


# La Geografía del Turismo aplicada al proceso de turistificación del espacio litoral de Mar del Plata, Argentina<sup>1</sup>

## Tourism Geography applied to the process of touristification of the coastal area of Mar del Plata, Argentina

Recibido: 21/08/2024 - Aceptado: 05/11/2014

**Graciela Beatriz Benseny**

 [0000-0003-3101-0570](https://orcid.org/0000-0003-3101-0570)

[gracielabenseny@gmail.com](mailto:gracielabenseny@gmail.com)

Universidad Nacional de Mar del Plata, Argentina

Profesora Titular, con dedicación exclusiva, por concurso. Docencia de grado en las carreras de Licenciatura en Turismo y Tecnicatura Universitaria en Turismo, en la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. Docencia de posgrado en Maestría de Geografía en Áreas Litorales, en la Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata. Directora del Grupo de Investigación Turismo y Territorio Espacios Naturales y Culturales. Estudios cursados: Licenciada en Turismo, Especialista en Docencia Universitaria, Magister en Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano, Doctora en Geografía. En curso Postdoctorado en Ciencias Sociales y Humanas (Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata).

**Cita sugerida:** Benseny, G. B. (2024). La Geografía del Turismo aplicada al proceso de turistificación del espacio litoral de Mar del Plata, Argentina. *Pleamar. Revista del Departamento de Geografía*, (4), 33-58.  
<http://fh.mdp.edu.ar/revistas/index.php/pleamar/index>



Este artículo se encuentra bajo [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)

<sup>1</sup> El artículo se realiza en el marco del Postdoctorado en Ciencias Sociales y Humanas, de la Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata, con Beca de Estancia Postdoctoral otorgada por la Asociación Universitaria Iberoamericana de Postgrado (AUIP) en la Universidad de Málaga (España), y la Conserjería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades de la Junta de Andalucía, como patrocinadores del programa de becas postdoctorales.

## Resumen

La Geografía del Turismo es una rama de la Geografía que estudia las relaciones entre el espacio y las actividades turísticas, considerando los factores que intervienen en el proceso de transformación territorial para la producción de lugares turísticos. En este contexto, se analiza la evolución del espacio litoral del área fundacional de Mar del Plata y las transformaciones territoriales originadas en la conformación urbana de la ciudad. Se realiza un estudio descriptivo y exploratorio, basado en el método geo-histórico y definen cuatro fases de evolución: pre-turística, elitista, masiva y contemporánea; analizando los lugares, actores y obras de equipamiento e infraestructura, que, a través del tiempo, permiten comprender el proceso de turistificación del espacio litoral. Se realizan entrevistas a informantes calificados y se consultan fuentes bibliográficas, gráficas, cartográficas, documentales y virtuales. Se espera que la investigación sirva como base para continuar profundizando la temática y replicar en diferentes contextos geográficos.

**Palabras clave:** turistificación; geografía del turismo, ordenación territorial; espacio litoral

## Abstract

Tourism Geography is a branch of Geography that studies the relationships between space and tourist activities, considering the factors involved in the process of territorial transformation for the production of tourist places. In this context, the study analyzes the evolution of the coastal space of Mar del Plata's founding area and the territorial changes that emerged from the city's urban development. A descriptive and exploratory study based on the geo-historical method is carried out and four phases of evolution are defined: pre-tourist, elitist, massive and contemporary, by analyzing locations, actors, equipment and infrastructure projects that contribute to understanding the process of touristification of the coastal space over time. Interviews with experts and consultations of bibliographic, graphic, cartographic, documentary, and digital sources are conducted. It is hoped that the study will serve as a foundation for future research on the subject and its replication in various geographical contexts.

**Keywords:** touristification; geography of tourism; territorial planning; coastal space

## Introducción

La ciudad de Mar del Plata fue fundada en el año 1874, en el sudeste de la provincia de Buenos Aires, sobre un paisaje original que combina costas bajas con playas sedimentarias y costas altas rocosas con suaves ondulaciones (producto de las estribaciones del Sistema de Tandilia), atravesado por los arroyos Las Chacras y Cardalito. Las formas originales del ambiente, el clima templado con variedad oceánica

durante todo el año, la distancia con la ciudad capital (400 km) y la accesibilidad restringida, favorecieron el desarrollo de una villa veraniega, que a pocos años de su fundación, logró reunir y captar a la más selecta élite porteña.

En este contexto, es posible plantear diferentes interrogantes vinculados con el origen de la villa veraniega, los motivos por los cuáles se eligió un lugar alejado del centro político nacional, la fuerza de los actores sociales que decidieron el surgimiento de la ciudad, las obras de la sociedad reflejadas en la transformación y acondicionamiento del territorio, los cambios en la composición de los flujos turísticos y el posicionamiento de Mar del Plata como principal destino turístico nacional. Si bien, la enumeración de las cuestiones problemáticas es simplemente enunciativa, se trata de reflejar los aspectos más relevantes vinculados con la dimensión espacio-temporal turística. Desde esta mirada, resulta interesante analizar los cambios que favorecieron el proceso de valoración turística, y las transformaciones territoriales que se originan permitiendo el surgimiento y posicionamiento del destino.

Para abordar esta problemática se recurre a la Geografía del Turismo, rama especializada de la Geografía, abocada al estudio de las relaciones entre el espacio y las actividades turísticas; las transformaciones territoriales que experimentan los destinos causadas por la dinámica turística; la distribución y el comportamiento espacial de la demanda que origina áreas urbanas turísticas y residenciales; los fenómenos de difusión y las estrategias de localización; la producción espacial turística imaginaria (representación) y material (formas, diversidad espacial, modelos de ordenación); los procesos de valoración turística que surgen de la puesta en valor de un territorio y su consecuente explotación; y las posibles estrategias de innovación urbano-turísticas (Cazes, 1980). También, se preocupa por la organización institucional y política, que propician el fortalecimiento de los flujos turísticos hacia un determinado territorio (Pearce, 1988).

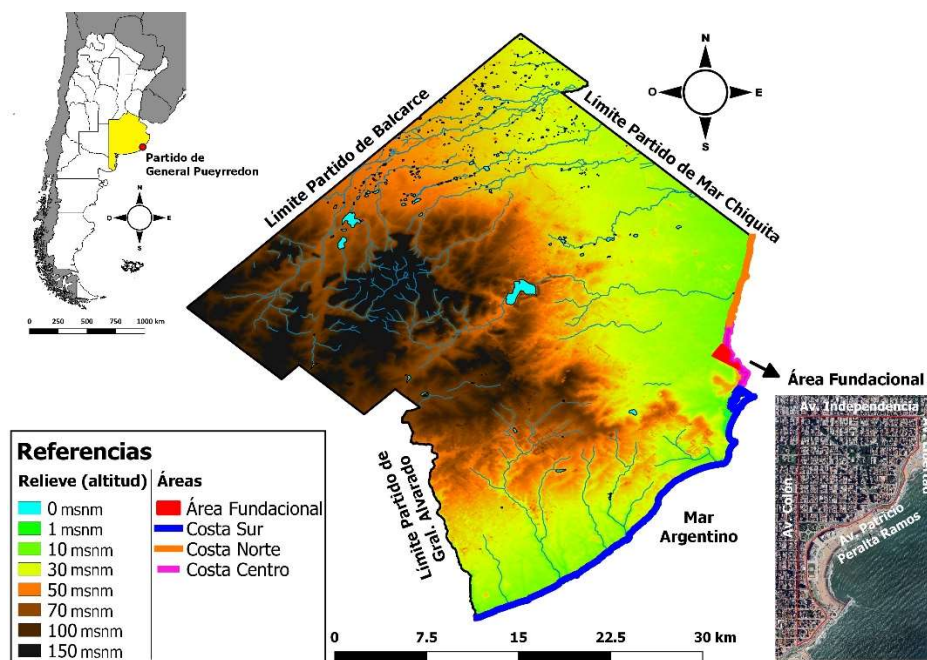
La investigación se centra en el interés por analizar las relaciones entre el espacio litoral y las actividades turísticas, originadas a partir del proceso de transformación territorial, indagando los factores que intervienen para lograr el desarrollo turístico, cuestiones vinculadas con los principios de la Geografía del Turismo. En este contexto, resulta apropiado introducir el concepto de turistificación, que desde el abordaje territorial refiere al proceso de valoración turística de los recursos, que conlleva la generación de la planta turística diseñada en función de la afluencia constante y creciente del destino, favoreciendo el desarrollo de la actividad (Barrado y Calabuig, 2001).

A partir de la dimensión territorial del turismo en la escala local, se identifican los actores o protagonistas del proceso de construcción del espacio turístico, las diferentes prácticas y las obras que transforman los aspectos paisajístico-morfológicos. Se investigan los procesos de ocupación territorial, usos del suelo y acondicionamiento del espacio turístico que generan una transformación en el ambiente, economía y estructura social productiva del lugar, a partir de la evolución del territorio litoral del Partido de General Pueyrredon vinculado con áreas de interés urbano-turístico-recreativas.

A los efectos del presente estudio, la costa del partido de General Pueyrredon se divide en tres zonas: Norte (desde el límite con el partido de Mar Chiquita hasta Avenida Constitución), Centro (a partir de la Avenida Constitución hasta el puerto de Mar del Plata, comprendiendo los sectores de playa denominados: Perla Norte, La Perla, Bahía Bristol, Varese, Playa Chica y Playa Grande), Sur (desde puerto de Mar del Plata hasta el arroyo Las Brusquitas, límite natural con el partido de General Alvarado, abarcando las Playas del Puerto, Punta Mogotes, Playas del Faro, Playas del Sur). Se toma como unidad de análisis un sector de la zona denominada Centro, que coincide con el espacio litoral del área fundacional de Mar del Plata, formada por la Bahía Bristol, definida por las estribaciones del sistema de Tandilia que origina las lomas de Santa Cecilia al norte y Stella Maris al sur (Figura 1. Área de estudio).

El objetivo general de la investigación se basa en la aplicación de los principios de la Geografía del Turismo en el análisis del proceso de turistificación del espacio litoral del área fundacional de Mar del Plata, delimitada por las Avenidas Colón, Independencia, Libertad y Patricio Peralta Ramos. Para lograr este cometido, se realiza un recorrido teórico sobre la evolución de la Geografía del Turismo y se vincula con el concepto de turistificación. Se identifican lugares, actores y obras de equipamiento e infraestructura que originan la planta turística, y a través del tiempo permiten comprender el proceso de transformación urbana del espacio litoral.

Figura 1. Área de estudio



Fuente: Elaboración de la autora con software QGIS v. 2.18 y Google Satélite

Para el primer objetivo se realiza una revisión del pensamiento de diferentes referentes de la Geografía del Turismo, seleccionando entre ellos: Miossec (1977); Butler (1980); Cazes (1980); Chadeaud (1987); Lozato Giottart (1990); Callizo Soneiro (1991); Pearce (1988); Vera Rebollo, López Palomeque, Marchena Gómez y Antón Clave (1997 y 2011); Mesplier y Bloc-Duraffour (2000); Barrado y Calabuig (2001), quienes desde la década de los años setenta hasta la actualidad analizan el tema. Por otra parte, se aspira generar un aporte teórico sobre la Geografía del Turismo.

El segundo objetivo se centra en el estudio geo-histórico, basado en una periodización e identificación de actores, lugares, obras de equipamiento e infraestructura que definen diferentes cortes temporales que propician el estudio de las transformaciones territoriales en el espacio litoral y evidencian el proceso de turistificación. Comprende el análisis del devenir urbano-turístico del área litoral de la ciudad de Mar del Plata, localizada en el sector Centro, en base a la evolución y cambios introducidos en la demanda turística en la percepción del territorio que origina el surgimiento de nuevas zonas turísticas, a partir de la expansión del área fundacional.

Los resultados de la investigación surgen del análisis del destino, considerado como un espacio de articulación donde se manifiestan las relaciones generadas por diversos actores y las transformaciones territoriales a partir de la evolución de la actividad turística. Se

espera producir un documento que sirva de base para continuar estudios sobre el devenir urbano-turístico de destinos litorales y aplicarlo en diferentes contextos geográficos.

### **Marco Teórico**

El espacio turístico se caracteriza por ser el escenario de diferentes prácticas turísticas y recreativas. Ofrece la posibilidad de contemplar o disfrutar paisajes, realizar actividades y vivir experiencias para recordar, entre otros. A través de los años, la conformación y acondicionamiento del espacio turístico se convierten en una preocupación de la comunidad científica, originando una rama de la Geografía especializada en el Turismo. Los primeros estudios tienen carácter descriptivo y fuerte contenido geográfico, encuadrados bajo la denominada Geografía Turística. A partir de la década de los años setenta del pasado siglo, los 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 de la sociedad en el acondicionamiento del espacio turístico y su consecuente ordenación territorial.

Dentro de la comunidad científica francesa, 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 producidos por el accionar de la sociedad reflejados en el espacio, que en un primer momento es solamente contemplado para luego transformarse en consumido o construido. Así, el espacio turístico se convierte en el soporte de la urbanización, producto del proceso de valoración turística, cuya oferta atrae a los visitantes y residentes para el ejercicio de sus prácticas recreativas.

En la bibliografía europea contemporánea se proponen diversas tipologías de desarrollo del espacio turístico. Autores como Miossec (1977) y Lozato Giotart (1990), tempranamente se preocupan por analizar las diferentes formas y actividades turísticas que requieren una intervención, y originan una transformación en el uso del suelo y acondicionamiento del espacio turístico. Esta preocupación es compartida por la Organización Mundial de Turismo (2019) y se refleja en una clasificación que permite distinguir diferentes tipos de espacios turísticos: costero (incluyendo playas y zonas marinas), de montaña y/o desierto, rural y/o regiones interiores, urbanos e insulares. De manera particular, la investigación se centra en la primera tipología.

Por otra parte, resulta apropiado incorporar la perspectiva de Miossec (1977), quien partiendo de las características físicas como factores determinantes del espacio turístico, centra su interés en su evolución, tanto en la escala local como regional, y analiza la interrelación entre tres elementos estructurales: el transporte y la accesibilidad, el comportamiento de los visitantes y/o turistas, y las actitudes de la población residente.

Otros autores, como Buttler (1980) y Chadeffaud (1987) proponen el estudio de la evolución del espacio turístico a través de diferentes cortes temporales basados en las etapas de desarrollo. Así surge el concepto de ciclo de vida de un destino, entendido como un proceso orientado a identificar la etapa en la que se encuentra un destino turístico para llevar a cabo una estrategia competitiva más específica y detallada que ayude al desarrollo del mismo, y a su posicionamiento en el mercado nacional e internacional. Buttler (1980) define las fases evolutivas del desarrollo de un espacio turístico en base a: descubrimiento, nacimiento, consolidación, madurez y declinación o rejuvenecimiento; analiza los cambios en la cantidad de visitantes que recibe el destino y la consecuente expansión de las obras de equipamiento e infraestructura, tanto alojamiento como transporte, brindando especial relevancia a la planificación y gestión que acompañan a este desarrollo, así como a la caracterización de los visitantes y residentes, y sus posibles interacciones.

Entre los autores franceses, Chadeffaud (1987) toma como base la teoría clásica de los ciclos económicos, y analiza la evolución del espacio turístico (o producto turístico) en tres fases: creación, madurez y obsolescencia, que preceden a la mutación o reconversión. Postula un modelo teórico basado en la interacción sistémica entre la demanda social o mito, la oferta o producto turístico, y el espacio entendido como una proyección de la sociedad global. Lo interesante del modelo de Chadeffaud es que plantea el espacio turístico entendido como un producto social; donde el mito es sinónimo de un conjunto de representaciones mentales originadas a partir de la comunicación de un mensaje publicitario basado en textos, iconografías, fotografías o palabras subliminarias. Mientras los mitos permanecen vigentes (siempre que la moda no los reemplace), mantienen vivas las representaciones mentales de la demanda social en expansión, responden a las motivaciones del visitante y al consumo del espacio por el turismo, resultando el espacio una proyección de la sociedad (Callizo Soneiro, 2017).

Desde Francia, la obra de Lozato Giotart (1990) es más amplia y propone un análisis basado en un enfoque multivariable del espacio turístico considerando: la intensidad de los flujos turísticos y su relación espacial con otras actividades del sistema productivo;

las formas espaciales de los diferentes tipos de gestión y/o planeamiento turístico, y sus impactos positivos y/o negativos en el medio natural y humano. Distingue dos tipos de espacios turísticos: polivalentes y abiertos, y especializados más o menos abiertos; los primeros permiten la coexistencia de distintas actividades turísticas y no turísticas sin límites en relación al acceso, ocupación y uso; en cambio, los espacios especializados más o menos abiertos consideran al turismo como la actividad principal del sistema productivo que requiere un mayor consumo del territorio. Complementa su propuesta con una tipología de espacios turísticos, distinguiendo: espacios para el baño, lacustres, urbanos, verdes (según las características físicas del territorio), mononucleares o polinucleares (en función a la repartición espacial de los visitantes y/o turistas); y unipolares, bipolares o multipolares (según los polos de atracción o la diversidad de productos turísticos disponibles en el mismo espacio).

Cazes, Lanquar y Raynouard (1980) postulan que 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 y problemática de distancias; la producción espacial turística imaginaria (representación, percepción) y material (formas, diversidad espacial, modelos y técnicas de ordenación, paisajes construidos, especialización de productos); y la articulación espacial del sistema turístico con el sistema local, modalidades de implantación del turismo en el territorio, comprendiendo procesos de turistificación, basados en la puesta en valor de recursos y lugares turísticos. Estas tres dimensiones permiten profundizar cuestiones vinculadas con la oferta y recursos, la demanda, la frecuentación, los flujos y focos turísticos, los centros emisores y receptores, la región, los ingresos, los impactos, la planificación y la gestión.

En la Universidad de Cantabria (España), Luis Gómez (1987) ha realizado diferentes investigaciones que vinculan la Geografía y el Turismo, proponiendo los principales abordajes de la Geografía del Turismo. Bajo su mirada, esta rama de la Geografía comprende: la explicación de los motivos que originan el desplazamiento espacial de las personas (en base al tiempo libre vacacional), la distribución espacial de los servicios (oferta o facilidades turísticas), las interacciones entre la oferta y la demanda, los cambios estructurales originados en los destinos o los lugares turísticos.

Para Pearce (1988), catedrático de la Universidad de Victoria de Wellington (Nueva Zelanda), 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.

Desde Gran Bretaña, Smith y Mitchell (1990) consideran que la Geografía del Turismo se encarga de estudiar: los patrones espaciales, el turismo y tercer mundo, la evolución del turismo, los impactos del turismo, los métodos de investigación en Turismo, la planificación del turismo, el turismo litoral, la oferta de alojamiento, los ciclos de los destinos, los conceptos turísticos y los destinos turísticos. Por otra parte, Mitchell y Murphy (1991), proponen como ejes de estudio de la Geografía del Turismo los aspectos ambientales, las consideraciones regionales y espaciales, y los aspectos evolutivos. En esta misma línea, Hall y Lew (1998), agregan que además de estudiar los ejes mencionados, se debe considerar la planificación del turismo, el turismo urbano, la modernización y el desarrollo, el marketing y promoción de los destinos, la globalización y el cambio económico y cultural, y el desarrollo sostenible (citado en Vera Rebollo et al., 1997).

A fines del siglo XX, un grupo de geógrafos catedráticos españoles coordinado por Vera Rebollo (1997) de la Universidad de Alicante, junto con López Palomeque (Universidad de Barcelona), Marchena Gómez (Universidad Sevilla) y Antón Clave (Universidad Rovira I Virgili de Tarragona), publican el libro “Análisis territorial del turismo: una nueva Geografía del Turismo”, donde proponen las cuestiones básicas para su comprensión. Desde la dimensión territorial del turismo como fundamento teórico, se considera como un complejo de articulación de la globalización económica y mundialización territorial en la geografía internacional; agente en la configuración de espacios en competencia por los flujos turísticos a escala nacional y regional, analizando el grado de especialización de estados y regiones de la actividad turística; y la estrategia de desarrollo y transformación u ordenación del territorio en el ámbito regional, local y urbano.

En los inicios del siglo XXI se destacan las obras de Mesplier y Bloc-Duraffour (2000), Barrado y Calabuig (2001), y Alonso Fernández, Martín Roda y Pardo Abad (2009), que a manera de manual proponen un estudio científico de la Geografía del Turismo, basado en las características del espacio turístico, los factores naturales y culturales que inciden en la localización del turismo, la movilidad espacial y la regionalización turística.

La continua preocupación por la evolución de la Geografía del Turismo, reúne en el año 2011 a los cuatro geógrafos españoles anteriormente mencionados, que nuevamente

coordinados por Vera Rebollo publican el libro “Análisis territorial de turismo y planificación de destinos turísticos”. En esta segunda obra, el grupo de investigadores plantea la adaptación de la Geografía del Turismo a los cambios introducidos en la cultura, el trabajo y el ocio impuestos por el paradigma de la sostenibilidad, donde el turismo actúa como un factor esencial de la nueva sociedad y modelo territorial. Plantean la aplicación de la Geografía del Turismo en la conceptualización de la dimensión territorial y su articulación con los procesos de ordenación, planificación y gestión de destinos turísticos.

Más recientemente, en el año 2022, López Palomeque, Vera Rebollo, Torres Delgado e Ivars Baidal, en continuación con la línea de estudio que los caracteriza, publican la obra titulada “El turismo, ¿fin de época? Desafíos de España como destino turístico en un nuevo escenario”. Parten de un nuevo modelo turístico con alcance estructural, tanto de sus factores inductores como de sus manifestaciones multidimensionales en un mundo interrelacionado, originado durante la última década, antes de la aparición del COVID-19, cuyos efectos se suman a otros factores y resumen en las cuestiones clave que debe considerar el estudio de la Geografía del Turismo: la movilidad espacial de la población, la revolución tecnológica, la transformación digital, los límites del turismo para alcanzar un desarrollo sostenible, la política, la planificación turística y la gobernanza. Bajo esta línea de pensamiento, proponen reflexionar sobre el futuro deseado y el futuro posible del estudio de la realidad turística, su dinámica y desafíos, y la valoración de los procesos de reactivación del sector, que permitirá afrontar la transición hacia una nueva época del turismo.

Al considerar estas perspectivas teóricas, surge el interés por analizar las relaciones entre el espacio turístico litoral y las actividades originadas a partir del proceso de transformación territorial de la ciudad de Mar del Plata, indagando los factores que intervienen para lograr el desarrollo turístico. En este contexto, resulta apropiado introducir el concepto de turistificación, que en palabras de Knafou (1999) implica analizar la dimensión física (características intrínsecas) e imaginaria (generación de imágenes y representaciones) y el conjunto de obras realizadas en el proceso de valoración de los recursos naturales del área litoral a través de su puesta en valor, adaptando estructuras urbanas y creando nuevos espacios de consumo turístico y recreativo para atraer a los visitantes y residentes.

Si bien, el término turistificación está ausente en el Diccionario de la Real Academia Española, es posible considerarlo como un neologismo válido. En esta misma línea de

pensamiento, Calle Vaquero (2019) afirma que la turistificación implica tres condiciones: el acondicionamiento de los espacios con valor patrimonial o de interés turístico para las prácticas de actividades vinculadas con el ocio en determinadas zonas de la ciudad; la demanda de servicios para satisfacer necesidades de alojamiento, alimentación, recreación; y la adaptación del entorno a los requerimientos de la demanda.

A través de los años, el significado del término turistificación se ha ido ampliando y aplicando a situaciones vinculadas con la dinámica social y económica de los destinos, para analizar y/o plantear conflictos entre residentes y visitantes. Esta situación genera que el término adopte un enfoque negativo respecto al impacto del turismo en la comunidad local, y se le asignen nuevos significados asociados a la masificación de los espacios y sus consecuentes repercusiones (Calderón Fajardo y Nuevo López, 2024). A los efectos de la presente investigación, el concepto de turistificación se analiza desde la dimensión física e imaginaria propuesta por Knafou (1999) entendida como el proceso mediante el cual un sitio se convierte en un destino, a partir de las transformaciones territoriales originadas por las obras de acondicionamiento del espacio turístico.

### **Metodología**

La investigación adopta una tipología exploratoria y descriptiva, basada en el método geo-histórico; bajo la dimensión espacio-temporal se definen diferentes etapas de evolución que permiten comprender el proceso de turistificación del espacio litoral céntrico de Mar del Plata. Se aplica un enfoque metodológico cualitativo, basado 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 semiestructuradas a informantes calificados (representantes del sector académico especialistas en historia, geografía, turismo y urbanismo; funcionarios de turismo y planeamiento urbano; empresarios del sector turístico y residentes con larga trayectoria en la ciudad); observación y visitas de campo con guías semi-estructuradas; revisión y análisis crítico de fuentes bibliográficas y documentales (marcos normativos); discusión de la información, análisis semántico y de discursos cotidianos publicados en revistas y prensa de época; análisis de contenido en fotografías y videos; y la consulta de sitios web de organismos oficiales de turismo, institucionales y gubernamentales.

Los resultados de la investigación surgen del análisis del destino, considerado como un espacio de articulación donde se manifiestan las relaciones generadas por diversos actores

y las transformaciones en el espacio litoral a partir de la evolución de la actividad turística y recreativa.

## Resultados

En base a la definición del espacio propuesta por Santos (1997) y aplicando los principios de la Geografía del Turismo, se analiza la evolución del espacio litoral en el área fundacional de Mar del Plata y se plantean diferentes períodos históricos que permiten distinguir cuatro fases: pre-turística, elitista, masiva y contemporánea; identificando los lugares, actores y obras de equipamiento e infraestructura, que a través del tiempo posibilitan comprender el proceso de turistificación urbana del espacio litoral.

### *a) Pre-turística. Desde los inicios hasta pocos años después de la fundación (1885)*

En el tiempo previo al desarrollo turístico, la descripción del lugar se centra en el paisaje original, que en palabras de Santos (1997) “constituye el conjunto de formas que, en un momento dado, expresa las herencias que representan las sucesivas relaciones localizadas entre el hombre y la naturaleza” (p. 86). Las formas predominantes de ese período evidencian la presencia de sierras, lomas, arroyos, acantilados y playas. La orografía se observa en las estribaciones de las sierras del Sistema de Tandilia, con un leve descenso hacia el mar, aflorando en las rocas de Punta Iglesia y Punta Piedras, que se transformarán en dos lomas urbanas (respectivamente Santa Cecilia y Stella Maris) encerrando en su interior un tipo de costa baja y sedimentaria (Playa Bristol).

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 espacio litoral combina la presencia de puntas rocosas y playas generadas por la deposición sedimentaria de arena transportada por la corriente de deriva litoral con sentido sur-norte (Roccatagliata, 1984).

Según Santos (1997), este conjunto de elementos reales y concretos, caracteriza la distribución de las formas objeto del paisaje y se transforma en espacio con la intervención de la sociedad. Los historiadores locales (Barili, 1970 y Cova, 1993) afirman que los primeros habitantes de la zona fueron pueblos nómades recolectores y cazadores (Pampas y Serranos), quienes se trasladaban en busca de sus alimentos. El paisaje original recibe una intervención con la llegada de los Padres Jesuitas de la Compañía de Jesús (Falkner, Strobel y Cardiel), que en 1741 fundan la Reducción de Nuestra Señora del Pilar en las cercanías de Laguna de las Cabrillas (actual Laguna de Los Padres), próximo al cordón serrano del Sistema de Tandilia (hoy Sierra de los Padres localizado a 17 km de

la costa). La conformación del espacio se vio interrumpida por la acción del Cacique Cangapol, quien no compartía el nuevo sistema de valores impuesto por los evangelizadores y hostilizó a la reducción hasta que logró su retiro.

Años más tarde, comienza la distribución de las tierras al sur del Río Salado. Según 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, adquiridos por José Gregorio Lezama, quien en 1856 los vende al consorcio brasileño-portugués encabezado por Coelho de Meyrelles, con la finalidad de instalar un saladero, siendo la primera actividad industrial en la zona.

El nuevo uso del territorio genera un cambio, a la función ganadera se suma una industrial y comercial, equipando al saladero con un puerto de exportación. La planta de manufactura se ubicó en la depresión localizada al pie de la loma de Santa Cecilia, próxima a la desembocadura del arroyo Las Chacras (actual playa Punta Iglesia, localizada en el sector Norte de Bahía Bristol). En ambos márgenes del arroyo, se instalan las primeras obras de Coelho de Meyrelles que reúnen el galpón del saladero (manzana delimitada por Avenida 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 el 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. Era propiedad de Meyrelles, quien representa al principal actor social de este período histórico.

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 (luego llamado Mar del Plata). Se convierte en un poderoso actor social, subdivide parte de su estancia, construye una capilla en la cima de la loma de Santa Cecilia, que se transforma en el mojón para la orientación del primer trazado urbano en forma de damero, delimitado por las Avenidas Libertad, Independencia, Colón y Patricio Peralta Ramos.

En 1877 vende el saladero a Pedro Luro, quien vislumbra la posibilidad del balneario y comienza un proceso de valoración del paisaje formado por puntas, bahías, lomadas y una

amplia playa sedimentaria, que sumado a un clima templado oceánico y al auge del turismo en destinos litorales de Europa, contribuyen al desarrollo turístico del lugar. En este contexto, se convierte en un actor social relevante, que actúa como el propulsor de la actividad turística, gestiona la prolongación de las vías férreas desde Maipú a Mar del Plata y procura el desarrollo comercial. Las bellezas naturales y el aislamiento del sitio atraen a la oligarquía porteña en busca de un nuevo lugar para apropiarse, transformarlo y adaptarlo a sus necesidades, que les permita recrear su forma de vida durante la temporada estival (Barili, 1970).

***b) Elitista. Desde fines del siglo XIX (1886) hasta 1930***

En las últimas décadas del siglo XIX, el auge del modelo económico agro-exportador propició el enriquecimiento de la sociedad porteña, la cual comenzó a viajar a Europa para veranear en San Sebastián (España), Biarritz y Niza (Francia), naciendo la idea de crear un balneario a imagen y semejanza de los europeos, pero ubicado en la costa atlántica. Según Sebrelli (1970) era necesario crear una ciudad cuya utilidad económica y dificultosa accesibilidad la convirtieran en un predio privado, donde pudiera recuperarse el aislamiento, y, además, hubiera espacio para una vida social intensa. Pedro Luro, se convierte en un nuevo y poderoso actor social, gestiona la extensión de las vías férreas (1886), y junto con sus hijos y un grupo de empresarios construyen el Bristol Hotel (1888). Estas dos obras de infraestructura y equipamiento constituyen el inicio del proceso de turistificación, fortaleciendo la función balnearia de la ciudad.

En los albores del siglo XX el balneario se consolida como un destino turístico para la clase alta de la sociedad argentina. En el espacio litoral del área fundacional surgen importantes villas veraniegas para albergar a las familias más 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 buscando las zonas altas del paisaje original (loma 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. Es el momento del auge turístico marcado por la presencia de una demanda altamente elitista que impone sus hábitos de vida, diversión y consumo del espacio litoral.

Entre las obras de equipamiento se destaca la inauguración del Bristol Hotel (1888) localizado frente a la playa homónima, que le otorga una nueva función social al espacio y se convierte en el lugar de visita obligado por la elite porteña. Próximo al hotel surge 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. Se convierte en el lugar de cita obligada y encuentro entre pares, cumpliendo una función social relevante en la vida del balneario (Lagrange, 1993).

El espacio litoral del área fundacional reúne las obras arquitectónicas de esplendor para la vida social aristocrática: cercano a la loma de Stella Maris surge Pidgeon Club (construido en 1903 por iniciativa de Ernesto Tornquist como Club de Tiro a la Paloma, y conocido en la actualidad como Torreón del Monje), en el extremo norte próximo a la loma de Santa Cecilia abre sus puertas el Club Mar del Plata (1906), selecto reducto con casino propio y joya arquitectónica de la ciudad (desaparecido por un incendio en 1961); se inaugura el Teatro Colón (1894) construido por la colectividad española, es una de las pocas edificaciones con estilo arquitectónico ecléctico que subsiste casi sin modificación de su fachada externa; cerca de la loma de Stella Maris se construye la Estación Sud del Ferrocarril (1911), luego de 39 veranos de funcionamiento se convirtió en la Terminal de Ómnibus y desde el 2015 es el Centro Cultural Estación Terminal Sud; en la zona céntrica se construye la Catedral de los Santos Pedro y Cecilia (1903) y hacia el sur del área fundacional se inaugura la Capilla Stella Maris (1912), entre otras obras de equipamiento. Una mención especial requiere el Paseo General Paz (1909), diseñado por Carlos Thays, el proyecto inicial abarcaba desde la actual Plaza Colón, el Parque General Paz, la Explanada Sur y, posteriormente, la Explanada del Centenario hasta La Perla. Estaba formado por paseos y áreas verdes, instalaciones deportivas (canchas de tenis y cricket), kioscos, calesitas, refugios peatonales, lagos artificiales, puentes, y pabellones para alquiler de bicicletas, confitería, teatro, etc. Recibe diferentes obras de acondicionamiento, conservando el carácter lúdico gestionado por la Comisión Pro Mar del Plata (institución que impulsa diferentes emprendimientos), buscando el mejoramiento de la villa elitista porteña.

Las obras de equipamiento e infraestructura más relevantes de este período histórico, como el Paseo General Paz, las Explanadas Norte y Sur, la parquización de las barrancas, fueron las acciones que transformaron las características del paisaje original, marcando el proceso de turistificación de los espacios agrestes a través de la creación de jardines, el control de áreas arenosas, el tendido de una red de desagües, la forestación con especies

arbóreas y florales exóticas, entre otras. En este período histórico, la valoración del área litoral armoniza con la construcción de las villas residenciales, bordeadas por amplios espacios verdes, conformando un paisaje ordenado y pintoresco, que se transforma en el lugar de recreación y encuentro social. En la urbanización del espacio litoral del área fundacional prevalece el modelo de ciudad jardín, integrado con un sistema de parques y espacios verdes litorales, cuya prolongación en la Explanada Sur comunica el sector céntrico de Playa Bristol con Mar del Plata Golf Club (1900) localizado próximo al puerto y alejado del primer trazado urbano.

El arribo de turistas marca una tendencia creciente, de 2.900 turistas en 1889 se alcanzan 32.573 en 1913; en tanto que la población residente aumenta de 5.187 habitantes en 1885 a 27.611 en 1914 (Mantero, 1997). El uso de suelo urbano prevalece en el espacio litoral del área fundacional y las actividades rurales se trasladan hacia la periferia de la ciudad. Una mención especial merece la pesca artesanal, si bien en sus comienzos se localiza próxima a la Playa Bristol se origina un conflicto social con la demanda elitista que frecuentaba durante el verano la costa del área fundacional, dado que la elite porteña no desea compartir el lugar de ocio con la clase trabajadora; por tanto, por iniciativa de Pedro Luro se 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 del área fundacional para el turista y el interior para el residente.

### ***c) Masiva. Desde 1930 hasta 1990***

La década de los años treinta evidencia rupturas en el turismo elitista y lentamente desde el Estado Nacional se perfila una política basada en la realización de obras de equipamiento e infraestructura para atraer un segmento diferente de demanda que propicie una mayor cobertura poblacional. Distintos eventos favorecen 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 tradicionalmente aristocráticos. Se generan situaciones de fricción, que van acompañadas



por el descubrimiento y acondicionamiento de nuevos lugares con función turística localizados hacia el sur del área fundacional, como la construcción del Parque San Martín (1937), el acondicionamiento de las barrancas de piedra con forestación y la inauguración del Complejo de Balnearios de Playa Grande (1938), así como la reserva natural del Golf Club, brindando continuidad al paseo verde litoral.

La elite porteña que frecuentó el conjunto arquitectónico integrado por: Playa, Rambla, Bristol Hotel, Casino y Paseo General Paz, como los objetos más apreciados y construidos para satisfacer las apetencias sociales de principio de siglo, cede paso a una nueva corriente turística con menor poder adquisitivo. Entre las obras, acciones y actores relevantes de este período se destacan: la demolición de la Rambla Bristol (1938/1948) y en su reemplazo la construcción de la Rambla Bustillo Gran Hotel Provincial con un estilo arquitectónico moderno, afectando un amplio sector del Paseo General Paz; 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 por otros, 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 del área fundacional pierde todo su esplendor y cierra sus puertas en el año 1944. Los últimos representantes del turismo aristocrático porteño abandonan la Playa Bristol y se trasladan al sur de la ciudad, donde intentan crear un nuevo reducto turístico en el barrio Playa Grande. En el espacio litoral se inauguran las obras del complejo y balneario homónimo (1930), cercano al campo de golf (1929), en tanto que en el interior se construyen residencias veraniegas, que poseen menor opulencia que las villas turísticas de fin de siglo XIX.

La década de los años treinta testimonia la llegada del modernismo a la ciudad, se inaugura el complejo Rambla Bustillo o Casino (1938), el Palacio Municipal de General Pueyrredon (1938) y se inicia la parquización del paseo costero uniendo las playas: La Perla, Bristol, Varese, Chica y Grande, al cual se suma el Parque San Martín. Es el fin del turismo elitista y el progresivo avance del turismo social. Desde el gobierno nacional se realizan obras que favorecen el cambio; la pavimentación de la Ruta Nacional N° 2 (1938) y el auge del automóvil permitieron el acceso de una nueva clase social, 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.

Al promediar el siglo XX surge el Estado Benefactor, que establece el 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 (Mar del Plata) y Embalse (Río Tercero, Córdoba) las obras de equipamiento turístico más representativas de este período. Por primera vez existe una política turística explícita, a través del Plan Mercante bajo el lema “Usted paga el viaje y la provincia el hospedaje” se promueve el viaje para las personas de escasos recursos hacia las colonias de vacaciones estatales (Pastoriza, 2008). Comienza el auge de la hotelería gremial y sindical, y traerá como consecuencia el fin del turismo elitista que originó la villa veraniega. Los glamorosos hoteles (Royal, Tourbillón, Riviera) sinónimo del prestigio y poder económico de sus antaños huéspedes, ahora deteriorados y abandonados, son vendidos a diferentes sindicatos.

La ciudad crece explosivamente en altura, densificándose en el espacio litoral del área fundacional, se expande en forma desorganizada bajo la ausencia de planificación y se profundizan 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 N° 13.512/1948), que proponen la segunda residencia como una nueva forma de alojamiento en departamentos para la población estival. Se incrementa el flujo turístico en temporada de 275.000 turistas (1945) a 3.249.950 (1975), y la población residente crece progresivamente según el número de habitantes: 114.729 (1947), 308.720 (1970) y 414.700 (1980) (Mantero, 1997).

Mar del Plata se populariza y en el imaginario colectivo de la población es el lugar ideal para vivir. Surge el mito “Mar del Plata: la feliz”, tal como propone Chadeffaud (1987) en su estudio. Gran 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 rural. El destino turístico se masifica, aplicando la teoría de Butler (1980) alcanza 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.

En la costa del área fundacional, la Playa Bristol pierde su último resplandor lujoso y se populariza. El espacio litoral asume un significado diferente y tal como plantea Santos (1997) se transforma para recibir a los nuevos contingentes turísticos, que le otorgan un nuevo sentido, dado que lejos de buscar su reconocimiento entre pares, se conforman con conocer y visitar los lugares antes inalcanzables para ellos. Entre las obras de equipamiento turístico, la Rambla Casino es frecuentada por un turista con hábitos de consumo diferente y menor poder adquisitivo; en tanto que el Gran Hotel Provincial, sinónimo del lujo y refinamiento, primer hotel de 4 estrellas en la oferta local, pierde su

hegemonía y enfrenta períodos oscuros, que combinan concesionarios poco interesados en renovar las instalaciones, cerrando sus puertas durante varios años.

La década de los años setenta es testigo del surgimiento de pequeños destinos litorales en la costa atlántica bonaerense, se impone Villa Gesell para la gente joven y Pinamar atrae a los turistas con alto poder adquisitivo. Años más tarde, el plan de convertibilidad basado en la paridad cambiaria del dólar estadounidense y la moneda nacional argentina, favorece los viajes de los argentinos hacia el exterior. Al mismo tiempo, introduce una desigual competencia con centros turísticos receptores internacionales como: Miami (EE UU); Cancún (México); Camboriú, Florianópolis, Río de Janeiro, Buzios, San Salvador de Bahía, Maceió, Recife, Fortaleza (Brasil), y la paridad cambiaria poco contribuye a recuperar la demanda elitista perdida.

#### ***d) Contemporánea. De 1990 a nuestros días***

El surgimiento de nuevos destinos competitivos promueve un eventual agotamiento de la tradicional oferta turística de Mar del Plata. Ante esta situación se origina un replanteo que introduce un cambio en el acondicionamiento del espacio litoral del área fundacional, donde las obras de equipamiento e infraestructura postulan una nueva ciudad turística que lucha para recuperar la demanda elitista perdida. Desde la gestión oficial se propone una acción conjunta con el sector privado, la ciudad cambia su fisonomía, comienza a surgir un nuevo equipamiento turístico-recreativo que aspira captar una demanda turística con permanencia anual y recuperar el nivel aristocrático que dio origen al balneario.

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 e intentan diversificar y relocalizar la oferta hotelera alejándose de la zona fundacional. Hacia el sur, en las cercanías de Playa Grande, 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. La presencia de la cadena hotelera internacional permite a la ciudad de Mar del Plata trascender fronteras y alcanzar 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 replicando modelos de

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 efecto dominó sus consecuencias se traducen en el espacio. 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 la renovación de la primera línea de construcción del espacio litoral, donde se erigen torres inteligentes y edificios de alta gama, cuyos valores compiten con el mercado internacional y se localizan en torno 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 del área fundacional abandonado por el paso del tiempo y, los cambios en el perfil y preferencias de la demanda. Comienza un proceso de reconversión, donde los desarrolladores inmobiliarios urbanizan los escasos lotes disponibles y se renuevan algunos edificios emblemáticos. Como afirma Santos (1997) en este período se produce una receptividad específica en un lugar ocupado, hacia flujos de modernización, y el espacio litoral del área fundacional se transforma y aspira recuperar el sitio de primacía perdido.

En este contexto, merece una mención especial el edificio denominado Rambla Bustillo o Complejo Rambla Casino y Gran Hotel Provincial, que reemplazó la Rambla Bristol en 1938 y originó la pérdida del Paseo General Paz. Si bien el Gran Hotel Provincial fue construido con fondos públicos, en 1948 irrumpe en la actividad comercial local, compite y se posiciona como uno de los mejores establecimientos de alojamiento de la ciudad, devolviéndole el lujo y esplendor a un espacio desvalorizado y descuidado del área fundacional. Su vida comercial transcurre entre períodos de apogeo y abandono, donde el glamour desaparece, la decadencia se impone y el espacio litoral se transforma nuevamente en un lugar olvidado e inseguro. Luego de varios años de inactividad y cierre, en el 2004 a través de una licitación surge un nuevo actor social que inicia con capitales privados un proceso de reconversión, el edificio se ajusta a los cánones exigidos por la

cadena hotelera internacional Navarra Hoteles (NH Hotel Group) y en la actualidad ofrece sus servicios con el nombre NH Gran Hotel Provincial, ostentando la categoría máxima de cinco estrellas y dando origen a un nuevo período de prosperidad.

En la actualidad (2024) las obras de equipamiento turístico se centran en la refuncionalización del Torreón del Monje (loma de Stella Maris), que implica una fuerte inversión privada en el edificio (ampliando la oferta de servicios gastronómicos, culturales y deportivos), convertido en un sector de playa revalorizado como escenario de prácticas deportivas acuáticas adaptadas a las innovaciones en las preferencias de la demanda (kite surf, sup, body, natación en agua fría, entre otras).

Como toda localidad marítima turística, el espacio litoral del área fundacional de Mar del Plata sufrió diferentes transformaciones en el proceso de turistificación, que demuestra el accionar de los gestores políticos, los intereses de los inversores privados, y las diferentes obras de equipamiento e infraestructura realizadas.

## **Discusión**

Desde la antigüedad, la comprensión del espacio y las relaciones con su entorno han sido un tema de interés para la sociedad. Estas cuestiones fueron objeto de análisis, con enfoques y propósitos diferentes, según los distintos paradigmas que acompañan la evolución del pensamiento geográfico. Si bien, la Geografía se origina como una descripción de la Tierra, de sus habitantes y de las relaciones que se generan entre la sociedad y las obras resultantes, en la actualidad incluye toda acción humana sobre el planeta.

En palabras de Santos (1997), la producción y reproducción del espacio supone una sucesión de formas y contenidos, que brindan una característica dinámica a su ontología. En cada momento de la sociedad, los lugares se crean, recrean y renuevan, según un nuevo contenido, significado o sentido. Los acontecimientos o eventos, unidos a las obras y el accionar de la sociedad, originan un cambio en un tiempo concreto que conforma el acontecer histórico.

En este contexto, y retomando las palabras de Santos (1997), el tiempo y el espacio asumen características diferenciales según cada período histórico. El lugar remite a la realidad histórica y refleja el accionar de la sociedad, que le otorga estructura e identidad. Así, es posible pensar al espacio geográfico como sinónimo de territorio valorado y acondicionado o construido como postula Lozato Giotart (1991), donde a partir de un conjunto de obras que modifican al lugar original, se recrean las condiciones ambientales

y sociales, que redefinen cada sitio, siendo el resultado de las acciones de la sociedad ajustadas a las necesidades impuestas por la demanda.

Las obras responden a las condiciones sociales y técnicas presentes en un momento histórico, y se convierten en un testimonio de la acción antrópica. 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 de producir y hacer, que se manifiestan en un lugar, determinando su configuración socio-espacial. Por tanto, el espacio geográfico recibe y refleja las acciones de la sociedad sobre las formas físicas originales (Santos, 1997).

La configuración socio-espacial permite entender la historia y el presente de un lugar. Para Santos (1997), en cada momento y lugar se concretan determinadas acciones que responden al peso de los actores, que le brindan forma e identidad. En cada lugar, el devenir social permite distinguir períodos diferentes, que remiten a las características compartidas en el presente y en el pasado. El tiempo en que se realizan las acciones, así como el peso de los actores de cada momento, es distinto; por tanto, la forma en que se utiliza el tiempo social difiere. Sin embargo, el espacio reúne a todas las obras antrópicas, con múltiples posibilidades de usos diferentes del territorio relacionadas con las distintas formas de uso del tiempo.

Bajo este contexto, y siguiendo el pensamiento de Santos (1997) se considera el concepto de período histórico, como aquel intervalo de tiempo marcado por eventos y existencias, cuya heterogeneidad revela la disparidad de los actores al usar el territorio; al cual Silveira (2008) agrega el conjunto de posibilidades reales a disposición de los actores que viven en ese momento en un determinado lugar.

En este sentido, resultó interesante analizar las obras y el accionar de la sociedad para acondicionar el espacio turístico litoral y sus consecuencias en el ordenamiento territorial. A través de las diferentes fases evolutivas del desarrollo de un espacio turístico propuestas por Buttler (1980) y Chadeaud (1987), y retomando las palabras de Cazes et al. (1980) fue posible identificar las transformaciones territoriales del área fundacional, el comportamiento espacial de la demanda, los cambios producidos en los medios de desplazamiento y en la composición de los flujos, así como los conjuntos espaciales que identifican a cada momento histórico. Tal como afirma Lozato Giotart (1990), también resultó viable indagar los cambios producidos por el accionar de la sociedad reflejados en el espacio, que deja de ser contemplado para pasar a ser consumido o construido. El camino recorrido refuerza el pensamiento de Santos (1997) y permitió reflexionar en cada

fase de evolución turística la importancia de analizar el tiempo dentro del tiempo, considerando las obras y acciones realizadas que actúan como puntos de inflexión e imponen un cambio en la mirada turística.

Tal como afirma Santos (1997), queda reflejado que el tiempo y el espacio asumen características diferenciales según cada período histórico. El lugar remite a la realidad histórica y refleja el accionar del hombre, que le otorga estructura e identidad. Así, es posible pensar al espacio geográfico como 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 son el resultado de las acciones sociales.

### **Conclusiones**

La aplicación de los principios de la Geografía del Turismo permite observar y analizar las transformaciones del espacio litoral en el área fundacional de Mar del Plata, que sufre un marcado proceso de antropización, manifestado en algunos sectores por la construcción-demolición-reconstrucción de obras de equipamiento turístico-recreativo, residencias, viviendas y edificios, donde las obras patrimoniales con influencia de la arquitectura europea de fines del siglo XIX y principios del XX ceden paso a las construcciones en altura, imponiendo un estilo representativo de la modernidad. Por otra parte, la playa considerada como un recurso natural, es descubierta y valorizada, a través de un proceso de turistificación que evidencia diferentes intervenciones en el territorio.

El abordaje de la investigación a través del método geo-histórico permitió aplicar las propuestas de Buttler (1980) y Chaudefaud (1987) al estudio del ciclo de vida de los destinos y definir cuatro fases de evolución del territorio litoral del área fundacional (pre-turística, elitista, masiva y contemporánea), indagando en cada momento histórico los actores más representativos, las acciones realizadas y las obras de equipamiento e infraestructura, que a través del tiempo, permitan comprender el proceso turistificación del espacio litoral.

A lo largo del devenir turístico, la transformación urbana fue sostenida en diferentes momentos por voces locales y extra-locales, algunas veces compartiendo la visión y en otras con posiciones encontradas, originando una metamorfosis del lugar reflejada en la transformación de la villa veraniega elitista a la ciudad moderna contemporánea. En este contexto, la zona costera del área fundacional se convierte en un espacio turístico caracterizado por una marcada intervención antrópica, reflejada en diversas obras de equipamiento e infraestructura que se crean, recrean y renuevan a través del tiempo,

demostrando escaso interés por la conservación de los elementos del patrimonio cultural y natural. Esta situación genera una preocupación constante por su cuidado y protección, dado que los recursos naturales del sector costero constituyen un componente determinante del espacio turístico local.

Bajo este enfoque de pensamiento, se propone reflexionar sobre nuevas líneas de investigación que busquen dar respuesta al futuro deseado y el futuro posible de la ciudad turística, su dinámica y desafíos, y la valoración de los procesos de reactivación del sector, que permitirán afrontar la transición hacia una nueva etapa del turismo.

### Referencias bibliográficas

- Alonso Fernández, J., Martín Roda, E. y Pardo Abad, C. (2009). *Geografía turística Mundial*. Editorial Universitaria Ramón Areces.
- Barili, R. (1970). *Del historial marplatense*. Municipalidad de General Pueyrredon.
- Barrado, D. y Calabuig, J. (2001). *Geografía Mundial del Turismo*. Síntesis.
- Butler, R. (1980). *The concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources*. Canadian Geographer.
- Calderón Fajardo, V. y Nuevo-López, A. (2024). La turistificación y las nuevas lógicas capitalistas. Una revisión sistemática. *Revista Vegueta: Anuario de la Facultad de Geografía e Historia*, 24 (1), 265-279. <https://doi.org/10.51349/veg>
- Calle Vaquero, M. de la (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación Española de Geografía*, 83 (2829), 1-40. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>
- Callizo Soneiro, J. (1991). *Aproximación a la geografía del turismo*. Síntesis.
- Callizo Soneiro, J. (2017). El espacio turístico de Chadefaud, un entrevero teórico: del historicismo al materialismo dialéctico y el sistemismo behaviourista. *Geographicalia*, (26), 37-44. [https://doi.org/10.26754/ojs\\_geoph/geoph.1989261903](https://doi.org/10.26754/ojs_geoph/geoph.1989261903)
- Cazes, G., Lanquar, R. y Raynouard, Y. (1980). *L'aménagement touristique*. Presses Universitaires de France.
- Chadefaud, M. (1987). *Aux origines du tourisme dans les Pays de l'Adour (Du mythe de l'espace : un essai de géographie historique)*. Département de géographie et aménagement de Université de Pau et des Pays de l'Adour, et Centre de recherche sur l'impact socio-spatial de l'aménagement.



- Cova, R. (1993). *Apuntes para una historia de la arquitectura marplatense*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Mar del Plata.
- Cova, R. y Gómez Crespo, R. (1982). *Arquitectura marplatense: el pintoresquismo*. Instituto Argentino de Investigaciones en Historia de la Arquitectura y del Urbanismo.
- Hall, M. y Lew, A. (1998). *Sustainable tourism: A geographical perspective*. Addison Wesley Longman
- Knafou, R. (1999). Turismo e território. Por uma abordagem científica do turismo. En A. Rodrigues (Org.), *Turismo e geografia: reflexões teóricas e enfoques regionais*, (pp. 62-74), Hucitec Editora.
- Lagrange, A. (1993). *Mar, Playas y Puerto. Mar del Plata-Argentina*. Fundación Bolsa de Comercio de Mar del Plata.
- López Palomeque, F., Vera Rebollo, F., Torres Delgado, A. e Ivars-Baidal, J. (2022). *El turismo, ¿fin de época? Desafíos de España como destino turístico en un nuevo escenario*. Universitat de Valencia.
- Lozato Giotart, J. P. (1990). *Geografía del Turismo – Del espacio contemplado al espacio consumido*. Masson.
- Luis Gómez, A. (1987). Aproximación a la geografía internacional del ocio: las recopilaciones bibliográficas. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 11, 109-117. <https://raco.cat/index.php/DocumentsAnalisi/article/view/41408>
- Mantero, J. C. (1997). Mar del Plata: devenir urbano y desarrollo turístico. *FACES*, 3 (4), 135-152. [https://nulan.mdp.edu.ar/id/eprint/48/1/FACES\\_n4\\_135-152.pdf](https://nulan.mdp.edu.ar/id/eprint/48/1/FACES_n4_135-152.pdf)
- Mesplier, A. y Bloc-Duraffour, P. (2000). *Geografía del Turismo en el mundo*. Síntesis.
- Miossec, J. M. (1977). Un modele de l'espace touristique. *L'Espace géographique*, 6 (1), 41-48. [https://www.persee.fr/doc/spgeo\\_0046-2497\\_1977\\_num\\_6\\_1\\_1690](https://www.persee.fr/doc/spgeo_0046-2497_1977_num_6_1_1690)
- Mitchell, L. y Murphy, P. (1991). Geography and tourism. *Annals of Tourism Research* 18 (1), 57-70. [https://doi.org/10.1016/0160-7383\(91\)90039-E](https://doi.org/10.1016/0160-7383(91)90039-E).
- Organización Mundial del Turismo (OMT) (2019). *Definiciones de turismo de la OMT*. OMT Madrid. <https://doi.org/10.18111/9789284420858>
- Pastoriza, E. (2008). El turismo social en la Argentina durante el primer peronismo. Mar del Plata, la conquista de las vacaciones y los nuevos rituales obreros, 1943-1955. *Revista Nuevo Mundo*. <https://doi.org/10.4000/nuevomundo.36472>
- Pearce, D. (1988). *Desarrollo turístico. Su planificación y ubicación geográfica*. Trillas.

- Roccatagliata, J. (1984). *Mar del Plata y su región*. Editorial Sociedad Argentina de Estudios Geográficos.
- Santos, M. (1997). *La naturaleza del espacio. Técnica y Tiempo. Razón y Emoción*. Ariel.
- Sebrelli, J. J. (1970). *El ocio represivo*. Editorial Tiempo Contemporáneo.
- Silveira, M. L. (2008). *De la Geografía de la existencia a los circuitos de la economía urbana*. Editorial Universidad Nacional del Sur.
- Smith, R. V. y Mitchell, L. S. (1990). Geography and tourism: a review of selected literature, 1985-1988. C. P. Cooper (Ed.) *Progress in Tourism, Recreation and Hospitality Management, Volume 2* (pp. 50 – 66). Belhaver Press.
- Vera Rebollo, F.; López Palomeque, F.; Marchena Gómez, M. y Antón Clave, S. (1997), *Análisis territorial del turismo: una nueva geografía del turismo*. Ariel.
- Vera Rebollo, F.; López Palomeque, F.; Marchena Gómez, M. y Antón Clave, S. (2011), *Análisis territorial del turismo y planificación de destinos turísticos*. Tirant Humanidades.