

Este documento ha sido descargado de:  
This document was downloaded from:



**Portal *de* Promoción y Difusión  
Pública *del* Conocimiento  
Académico y Científico**

**<http://nulan.mdp.edu.ar> :: @NulanFCEyS**

**SEGUNDAS JORNADAS DE HISTORIA ECONÓMICA**  
**Montevideo, 21 al 23 de julio de 1999**

**SIMPOSIO: Turismo, políticas públicas, empresariado**  
**Coordinadoras: Elisa Pastoriza y Nelly da Cunha**

**MAR DEL PLATA: DE LA CONSTRUCCION HISTORICA DEL MODELO URBANO TURISTICO DE SOL Y PLAYAS, A NUEVAS OPCIONES DE UN MODELO DE DESARROLLO INTEGRADO**

**Arq. Dosso, Ricardo Hugo**

rhdosso@mdp.edu.ar

Centro de Investigaciones Turísticas

Facultad de Ciencias Económicas y Sociales

Universidad Nacional de Mar del Plata

**INTRODUCCION**

El proceso de evolución histórica de Mar del Plata, influenciado por la dinámica Política, Social y Económica del país y por sus condiciones intrínsecas, muestra etapas graduales caracterizadas por un origen productivo incipiente. Etapas graduales de conformación urbana que parten de un incipiente centro de servicios rurales y un también incipiente sitio de visitas veraniegas, marcando dos ejes de desarrollo, paralelo divergente en su comienzo y paralelamente convergente en su desarrollo futuro, el primero inducido por las posibilidades de producción y el otro por la atractividad del veraneo primero y el turismo después. La inducción recíproca de ambas tendencias de desarrollo, promovió el poblamiento permanente de residente en función de producción y servicios turísticos y del poblamiento turístico en función de descanso y disfrute de sol y playas.

Atractividad, Aptitud y Accesibilidad crecientes, promovieron la acentuación de un centro urbano con posicionamiento para el turismo de Sol y Playas marcadamente excluyente, que alcanzó gran prosperidad con el público beneficiario de las riquezas agroexportadoras, más tarde con el público beneficiario de la economía de la industrialización creciente y luego por el público beneficiario de las políticas del Estado Benefactor. Estas instancias marcaron huellas características en el devenir histórico de la ciudad: las lujosas villas veraniegas dispersas, hoteles y clubes en espacios de alta calidad paisajística, luego la impronta paisajística urbana y equipamientos singulares (hoteles y casino) y después el impacto del crecimiento de la edificación residencial de propiedad horizontal densificada y hoteles gremiales de magnitud.

El resultado fue un importante crecimiento urbano con una relación turista - residente que le confiere calidad de centro urbano-turístico con definida impronta de Turismo de Sol y Playas. Los vaivenes económicos sucesivos y los efectos del impacto de un cambio sustancial producido por la economía de la globalización, indujo a una declinación de la actividad turística particularmente del consumo de bienes y servicios, disminución del tiempo vacacional

fragmentado dejando una relativa alta capacidad ociosa de alta calidad para el disfrute anual del residente que no alcanza a sustituir la rentabilidad de otras épocas de esplendor económico.

Se hace necesario repensar el modelo capitalizando sus condiciones de riquezas e imagen de posicionamiento histórico.

## **EVOLUCION URBANO -TURISTICA**

### **De la Estancia y Saladero a la Ciudad Balnearia (1857-1915)**

1857-1987: El Núcleo Factoría

Las condiciones medioambientales naturales de la región favorecidas por las múltiples interfaces entre las unidades serranas continentales y costeras del litoral Atlántico y un clima veraniego benigno constituyeron un atractivo soporte para el desarrollo de actividades económico-productivas de origen ligadas preferentemente a la pesca artesanal y a la producción agrícola-ganadera. La accesibilidad a los recursos naturales propició la formación de un primer incipiente centro de servicios rurales y de alojamiento de los primeros visitantes.

1887-1915: La "Biarritz" de los Porteños

El núcleo poblacional en formación creciente se incrementó en relación a la progresiva radicación de actividades y la conexión ferroviaria a Buenos Aires, condiciones que propiciaron el destino de flujos turísticos hacia un paisaje singular, y flujos migratorios hacia un territorio productivo de potencial atrayente. Esta doble condición constituyó el germen de despegue para un desarrollo urbano-turístico.

El asentamiento urbano incipiente se nutrió de la producción primaria rural y marítima y de la prestación creciente de servicios rurales y turísticos.

No obstante esta doble vertiente que propicia la formación urbana, la creciente prestación de servicios turísticos en respuesta al crecimiento de visitantes veraneantes, se constituyó en la principal fuerza motora del desarrollo urbano-turístico.

La sociedad porteña culturalmente *européizada* y favorecida por los beneficios de la actividad agroexportadora participa de un turismo de *elite* que centró en Mar del Plata su destino de veraneo a imagen y semejanza de la idealización de una *Biarritz* en Argentina.

Como contrapartida y contraste, la población residente proveniente de diversos países de Europa se radicó en Mar del Plata idealizando una América de potencial prosperidad. Mientras la *elite* porteña disfrutó de la oferta veraniega del verano de playa, club y hotel, la población residente canalizó sus expectativas laborales en actividades pesqueras, servicios rurales y servicios turísticos en crecimiento. Mientras la burguesía porteña, favorecida por su inserción en el poder político intervino en las decisiones urbanas, la población residente condicionada por su situación extranjera y su asentamiento espacial diferenciado ve limitada su participación en las decisiones de urbanización. Ambas condiciones diferenciales conformaron su recíproca exclusión.

## **De la Ciudad Turística a la Ciudad Ambivalente (1915-1975)**

1915-1945: La Perla del Atlántico

El crecimiento urbano en incremento constante favoreció la vinculación mediante los ejes de conexión entre los asentamientos diferenciales, generándose en torno al Puerto (1922) un centro de radicación residente permanente excluido de la actividad turística. A mediados del período el crecimiento espontáneo integra ambas geografías urbanas.

Las líneas tendenciales del desarrollo económico se circunscriben a ejes principales: 1) inducidos por el turismo se desarrollan la prestación de servicios turísticos, la actividad de la construcción y la alimentación, y 2) inducidas por los recursos marítimos y el puerto, la industrias afines a la producción pesquera y los servicios portuarios.

La expansión de la redistribución de la rentabilidad de la economía creciente, la inclusión asimilable de los migrantes y la institucionalización de la democracia ampliada propicia el incremento de la actividad turística, actividad que se incrementa aún más al destacarse socialmente el sector beneficiario de la incipiente economía industrial sustitutiva, dando lugar a la coexistencia entre el turismo elitista y el turismo de clase media en familia orientado al disfrute de la tríada *playa, chalet y casino*.

A la inmigración europea le sucedió la migración de argentinos en busca de oportunidades laborales en un destino de atractividad turística, primero procedentes de Buenos Aires, y luego gradualmente de la Provincia de Buenos Aires y posteriormente del interior del país. Su magnitud e importancia presionó el campo de las decisiones urbanas, favoreciendo su participación creciente.

Entre 1913 y 1945 el flujo turístico se multiplica por nueve\* y entre 1914 y 1947 la población residente se cuadriplica \*. Entre 1921 y 1945 la superficie de construcción anual crece diez veces \*.

Del 15 al 30 se destaca la construcción de residencias privadas y del 30 al 45 las obras de equipamiento paisajísticos y turísticos públicos (Rambla Bristol, complejo Casino-Hotel Provincial, el paseo Costanero y el balneario Playa Grande), se realizan equipamientos institucionales de envergadura como el Palacio Municipal y el Colegio Nacional y en obras de infraestructura regional se acondiciona la ruta 2 de interconexión con Buenos Aires. Con este crecimiento poblacional y edificatorio se afianza el perfil turístico de Sol y Playas y el incremento constante de una mayor accesibilidad.

1945-1975: Mar del Plata, la Feliz o La Ciudad Turística de Masas

El centro urbano se densifica en el área central y se extiende paralelo al eje costero, particularmente en el asentamiento de la población turística, y tanto la población residente se extiende gradualmente y en orden decreciente hacia el continente y se densifica paulatinamente en torno a la actividad portuaria.

En este período se intensifican notablemente las actividades de prestación de servicios turísticos y las actividades de producción pesquera. El crecimiento induce al incremento de la infraestructura de servicios urbanos y a la industria de la construcción, incremento que se manifiesta en la densificación físico-urbana.

La concentración cíclica del turismo y las variaciones de oportunidades para la pesca, inducen al desarrollo de otra alternativa económica: el desarrollo de la producción del textil.

La gestión política de un Estado de corte social y los procesos de creciente industrialización inducidos desde el ámbito Nacional generaron una mayor accesibilidad social de las mayorías, particularmente al turismo social, lo que induce a un mayor acceso de la población turística de recursos medios y medios bajo y crece la calidad de vida promedio de la población residente. Esta inflexión produce la autoexclusión de los sectores turísticos elitistas y el avance del turismo de masas que orienta los beneficios del Estado Benefactor al disfrute de *la playa, el juego y el espectáculo*. Tal transformación se evidencia en la generalización de una nueva modalidad hotelera: el hotel gremial.

El crecimiento de la población residente se acentúa creciendo el arraigo de la población en ascenso fruto de una mayor participación política, socioeconómica y sociocultural, lo que induce a un aumento de su calidad de vida promedio.

Entre 1945 y 1975 el flujo turístico creció once veces\* y entre 1945 y 1970 la población residente se triplicó \*. Entre 1945 y 1975 la superficie anual promedio de construcción creció en orden de una vez y media \*. En 1948 se sancionó en el ámbito nacional la Ley de Propiedad Horizontal que generó un impacto negativo producto de la densificación urbana, situación mitigada con la sanción en 1977 de la Ley de Ordenamiento Territorial que introdujo condiciones de uso y ocupación del suelo y limitaciones a la especulación. La expansión y densificación urbana, favorecida por la proliferación de empresas constructoras y operadores inmobiliarios, produjo un notable deterioro por sustitución, de innumerables exponentes del patrimonio urbano arquitectónico.

## **HACIA LA MAR DEL PLATA ACTUAL Y SU PROYECCION FUTURA** **De la Ciudad Singular a la Utopía Posible (1975-1999)**

1975 - 1999: El equilibrio inestable

El momento se caracterizó por un decrecimiento del ritmo de densificación del área central y por la extensión del centro urbano en el área continental suburbanizada por población residente y el eje costero con débiles centros incipientes sin continuidad.

Cambios en las pautas de uso y consumo de la actividad turística producen gradualmente un decrecimiento del flujo turístico y transformaciones en las pautas económico-productivas relacionadas con la producción y la comercialización inducen a la declinación gradual de la actividad. Estas transformaciones se trasladan a un decrecimiento de la dinámica de las actividades motrices que influenciaron históricamente al crecimiento urbano.

El ritmo de crecimiento de la actividad turística declina por exclusión de los sectores de nivel socioeconómico medio lo que conlleva a la reducción del tiempo vacacional y la disminución del consumo de bienes y servicios turísticos.

La tasa de crecimiento de la población residente se redujo aunque su magnitud creció al ritmo de su reproducción. El flujo turístico se estabilizó en un promedio de 3.000.000 personas por temporada y de 1970 a 1991 la población residente creció solo 1,6 veces. El ritmo de crecimiento edificatorio decreció significativamente de un promedio anual de 540.295m<sup>2</sup> (1970-1980) a un promedio de 167.412m<sup>2</sup> (1990-1995).

En la década del 70 se produce la inflexión de una evolución creciente e interacción turista-residente. A mediados de la década del 80 la participación del sector terciario en la economía del partido alcanza un 55,3% \* y se integra principalmente por el comercio, la gastronomía y la hotelería. A mediados del 90 no obstante apreciarse una reducción sensible de los demás sectores, el terciario mantiene sus guarismos

En suma el turismo deja de ofrecer un sustento perdurable y excluyente al desarrollo de la ciudad. Si bien el desarrollo urbano-turístico se vio primordialmente acompañada por la gestión privada de los propietarios de la tierra, las empresas constructoras y los operadores inmobiliarios, actualmente la compleja situación es asumida por la comunidad y el estado municipal.

La problemática económica, política, social y cultural del país ha influido en el devenir de Mar del Plata mediante el impacto de la globalización de la economía, la crisis del crecimiento de demandas sociales, el surgimiento de un nuevo espectro de actores sociales, y la opción por los valores culturales asociados a lo individual y competitivo influenciados por la lógica de mercado.

No obstante el contexto adverso del país, Mar del Plata contiene condiciones nutridas por su propia evolución histórica y localización preferencial, que le confieren un relativo margen de singularidad que le permiten proyectar un escenario futuro alternativo. Las condiciones aluden a su localización físico-natural, su accesibilidad en la región, su integración a la región Mercosur, la importancia de su equipamiento urbano y la potencialidad de su población.

No obstante el límite planteado del crecimiento del turismo interno, del acceso de los sectores medios a playa, mar y sol, de decrecimiento del periodo vacacional, de densidad y turistas cautivos, se deben realizar cambios que le otorguen posibilidades singulares de desarrollo de un escenario futuro.

No obstante las tendencias turísticas reflejan que la actividad crece a pesar de la exclusión de sectores sociales, los destinos alternativos, servicios y productos se multiplican, el público aumenta su grado de exigencia y las actividades recreativas y la situación ambiental de los centros turísticos influyen las decisiones.

## **TURISMO SOL Y PLAYAS, TURISMO URBANO Y TURISMO RURAL: UNA OPCION INCLUYENTE E INTEGRADA**

Para inducir la satisfacción de las tendencias deberán plantearse alternativas que adopten un desarrollo integral de Mar del Plata superando el modelo Mar y Playas, litoral, estacional, saturado y declinante, mediante la inclusión del desarrollo integral urbano y rural con una mirada hacia el continente capitalizando el estadio de desarrollo urbano con rol motriz del devenir turístico. Ello significa asumir la potencialidad de lo urbano y lo rural vinculando el flujo creciente de turistas que acceden fuera de temporada en fines de semana largos y las aspiraciones recreativas de la población residente. Ello implica sumar a la alternativa de mar, playa t sol, las alternativas del disfrute del tiempo libre a partir de la recreación, cultura y deporte implícitos en lo urbano, condición que ayudará a romper la estacionalidad y litoralidad del modelo turístico histórico

### **TURISMO URBANO EN MAR DEL PLATA: Condiciones Necesarias y Potencialidad**

#### **Las Condiciones Necesarias**

El turismo urbano refiere a un estado de la evolución urbana donde las funciones alcanzan una complejidad polifuncional y diversa, la morfología de su estructura prevé la mayor diversidad de posibilidades urbanísticas e infraestructura y servicios, localización de privilegio en la concentración y diversidad de las actividades económicas, situación demográfica de importancia y foco central de difusión de innovaciones.

En el turismo urbano es posible asociar dialécticamente excursionismo con tecnología avanzada, recursos históricos-patrimoniales con parque tecnológico, acontecimientos culturales tradicionales con ferias de negocios. Ligazón articulada entre turismo de ciudad tradicional (monumentos, cultura, historia, universidad...) y actitud metropolitana (eventos, negocios, servicios a las empresas, parques temáticos, exposiciones e infraestructura de alta generación). Laboratorio de acumulación sucesiva de experiencias e innovación turística.

A ello deben agregarse el mercado de servicios especializados, la competitividad de sus principales productos turísticos, calidad de servicios, cooperación entre la política y la promoción, comercialización y distribución de los productos y servicios turísticos.

Para la puesta en valor y desarrollo de la ciudad como opción de turismo urbano es preciso: 1. Impulsar la capacitación de recursos humanos; 2. Mejorar el entorno urbano-ambiental; 3. Desarrollo y modernización de la infraestructura para mantener la ciudad en una posición de centralidad y accesibilidad; 4. Fomentar la oferta cultural y su proyección externa como centro de negocios (recintos feriales, palacios de congresos y espacios escénicos y deportiva para grandes acontecimientos musicales y teatrales y de competición); 5. Promover un equilibrio dialéctico entre áreas de negocios, investigación, burocracia administrativa, señas de identidad patrimonial histórico-cultural y periodicidad de grandes eventos.

La configuración funcional permitirá:

1. La división y especialización más acentuada de la producción de ocio y turismo que presentan tareas complejas.
2. Servicios personales, productos muy diferenciados, evitando la producción turística en masa y evitando al máximo la estandarización y rigidez.
3. Fragmentación de la cadena productiva facilitando la acomodación a la demanda

La oferta de calidad implicará:

1. Mayor accesibilidad desde más lugares
2. Mayor accesibilidad desde la producción del servicio a los clientes
3. Intermediación tecnológica
4. Flexibilidad horaria
5. Rapidez de respuestas a la demanda de clientes.
6. Mejoras tecnológicas en la producción y comercialización de bienes y servicios turísticos.

Las empresas turísticas serán los motores de competitividad de los subsectores turísticos y las políticas públicas deberán facilitar el entorno adecuado de competitividad indirecta cooperando mutuamente con una aguda y agresiva promoción y comercialización del sistema de la oferta con coherencia público-privada y alianza para acciones asociadas

Los parámetros básicos de competitividad no lo fija exclusivamente la calidad de la oferta de atractivos, equipamiento, infraestructura y servicios, sino la atractividad y calidad de las otras ciudades según su capacidad de especialización, complejidad productiva y comercialización turística en el marco de competir por las singularidades y diferencias y no por las similitudes.

Los elementos a tener en cuenta para una adecuada competitividad serán:

1. Clara identificación de los productos turísticos
2. Identificación de los segmentos prioritarios de la demanda.
3. Ofertas estructuradas en relación a las necesidades de la demanda
4. Equipamientos especializados
5. Imagen corporativa y marquista integral.

Los beneficios del turismo permitirán:

- . Generación de empleo directo o inducido
- . Fuente de nuevos ingresos
- . Ampliación de mercados para productos locales
- . Aportes de divisas para el mercado local
- . Protección de recursos y atractivos naturales y culturales
- . Recuperación y conservación de los recursos naturales y culturales
- . Mejoramiento de la infraestructura y servicios urbanos.
- . Mejoramiento de instalaciones y actividades recreativas para las comunidades residentes.
- . Acrecentamiento de la calidad de vida de la población residente.



Las políticas públicas y empresarias deberán contemplar:

- . Los lineamientos del desarrollo sustentable
- . Aplicación de un cuerpo doctrinal en torno al concepto de producto turístico que incluya la integración de todos los factores concurrentes.
- . Entender al turismo como un complejo productivo que debe insertarse armónicamente en el espacio y en su vinculación al resto de las actividades.
- . Aplicación de estrategias globales que hagan más competitivo el sector.
- . Sustentación de políticas basadas en el comportamiento de los mercados y de las motivaciones vacacionales.
- . Impulsar, coordinar e incentivar estrategias de actuación cooperativa ámbitos público-privado.
- . Conformar una oferta diversificada con rasgos diferenciadores.
- . Elaboración de programas de fomento y desarrollo que alienten la radicación de inversiones turísticas
- . Profesionalización y capacitación en todos los niveles y ámbitos
- . Desarrollo de la investigación.
- . Desarrollo de un turismo económicamente sustentable.
- . Concientización de la comunidad receptora.
- . Resguardo del turista y el residente en su calidad de usuario

### **Potencialidad Urbana Recreativa, Cultural y Deportiva**

La atraktividad, aptitud y accesibilidad actual y potencial de Mar del Plata para constituirse en sede de congresos, convenciones y ferias científicas y culturales, industriales y comerciales cada vez más periódicas, su paisaje urbano costero, su complejidad urbana en relación a un litoral marítimo, su centralidad focal litoral, su importancia en infraestructura y equipamiento de relativa calidad, , su relevante patrimonio histórico urbanístico, la diversidad latente de actividades programadas urbanas, el afianzamiento de actividades hitos como el Festival Internacional de Cine y el espíritu asociativo de su comunidad y empresariado, permiten atribuir al centro urbano un destino potencial a convertirse en un centro turístico con vocación de actitud metropolitana en litoral Atlántico que le confiere singularidad diferencial.

### **TURISMO REGIONAL**

“El ámbito turístico de la comunidad trasciende el territorio de lo urbano, en tanto comprende el territorio de la región que le incluye, y el tiempo turístico-recreativo de la comunidad trasciende la delimitación de períodos y ciclos, en tanto implica al tiempo en su continuidad y diversidad.

“La atraktividad turística excede la consideración del litoral marítimo y la referencia excluyente al recurso playa y la estacionalidad turística excede la consideración de la temporada y la referencia exclusiva al lapso estival.

“La masividad del flujo turístico de temporada, en búsqueda del litoral marítimo, no excluye la opción de selectividad del flujo turístico, en temporada y fuera de temporada, en función de la diversidad de recursos naturales y culturales de interés y de actividades recreativas susceptibles de promoción.

“La potencialidad turístico-recreativa de la región resulta de considerar a las áreas naturales, rurales y urbanas como un continuo susceptible de desarrollo integrado, y la puesta en valor y en desarrollo de áreas naturales y rurales, en tanto paisaje, escena y soporte de las actividades turístico-recreativas constituye alternativa significativa de acción.”

La disposición del litoral marítimo y del cordón serrano conforman los atractivos naturales de atracción polar del área y definen los ejes de articulación y desarrollo en función turística y recreativa, confiriendo un valor estratégico a las rutas que enhebran a los sitios más significativos: ruta 11 y ruta 226, rescatando la original definición regional de mar y sierras, confrontando las alternativas polares y complementaria de uso turístico recreativo del área.

En tal sentido, el eje delineado por la ruta 11 posee una dinámica de desarrollo que, aunque desarticulado, ha signado el devenir regional, en lo turístico-recreacional, litoralizado y estacionalizado, en tanto el eje delineado por la ruta 226 propone una opción alternativa y complementaria, susceptible de signar el devenir regional, integrado y continuo.

Las condiciones que propicia el turismo rural, y reivindica su puesta en valor, subyacen en las expectativas de un segmento subestimado, a propósito de la actividad turístico en territorio bonaerense, que sin embargo resulta apreciado en relación a la actividad en territorio cordobés donde adquiere perdurable y significativa magnitud.

Los antecedentes en turismo rural en estancias exclusivas no permiten la tipificación de los usuarios aunque, por sus características es posible inferir la condición de sus clientes: residentes en el área metropolitana, en búsqueda de descanso, personas maduras en pareja, con amigos, de nivel socioeconómico medio alto y alto, extranjeros en expectativa de lo local y lo tradicional (la pampa y el gaucho).

La concepción de un turismo rural accesible se desarrollan en el área se concibe en función del residente de nivel medio alto del sur del área metropolitana y del residente de nivel medio medio y medio alto del área urbana de Mar del Plata en magnitudes acotadas.

La expectativa del turismo en ámbito natural y rural es realizar un cambio de ambiente y de cotidianeidad con la finalidad de descansar y recrearse en torno a la naturaleza a un ritmo pausado en un lugar tranquilo.

Las perspectivas del turismo rural en nuestra región es de incierta proyección, en ausencia de una actividad frecuente y accesible, aunque el previsible desarrollo de una oferta limitada y la difusión creciente de las utilidades vivenciales permite asignarle un futuro acotado pero promisorio.

Las posibilidades del turismo natural y rural en la región radican en garantizar el encuentro con la naturaleza, en un clima distendido, en un entorno hospitalario, susceptible de proponer vivencias inéditas, tales condiciones suponen la personalización del entorno social y la singularización del entorno natural.

Susceptible de realizar un ámbito natural o rural, la recreación de aventura implica un amplio espectro de actividades recreacionales al aire libre, usualmente no consumidoras, y que involucran una interacción con el medio ambiente natural; que contienen elementos de riesgo y peligro, en las cuales el resultado, aunque incierto, está influenciado por el participante y la circunstancia, e incluye alternativas recreativas terrenas, acuáticas y aéreas de diverso tipo (senderismo, mountain bike, andinismo, trekking, navegación, canotaje, kayak, raftin, buceo, parapente, aladeltismo, etc..)

El turismo rural implica, la consideración de alojamiento en emprendimientos a escala humana, en establecimientos agropecuarios acondicionados a uso turístico o en establecimientos específicamente turísticos, de empresas pequeñas o medianas; equipamiento y servicios a partir de las proposiciones de actividad, tiempo y espacio que plantea la estadía en un ámbito natural o rural, que implique prácticas gratificantes en el uso y goce del ámbito elegido; productos y obras a partir de las diferentes artesanías tradicionales y regionales; la oferta turística puede plantearse en un establecimiento que satisfaga integralmente la oferta requerida tipo estancia-resort o en varios establecimientos diferenciados por la actividad y a través de la proposición de alternativas y servicios recreativos.

En áreas de uso rural intensivo, la huerta y la granja o la creación de establecimientos con propósito recreativo, en la diversidad que proponen la diversidad de cultivos, animales, productos y exhibiciones en el diverso contexto paisajístico de su emplazamiento.

En sitios naturales, el lugar, el itinerario y el entorno, como ámbitos paisajísticos - imagen, platea y escenario - de contemplación y de acción, que inducen actitudes y proponen actividades espontáneas en relación al ambiente, tipo observación de naturaleza o senderismo y excursionismo.

En oportunidades de realizar prácticas en función del ambiente conformado por suelo paisaje y clima, eventualmente flora y fauna, que suponen alternativas creativas deliberadas de relación con el medio natural ampliadas del tipo pesca o parapente.

En espacios amplios escénicos y accesibles en función de facilitar equipamientos a que implican actividades o servicios de uso de frecuencia periódica y ocasional y que requieren consumo de espacio extenso, tipo deporte golf, tipo espectáculo jineteada, tipo exposición feria.

Los ejes susceptibles de actuación en el área se identifican con las rutas que, además de permitir el acceso al polo Mar del Plata y la conexión regional, trascienden su condición de senda y adquiere diferenciada funcionalidad turística y recreativa, consecuentemente potencialidades y posibilidades diferentes, en consideración al territorio vertebrado.

La ruta 11 cauce del flujo turístico intercentros del litoral Atlántico, permite acceso a las dunas y al recurso albufera constituyendo la *ruta de los médanos*; la ruta 2 cauce del flujo turístico Buenos Aires-Mar del Plata permite el acceso a la llanura y al recurso estancia constituyendo la *ruta de la llanura*; la ruta 226 cauce del flujo Tandil-Balcarce-Mar del Plata permite el acceso a la sierra y al recurso lagunas constituyendo la *ruta de las sierras*; la ruta 88 cauce del flujo productivo Necochea - Mar del Plata permite el acceso a las lomas y al recurso productivo constituyendo la *ruta de las colinas* ; la ruta 11 cauce del flujo turístico Miramar - Mar del Plata permite el acceso a las playas y al recurso estival constituyendo la *ruta de las playas*.

Los centros susceptibles de actuación en el Area se identifican con los lugares que , además de permitir la presencia en el territorio natural y rural, trascienden su condición de nodos, conforman espacios de confluencia de expectativas y convergencia de actividades, en condiciones de diferenciada funcionalidad turística y recreativa en consideración al territorio singularizado: laguna de los padres, laguna y sierra La Brava, laguna de Mar Chiquita, Sierra La Peregrina, sierra La Bachicha, entorno Batán, Sierra de los Padres, Unidad Chapadmalal y Mar Chiquita, Balcarce, Cnel. Vidal y Miramar.

## **PROPOSICIONES DE ACCION REGIONAL**

### **Protección**

Los elementos susceptibles de protección, de particular relevancia para la puesta en valor turístico, recreativa y paisajística, cabe detenerse en los siguientes: el suelo, la vegetación, la fauna, arroyos, lagunas, paisaje y patrimonio geológico.

### **Prescripción y recuperación**

Tales acciones comprenden la infraestructura, las actividades extractivas, las actividades industriales, las actividades habitacionales, la disposición de residuos y volcado de efluentes, las actividades recreativas y turísticas y los centros urbanos y turísticos.

Todo ello induce a efectivizar programas de Infraestructura Vial, Equipamiento (alojamiento: hostería rural de calidad, vivienda rural rehabilitada, camping rural; recreación).

La esfera pública y privada se aproximan y transfieren las connotaciones, procurando denotar el interés social público y la eficiencia económica privada. La imagen de marca se forma partir de las acciones cotidianas de todos los actores que integran la empresa (Heude 1989) y se une a la percepción que hace cada uno de los públicos y de las personas, la imagen es lo verosímil por excelencia, es lo imaginario que produce un efecto de realidad (Chaves 1988).

En Mar del Plata se plantea la necesidad de desarrollar la imagen de marca potencial, en tarea compartible entre el sector público y privado. La marca actual de Mar del Plata se ha identificado a la alternativa tradicional de sol y playas, por tanto la innovación radicará en plantear una asociación con los recursos hoy integrables en lo que constituye hoy un producto

global integrado que para afrontar la estacionalidad se propone reivindicar la actualidad del recurso urbano y la potencialidad del recurso regional.

## **LAS POLITICAS PUBLICAS Y EL ROL DEL EMPRESARIADO**

### **De las Políticas Públicas**

La puesta en valor y desarrollo del territorio supone la interacción del sector público y del sector privado aunque aquel adquiere mayor significación en función de su autoridad en materia de uso del suelo y ordenamiento territorial. La Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, vigente a partir de 1977, prescribe el uso y la ocupación del suelo en áreas rurales, urbanas y complementarias, pautando el proceso de ocupación del territorio y establece los requisitos de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, asignando a los municipios la responsabilidad respecto de la formulación de planes y de las normas de regulación territorial, atribuyendo a la Provincia la supervisión y control de ocupación- Al sector público le cabe un rol tendiente a integrar los recursos al devenir de las actividades turísticas a partir de su difusión, de la realización de obras viales y de la promoción de inversiones de acondicionamiento y equipamiento adecuado a dichas actividades y actividades de promoción educativa a través de programas de acceso al medio natural y rural y a la producción agropecuaria.

### **El Accionar Privado Empresarial**

La actividad del sector privado se desarrolla a partir de la iniciativa de los empresarios de prestación de servicios y producción de bienes destinados al uso y consumo de los turistas y de los residentes en función recreativa.

Aunque el mercado supone la acción empresarial individual, las empresas se integran en entidades que parten del reconocimiento de la afinidad de intereses en función de la actividad que les ocupa.

Las empresas del sector privado involucradas pertenecen a los rubros de alojamiento y restauración, transporte y comunicación, esparcimiento y recreación, agencias de viajes y turismo y comercio de souvenirs, artesanías y deportes.

A las empresas involucradas en el territorio natural y rural les compete el mejoramiento y desarrollo de las actividades agropecuarias, frutihortícola, extractiva, consignataria y residencial.

La restringida participación actual del sector privado ha de incrementarse en la medida de la difusión y promoción de la potencialidad de los recursos y de la orientación e inducción de inversiones en emprendimientos innovadores de puesta en valor y desarrollo de las actividades.

## **Coordinación Sectores Público y Privado**

Desde la elaboración de planes y proyectos, hasta las etapas siguientes de su ejecución, desarrollo y control debe mantenerse una estrecha coordinación y cooperación entre el sector privado y la administración municipal y provincial, Se valora la participación de empresas mixtas, las asociaciones profesionales, de producción y servicios turísticos y las organizaciones no gubernamentales del turismo y el medio ambiente.

La creación de un Consejo Municipal de Turismo permitirá la participación de representantes del municipio y de todas las entidades representativas de los prestadores de servicios turísticos y de empresas turísticas, entidades educacionales públicas y privadas relacionadas al sector y de otras instituciones de actividad concurrente con el turismo.

## **CONCLUSION**

Las condiciones naturales, rurales y urbanas, la atractividad del paisaje ambiental, la calidad de la infraestructura y el equipamiento urbano, su posicionamiento turístico heredado, su potencialidad cultural, el nivel asociativo social y empresarial, su localización preferencial, su tendencia histórica pujante - sumida a una actual contingencia - , su cercanía a Buenos Aires, entre otras condiciones favorables de atractividad, aptitud y accesibilidad, ofrecen oportunidades singulares para constituirse en el único centro urbano turístico de perfil metropolitano en el litoral Atlántico que está en condiciones de ofrecer diversidad de opciones potenciales, turísticas y recreacionales, capaces de responder a múltiples expectativas de una demanda turística de prospectiva anual. Su vocación potencial de integración de la diversidad costera, urbana y rural, alienta la posibilidad de múltiples inversiones empresarias en bienes y servicios.

Serán condiciones necesarias para su puesta en valor y desarrollo la concertación de políticas públicas, accesiones empresarias y sociales no gubernamentales mancomunadas en objetivos y estrategias comunes capaces de satisfacer la demanda turístico-recreativa, diversidad de recursos, rentabilidad empresarial sostenida y sustentabilidad ambiental.

No obstante la potencialidad turística como recurso de desarrollo, no debe descuidarse el desarrollo de los históricos recursos de producción que marcaron hitos de rentabilidad en la historia económica de Mar del Plata.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Alvarez, Adriana y otros

*Mar del Plata, una Historia Urbana.* Fundación Banco de Boston. Bs.As. 1991.

Cazes, George

*Investigación Pluridisciplinaria sobre el Turismo Urbano.* Revista Estudios Turísticos. Nº 126. Instituto de Estudios Turísticos. Secretaría General de Turismo. Madrid. 1995.

Dosso, Ricardo Hugo

*Centros de Interpretación para Areas Naturales con Potencialidad Turística.* Revista Aportes y Transferencias. Año 2. Vol 2. Centro de Investigaciones Turísticas. UNMdP. MdP. 1998.

García Delgado, Daniel.

*Estado y Sociedad: La nueva relación a partir del cambio estructural.* Editorial Norma S.A. BsAs 1994.

Gennero de Rearte, Ana María y otros

*Producto Bruto Geográfico. Partido de Gral Pueyrredón. Años 1993.1996. Informe Ejecutivo.* Facultad de Ciencias Económicas. UNMdP. 1997.

Marchenea Gomez, Manuel.

*El Turismo Metropolitano: una aproximación conceptual-* Revista Estudios Turísticos N° 126. Instituto de Estudios Turísticos. Secretaría General de Turismo. Madrid. España.

Mantero, Juan Carlos.

*Mar del Plata: Interacción Turismo - Ciudad.* Ponencia presentada en Seminario Turismo y Ciudad en América del Sur. Barcelona, 1996.

Mantero, Juan Carlos y otros

*Recursos Turísticos Regionales.* Revista Aportes y Transferencias. Centro de Investigaciones Turísticas . Universidad Nacional de Mar del Plata. Año 2. Vol.1. Marzo 1998.

Paris, Felicidad-Roma, Silvia - Novacovsky, Alejandro

*Perfil del Patrimonio Arquitectónico y Urbano.* Ponencia: II Simposio Latinoamericano de Turismo. Centro de Investigaciones Turísticas.

Pastoriza, Elisa.

*Los Trabajadores de Mar del Plata en Vísperas del Peronismo.* Centro Editor de América Latina S.A.. BsAs. 1993.

Pastoriza, Elisa

*Hacia la Construcción de una Ciudad Turística de Masas: la trayectoria de las entidades privadas en Mar del Plata en los años treinta.* Ponencia: II Simposio Latinoamericano de Turismo. Mar del Plata. 1997.

Roccatagliata, Juan A. y otros.

*Mar del Plata y su Región.* Editorial GAEA. Sociedad Argentina de Estudios Geográficos. Bs.As. 1984.

Scheonone, Jorge Fernandez

*Los Antiguos Veraneos en Mar del Plata.* Editorial Martín. Mar del Plata. 1996.

Sebreli, Juan José

*Mar del Plata, El Ocio Represivo.* Editorial Tiempo Contemporáneo. Segunda edición. 1970.

Szmulewicz Espinosa, Pablo

*Perpectivas del Turismo Rural.* Revista Aportes y Transferencias Año 2 Vol. 2. Centro de Investigaciones Turísticas. FCEyS.UNMdP. MdP. 1998.

Van den Berg y otros

*Gestión del Turismo en las Grandes Ciudades.* Revista Estudios Turísticos. N° 126. Instituto de Estudios Turísticos. Secretaría General de Turismo. Madrid. 1995.