

## CAPÍTULO 6

### Aportes para un diagnóstico territorial del barrio Alfar, Mar del Plata. Bases para proponer prácticas turístico-recreativas sostenibles

Graciela Benseny, Noelia Padilla, Ignacio Azcué Vigil y Matias Gordziejczuk

Grupo de Investigación Turismo y Territorio

benseny@mdp.edu.ar

#### Introducción

Los barrios urbanos constituyen recortes territoriales que poseen una reconocida significación social, personalidad dentro de la ciudad y, en el caso del turismo, muchas veces son las unidades espaciales sobre las que se organiza la promoción de la actividad, como así también la focalización de políticas de desarrollo turístico sostenible. El barrio Alfar se localiza en la zona extraejidal sur de la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon (Buenos Aires, Argentina). Pertenece al Distrito Descentralizado Vieja Usina, que abarca desde la avenida marplatense Juan B. Justo hasta la calle 515 y desde la costa hasta la avenida Antártida Argentina. Específicamente, es lindante con los barrios Bosque Peralta Ramos hacia el oeste, San Jacinto al sur y Faro Norte en el punto cardinal homónimo. Los límites oficiales del barrio están definidos por las calles: Castilla y León (calle 403) al norte, De la Maza al oeste, Nuestra Señora de Schoenstatt (calle 427) al sur y colectora Magrassi, vía paralela a la avenida Paseo Costanero del Sud Presidente Arturo Illia, lindante al mar, al este.

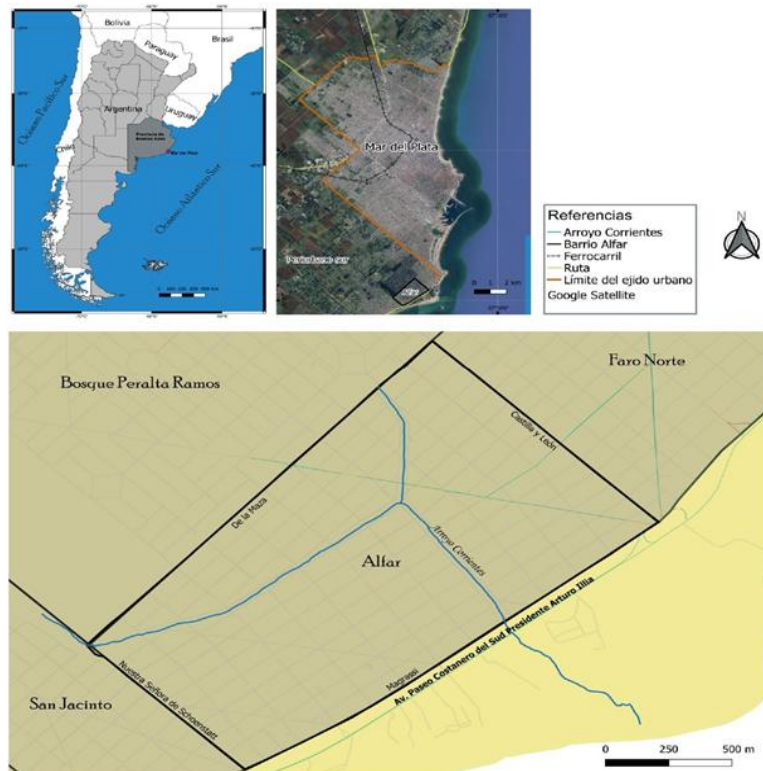
La ciudad de Mar del Plata se localiza en el sudeste bonaerense, desde la mirada geológica de Camino *et al.* (2018), la región presenta un espacio de llanura ondulada de génesis eólica, atravesada por estribaciones del sistema de Tandilia. Posee una red de drenaje con cursos permanentes e intermitentes de alimentación pluvial, que desembocan en el Mar Argentino. De manera particular, se destaca el arroyo Corrientes en el barrio Alfar cuya cuenca es redondeada y

pequeña, en relación a otras de la región. Integra la vertiente sur del partido, su curso principal es sinuoso y libre.

Debido a su localización, el barrio Alfar integra el espacio periurbano de Mar del Plata. Tal como explican Ferraro *et al.* (2013), estos territorios de borde se originan por el crecimiento de las ciudades, con la singularidad de una urbanización débil, basada en la expansión y crecimiento sin un correlato de instalación de infraestructura y servicios que aseguren el bienestar de sus habitantes. Se caracterizan por ser áreas de interfase, transición o amortiguación entre actividades urbanas y rurales. En este sentido, Zulaica y Ferraro (2010) afirman que, en el sector sur de la ciudad de Mar del Plata se observa un alto dinamismo manifestado en la heterogeneidad de actividades, originando desequilibrios socioterritoriales e impactos ambientales, profundizados en los últimos años. En concordancia con esta línea, Sagua y Sabuda (2015) indican que el barrio Alfar presenta en la actualidad un alto porcentaje de viviendas de uso turístico y una dinámica demográfica marcada por el crecimiento, acrecentado a nivel habitacional por los planes de viviendas PRO.CRE.AR (programa del gobierno nacional creado en 2012 que otorgaba créditos para la construcción de viviendas). Más allá de sus límites administrativos, pero formando parte de la identidad y el sentido de pertenencia del barrio, se encuentran playas que desde hace décadas registran intereses contrapuestos entre actores sociales locales y extralocales (Cicalese, 2001).

A la luz de esta información, sintetizada en la Figura 1, este capítulo pretende aportar a la interpretación del barrio Alfar desde el enfoque de la sostenibilidad, elaborando un diagnóstico preliminar que sea de utilidad para alcanzar un desarrollo turístico-recreativo sostenible. El turismo constituye una dimensión de análisis importante en este recorte territorial, ya que incide en la calidad de vida de la población local y explica contenidos que hacen a la estructura y organización general del barrio. Junto a otros análisis temáticos del lugar, se contribuye a reforzar la instancia de diagnóstico territorial, entendida como una fase que detecta tanto problemáticas como potencialidades del territorio, y que además debe anteceder a la formulación de planes o proyectos de intervención (López Trigal, 2015).

Figura 1. Barrio Alfar, ciudad de Mar del Plata, provincia de Buenos Aires, República Argentina



Fuente: elaboración propia de M. Gordziejczuk con *software* QGIS y Google Satélite (2024).

Para alcanzar el desarrollo sostenible en destinos turísticos, se deben observar criterios que permitan establecer estándares comunes y comparaciones territoriales. A tal fin, se considera la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (Naciones Unidas, 2018), donde se presentan pautas concretas a nivel global, que deberán ser complementadas con la implementación de acciones que fomenten su cumplimiento para acompañar la planificación de los destinos turísticos. En este sentido, los diagnósticos territoriales permiten establecer un punto de partida; y de manera particular, el diagnóstico territorial del barrio Alfar se basará en los ODS: **6** -Agua Limpia y Saneamiento- y **11** -Ciudades y comunidades sostenibles-. El marco conceptual previsto en estos objetivos permite encuadrar las características más relevantes del espacio analizado y las problemáticas que allí se presentan.

## Conceptos fundamentales: turismo sostenible y territorio

Hablar de turismo sostenible demanda mínimamente hacer referencia a hechos y aportes de incuestionable trascendencia, mencionados en prácticamente cualquier recurso bibliográfico o fuente relativa a este concepto. Entre estos, se destaca en primer lugar el informe Brundtland de 1987, denominado Nuestro Futuro Común, el cual dio difusión al concepto de desarrollo sostenible, definido como:

*“aquel desarrollo que garantiza las necesidades del presente sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades”* (Brundtland, 1987, p. 16, en Moral Cuadra y Orgaz Agüera, 2017, s/n).

Dicho informe es resultado de preocupaciones previas por parte de políticos, empresarios y científicos acerca de los límites al crecimiento económico y la crisis ambiental ocasionada, tanto por el uso extractivista de los recursos naturales producido desde tiempos de Revolución Industrial como por las políticas desarrollistas aceleradas desde mediados del siglo XX.

Otros hitos que requieren mención son: la Cumbre de Río de Janeiro de 1992, donde se adopta un plan de medidas denominado Agenda 21 y adquiere mayor impulso la conciencia ambiental; la Cumbre del Milenio celebrada en el año 2000, que fija los Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM); y su reemplazo en 2018 por la Agenda 2030 que establece los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) como la nueva hoja de ruta para el logro de la sostenibilidad (Naciones Unidas, 2018).

En lo que respecta a la triada o triple pilar de la sostenibilidad (Moral Cuadra y Orgaz Agüera, 2017), se trata de las tres dimensiones cuyo equilibrio puede garantizar el desarrollo a largo plazo de la humanidad y, aplicado al turismo, el despliegue de un modelo turístico soportable ecológicamente, viable económicamente y equitativo en términos sociales (Amador-Mercado, 2021). En los siguientes párrafos se hace referencia a cada una de estas dimensiones y se

enumeran aspectos tenidos en cuenta para la construcción de indicadores que faciliten la evaluación de la sostenibilidad en destinos turísticos.

Dicha enumeración se basa en la propuesta de un sistema de indicadores o herramientas de turismo sostenible creada por González Alonso y Orbes Revelo (2021), basada en listados de indicadores de la Organización Mundial del Turismo (OMT). Vale destacar que estos autores definen al turismo sostenible no por su oposición al modelo turístico de masas o estado aplicable solo a destinos turísticos de pequeña escala, como por ejemplo localidades menores o áreas rurales, sino por su función de proceso u

*“objetivo a alcanzar en todos los segmentos del sector turístico, independientemente de la escala a la que se desarrolle la actividad”* (2021, p. 4243).

De manera similar, Moral Cuadra y Orgaz Agüera refieren al turismo sostenible como:

*“un movimiento que ha de incluir a todos los tipos de turismo, y por ende, al turismo de masas, haciéndolo sujeto para mejoras”* (2017, s/n).

La dimensión ambiental refiere a la importancia de mantener procesos ecológicos esenciales y ayudar a conservar la biodiversidad. Ello hace que cuestiones como la investigación, la educación ambiental, y la conservación del patrimonio natural y cultural adquieran un lugar destacado en relación al turismo (Amador-Mercado, 2021). De acuerdo a González Alonso y Orbes Revelo (2021), los elementos básicos que integran esta dimensión tienen que ver con la protección de los ecosistemas, la calidad, disponibilidad y gestión del agua, la cuestión energética, el tratamiento y gestión tanto de aguas residuales como de residuos sólidos, la contaminación atmosférica, la gestión ambiental y el impacto de la infraestructura. Es necesario aclarar que lo ambiental no refiere estrictamente a lo natural. Según Reboratti (2000), la naturaleza es un término teórico, abstracto y que depende de la mirada del observador, según la cual se

establece una separación del ser humano con el entorno natural. El ambiente, en cambio, da cuenta de una porción de la Tierra caracterizada por las relaciones, y elementos biológicos y no biológicos; refiere al entorno físico, biológico y socioeconómico en el que viven e interactúan los seres humanos y otras formas de vida. A fines de su estudio, el término ambiente permite realizar recortes territoriales.

La dimensión económica alude a la importancia de asegurar la eficiencia y una distribución adecuada de los ingresos generados por cualquier actividad económica, esté directa o indirectamente asociada al turismo (Amador-Mercado, 2021). En este caso, los elementos considerados por González Alonso y Orbes Revelo (2021) refieren a la estacionalidad del turismo, el empleo turístico, la competitividad, los beneficios económicos para la comunidad, el control de las actividades, la integración del turismo en la planeación, el transporte relacionado con el turismo, la oferta de productos y servicios, el marketing, la imagen o marca del destino y la satisfacción de los turistas.

Por último, la dimensión social centra la atención en el respeto por la autenticidad sociocultural de las comunidades, el entendimiento y la tolerancia entre culturas, la participación activa y el bienestar de las sociedades locales (Amador-Mercado, 2021). Su importancia radica en impedir el debilitamiento de las costumbres e identidades, como así también el aumento de la marginación. Los elementos básicos que integran esta dimensión son el bienestar y nivel de satisfacción de las poblaciones locales, los efectos socioculturales del turismo, el acceso de los residentes a los recursos, la conservación del patrimonio cultural, la participación comunitaria, y aspectos sanitarios y de seguridad pública (González Alonso y Orbes Revelo, 2021).

Si la sostenibilidad y el turismo sostenible se consideran procesos u objetivos a alcanzar por medio de instancias de planificación y gestión, resulta evidente su relación con el territorio. Al respecto, Haesbaert (2023) aclara que actualmente se superó su connotación estática y político-administrativa de origen para ser incluido y esbozado en ámbitos diversos como la ciencia, el sentido común cotidiano y las luchas sociales. Haesbaert (2023) sostiene que:

*“el territorio debe ser leído desde una perspectiva relacional, dentro de un conjunto de relaciones sociales (económicas, políticas, culturales y socioambientales) que lo redefinen constantemente” (p. 2).*

Así, se entiende desde una perspectiva constructivista como un híbrido entre sociedad y naturaleza, y una construcción histórica. Según Blanco (2007), el territorio es:

*“la manifestación concreta, empírica, histórica, de todas las consideraciones que en un plano conceptual se hacen en torno al espacio” (p. 43).*

En síntesis, el turismo sostenible posee como eje fundamental la satisfacción de las necesidades de los turistas y anfitriones del presente sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones de visitantes y hospedadores. Este no es aplicable si no se contempla, al igual que el territorio, como un concepto multidimensional, que supone el apoyo al turismo por parte de las comunidades receptoras (Moral Cuadra y Orgaz Agüera, 2017).

*“Está enfocado hacia la gestión de todos los recursos de tal forma que se satisfagan todas las necesidades económicas, sociales y estéticas al tiempo que se respeta la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y los sistemas de apoyo a la vida” (OMT, 1993, citado por González Alonso y Orbes Revelo, 2021, p. 4.244).*

Dado que

*“la sostenibilidad asume la interrelación entre lo urbano y lo rural” (Clinckspoor et al., 2020, p. 131),*

es importante analizar el turismo desarrollado en territorios periurbanos o de transición, ya que allí puede adquirir una importante heterogeneidad en

cuanto a características de la oferta, la demanda, y problemáticas socioeconómicas y ambientales.

## Metodología

La metodología aplicada es de tipo cualitativa, basada en la observación directa, revisión bibliográfica y entrevistas bajo muestreo no probabilístico. Puntualmente, las entrevistas representan 7 casos de vecinos y actores vinculados con el barrio, realizadas entre los meses de octubre de 2023 y abril de 2024. Se incluyen actividades de diagnóstico fundamentadas en los siguientes Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD):

- **ODS 6** -Agua Limpia y Saneamiento-: comprende actividades de observación *in situ* y toma de fotografías del arroyo Corrientes. Se enfatiza en la identificación de parámetros físico-naturales como morfología de la cuenca, tipo de corrientes y vegetación típica del ambiente fluvial. Asimismo, en la presencia de residuos sólidos, obras producto de la acción antrópica y encauzamientos del arroyo. La información se complementa con la observación de imágenes satelitales de *Google Earth*.
- **ODS 11** -Ciudades y comunidades sostenibles-: incluye el relevamiento de datos poblacionales, servicios, presencia de transporte público, puentes peatonales y de circulación vehicular sobre el arroyo, entre otros. La información proviene de la observación directa, entrevistas a informantes calificados y fuentes secundarias.

Por otra parte, se realiza el relevamiento de atractivos turísticos, aplicando modelo de ficha definido por Varisco *et al.* (2014) en base a la propuesta del Centro de Investigación y Capacitación Turística (CICATUR), basada en la identificación de los elementos que posee un territorio con potencialidad turística según las siguientes variables e indicadores:



- a. **Atractividad:** singularidad, autenticidad, diversidad, grado de preservación, capacidad de integración o tematización, recursos o atractivos complementarios cercanos.
- b. **Aptitud:** tipo de actividad turística, capacidad de carga, servicios y equipamientos turísticos sostenibles, cantidad y calidad de servicios complementarios.
- c. **Disponibilidad:** accesibilidad temporal, física o espacial, administrativa y térmica.

## Resultados

- Diagnóstico para contribuir al **ODS 6** -Agua Limpia y Saneamiento-

La cuenca del arroyo Corrientes tiene una morfología semicircular de tipo dendrítica producto de la baja pendiente del terreno. Su área es de aproximadamente 21,79 km<sup>2</sup> (Camino *et al.*, 2018). Corresponde a la vertiente sur del Partido de General Pueyrredon (Bernasconi *et al.*, 1995) y es de orden cuatro, ya que presenta una corriente principal y varios afluentes que van del orden 1 (sin afluentes) al 3 (formados por ríos de segunda orden). Tal como detalla Casemayor (2020), la cuenca tiene dos nacientes, norte y sur, la primera de ellas proviene de las proximidades del Bosque Peralta Ramos, mientras que la segunda, procede de dos fuentes, una cercana al barrio Chapadmalal y la otra, de la cuenca de la Laguna de Ponce (Figura 1). Su fuente de alimentación es principalmente de tipo pluvial. Antes del loteo del barrio Alfar, la naciente norte y sur se fundían en una zona inundable denominada Laguna Cabo Corrientes; luego fue secada y rellenada, y se encauzó el caudal de ambos brazos en un único cauce, formando el actual Arroyo Corrientes (Casemayor, 2020).

Específicamente en el barrio Alfar es posible reconocer el curso bajo de la cuenca que ingresa desde el extremo noroeste desde el cruce de las calles De la Maza y 30, y en el extremo suroeste, calle 6 Bis y Schoenstdl. En la intersección de las calles José Alonso y 30 se produce la confluencia de sus dos grandes afluentes y el surgimiento de su corriente principal, el arroyo Corrientes. A partir

de allí, recorre aproximadamente 8 cuadras hasta desembocar en el mar, a 1 km al sur de la rotonda del Faro Punta Mogotes (Figura 1).

La corriente principal, junto con los dos afluentes más caudalosos, presenta una morfología mayormente rectilínea, que tiene relación con acciones de encauzamiento realizadas en la conformación del barrio. La longitud del curso principal es de 4,30 km (Camino *et al.*, 2018). Los cauces son angostos y poco profundos presentando tramos pantanosos. En la desembocadura en la playa, su corriente se vuelve meandrosa predominando en algunos tramos la acumulación sedimentaria y procesos erosivos.

Su flora es de tipo mixto, se observan especies típicas del ambiente fluvial: *Cortaderia selloana* (Cortadera de las Pampas) y *Typha tenuifolia* (Totora). Se destacan especies introducidas de tipo arbóreas: *Eucalyptus globulus* (Eucaliptus), originaria del sudeste australiano. En relación a esta especie arbórea una problemática reconocida por los habitantes del lugar es su caída en situaciones meteorológicas vinculadas a tormentas o vientos fuertes, lo que constituye un riesgo para los hogares aledaños.

Dentro de las repercusiones del desarrollo urbano sobre el ambiente fluvial es posible reconocer acciones de encauzamiento del arroyo, así como la construcción de puentes peatonales y vehiculares/peatonales. En relación al segundo tipo, algunos se localizan en el ingreso noroeste del arroyo sobre las calles Julio de Caro, Piazzolla, Toscana, Santa María de Oro, Thames, De la Maza, Diagonal Estados Unidos, Colectora Guillermo Magrassi y Ruta Provincial 11. La limpieza del arroyo y recolección de residuos es realizada regularmente por Cooperativa Nuevos Horizontes, dependiente del Ministerio de Ambiente de la Provincia de Buenos Aires.

Por otra parte, el consumo de agua de las viviendas proviene de pozos particulares, ya que el barrio no cuenta con servicio de agua corriente potable. Obras Sanitarias Sociedad del Estado (OSSE) empresa encargada del abastecimiento de agua en el Partido de General Pueyrredon, brinda el servicio de agua corriente en un sector muy reducido del barrio, por tanto, instaló a pedido de los pobladores, tanques públicos distribuidos en distintas partes del barrio. Esto responde al riesgo que supone la contaminación del agua subterránea por desechos residuales, ya que el barrio tampoco posee red cloacal.

En este sentido, el agua subterránea de la región proviene del acuífero Pampeano. La presencia de arenas finas y limos, conocida como loess, almacenan agua dulce en la zona del suelo saturada, es decir aquella que se encuentra por debajo del nivel freático donde la porosidad de las rocas está totalmente ocupada por agua. En el Partido, la profundidad del nivel freático es variable, dependiendo del lugar de medición, pudiendo estar desde pocos centímetros de la superficie a más de 30 metros (Mar del Plata Entre Todos, 2018). Otra de las amenazas sobre el agua subterránea es la intrusión salina que incluye la invasión de agua salada en el acuífero y obedece a la diferencia de presión entre el agua dulce y salada. Al descender el nivel freático por un crecimiento del bombeo asociado al consumo, el riesgo de intrusión marina aumenta.

- Diagnóstico para contribuir al **ODS 11** -Ciudades y comunidades sostenibles-

La zona sur del Partido de General Pueyrredon registra un notable crecimiento urbano en los últimos años. Según Zulaica, Canestraro y Mujica (2023), después del sector norte lindante a la Ruta Provincial 11, este espacio se encuentra entre los de mayor expansión. Dado que a la fecha de elaboración del escrito no se cuentan con datos actualizados por radios censales del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del 2022, las autoras compararon la información disponible sobre el número de viviendas entre el Censo del año 2010 y el Precenso de Viviendas del año 2020 (concretado en 2022 por efecto de la pandemia de COVID-19). Así, calcularon que la zona Ruta 11 Sur, que comprende al barrio Alfar, registró un aumento de viviendas del 63,5% entre los años 2010 y 2020. A modo de indicio, si se utilizan estos mismos datos tomando los radios censales del barrio Alfar<sup>1</sup>, el número de viviendas en el año 2010 fue de 1.603 y en el año 2020 de 2.567, registrando un aumento porcentual del 60,1%.

---

<sup>1</sup> Vale aclarar que los números totales de viviendas en Alfar pueden ser levemente menores a los indicados, dado que dos radios censales utilizan también el sector costero por fuera de los límites definidos del barrio en donde se pueden encontrar algunas pocas viviendas correspondientes, por ejemplo, a personal de los balnearios. Asimismo, el tamaño de uno de estos radios censales se redujo entre censos. Por último, para el año 2010 se tomaron datos únicamente del número de viviendas particulares, mientras que el Precenso del año 2020 también se consideran viviendas colectivas, aunque estas últimas representan un bajo porcentaje en el Partido de General Pueyrredon (solo un 0,3%).

Este crecimiento urbano aún adolece de una completa cobertura de servicios. La energía eléctrica es provista por la Empresa Distribuidora de Energía Atlántica (EDEA) y es el servicio con mayor presencia en el barrio. Para el año 2022, la ciudad de Mar del Plata contaba con un 98,1% de viviendas con acceso autorizado a energía eléctrica. La cobertura de gas natural por red fue algo menor y se ubicó en un 83,3% (Mar del Plata Entre Todos, 2024). A nivel barrial, algunas personas aún continúan utilizando garrafa al no poder costear la conexión a la red de gas natural provista por la empresa Camuzzi. En cuanto a los servicios sanitarios, el agua potable por red de Obras Sanitarias Sociedad del Estado (OSSE) solo se extiende por un tramo de aproximadamente 300 metros de ancho en la zona central del barrio entre la costa y el barrio Bosque Peralta Ramos (Municipalidad de General Pueyrredon, 2020). Como se indicó anteriormente, el resto de los vecinos deben excavar un pozo para extraer agua. Por otro lado, cabe resaltar que una fracción algo más de 200 metros a la ribera del arroyo Corrientes, sobre las calles José Alonso y entre las calles Piazzolla y Schoenstatt, está declarada como barrio popular según el Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP, s.f.). Estos se consideran espacios en los que residen mínimamente ocho familias de manera agrupada o contigua, donde más de la mitad de la población no tiene un título de propiedad de suelo y tampoco acceden a servicios básicos de agua corriente, energía eléctrica con medidor y/o red cloacal (Decreto 358/2017).

En cuanto a las redes de tránsito, solo se encuentran asfaltadas algunas arterias principales. La mayor parte de las calles son de tierra o granza, presentando en algunos casos pozos que generan anegamientos de agua o dificultan el acceso vehicular. Asimismo, la falta de veredas en la mayoría de las calles obliga a las personas a caminar sobre ellas, con el peligro de accidentes que eso conlleva. Una particularidad del barrio lo representan los puentes que cruzan los brazos del arroyo Corrientes, como se indicó anteriormente.

Respecto al transporte público, por el barrio Alfar transitan dos líneas de colectivos: 511 y 221. La primera posee tres ramales provenientes del centro de la ciudad, uno cruza el barrio y continúa su trayecto hacia el sur hasta el barrio Los Acantilados; otro cruza parte del barrio y termina su trayecto en el Edificio Alfar; y el último finaliza en el arroyo Las Brusquitas (límite sur del Partido de General

Pueyrredon). La línea 221 brinda su servicio por la Ruta Provincial 11 hasta el barrio Playa Serena; bajo el nombre Costa Azul ofrece un servicio interurbano diferencial entre Mar del Plata y Miramar a través de la Ruta Provincial 11. Si bien existen numerosos servicios diurnos, son frecuentes los reclamos de los vecinos por las escasas frecuencias y/o el incumplimiento de horarios.

En el caso de los servicios educativos, el barrio posee: Jardín de Infantes 932, Escuela Primaria 80, Escuela Secundaria 16, Escuela Primaria para Adultos 729 y Centro Educativo de Nivel Secundario para Adultos 471, todos de gestión estatal -las cuatro últimas comparten el mismo establecimiento- (Dirección General de Cultura y Educación, 2024). Si bien el barrio no posee servicios de atención de salud pública ni privada, existen dos Centros de Atención Primaria de Salud (CAPS) en los barrios Playa Serena y Faro Norte.

Por otra parte, el Objetivo de Ciudades y Comunidades Sostenibles propone garantizar el acceso universal a espacios verdes y públicos seguros, inclusivos y accesibles. En este sentido, se destaca el reconocimiento del barrio Alfar como Reserva Forestal desde el año 1994, según Ordenanza Municipal 9.717/1994 y normas complementarias. Esta normativa expresa la necesidad de reponer dos árboles por cada uno que se extrae en propiedad privada con especies autorizadas por el Municipio. Al respecto, el Código de Preservación Forestal Municipal (Ordenanza 9.784/1994 y normas complementarias) establece que la declaración de reserva forestal está dada en función de espacios con una cantidad y calidad de especies arbóreas que formen un bosque en el que su valor natural justifique su conservación y preservación. Ambas normas proponen al Municipio mejorar la infraestructura de acceso y tránsito dentro de las reservas forestales.

El barrio Alfar posee una cuantiosa forestación que resulta atractiva para las personas que residen y/o visitan el lugar. Entre las especies se destacan: *Salix babylonica* (Sauce llorón), *Pinus sylvestris* (Pinos) y *Eucalyptus globulus* (Eucaliptus); sin embargo, estos ejemplares representan un peligro por su porte y riesgo de caída, por lo tanto el Municipio no los recomienda para espacios urbanos y periurbanos (Ente Municipal de Servicios Urbanos, 2024). A este riesgo, se debe adicionar la extracción de ejemplares sin el debido control y reposición; si bien esta problemática es más notoria en el barrio vecino Bosque

Peralta Ramos, también es una preocupación en Alfar debido a su acelerado crecimiento urbano.

En relación a la distribución de espacios verdes públicos con fines recreativos, en el barrio Alfar se encuentran: Plaza de los Eslavos, Plaza Iluminada, Plaza Francisco de Gurruchaga, Plaza Alfonso Plastina y una sin nombre frente a esta última. Las plazas equipadas con juegos para niños son: Iluminada (frente al Jardín de Infantes 932) y Francisco de Gurruchaga (frente a la Sociedad de Fomento, que además dispone de cancha de fútbol y básquet). Según Karis, Mujica y Ferraro (2019), la zona periurbana del Partido de General Pueyrredon donde se localiza el barrio Alfar posee más de 15 m<sup>2</sup> de superficie verde pública por habitante, resultando un valor mayor a 9 ó 10 m<sup>2</sup> recomendado por algunos organismos internacionales, situación que permite inferir que el barrio Alfar dispone de una suficiente dotación de espacios verdes públicos en función a su superficie y población.

## Atractivos turístico-recreativos del barrio Alfar

En cuanto al turismo y la recreación, y al margen de la playa lindante, el barrio Alfar posee algunos atractivos naturales y culturales que le brindan identidad. Entre ellos, y considerando los criterios de atractividad, aptitud y disponibilidad se encuentran (Figura 2):

- **Edificio Alfar:**

Este inmueble le otorgó su nombre al barrio, fue inaugurado en 1951 e inicialmente planificado como hotel casino, para luego convertirse en edificio de propiedad horizontal por decisión de las autoridades públicas. Según explican Piglia y Pastoriza (2017) en sus orígenes disponía de departamentos lujosos y diferentes comodidades; en la actualidad presenta un aspecto deteriorado aunque sigue cumpliendo función residencial. Su atractividad reside en el contexto donde se sitúa, cercano a la playa e integrado al recurso, aunque en términos de equipamiento de alojamiento es poco singular. Respecto a la aptitud, sólo permite la observación y visita para quienes se alojan allí; se complementa con

comercios a su alrededor y una heladería artesanal en la planta baja. La accesibilidad física y temporal está garantizada a través de la presencia de calles asfaltadas y transporte público; sin embargo, la accesibilidad administrativa es restringida dado que se trata de una propiedad privada, requiriendo permiso de los propietarios para ingresar al inmueble.

- **Iglesia Ortodoxa Rusa “Los Santos Mártires Reales”:**

Fundada en el año 2006, congrega a una creciente comunidad rusa y fieles de la fe Ortodoxa de Mar del Plata. Su estilo arquitectónico responde a la arquitectura eclesiástica rusa del siglo XII, representa una estructura que destaca en el barrio. La liturgia se realiza los días domingos y a pedido de determinados grupos, se realizan visitas guiadas con invitación a tomar té de variedad iván-chai. Su atraktividad es elevada en cuanto la singularidad en la zona y grado de preservación. La aptitud turístico-recreativa se restringe a los permisos de visita y contemplación. La accesibilidad física se realiza por calles de tierra y en vehículo particular, y la accesibilidad administrativa está limitada a los días de liturgia, visitas organizadas y apertura de la capilla.

- **Reserva Arqueológica Alfar:**

Creada por Ordenanza Municipal 23.191/2017, consiste en un área de conservación de restos arqueológicos, que se complementa con el Museo Arqueológico “Guillermo Magrassi”, donde es posible observar fósiles de megafauna contemporánea, restos arqueológicos de los primeros habitantes de la zona y registros fotográficos de arte rupestre pampeano bonaerense, así como también del litoral patagónico y noroeste argentino (Casemayor, 2020). La exhibición originalmente se ubicó en la Sociedad de Fomento barrial, y en la actualidad se encuentra en el Faro de la Memoria. La atraktividad del sitio guarda relación con la presencia de un circuito interpretativo a cielo abierto de carácter arqueológico, que incluye la cartelera informativa acompañada de imágenes. La aptitud contempla la realización de visitas guiadas y actividades educativas programadas. La accesibilidad física está dada por la presencia de calles pavimentadas, la

conectividad con empresas de transporte público y/o vehículo particular; la accesibilidad administrativa está supeditada a los horarios de apertura del sitio.

- **Zona comercial Diagonal Estados Unidos:**

Se trata de un paseo comercial a cielo abierto. La atraktividad reside en la variada oferta de comercios gastronómicos y de diversos rubros, conformando un espacio tematizado para paseos y compras. La aptitud de este espacio se debe al crecimiento comercial registrado en los últimos años y concentrado en la vía de circulación. La accesibilidad física está garantizada a través de calles pavimentadas y la conexión entre la Ruta Provincial 11 y el Bosque Peralta Ramos, constituyendo, junto con la Rotonda del Faro, parte de la infraestructura que permite el desarrollo del turismo en la zona sur del partido. La presencia de franquicias gastronómicas (SÃO y Antares) localizadas sobre Colectora Magrassi, le dan continuidad y se integran al circuito turístico y comercial del barrio.

- **Arroyo Corrientes**

Curso de agua que constituye el borde físico natural del barrio. La atraktividad se vincula con el escurrimiento libre dentro del barrio, permitiendo apreciar el paisaje típico del ambiente fluvial, geoformas y flora; resulta posible plantear un circuito recreativo en sus márgenes. La aptitud es limitada, dado que carece de equipamiento turístico-recreativo. La accesibilidad física está dada por calles de tierra, puentes peatonales y vehiculares indispensables para la conectividad y urbanización del lugar en el interior del barrio, pavimento en la zona cercana a la Ruta Provincial 11 y Colectora Magrassi, y hacia el oeste la vinculación con el Barrio Bosque Peralta Ramos.



Figura 2. Atractivos del barrio Alfár



Referencias: Imagen A: Edificio Alfár; Imagen B: Zona comercial sobre Diagonal Estados Unidos; Imagen C: Iglesia Ortodoxa Rusa “Los Santos Mártires Reales”; Imagen D: Reserva Arqueológica Alfár; Imagen E: Arroyo Corrientes.

Fuente: imágenes A, C, D y E: archivo personal I. Azcue Vigil en base a salida de campo grupal (marzo 2024); Imagen B: *Google Street View* (2024).

## Discusión de resultados

Como es posible observar a lo largo de los resultados de este capítulo, si bien el barrio Alfár cuenta con recursos singulares que tienen la potencialidad de enmarcarse dentro de un desarrollo turístico sostenible, se observan diversas problemáticas que tienen relación con los señalamientos de autores como Ferraro *et al.* (2013) en referencia a los espacios periurbanos. En este sentido, se pueden encontrar dificultades en las tres dimensiones fundamentales de la sostenibilidad, siguiendo los elementos básicos planteados por González Alonso y Orbes Revelo (2021). A nivel ambiental, por ejemplo, se encuentran deficiencias en las redes sanitarias, tanto de cloacas como agua potable. Respecto a la gestión de residuos, si bien existe un servicio municipal, también se hace presente la problemática de los microbasurales. Asimismo, se pueden constatar dificultades en el estado de las vías de tránsito y luminarias.

Debido a la triple relación de las dimensiones del desarrollo turístico sostenible (Amador-Mercado, 2021), puede decirse que estas condiciones

impactan negativamente en los restantes planos. A nivel social, el déficit de acceso a servicios básicos atenta contra el bienestar y la calidad de vida de la población residente, degrada los recursos turístico-recreativos existentes y dificulta las posibilidades de gestión y participación local. En el plano económico, aunque existen negocios y empleos directamente relacionados con el turismo y la recreación, estos están estrechamente ligados con la conservación de los recursos a largo plazo. A ello se le suma el carácter altamente estacional del turismo en el barrio, concentrado en la temporada estival.

No obstante, es importante indicar que, más allá de estos problemas, también existe una infraestructura y dotación de servicios básicos que hacen posible la actividad turístico-recreativa y benefician a la comunidad local. Asimismo, se realizan algunas acciones de mantenimiento y limpieza en espacios públicos que ayudan a conservar algunos recursos, como el arroyo Corrientes. A su vez, el crecimiento de la urbanización trajo consigo la instalación de equipamiento de soporte a la actividad turístico-recreativa; como el caso de centro comercial a cielo abierto sobre la Diagonal Estados Unidos, donde su ampliación ayudó a dinamizar la actividad en la zona. Desde luego, cabe aún resolver la cuestión de la integración de los distintos atractivos del barrio y elaborar estrategias para mitigar la alta estacionalidad del turismo.

## Conclusiones

En este capítulo se realizaron aportes para un diagnóstico territorial del barrio Alfar y para su desarrollo turístico-recreativo sostenible, considerando los **ODS 6 y 11**, así como también el relevamiento de sus atractivos turísticos. La observación directa permitió dar cuenta del crecimiento urbano del barrio, notorio a partir de la presencia de nuevas construcciones. Sin embargo, esto no fue acompañado por la provisión de servicios básicos, ya que al encontrarse fuera del ejido urbano de la ciudad de Mar del Plata, carece del suministro de agua corriente potable y red cloacal. Esta situación, entre otras, constituyen una problemática socio-ambiental con consecuencias negativas directas para la población local.

Desde el punto de vista turístico-recreativo, se destaca la potencialidad de los recursos culturales, entre ellos la Iglesia Ortodoxa Rusa Los Santos Mártires Reales y el Museo Magrassi. Así como también, el crecimiento de áreas comerciales con servicios gastronómicos. Por otra parte, las características naturales de su territorio, en particular, la cuenca del arroyo Corrientes, que atraviesa el barrio y desemboca en el mar, permiten reflexionar sobre la potencialidad del paisaje fluvial como escenario para el desarrollo de actividades recreativas vinculadas a la contemplación y/o prácticas deportivas.

Tanto potencialidades como las problemáticas antes descriptas constituyen la base del presente diagnóstico preliminar, el cual deberá complementarse a futuro con propuestas concretas para alcanzar un desarrollo turístico-recreativo sostenible, que contemple una gestión económicamente viable de la actividad, la protección de los recursos existentes y el bienestar de la población local.

## Referencias bibliográficas

- Amador-Mercado, C. Y. (2021). Dimensiones del turismo sostenible. *Vida Científica Boletín Científico de la Escuela Preparatoria* 4, 9(17), 33-34.  
<https://repository.uaeh.edu.mx/revistas/index.php/prepa4/article/view/7602>
- Bernasconi, M., Bó, M., Cabria, F., Camino, M., Cionchi, J., del Río, J., Farenga, M., Ferraro R., López de Armentia, A., Malizia, A., Malvares Miguez, M., Martínez, G., Martínez Arca, J., Martínez, M., Massone, H., Müller, M., Navarro, L., Olszewski, A., Osterrieth, M., Sagua, M., Tomás, M., Vassallo, A., y Vega. L. (1995). *Carta Ambiental del partido de General Pueyrredon* (Tomo 1). UNMDP.
- Blanco, J. (2007). Espacio y territorio: elementos teórico-conceptuales implicados en el análisis geográfico. En: M. V. Fernández Caso y R. Gurevich (coords.), *Geografía. Nuevos temas, nuevas preguntas* (pp. 37-64). Editorial Biblos.
- Camino, M. A., Bó, M. J., Cionchi, J. L., Del Río, J., López de Armentia, A. y De Marco, S. G. (2018). Estudio morfométrico de las cuencas de drenaje de la vertiente sur del sudeste de la provincia de Buenos Aires. *Revista Universitaria de Geografía*, 27(1), 73-97.  
<https://revistas.uns.edu.ar/rug/article/view/4096>
- Casemayor, O. M. (2020). Calleo: descripción y seguimiento histórico de los nombres de las calles de Mar del Plata y demás localidades del partido de General Pueyrredon. EUDEM.
- Cicalese, G. (2001). Vecinos verdes, playas privadas y burócratas. La construcción urbana del litoral sur de la ciudad de Mar del Plata, 1930-1995. En: F. A. Cacopardo (Ed.), *¿Qué*

- hacer con la extensión? Mar del Plata, Ciudad y Territorio Siglos XIX-XX* (pp. 159-185). Alianza Editorial.
- Clinckspoor, G. L., Suero, P., Vergéz, G., y Arenoza, S. (2020). Dimensiones de una Ciudad Turística Sostenible para Mar del Plata. *Investigación + Acción*, (23), 130-138. <https://revistasfaud.mdp.edu.ar/ia/article/view/494>
- Decreto 358 de 2017 [Administración Pública Nacional]. Registro Nacional de Barrios Populares en proceso de integración urbana (RENABAP). 22 de mayo de 2017.
- Dirección General de Cultura y Educación. (2024). Mapa escolar. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. <https://mapaescolar.abc.gob.ar/mapaescolar/>
- Ente Municipal de Servicios Urbanos. (2024). Árboles aptos para vereda. Municipalidad de General Pueyrredon. <https://www.mardelplata.gob.ar/documentos/enosur/arboles%20de%20vereda%20final%20web2.pdf>
- Ferraro, R., Zulaica, L., y Echechuri, E. (2013). Perspectivas de abordaje y caracterización del periurbano de Mar del Plata, Argentina. *Letras Verdes*, 13, 19-40. <http://www.flacsoandes.org/letrasverdes>
- González Alonso, J. F., y Orbes Revelo, B. N. (2021). Propuesta de indicadores para evaluar el turismo sostenible. Cantón Otavalo. *South Florida Journal of Development*, 2(3), 4239-4263. <https://doi.org/10.46932/sfjdv2n3-036>
- Haesbaert, R. (2023). Território. *GEOgraphia*, 25(55), 1-7. <https://doi.org/10.22409/GEOgraphia2023.v25i55.a61073>
- Karis, C., Mujica, C. M., y Ferraro, R. (2019). Indicadores ambientales y gestión urbana. Relaciones entre servicios ecosistémicos urbanos y sustentabilidad. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 27(27), 9-30. <https://doi.org/10.30972/crn.27274117>
- López Trigal, L. (2015). Diagnóstico territorial. En: L. López Trigal (Dir.), *Diccionario de geografía aplicada y profesional: terminología de análisis, planificación y gestión del territorio* (pp. 186-187). Universidad de León.
- Mar del Plata Entre Todos. (2024). *Repositorio Monitoreo Ciudadano*. <https://mardelplataentretodos.org/repositorio/items/browse?collection=9&page=1>.
- Mar del Plata Entre Todos. (2018). *Segundo Informe de Monitoreo Ciudadano: para saber qué ciudad queremos, necesitamos saber qué ciudad tenemos*. Red Mar del Plata Entre Todos.
- Moral Cuadra, S. y Orgaz Agüera, F. (2017). Turismo y desarrollo sostenible: conceptualización, evolución y principios. *Revista Turydes: Turismo y Desarrollo*, 22, 9. <http://www.eumed.net/rev/turydes/22/turismo-desarrollo-sostenible.html>
- Municipalidad de General Pueyrredon. (2020). *Red de agua potable*. <https://datos.mardelplata.gob.ar/?q=dataset/red-de-agua-potable>
- Naciones Unidas. (2018), *La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible: una oportunidad para América Latina y el Caribe* (LC/G. 2681-P/Rev. 3), Santiago.

- Ordenanza 23.191 de 2017. [Municipalidad de General Pueyrredon]. Museo Histórico Arqueológico “Guillermo Magrassi”. 15 de mayo de 2017.
- Ordenanza 9.784 de 1994 [Municipalidad de General Pueyrredon]. Código de Preservación Forestal Municipal. 29 de diciembre de 1994.
- Ordenanza 9.717 de 1994 [Municipalidad de General Pueyrredon]. Declaración de reservas forestales. 16 de diciembre de 1994.
- Piglia, M., y Pastoriza, E. (2017). La construcción de políticas turísticas orientadas a los sectores medios durante el primer peronismo: Argentina 1946-1955. *Licere*, 20(1), 411-452. <https://doi.org/10.35699/1981-3171.2017.1600>
- Reboratti, C. (2000). *Ambiente y sociedad. Conceptos y relaciones*. Ariel.
- Registro Nacional de Barrios Populares. (s. f.). *Mapa de barrios populares*. <https://www.argentina.gob.ar/habitat/integracion-socio-urbana/renabap/mapa#4540>
- Sagua, M., y Sabuda, F. (2015). ¿Territorios jóvenes en una comuna envejecida a nivel poblacional? Las recientes Dinámicas de Crecimiento Demográfico asociadas al Hábitat en la Ciudad de Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon. 1991-2001-2010. En: Lucero (Dir.), *Atlas de Mar del Plata y el Partido de General Pueyrredon II: Problemáticas Socio-territoriales Contemporáneas* (pp. 23-50). EUDEM.
- Varisco, C., Castellucci, D. I., González, M. G., Muñoz, M. J., Campoliete, L., Padilla, N. A., y Benseny, G. (2014. 25 al 27 de septiembre). El relevamiento turístico: de CICATUR a la planificación participativa. *VI Congreso Latinoamericano de Investigación Turística*, Neuquén, Argentina.
- Zulaica, L., Canestraro, M. L., y Mujica, C. (2023). La expansión urbana de Mar del Plata. Análisis de algunos datos recientes sobre dinámicas socioterritoriales y demográficas. *Cuadernos del IStEC*, (2). [http://humadoc.mdp.edu.ar:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/994/Cuadernos%20del%20IStEC%20n\\_2.pdf?sequence=1](http://humadoc.mdp.edu.ar:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/994/Cuadernos%20del%20IStEC%20n_2.pdf?sequence=1)
- Zulaica, L., y Ferraro, R. (2010). Lineamientos estratégicos territoriales para la gestión del espacio periurbano de la ciudad de Mar del Plata. *Huellas*, 14, 53-77. <https://repo.unlpam.edu.ar/bitstream/handle/unlpam/2740/n14a04zulaica.pdf?sequence=1>