz (1908, espacio jardín bordeando el litoral); Club Mar del Plata (1909, selecto reducto aristocrático); Estación Sud del Ferrocarril (1911); Capilla Stella Maris (1912), entre otras. Muchas de estas obras fueron propuestas y financiadas por la Comisión Pro Mar del Plata, que reunía a los más prestigiosos representantes de la aristocracia porteña.

Entre las obras arquitectónicas merece una mención especial el Paseo General Paz, inaugurado en 1908 y diseñado por el paisajista francés Charles Thays. Con diseño de parque costero fue un espacio social y recreativo, ofreciendo escenarios para diversas actividades: canchas de tenis y criquet, glorietas, calesitas, refugios para caminantes, lagos artificiales con puentes, fuentes, anfiteatro (para 700 personas), espacios para alquiler de bicicletas, confitería, monumento de Colón, entre otros. Se extendía desde el Torreón (Colón y la costa) hasta el Bristol Hotel (Buenos Aires y Rivadavia), integrando la rambla homónima (Segura, 2004; Pastoriza, 2009).

En el extremo norte del Paseo General Paz se encontraba el Club Mar del Plata, fundado en 1907 por Adolfo Dávila junto a un grupo de amigos que veraneaban en la ciudad. Abrió sus puertas tres años después y fue el reducto social de la demanda elitista porteña. El edificio tenía diferentes salones (de las Columnas, Inglés, Dorado, Blanco) distribuidos en siete niveles, un Jardín de Invierno, pileta de natación, baños fríos y calientes de agua dulce y de mar.

Al promediar la década de los años veinte surge la idea de prolongar el paseo verde a través de las Explanadas Norte y Sur, la primera integra el sector de playa La Perla y la segunda se extiende hasta Playa Grande. Los jardines del Paseo General Paz, las



explanadas y la parquización de las barrancas, así como la construcción de las grandes villas veraniegas, marcan un proceso de valorización de la zona costera, que excede el área fundacional e intenta integrar nuevos espacios recreativos y turísticos.

Es el momento del auge turístico marcado por la presencia de una demanda altamente elitista que busca un lugar donde imponer sus hábitos de vida, diversión y consumo del territorio litoral. El arribo de turistas marca una tendencia creciente, de 2.900 turistas (1889) a 32.573 (1913), y la población residente pasa de 5.187 habitantes (1885) a 27.611 (1914). Las actividades rurales se concentran en la periferia de la ciudad y la pesca artesanal se inicia próxima a la Playa Bristol, su localización origina un conflicto social reflejado en el territorio litoral de la zona fundacional (la elite porteña no desea compartir el lugar de ocio con la clase trabajadora), entonces por iniciativa de Pedro Luro comienzan las obras del actual puerto (1911) y se traslada la población vinculada con la pesca hacia el sur de la ciudad (Barili, 1970).

En palabras de Sebrelli (1970), se origina una segregación socio-espacial, delimitada por una ocupación territorial que concentra la actividad turística en el espacio litoral en torno a la Playa Bristol y la población residente en los bordes del área central. La forma de apropiación del territorio creó condiciones poco favorables para la integración turista-residente, conformando dos territorios bien delimitados: el espacio litoral de la zona fundacional para el turista y el interior para el residente.

### **c) Madurez. Mar del Plata la Ciudad Feliz (1930 – 1990)**

La década de los años treinta evidencia rupturas en el turismo elitista, lentamente desde el Estado Nacional se perfila una política y realizan obras para fomentar un nuevo tipo de turismo más accesible y con mayor cobertura poblacional. Diferentes eventos propician esta situación; por una parte, finalizada la Primera Guerra Mundial y restituida la paz en Europa, las familias de la oligarquía porteña retornan a sus veraneos en el viejo mundo; y por otra, en la economía nacional el modelo agro-exportador es reemplazado por el industrial que origina la presencia de nuevos actores compartiendo los espacios de ocio aristocráticos. Esto conduce a situaciones de fricción y acondicionamiento de nuevos espacios con función turística localizados en el sur de la zona fundacional (Benseny, 2011).

Los últimos representantes del turismo aristocrático porteño abandonan la Playa Bristol y se trasladan al sur de la ciudad, donde intentan crear un nuevo ghetto turístico en el barrio Playa Grande. En el territorio litoral se inauguran las obras del complejo y balneario homónimo (1930), cercano al Golf Club (1929), y construyen residencias veraniegas, con menor opulencia que las villas turísticas de comienzo del siglo XX (Benseny, 2020).

Llega el modernismo arquitectónico a la ciudad, se inaugura el complejo Rambla Bustillo (1938), Palacio Municipal de General Pueyrredon (1938) e inicia la parquización del paseo costero Explanada Norte y Sur, uniendo las playas La Perla, Bristol, Varese, Chica, Grande y Parque San Martín. Es el fin del turismo elitista y el progresivo avance del turismo social. Desde el gobierno nacional se realizan obras que propician un cambio en la demanda, la pavimentación de Ruta Nacional N° 2 (1938), que sumado al auge del automóvil permitieron el acceso de una nueva clase social (Segura, 2004), menos exigente en sus gustos y con un presupuesto más acotado en sus gastos, que requieren comodidades menos ostentosas y hacen un uso intensivo del espacio litoral.

La elite porteña que frecuentó el conjunto arquitectónico Playa, Rambla, Bristol Hotel, Casino y Paseo General Paz, como los objetos más apreciados y construidos para satisfacer sus apetencias sociales de principio de siglo, cede paso a una nueva corriente turística con menor poder adquisitivo. En palabras de Pastoriza (2009), entre las obras, acciones y actores relevantes de este período se destacan: la demolición de la Rambla Bristol para ser reemplazada por Rambla Bustillo (Casino-Hotel Provincial) afectando un sector del Paseo General Paz (1939); por otra parte, los empresarios Lassalle y Echeverría que monopolizaron el juego del Casino en Mar del Plata en la década de los años cuarenta, fueron reemplazados, luego de las resoluciones conservadoras encaminadas hacia la estatización del juego. En este nuevo escenario de transformación urbano-turística, el Bristol Hotel que fue el centro de la vida social de la zona fundacional pierde todo su esplendor y cierra sus puertas en 1944, para ser demolido.

En este contexto, merece una mención especial la construcción del Complejo Rambla Bustillo, Casino y Hotel Provincial en reemplazo de la Rambla Bristol (1938). La inversión fue realizada con fondos públicos y compite con la oferta de alojamiento privada. La vida comercial del Hotel Provincial (1948) transcurre entre momentos de apogeo y abandono, hacia el final del período el glamour desaparece y se impone la decadencia, transformando al territorio litoral de la zona fundacional en un lugar olvidado e inseguro.

En 1948 el Estado Nacional expropió el elitista Club Mar del Plata, para entregarlo a Lotería de Beneficencia Nacional y Casinos, luego Lotería Nacional. En 1960 se instaló la Escuela de Artes Visuales y el Conservatorio de Música de la Provincia, y en febrero de 1961 un cortocircuito eléctrico provocó un incendio que destruyó el lugar. Las ruinas permanecieron poco tiempo, la Municipalidad dispuso inviable su recuperación, finalizando la demolición de lo que quedaba de uno de los lugares emblemáticos que marcó una época.

Al promediar el siglo XX surge el Estado Benefactor, establece el pago del aguinaldo y el derecho a vacaciones pagas, además de indemnización por despido y enfermedad. Desde el Estado Nacional se fomenta el turismo social siendo las colonias de vacaciones de Chapadmalal la obra de equipamiento turístico más representativas de este período. Por primera vez existe una política turística explícita, a través del Plan Mercante que bajo el lema “Usted paga el pasaje y el gobierno el hospedaje” se promueve el viaje para las personas de escasos recursos hacia las colonias de vacaciones estatales. Comienza el auge de la hotelería gremial y sindical, poniendo fin al turismo elitista que originó la villa veraniega. Los sofisticados hoteles (Royal, Tourbillón, Riviera) sinónimo del prestigio y poder económico de sus antaños huéspedes, ahora deteriorados y abandonados, son vendidos a las obras sociales y/o sindicatos, fortaleciendo el turismo social (Benseny, 2020).

La ciudad crece explosivamente en altura, concentrándose en el territorio litoral de la zona fundacional, se expande en forma desorganizada bajo la ausencia de una planificación y profundizan los problemas urbanos relacionados con la infraestructura de base. Las antiguas villas veraniegas ceden su lugar a las altas torres de cemento, favorecidos por la Ley de Propiedad Horizontal 13.512/48, surgiendo la segunda residencia como una nueva forma de alojamiento en departamentos. Se incrementa el flujo turístico estival de 275.000 turistas (1945) a 3.249.950 (1975), y la población residente de 114.729 (1947), pasa a 308.720 (1970) y alcanza 414.700 (1980) (Segura, 2004).

Mar del Plata se populariza y en el imaginario colectivo de la población es el lugar ideal para vivir. Parte de la población temporaria se transforma en permanente, la mancha urbana se expande y en la periferia se impone el uso residencial sobre el productivo. El destino turístico se masifica, alcanzando su madurez. Se ofrece un producto homogéneo y estandarizado, basado en el uso masivo de la playa, el espectáculo y la gastronomía de escasa elaboración, que conduce a la obsolescencia del destino (Benseny, 2020).

#### **d) Obsolescencia y reconversión: Mar del Plata la ciudad de todo el año, desde 1990 a nuestros días**

En la última década del siglo XX Mar del Plata intenta reposicionarse en el mercado turístico nacional e internacional, a través de importantes obras realizadas por diferentes grupos de inversores nacionales e internacionales, que aspiran la reconversión del destino turístico. Los actores de este período histórico apuestan a la inversión en servicios de alojamiento de alta calidad e intentan diversificar y relocalizar la oferta hotelera alejándose de la zona fundacional. En 1996 se inaugura el hotel Costa Galana y un año después abre sus puertas Sheraton Mar del Plata Hotel, ambos categorizados con 5 estrellas ofrecen una gran capacidad en salones de uso múltiple, aspirando fortalecer el Turismo de Reuniones. La presencia de la cadena hotelera internacional permite a la ciudad trascender fronteras y alcanzar su posicionamiento en el mercado mundial.

Surgen grupos de inversión especializados en la prestación de servicios de playa. Además de la sombra, se impone una variada oferta de servicios gastronómicos, recreativos, deportivos, e incluso alojamiento sobre la arena. Al sur de la ciudad, las diferentes unidades turístico-fiscales se transforman en modernos complejos de balnearios con playas privadas, que ofrecen una amplia variedad de servicios análogos a los brindados en las playas caribeñas. El accionar de los grupos de inversores privados intenta recuperar un segmento de mercado con mayor poder adquisitivo.

La crisis financiera del año 2001 puso fin al plan económico de convertibilidad y como un efecto dominó sus consecuencias se traducen en el territorio. El dinero depositado en los bancos en sistemas de inversión a plazo fijo en moneda nacional o extranjera queda atrapado, se origina un corralito a los capitales, y la población que recupera sus depósitos a través de acciones judiciales pierde la confianza en el sistema bancario. Por tanto, reaparece el concepto de invertir en inmuebles, donde las obras fijas mantienen y resguardan el capital.

De esta manera, la inseguridad en el sistema bancario favoreció el desarrollo inmobiliario con fines residenciales y turísticos. La construcción refleja el surgimiento de nuevos espacios vacacionales y el agguionamiento del territorio litoral, donde se construyen torres inteligentes y edificios de alta gama, cuyos valores compiten con el mercado internacional y se erigen entorno al recurso natural configurando un nuevo paisaje litoral construido.

En el año 2008, la ciudad recibe fondos del gobierno provincial para remodelar el paseo costanero, antiguo escenario elitista de la zona fundacional abandonado por el paso del tiempo y los cambios en las preferencias de la demanda. Comienza un proceso de reconversión urbana del territorio litoral, donde los desarrolladores inmobiliarios urbanizan los escasos espacios no construidos y se renuevan algunos edificios emblemáticos. Como afirma Milton Santos (2000) en este período se produce una receptividad específica en un lugar ocupado, hacia flujos de modernización, y el espacio litoral de la zona fundacional se recrea y transforma, aspirando recuperar la demanda elitista perdida.

Dos obras demuestran la intención de reconvertir el territorio litoral de la zona fundacional. Desde el sector público se concreta el refulado de Playa Bristol (1996-98), acrecentando la superficie de arena y el aggiornamiento del Complejo Rambla Bustillo, Casino. Desde el sector privado existe interés para revalorizar el Hotel Provincial luego de varios años de inactividad y cierre, comenzando un proceso de remoción del edificio ajustándose a los cánones exigidos por la cadena hotelera internacional Navarra Hoteles (NH Hotel Group) y reconvertir sus servicios con el nombre NH Gran Hotel Provincial. El mismo grupo empresario replica las tareas de reconversión en el Hotel Hermitage, alcanzando ambos establecimientos la categoría de cinco estrellas. De esta manera, las obras de equipamiento entorno a la Playa Bristol se crean y recrean, devolviéndole el lujo y esplendor a un espacio desvalorizado y descuidado, que intenta brindar un nuevo período de prosperidad al territorio litoral de la zona fundacional (Benseny, 2020).

Algunos eventos internacionales seleccionan el territorio litoral de la zona fundacional como escenario de sus prácticas. Dos acontecimientos programados toman la zona costera como imagen de su lanzamiento o difusión. En el año 2005 se realiza la IV Cumbre de las Américas, siendo seleccionado el NH Gran Hotel Provincial como punto de encuentro y sede. En el año 2012, ese mismo lugar se recrea y convierte en el punto de partida de la competencia deportiva Dakar 2012. Ambos eventos permitieron la realización de obras que imponen una renovación urbana de la ciudad.

En la actualidad (2022) las obras de equipamiento turístico en el territorio litoral se centran en la refuncionalización del Torreón del Monje, que implica una fuerte inversión privada en el edificio (ampliando la oferta de servicios gastronómicos, culturales y deportivos), como en un sector de playa revalorizado como escenario de prácticas acuáticas deportivas adaptadas a las innovaciones en las preferencias de la demanda (kittle surf, sup, body, natación en agua fría, entre otras).

Como toda localidad marítima turística, la Playa Bristol territorio litoral de la zona fundacional de Mar del Plata sufrió diferentes transformaciones en el proceso de turistificación, que demuestra el accionar de los gestores políticos y los inversores privados que a través de las diferentes obras de equipamiento e infraestructura realizadas buscan atraer la demanda elitista perdida.

## **Conclusiones**

El análisis e interpretación de los datos recolectados, a través de las fuentes consultadas, propone una discusión centrada en los aportes de la Geografía del Turismo para la comprensión del espacio turístico y el proceso de turistificación del territorio litoral en el área fundacional de Mar del Plata durante el transcurso del tiempo. Bajo este contexto, y siguiendo a Santos (2000) el análisis del tiempo dentro del tiempo, permite reconocer los períodos portadores de un mismo sentido, compartido por la sociedad en un mismo lugar, donde las obras y el accionar articulan el presente y pasado, y relacionan el presente y futuro. Los períodos reflejan los cambios en la organización espacial, donde el valor relativo del lugar se modifica en el transcurso de la historia.

El estudio retrospectivo, a partir de los fundamentos del método geo-histórico y los postulados de Santos (2000), permite comprender la noción fundadora del ser del espacio, a través de las obras, el tiempo y la intencionalidad de los actores, que producen y reproducen el espacio como una sucesión de formas y contenido. Cada período histórico evidencia diferentes obras y acciones, que atraen a distintos perfiles de demanda, algunas obras permanecen, otras cambian, se reconvierten y surgen como nuevas. El territorio litoral del área fundacional se transforma en el lugar que la

sociedad crea, recrea y renueva según un contenido, mito, significado o sentido, que conforman el acontecer histórico.

Los períodos reflejan los cambios en la organización espacial, donde el valor relativo de la Playa Bristol reviste un lugar central en el proceso de turistificación de Mar del Plata, y se convierte en el lugar clave del devenir turístico local y en la configuración socio-territorial. A partir de las decisiones de los actores sociales se origina un espacio con función balnearia, cuyas formas (playa, lomas, arroyo) y contenido (clima, heliofanía, balneotropismo), así como las obras de equipamiento e infraestructura van cambiando según el mito que define al destino y atrae diferentes perfiles de demanda en cada período histórico.

El análisis de la evolución urbano-turística basado en el ciclo de vida de los destinos planteado por Butler (1980) y Chadefaud (1987) permite caracterizar los diferentes períodos:

a) Surgimiento de la urbanización, desde los inicios hasta 1880, contempla el análisis de las formas y usos del suelo. Es el cambio de actividades agropecuarias a la instalación del saladero, que origina un incipiente asentamiento poblacional y permite la fundación de Mar del Plata. Al mismo tiempo comienza la actividad pesquera, que se irá consolidando para transformarse en un pilar de la economía local.

b) Creación, genera el mito de Mar del Plata como destino elitista (1880-1930), expresa la conformación socio-espacial a través de la relación entre expectativas de la demanda y componentes de la oferta originando el mito y producto. Es el auge del modelo urbano de ciudad jardín reflejado en Paseo General Paz, el acondicionamiento del territorio litoral, los paseos por la Rambla Bristol y la estadía en el Bristol Hotel, los escenarios de ocio, y la construcción de villas y mansiones en torno al sector costero. Se conforma un balneario como reducto de la aristocracia porteña, quienes se consideran con derecho para administrar y gobernar porque pagaban la mayor parte de los impuestos municipales.

c) Madurez, Mar del Plata la Ciudad Feliz (1930-1990), demuestra la expansión, complejización y consolidación de la estructura funcional en la oferta de alojamiento, transporte y actividades recreativas. La tercera década del siglo XX se caracteriza por la realización de grandes obras de equipamiento e infraestructura con apoyo de fondos nacionales y provinciales (pavimentación Ruta 2, Complejo Rambla Bustillo- Hotel Provincial). Comienza a decaer la demanda aristocrática que frecuentaba el Bristol Hotel, la Playa Bristol pierde su último resplandor lujoso y recibe nuevos contingentes turísticos, que lejos de buscar su reconocimiento entre pares se conforman con conocer los lugares antes inalcanzables para ellos. En la siguiente década, la Ley de Propiedad Horizontal propicia la transformación edilicia de la ciudad, las villas veraniegas son demolidas y se imponen modernos edificios en altura, con alta concentración y densificación en la zona costera. El Estado Benefactor propicia el desarrollo de la hotelería gremial y sindical, es el auge del turismo social marcando el fin del turismo aristocrático.

d) Obsolescencia y reconversión del destino, Mar del Plata la ciudad de todo el año (1990-2022), basada en la resignificación manteniendo los componentes simbólicos y míticos. Comienza un proceso de renovación urbana: la hotelería de 5 estrellas con mayor confort y diversidad de salones de uso múltiple; desde el sector público existe interés por recuperar espacios de playa a través de obras públicas de refulado de arena y el embellecimiento de la zona costera que buscan recuperar el esplendor perdido; desde el sector privado se fortalece el reconocimiento del turismo como factor económico que

ayuda al progreso y bienestar de la ciudad, y desde la gestión municipal se propicia y posiciona Mar del Plata con turismo durante todo el año, conformando el actual escenario turístico de la ciudad.

Por otra parte, la evolución urbano-turística del territorio litoral del área fundacional de Mar del Plata demuestra dos modelos turísticos con diferencias bien marcadas. Se inicia como una actividad para pocos, basada en la contemplación de los atributos naturales del espacio litoral, para transformarse en una modalidad al alcance de todos con un uso intensivo del paisaje y marcada estacionalidad estival. El turismo elitista concentrado en familias aristocráticas, con reconocimiento social, cede ante el avance del turismo social representado en muchas personas con nombres desconocidos y prácticas sociales diferentes.

Desde la Geografía del Turismo se analizó el proceso de turistificación, a partir de la transformación del territorio litoral original y los cambios introducidos por el accionar del hombre generando un nuevo territorio consumido o construido. En ambos casos el espacio está presente y la acción antrópica se manifiesta a través de diferentes maneras de intervención, urbanización y reordenamiento territorial. El territorio litoral del área fundacional de Mar del Plata refleja las transformaciones territoriales que evidencian el devenir urbano-turístico del balneario a la ciudad actual.

### Referencias bibliográficas

- Barili, R. (1970). *Del historial marplatense*. Municipalidad de General Pueyrredon. Mar del Plata.
- Benseny, G. (2020). *Análisis y evolución del territorio turístico litoral en Mar del Plata, Argentina*. In Kallsten, Leonor Esther, (Ed.), CONDET 2019. IX Simposio Internacional y XV Jornadas de Investigación Acción en Turismo "De la producción al intercambio social del conocimiento" (pp. 361-380). Universidad Nacional de Misiones, Posadas. ISBN 978-950-766-166-2.
- Benseny, G. (2011). *La zona costera como escenario turístico. Transformaciones territoriales en la costa atlántica bonaerense, Villa Gesell (Argentina)*. Tesis de Doctorado, Universidad Nacional del Sur, Argentina.
- Butler, R. (1980). *The concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources*. Canadá: Canadian Geographer.
- Callizo Soneiro, J. (1989). *El espacio turístico de Chadeffaud, un entrevero teórico: del historicismo al materialismo dialéctico y el sistemismo behaviourista*. En Revista Geographicalia. Nueva Época. Número 26. Pág. 37-44.
- Callizo Soneiro, J. (1991). *Aproximación a la Geografía del Turismo*. España: Síntesis.
- Cazes, G. (1992). *Tourisme et Tiers-Monde, un bilan controversé: Les nouvelles colonies de vacances?* Tomo II, L'Harmattan, colección Tourismes et Société, Francia.
- Cova, R. y Gómez Crespo, R. (1982). *Arquitectura marplatense. El Pintoresquismo*. Argentina: Editorial del Instituto Argentino de Investigación de Historia de la Arquitectura y del Urbanismo.
- Chadeffaud, M. 1987. *Aux origines du tourisme dans les pays de l'Adour, du mythe à l'espace: Un essai de géographie historique*. French Edition.
- Lagrange, A. (1993). *Mar, Playas y Puerto*. Ed. Fundación Bolsa de Comercio de Mar del Plata, Argentina.

- Lozato Giotart, J. P. (1990). *Geografía del Turismo – Del espacio contemplado al espacio consumido*. España: Masson.
- Ortega Valcárcel, J. (2000). *Los horizontes de la Geografía*. España: Ariel S.A.
- Pastoriza, E. (2009). *Un mar de memoria. Historias e imágenes de Mar del Plata*. Argentina: Edhasa.
- Pearce, D. (1988). *Desarrollo turístico. Su planificación y ubicación geográfica*. México: Trillas.
- Roccatagliata, J. (1984). *Mar del Plata y su región*. Argentina: Sociedad Argentina de Estudios Geográficos.
- Santos, M. (2000). *La naturaleza del espacio. Técnica y Tiempo. Razón y Emoción*. España: Ariel.
- Sebrelli, J. J. (1970). *El ocio represivo*. Argentina: Tiempo Contemporáneo.
- Segura, A. A. (2004). *Semblanzas Biográficas Marplatenses*. Argentina: Martín.
- Silveira, M. L. (2008). *De la Geografía de la existencia a los circuitos de la economía urbana*. Argentina: Universidad Nacional del Sur.
- Vera Rebollo, F.; López Palomeque, F.; Marchena Gómez, M. y Antón Clave, S. (1997). *Análisis territorial del turismo. Una nueva Geografía del Turismo*. España: Ariel S.A.