

## **USOS Y CONFLICTOS EN LA FRANJA COSTERO URBANO-TURÍSTICA DE LA PERLA, MAR DEL PLATA, BUENOS AIRES**

**Socrate, Juliana<sup>1</sup>- Policastro, Gianfranco<sup>1,2</sup>- Ruíz, Franco<sup>1,2</sup>**

<sup>1</sup>Centro de Investigaciones Geográficas y Socio Ambientales, Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Mar del Plata. E-mail: [julisocrate@gmail.com](mailto:julisocrate@gmail.com)

<sup>2</sup>Consejo Interuniversitario Nacional.

---

### Resumen:

La Franja Costero Urbano-Turística es un área en donde convergen distintos usos, actividades y actores sociales. El objetivo del presente trabajo fue analizar los usos y actividades que se desarrollan en la Franja Costero Urbano-Turística de un sector de La Perla en la ciudad de Mar del Plata, así como los conflictos asociados a ella. Se caracterizó un sector del litoral marplatense y, a partir de la adaptación de un método de estudio para áreas urbano-turísticas, se detectaron conflictos de diferente naturaleza. Entre ellos podemos mencionar los relacionados con la fachada marítima y sus aspectos arquitectónicos; aquellos relacionados con la gestión público-privada de las playas que se encuentran dentro de la Franja y problemas con el acceso a los balnearios dentro del área. A partir de este análisis, se comprobó la complejidad que los espacios litorales presentan, tanto en la generalidad como en la particularidad, y demostró la necesidad de analizar a la Franja Costero Urbano-Turística como un todo para tener en cuenta los usos, actividades y actores intervinientes dentro de un sector en particular.

Palabras claves: Franja Costero Urbano-Turística – La Perla – Conflicto de uso y actividades

## **USES AND CONFLICTS IN THE URBAN-TOURIST COASTAL STRIP OF LA PERLA, MAR DEL PLATA, BUENOS AIRES**

### Abstract:

The Urban-Tourist Coastal Strip is an area where different uses, activities and social actors converge. Drawn by the different actions carried out in these areas, it was taken as the analysis unit to study a sector within the city of Mar del Plata. The objective of this work is to study the uses and activities that take place in the Urban-Tourist Coastal Strip of a sector of "La Perla" in the city of Mar del Plata, as well as conflicts associated to it. A sector of the city coastline was characterized using different methodologies in order to get to the detection of conflicts of different nature. Among them we can mention issues related to the maritime facade and its architectural aspects; those related to the public-private management of the beaches located in the Strip; and problems related to the access to the beaches. From this analysis, the complexity that coastal spaces show, both in general and particular was checked; and proved the need of analyzing the Urban-Tourist Coastal Strip as a whole in order to take into consideration the uses, activities and actors involved in a particular sector.

Key words: Urban-Tourist Coastal Strip – La Perla – Conflict of uses and activities

### *Introducción*

El turismo en general, pero el de sol y playa en particular, tiene un impacto muy importante en términos económicos en las localidades ubicadas en el este y sudeste de la provincia de Buenos Aires (Hernández, 2019). Modifica no solo la dinámica local, sino que también condiciona aquellos servicios que deben estar presentes a la hora de satisfacer la necesidad de los visitantes. Por tal motivo, es necesario que toda ciudad turística garantice las condiciones de atracción suficientes -como espacios limpios, infraestructura adecuada, capacidad hotelera suficiente, servicios turísticos-para volver a convocarlos en períodos vacacionales futuros.

Mar del Plata es la ciudad cabecera del Partido de General Pueyrredon, ubicada al sudeste de la provincia de Buenos Aires, sobre la costa del Mar Argentino. Esta condición ha garantizado que, poco después de su fundación en 1874, se consolidara como ciudad balnearia concurrida por la aristocracia porteña y, con posterioridad a la década de 1930, se volviera uno de los destinos preferidos por el turismo de masas (Arce Henríquez y González, 2019; Barbini et al, 2011). Históricamente, la ciudad de Mar del Plata presenta una infraestructura turística altamente desarrollada. En ella están presentes actores privados que cuentan con concesiones sobre las playas, y donde instalan balnearios y servicios para los turistas. Además, se encuentran presentes paradores y accesos públicos que cuentan con el equipamiento básico. En promedio, cerca de 3 millones de turistas visitan la ciudad, ocasionando que la misma duplique o triplique su población total estable, la cual ronda los 860.000 habitantes (EMTUR, 2018). En la temporada 2019 – 2020, de acuerdo con el Ente Municipal de Turismo, arribaron a la ciudad cerca de 3,5 millones de turistas, cifras históricas que no se registraban desde 2015 (EMTUR, 2020). Por tal motivo, los estudios sobre el estado de las playas y su zona aledaña revisten gran importancia.

Barragán Muñoz (2003) menciona y define los usos y actividades desarrollados en las zonas costeras los cuales acaban por condicionar y modificar, tanto en el largo como en el corto plazo, al espacio donde se desarrollan. Los usos son definidos como la utilización primaria de ciertos recursos costeros con un carácter social. Si bien están insertos en la dinámica de mercado, la primera motivación para su utilización no es la del beneficio y ánimo de lucro. Las actividades desarrolladas en el área litoral, por su parte, son aquellas que se realizan en busca del beneficio propio y ánimos de lucro, es decir que buscan satisfacer las necesidades humanas.

Los usos del litoral son el espacio: natural (preservación de las características naturales del área), como asentamiento de la población (lugar de residencia), como soporte

(construcción de infraestructura), como emisor/receptor de residuos, y como defensa (obras de defensa costera). Las actividades, por su parte, pueden ser: extractivas o primarias, ociosas y turísticas, industriales y comerciales (Barragán Muñoz, 2003).

A la hora de definir las áreas litorales, resulta pertinente recurrir a la definición propuesta por Barragán Muñoz (2003, p.18), para quien constituyen “una franja de anchura variable, resultante del contacto interactivo entre la Naturaleza y las actividades humanas que se desarrollan en ámbitos que comparten la existencia del mar” lo que a su vez, siguiendo al autor, nos permite distinguir tres áreas diferenciadas: la marítima, terrestre, y marítimo-terrestre; siendo la última de las tres la de mayor relevancia en este trabajo. Además, las áreas litorales conforman un sistema integrado por diferentes elementos, lo que las vuelve áreas sumamente complejas. Por tal motivo, podemos concebir a los espacios litorales como sistemas complejos, dado que son un “todo organizado en donde los elementos que lo integran son inseparables, es decir que no deben bajo ningún punto de vista ser estudiados de forma aislada puesto que sólo al analizarlos como un conjunto es posible comprender la complejidad existente” (García, 2006, p. 21).

Para abordar un estudio de las zonas costeras, considerando la influencia del entorno urbano y su impacto, Dadon (2012) propone delimitar la interfase urbano-costera, definida como la zona de transición en donde se encuentran las interacciones entre los procesos urbanos y naturales. Ésta es compleja y se encuentra en constante cambio debido a los nuevos usos y actividades que en ella se llevan a cabo. Para ello realiza una distinción de los diferentes sectores que se ubican dentro de esta interfase dinámica. En principio, remarca la existencia de una “Franja Costera Urbana-Turística”, entendida como el área que contiene las playas y aguas someras por un lado y las áreas destinadas al alojamiento y recreación de turistas, por el otro. Cabe aclarar que esta zona es muy compleja y posee una elevada densificación, sobre todo en la temporada veraniega, a la vez que se establece una intensa competencia por el uso del suelo.

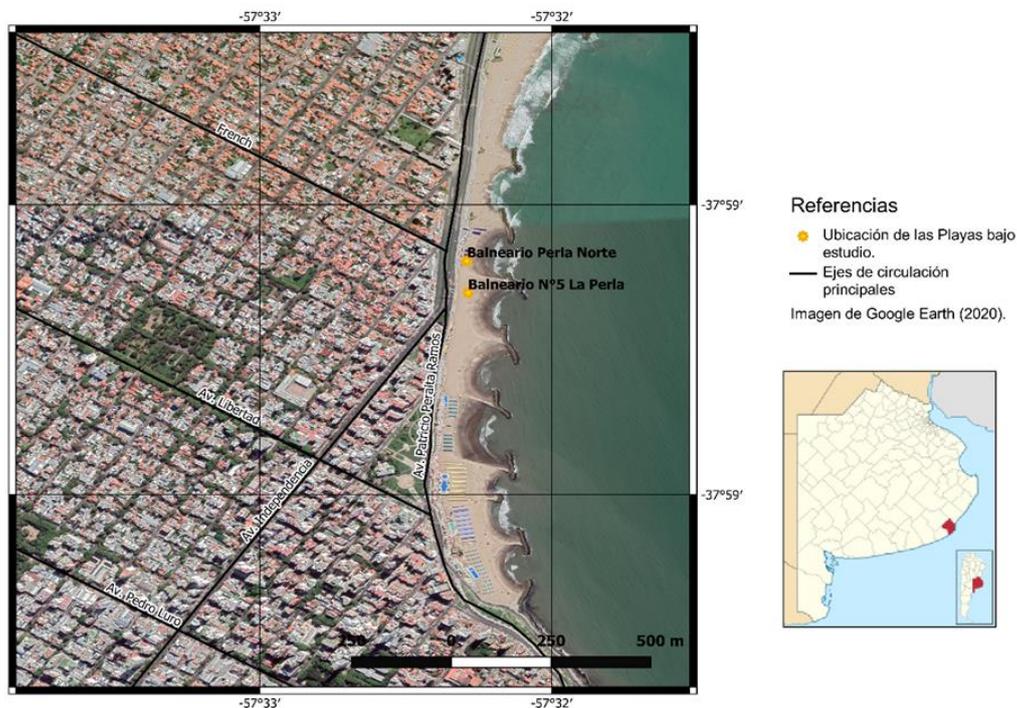
Posteriormente, el autor realiza una distinción de la Franja Costera Urbana-Turística (Franja CUT), estableciendo una zonificación en bandas que nos permite subdividir dicho espacio en dos áreas: la “Fachada marítima” y el “Frente urbano costero”. La primera hace referencia a la “(...) cara visible de la ciudad, situada directamente frente al océano (...)” (Dadón, 2012, p.174), caracterizada por la presencia de edificación en altura y una elevada demanda inmobiliaria para lograr aumentar la rentabilidad.

Existen distintos trabajos que toman la Franja Costero Urbano-Turística como área de análisis. Entre ellos, se pueden mencionar a Dadon (2020), Amor (2018), Padilla y Benseny

(2016), Benseny (2008). Para el caso del análisis de usos y actividades en el espacio litoral, los trabajos de Caviedes et al (2021), Barragán Muñoz (2020), Barragán Muñoz et al (2010), Verón y Barragán Muñoz (2015), Pereyra y Wellington Carvalho Vilar (2013), Barragán Muñoz et al (2010), Pontrelli Albisetti (2010) y Raimondo (2010) son algunos de los que los toman como guía.

El área de estudio del presente trabajo es la Franja Costero Urbano-Turística (Dadon, 2012) delimitada por playas que presentan dos de los balnearios del sector centro-norte de la ciudad, Balneario Perla Norte y ex Balneario Terrazas del Mar, hoy conocido como el Balneario N°5 de La Perla (Figura 1). Si bien las mismas se encuentran adyacentes la una de la otra, poseen diferencias marcadas en lo que refiere a aspectos socioeconómicos, físicos y administrativos. La primera de ellas está concesionada por agentes privados, y la otra pertenece a la administración pública. A ello se suma la variedad de usos y actividades que se dan sobre ambas playas. Se seleccionó esta área de estudio dada la relevancia que tomó en los medios de comunicación durante 2019, debido a conflictos administrativos en el área pública.

El presente trabajo tuvo como objetivo analizar los usos y actividades que se desarrollan en la Franja Urbano Costero-Turística de un sector de La Perla en la ciudad de Mar del Plata, así como los conflictos asociados a ellos.

**Figura 1. Ubicación del área de estudio**

Fuente: elaboración propia

### *Materiales y métodos*

Para la realización de este trabajo, se llevó adelante una investigación cualitativa, entendida como:

investigaciones intensivas a muy pequeña escala, en las cuales se explora la experiencia cotidiana de la gente y sus comunidades en diferentes tiempos y espacios. En estos trabajos, la posición del investigador, sus experiencias, sus perspectivas y sus prejuicios son aspectos significativos en el desarrollo y los resultados de la investigación (Pedone, 2000, p. 7).

Para la delimitación de la Franja Costero Urbano-Turística, la Fachada Marítima y el Frente Urbano costero, a partir de interpretación visual y mapeo, se analizaron imágenes de Google Earth® (noviembre 2020) y se identificaron las mismas siguiendo las recomendaciones de Dadon (2012) las cuales fueron explicitadas anteriormente. Para la cartografía, se utilizó el software QGIS 3.16 *Hannover*.

La clasificación de usos y actividades dentro del área de estudio se basó en Barragán Muñoz (2003). A partir de la matriz de usos y actividades se seleccionaron aquellas que se encuentran presentes en el área bajo análisis. Esto se ha realizado a partir del relevamiento

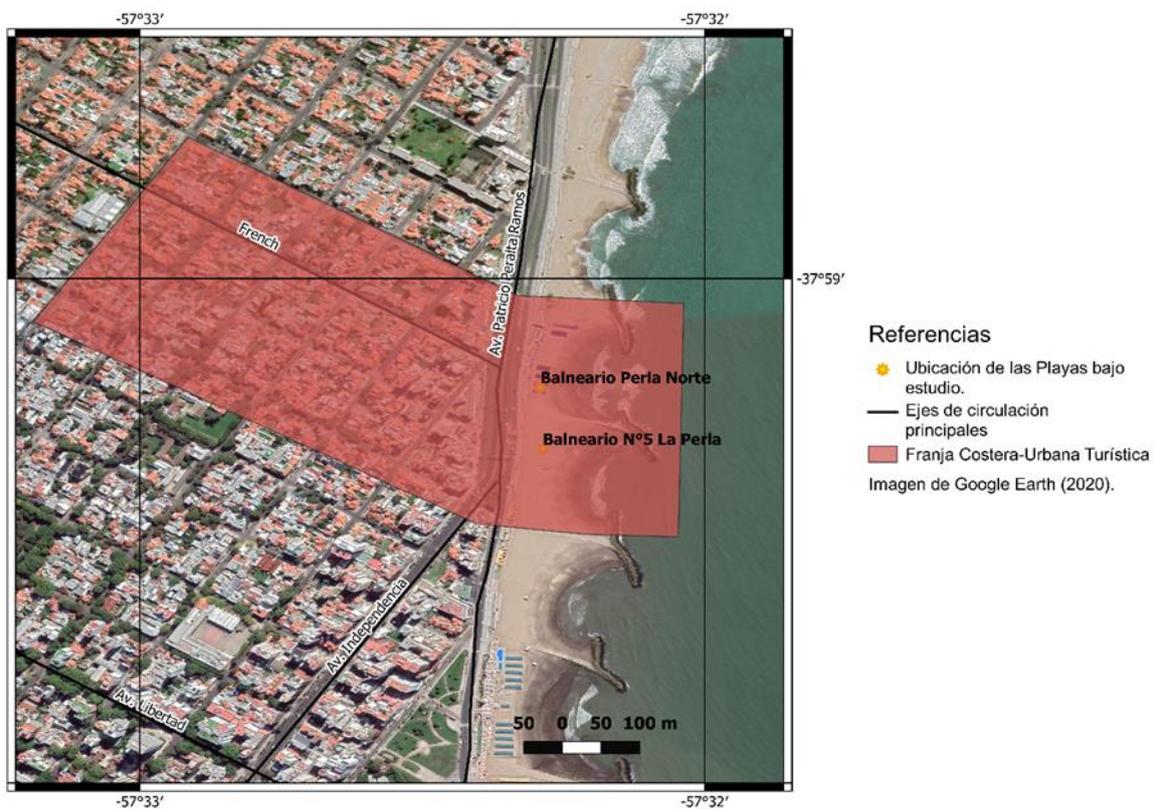
en campo (se hicieron salidas de campo en temporada baja y alta durante 2019 y 2020, principalmente entre noviembre, diciembre, enero y marzo), información provista por el balneario (a partir de entrevistas a informantes clave como empleados del mismo) y la Municipalidad de General Pueyrredon.

Por último, partiendo de lo propuesto por Barragán Muñoz (2014), en los ambientes litorales se desarrollan gran cantidad de problemáticas, pero cuando las mismas alcanzan e involucran a los actores sociales o instituciones, los problemas dan lugar a conflictos. De acuerdo con Cicalese :

la relación social es una vinculación entre actores más o menos duradera en el tiempo, en el cual intercambian los recursos y logros que poseen en un contexto de cooperación y conflicto para garantizar una producción institucional, que satisface fines individuales (2009, p.3).

### *Resultados*

Al analizar el área de estudio, se observaron ciertas peculiaridades. En cuanto a la interfase urbano-costera pueden apreciarse ciertas similitudes y diferencias entre ellas. La franja costera urbana-turística se extiende desde la costa hasta las manzanas más próximas a las playas. En ella, los turistas pasan la mayor parte de su tiempo y es donde realizan sus actividades de ocio (Figura 2).

**Figura 2. Franja Costera Urbana-Turística**

Fuente: elaboración propia

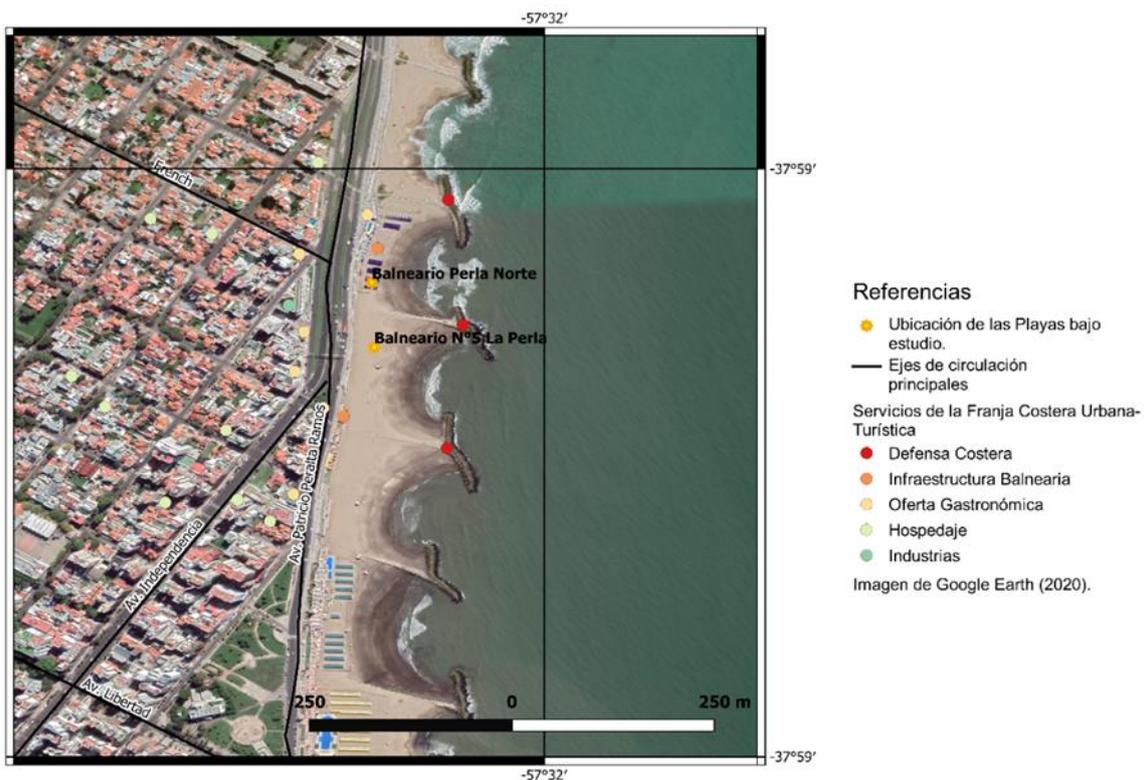
En la Franja Costera Urbana-Turística (FCUT) se encuentra el equipamiento balneario, la defensa costera (los espigones); se concentran las segundas residencias y hoteles, establecimientos gastronómicos (como Punta Marina, Restaurant de Perla Note, etc.), entre otros. En la Figura 2 se puede apreciar la delimitación de la FCUT con color rojizo, la cual se extiende unas seis manzanas hacia el interior de la línea de costa puesto que en dicha área es donde se concentra gran parte de los establecimientos hoteleros, segundas residencias y establecimientos gastronómicos, los cuales dejan de estar presentes una vez que nos adentramos en el espacio urbano más allá de estas primeras manzanas, razón por la cual se ha llegado a la delimitación expresada en la Figura 2 como la más acertada para los fines del trabajo.

En cuanto a los límites de la FCUT en la zona de la playa distal, se optó por delimitar el área donde se encuentra el equipamiento balneario destinado a satisfacer las necesidades de los individuos que concurren a las playas bajo estudio; y en lo que al mar se refiere, el corte que se realizó esta determinado por el área donde se concentra la zona de baño y de pesca

deportiva, lo cual obligó a establecer el límite en los 5 metros posteriores a la finalización del espigón de cada una de las playas ubicadas dentro del área de estudio.

Aun así, podemos inferir que existe una diferencia entre lo planteado por el autor y lo que se observa en la práctica, ya que según el primero “(...) en esta zona no suele permitirse la instalación de establecimientos industriales (...)” (Dadón, 2012, p. 173), pero en el caso analizado, delante a las playas se encontraba la reconocida fábrica Havanna, ubicada en el Bv. Marítimo Patricio Peralta Ramos 387, recientemente vendida (Figura 3). Esta, si bien en su momento se dedicaba a la fabricación de alfajores, al momento de la realización de este artículo se encuentra atravesando un proceso de refuncionalización adaptado al turismo debido a la instalación de un local comercial en el lugar, lo que implica un pasaje de un uso industrial a uno comercial (Barragán Muñoz, 2003); y de relocalización de la planta industrial al Parque Industrial de la ciudad, dada su expansión en su volumen de producción.

**Figura 3. Servicios de la Franja Costera Urbana-Turística**

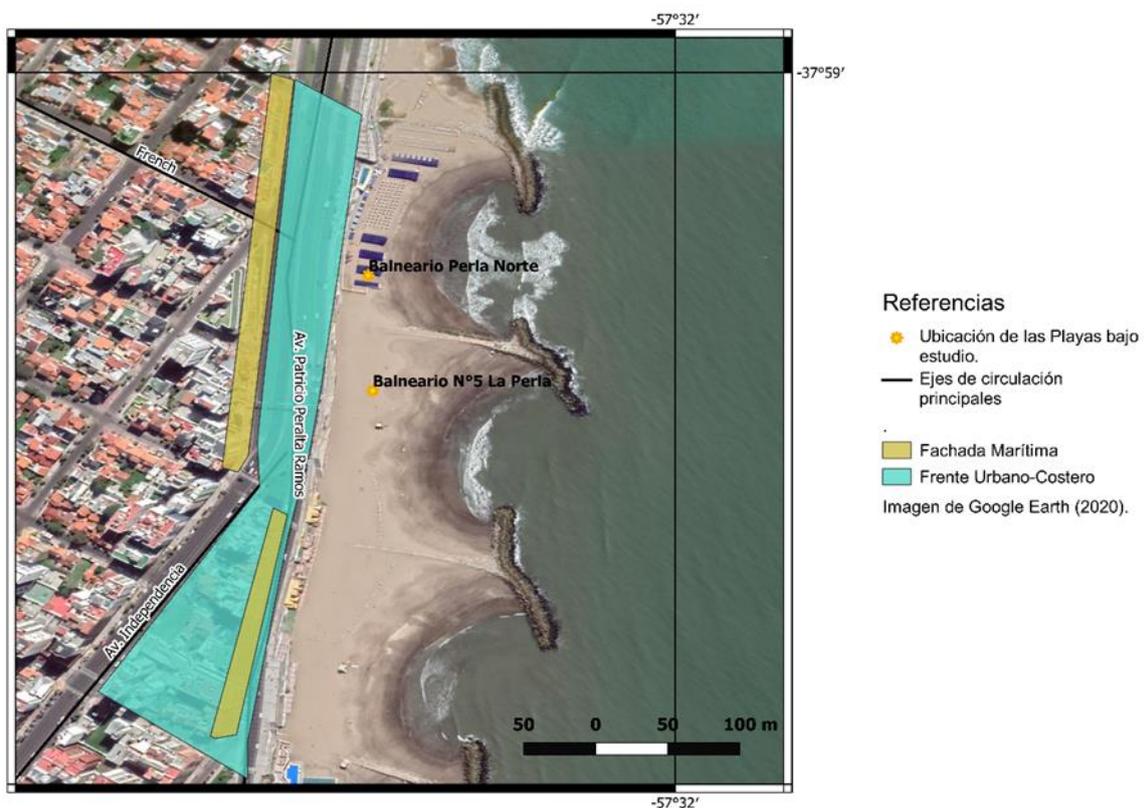


Fuente: elaboración propia

En el área de estudio, la fachada marítima presenta la existencia de edificios no superiores a siete (7) pisos de altura, con balcones vidriados y ventanales amplios. Sin embargo, es preciso destacar la presencia de viviendas y edificaciones de baja altura, como por ejemplo hogares permanentes y segundas residencia (Figura 4).

Según el Código de Ordenamiento Territorial (COT) del Partido de General Pueyrredon, la zona analizada corresponde al Distrito Residencial R3, la cual se encuentra destinada a la localización del uso residencial con viviendas individuales y colectivas. Esto explica por qué se pudo apreciar la alternancia entre casas y edificios. Además, los edificios pueden tener un máximo de ocho pisos, aunque en algunas excepciones este máximo puede extenderse hasta diez. Esta es la razón por la cual no se encontraron edificios que superen dicho número de pisos. (Municipalidad de General Pueyrredon, 2018).

**Figura 4. Fachada Marítima y Frente Urbano-Costero**



Fuente: elaboración propia

La segunda subdivisión, por su parte, refiere al sector en donde tienen lugar nuevos usos y actividades, y es el modo de materialización de la ciudad en su desarrollo lineal, paralelo a la costa. En el área bajo estudio, este frente estaría constituido por los edificios próximos a la costa, las veredas y calles, parques, y demás elementos. Al ser un espacio privilegiado y muy demandado, la municipalidad suele realizar refacciones y nuevas obras de infraestructura. Un ejemplo de esto es la construcción de dos nuevos edificios frente a las playas de Terrazas del Mar y Perla Norte. Otro aspecto que resulta pertinente recalcar es que la Franja CUT, una vez finalizada la temporada, queda desprovista de actividades, y esto se pudo apreciar en el caso del área de estudio luego de varios relevamientos de campo durante el mes de noviembre; se visualizó con claridad su estado antes de la llegada de los turistas.

Las zonas descritas anteriormente ocupan una franja muy estrecha y a la vez codiciada por agentes con distintos intereses y proyectos. Por ende, estos intentarán ocupar y atribuirle un uso concreto a ese espacio para así obtener beneficios, lo cual realizarán a través de la mercantilización de la franja próxima a la costa con la finalidad de establecer allí los servicios necesarios para satisfacer las necesidades de los turistas y usuarios de las playas (Sánchez, 1991, p. 222), como, por ejemplo, bares, restaurantes, servicios balnearios, etc. Por todo lo dicho, y de acuerdo con este autor, podemos definir a los espacios litorales como “espacios calientes”, debido a que constituyen áreas limitadas con un gran valor económico, paisajístico y social en donde diferentes agentes buscan funcionalizar el espacio de formas diversas y muchas veces incompatibles entre sí (Sánchez, 1991, p.223).

De esta forma, el análisis de Dadon (2012) permitió comprender con mayor claridad al espacio litoral como un sistema complejo, una trama de componentes heterogéneos e interdependientes asociados a los usos y actividades que se dan en dicho espacio, y que incluyen actores, propósitos e intereses contrapuestos que muchas veces derivan en conflictos (Morin, 1997; Bonil et al, 2004).

Por ende, resulta pertinente detenernos en el análisis de usos y actividades que tienen lugar en el área de estudio acudiendo para ello a la metodología propuesta por Barragán Muñoz (2003), puesto que consideramos que este análisis es necesario para comprender en profundidad las características de la FCUT y cómo los distintos usos y actividades que allí tienen lugar pueden ser la causa de diversos conflictos, los cuales serán detallados posteriormente.

En cuanto a los usos del espacio litoral que se destacan en el área (Figura 5):

- *Espacio Natural*: en el caso de las playas dentro de la FCUT, pudo observarse que estas se consolidan como características naturales del espacio litoral. Aun así, no se registró la presencia de espacios naturales protegidos.

- *Espacio como asentamiento de la población*: en este caso, se vio con claridad la presencia de la población en esta zona ya que se encuentran edificios, casas, balnearios, y demás; lo que marca un claro uso del espacio como asentamiento de la población.

- *Espacio como soporte*: dentro de la FCUT, se encuentra infraestructura para el desarrollo de diferentes actividades comerciales (Figura N°3). En el caso de las playas Terrazas del Mar como en Perla Norte se visualiza la construcción de puestos de guardavidas; la presencia del Balneario Perla Norte y sus respectivas instalaciones (carpas, baños, postes, etc.).

- *Espacio como emisor/receptor de residuos*: el efecto de este uso del espacio se ve reflejado en las playas. Si bien en las que se encuentran dentro de la FCUT analizada, no se vieron desagües cloacales ni pluviales, estos sí existen en las playas aledañas y por ende su efecto se hace sentir en estas. Por ejemplo, con la presencia de residuos orgánicos y plásticos en la línea de pleamar. Esto es una muestra de cómo el hombre utiliza el mar como lugar de vertido de residuos, dado que no sólo afectan el ambiente, sino que también pueden resultar perjudiciales para el ser humano.

- *Espacio como defensa*: esto se puede apreciar en el área costera con la construcción de espigones para disminuir la intensidad de las olas y así también su efecto erosivo, favoreciendo la deposición de arena en la playa. Existen dos hileras de rocas empotradas en la arena entremedio de las dos playas, que tienen como fin, evitar que el agua de mar sobrepase dicha línea y erosione. Por otro lado, también se encuentra presente una construcción de hormigón para proteger el acantilado de la erosión producida por el viento y las mareas y así impedir el retroceso de este.

En lo que respecta a las actividades, en el área se pudieron encontrar:

- *Actividades extractivas o primarias*: se dan sobre todo en el área costera, particularmente en Terrazas del Mar. La principal actividad extractiva es la pesca desde la escollera, aunque también se destaca la extracción de arena la cual puede verse en sacos al borde de la hilera de rocas.

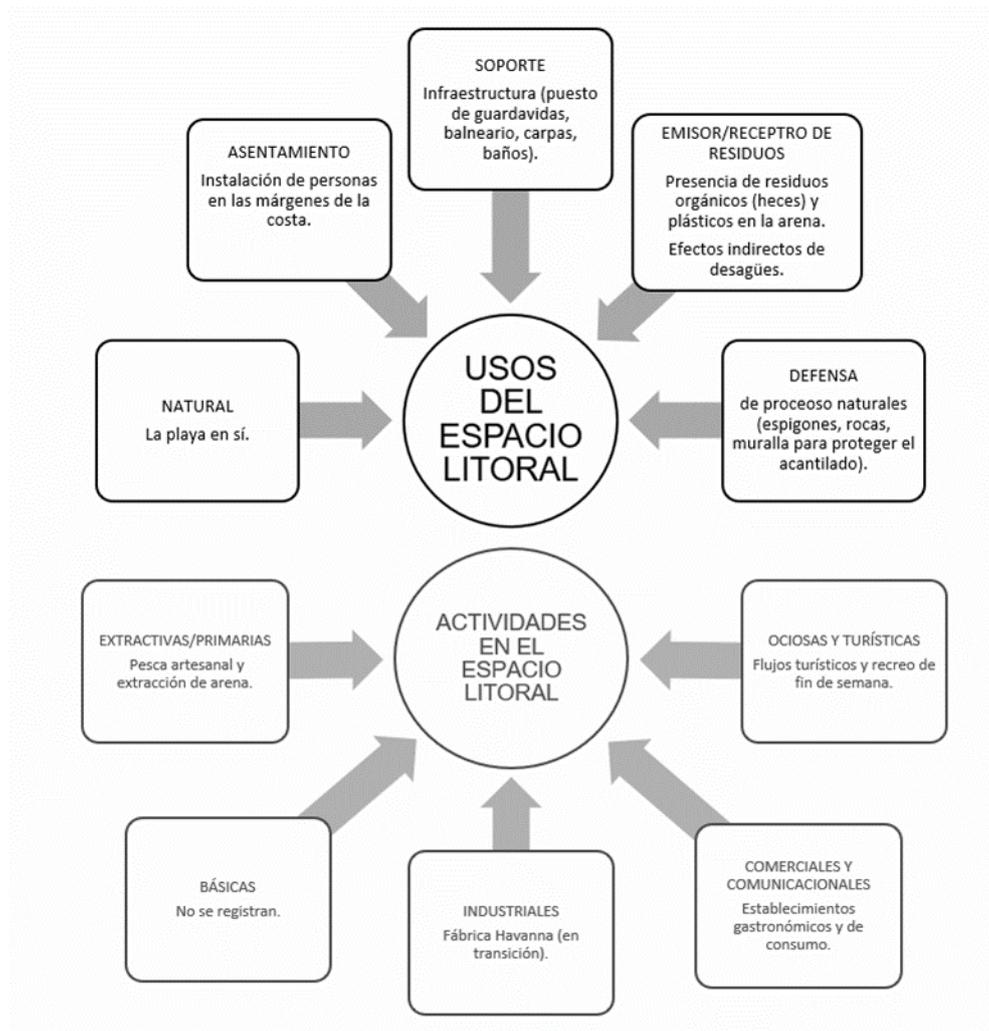
- *Actividades ociosas y turísticas*: en la FCUT analizada, la actividad turística recién comienza a cobrar relevancia durante la temporada veraniega (entre diciembre y marzo). Este auge está acompañado de un aumento del empleo, una mayor duración de la estadía, mayores flujos de turistas, etc.; por lo tanto, no se pudo apreciar las características de esta zona durante la

temporada. Por otro lado, la actividad de recreo que suele estar protagonizada por los residentes, pudo ser observada más fácilmente.

- *Actividades industriales:* representadas por la presencia de la fábrica de alfajores Havanna, cuyo estatus en la actualidad fue explicada anteriormente.

- *Actividades comerciales y comunicacionales:* aquí se incluyen los establecimientos gastronómicos y de consumo presentes en las inmediaciones.

**Figura 5. Usos y actividades encontrados en el área de estudio.**



Fuente: elaboración propia sobre la base de Barragán Muñoz (2003).

Como se puede observar, hay una gran coincidencia de actores, actividades, usos e intereses en este espacio tan acotado. Es con ello que se procederá, a continuación, a explicitar los efectos que pueden tener unos sobre otros.

Tal como señala Dadon (2012), dentro de la FCUT, ocurren diversos conflictos. Uno de ellos se da entre el auge inmobiliario de edificios sobre el frente costero, y viviendas particulares. Estas quedan rodeadas por las construcciones de siete pisos de alto, que dificultan la llegada de luz solar, y perjudican su abrigo frente a eventos meteorológicos de gran magnitud, como lluvias fuertes o sudestadas.

Por otro lado, pero continuando con el auge inmobiliario de edificios sobre el frente costero, Dadon (2012) señala que estos se crean sin una planificación arquitectónica preestablecida. Esto genera una falta de armonía en la fachada marítima y "(...) una convergencia no planificada en las formas y estilos de los edificios, que suelen ensamblarse para impresionar a primera vista (...)" (Dadon, 2012, p.175).

Dentro de la Franja Costero Urbana-Turística, las playas que se encuentran en ella presentan diferencias administrativas. El Balneario Perla Norte se encuentra concesionado desde 2009. Según la ordenanza que le dio origen (Ordenanza N.º 18247/07), tiene una duración de 20 años, con posibilidad de prorrogarla por cinco años más, en tanto y en cuanto se hayan cumplido con los requerimientos y obligaciones impuestas al privado. La reglamentación afirma que, ni bien es otorgada la concesión, el balneario tiene dos años para reacondicionar la infraestructura tanto de servicios propios como las construcciones aledañas.

Dos puntos son importantes de destacar. Por un lado, la obligación que genera la norma al balneario acerca de poseer equipamiento y accesos para ser utilizado por todos los usuarios, incluso aquellos que presenten movilidades reducidas.

En el año 2014, este espacio tuvo un reconocimiento por parte del Gobierno de la Provincia y el Ente Municipal de Turismo del Partido de General Pueyrredón por ser una de las pocas playas que cuentan con servicios y accesos para personas con discapacidades (Figura N°6).

Durante una de las salidas de campo, y por ser temporada baja, el balneario se encontraba en construcción. El sector de carpas y los decks estaban siendo armados, y se estaban reacondicionando los accesos de rampas.

Relacionado con lo antes mencionado, otro de los puntos que se remarca en la legislación es que el balneario debe asegurar al menos un 40% de superficie destinado para el sector público, y mantener acondicionado un acceso hacia el mismo. Sin embargo, a partir de los distintos relevamientos a lo largo de 2019 (tanto en temporada baja como en temporada alta), se observó que este espacio se ve muy reducido.

**Figura 6. Acceso a la Playa Perla Norte**

Fuente: archivo personal de Socrate, Policastro y Ruiz (2020)

La ciudad de Mar del Plata presenta conflictos entre los usuarios del espacio público y privado (Cicalese, 1997; Cicalese, 2001; Arce Henríquez y González, 2019), ya que los primeros ven reducido su sector frente a la costa, sobre todo durante la marea alta. En este balneario en particular, se pudo corroborar que cuando este fenómeno se presenta (y en algunos eventos se complementa con sudestadas) el sector público prácticamente desaparece. Esto es algo que no se controla (La Capital, 2019).

En relación con Balneario Terrazas del Mar, este hace varios años que no se encuentra concesionado por agentes privados. En salidas de campo previas (en diferentes momentos del año), se relevaron una serie de estructuras abandonadas, pertenecientes a la infraestructura de los antiguos dueños, en muy mal estado y siendo utilizadas como baños públicos y abastecimiento de agua en temporada alta.

Durante las salidas de campo, se pudo apreciar el estado de la infraestructura del antiguo balneario y los dificultosos accesos. Uno de ellos, una escalera empinada que desciende por el borde del acantilado, cuenta con su estructura seriamente dañada y con una única baranda de metal, oxidada y ningún acceso para discapacitados. Figura 7.

Hasta comienzos de la década de 2010, el Balneario N°5 de La Perla, también conocido como “Terrazas del Mar” estaba concesionado de forma precaria. Sin embargo, y debido a falta de mantenimiento de la infraestructura, se perdió la concesión y se lanzó en 2015 el proyecto de licitación (Ordenanza N°22351)

**Figura 7. Acceso al Balneario N° 5 La Perla**

Fuente: archivo personal Socrate, Policastro y Ruiz (2020)

Este proyecto incluía todo el balneario que se encuentra en el Boulevard Patricio Peralta Ramos entre las calles Ayacucho y Brandsen.

Debido a la envergadura del proyecto y dada la inversión inicial requerida, la licitación quedó desierta lo que conllevó a que, desde 2015 hasta 2019, esta playa se encontrara abandonada.

A fines de 2018, y producto de los anuncios de la gobernadora de la Provincia de Buenos Aires de ese momento (María Eugenia Vidal) del programa “Mar del Plata te hace feliz”, el municipio decidió ceder este espacio en pos de que se convierta en una playa pública. El programa consistía en playas públicas, gratuitas, equipadas y de calidad, a la altura de la avenida Constitución frente al museo MAR, con un sector de sombra y entretenimientos y actividades culturales en el Parque Camet. Asimismo, el equipamiento se instaló también en Necochea y en Mar de Ajó con la intención de completar la oferta turística de la provincia en la Costa Atlántica. En tanto, para aquellos habitantes del territorio bonaerense que no pudieran llegar hasta la Costa Atlántica, se instalaron cuatro puntos de esparcimiento en el Conurbano.

Los primeros días de 2019, el diario local La Capital publicó una nota en la que se evidenciaba el estado de abandono del espacio, y cómo esto estaba influyendo negativamente en la playa, siendo plena temporada alta. Citando textualmente “(...) Los baños clausurados, tapados y sin agua; basura por doquier, colchones y pertenencias de personas en situación de calle que pernoctan en las ruinas del balneario, desechos, ratas, pastos largos y mosquitos

constituyen la postal de todo lo que no debería ser una playa y la ubican en las antípodas, pero a unos pocos cientos de metros, de las que están completamente equipadas por el gobierno de María Eugenia Vidal (...)" (La Capital, 2019)

En octubre de 2019 comenzaron los trabajos de demolición del balneario y la limpieza del espacio. Lo que motivó estas acciones fueron varios reclamos que se realizaron, tanto de los usuarios como de los balnearios privados aledaños. La posible presencia de ratas y otros problemas derivados del abandono hicieron preocupar a los responsables del sector privado, quienes ya comenzaban a armar la infraestructura para la temporada 2019-2020. En unos días, el balneario dejó de contar con su infraestructura en mal estado, pero tampoco se volvió a abrir la licitación para incorporar servicios básicos que estuviesen disponibles para la temporada que comenzaba. Sin embargo, el 11 de enero de 2020, el gobernador de la provincia de Buenos Aires, Axel Kicillof, anunció el inicio del programa ReCreo, una iniciativa que ofrece una serie de actividades de turismo, cultura y recreación para la temporada 2020. Para ello, se construyó un parador en el sector de la calle Necochea y el Boulevard Patricio Peralta Ramos, en donde hay diferentes actividades a partir de la tarde. El programa también incluye ofertas en otras ciudades y pueblos de la provincia.

En la actualidad, esta playa se encuentra catalogada como espacio público, por lo que le compete a la municipalidad realizar los controles de mantenimiento y de disponer infraestructura. Este sector es utilizado por los pobladores estables de la ciudad a lo largo del año, por lo que es importante poder mantener su buen estado más allá de la temporada estival.

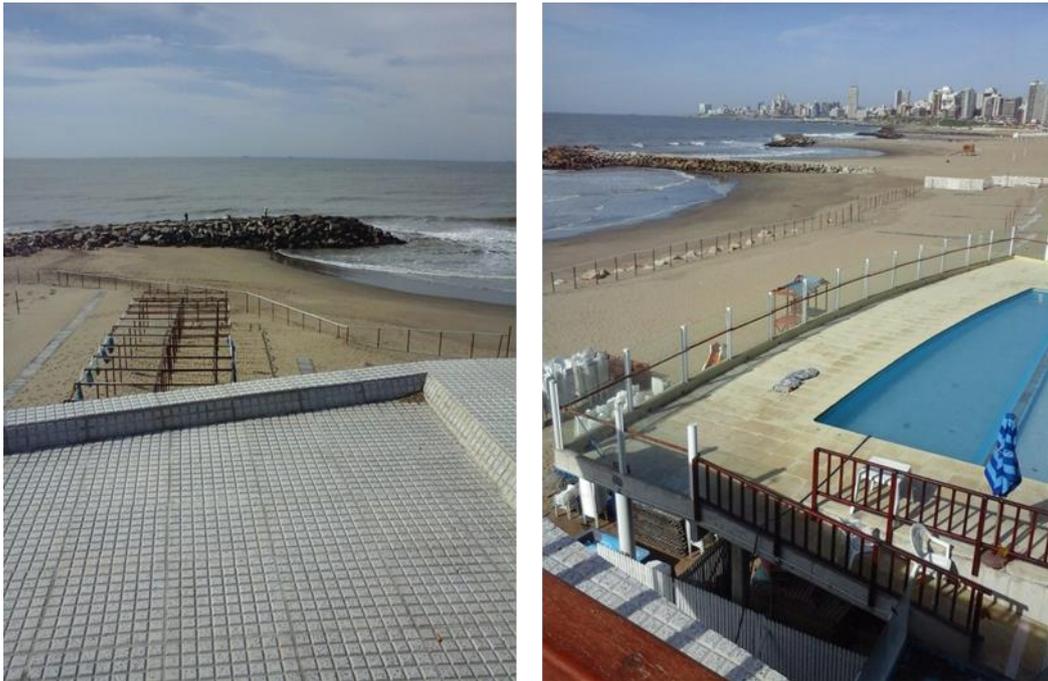
De tal manera, habiendo realizado tanto un análisis de usos y actividades dentro de la FCUT como del estado administrativo de las playas, es que se pudo constatar la existencia de diversos conflictos. Por un lado, la presencia de residuos en la playa, infraestructura abandonada y obsoleta, presencia de roedores, como así también la reducción de la superficie pública disponible son solo algunas de las cuestiones que ocasionan conflictos en el área de estudio y que acaban perjudicando a sus usuarios.

Los espacios litorales demuestran ser complejos para su análisis dado la cantidad de usos, actividades y normativas que en ellos confluyen. Así como existen códigos de ordenamiento y normativas que regulan la realización de ciertas actividades, muchas veces estas son pasadas por alto. Y ello es lo que genera conflictos.

Es por ello que a continuación, se analizarán con mayor detalle algunos conflictos que se dan en el área. Uno de ellos, es el que existe entre los concesionarios de los balnearios y los usuarios de la playa pública, en donde el sector privado deja cada vez menos superficie

para que la población pueda hacer uso de esta. Esto genera malestar entre los individuos, los cuales se ven forzados a reducir su espacio personal en épocas donde la concurrencia a la playa es masiva (durante la temporada veraniega) conllevando a que la capacidad de carga percibida por los turistas aumente (Figura 8).

**Figura 8. Zona Pública – Zona Privada (Perla Norte)**



Fuente: archivo personal de Socrate, Policastro y Ruiz (2020).

Por otro lado, dicho balneario se extiende hasta la línea de pleamar, con lo cual durante el momento del día donde la marea sube, los límites frontales del balneario se ven afectados por la marea y, en algunas ocasiones extremas, la marea ingresa al balneario hasta la zona donde se ubican las unidades de sombra (0223.com.ar, 2016).

Esto implica que toda la zona que se encuentra frente al balneario no pueda ser aprovechada por los usuarios de la playa pública debido a la amenaza del mar, quedando solo un pequeño espacio en la margen sur del balneario y reduciendo en consecuencia la superficie aprovechable.

A partir de diversos testimonios relevados por medios de comunicación (televisión, radio y periódicos digitales), se pudo concluir que los usuarios del espacio público están en desacuerdo con la reducción del área de recreación y esparcimiento, sobre todo durante el momento de marea alta. Además, se rescata que durante los eventos de sudestada, la playa pública prácticamente desaparece (Figura 9) (La Nación, 2020a, 2020b; Qué digital, 2021).

Según la normativa, el balneario puede tener hasta 400 unidades de sombra fijas. Al ser pequeño el sector en donde se desarrolla, nunca logra completar la cantidad máxima. Esto hace que, si agrega unidades de sombra, estas se encuentren bajo la normativa. Sin embargo, debería de existir un control por parte del Municipio o el Ente Municipal de Turismo, para otorgar las unidades de sombra de acuerdo con la superficie del balneario.

Figura 9. Momento de marea alta con sudestada – enero 2020



Fuente: archivo personal de Socrate, Policastro y Ruiz (2020)

Se le realizó una entrevista (20/11/2019) a uno de los trabajadores del balneario privado con la finalidad de conocer su opinión sobre los temas tratados en este artículo y todo aquello que pudiera ser relevante para la situación analizada. Cuando se le preguntó acerca del área pública, este nos afirmó que el 40% del espacio designado como público, el cual debe tener el balneario según la legislación, es calculado a partir de la marea baja. Al pedirle que ahondara más en la justificación, dijo que en la normativa no se aclara cuándo tenía que ser el momento de la medición.

En relación con la responsabilidad del municipio frente a esta situación, se resalta la necesidad de más controles. Esta situación es algo que se repite año a año, temporada tras temporada, en distintas zonas de la ciudad. Técnicamente, existen inspecciones constantes,

y algunas playas cuentan con permisos y excepciones para extenderse sobre el espacio público e instalar allí juegos y más unidades de sombra.

Hace algún tiempo que los medios de comunicación y las redes sociales ayudan a difundir estas situaciones (por ejemplo, la ONG “En defensa de las playas públicas”); sin embargo, no se ha logrado observar ningún cambio. Existe una iniciativa de una ONG de la ciudad (“Mar del Plata entre todos”), la cual está llevando a cabo un relevamiento durante la temporada 2019-2020 sobre esta situación, por lo que se va a contar, en un futuro próximo, con datos fehacientes que permitan realizar los descargos correspondientes.

Otro conflicto que puede describirse en el área está relacionado con el acceso a las mismas. Este problema se da entre el municipio y los usuarios, puesto que, para ingresar, la única vía es a través de unas escaleras ubicadas en la playa Terrazas del Mar; mientras que en el caso de Perla Norte su único acceso permite ingresar al balneario y no al sector público. La alternativa, por lo tanto, consiste en acceder a través de la playa aledaña (Figuras 6 y 7).

Otra cuestión con respecto al acceso es que el ingreso al balneario privado es a través de rampas, es decir, que puede ser utilizado por personas con movilidad reducida. Sin embargo, como ya se ha dicho, este es exclusivo de los usuarios del balneario.

Además de esto, el acceso a la playa pública se encuentra en un estado deplorable, encontrándose los escalones deteriorados y las barandas corroídas por la proximidad al mar, lo que puede ocasionar que algún individuo salga herido. Por ende, esto genera un descontento en las personas que acuden al sector público de la misma. A todo esto, el municipio no parece haber tomado ninguna medida al respecto.

Estos son sólo algunos de los conflictos que se desarrollan en una pequeña área de la gran Franja Urbano Costero-Turística de la ciudad de Mar del Plata, pero que bastan para observar la complejidad y la cantidad de usuarios involucrados, y por ende la dificultad para su resolución.

Queda claro que el manejo y control de estos espacios es sumamente difícil de llevar a cabo para las autoridades correspondientes, debido a la complejidad existente a causa de la multiplicidad de usos y actividades dentro de la FCUT, sumado a intereses contrapuestos de los diferentes actores involucrados. Por tal motivo, en este breve artículo se expusieron algunos de los conflictos principales que tienen lugar en estas áreas litorales con la finalidad de ayudar a su visualización y de esclarecer el estado de la cuestión en torno a las licitaciones vigentes en la actualidad.

### *Discusión de los resultados*

Amor (2018) utiliza la FCUT como unidad de análisis, y destaca la importancia que esta tiene para poder comprender sus complejidades. Sin embargo, el autor realiza un análisis geo-histórico de la competencia de usos y actividades que se dieron en el frente de Necochea-Quequén, particularmente entre el turismo y la actividad agro-exportadora. En el caso que compete a este artículo, si bien la actividad que siempre predominó fue la turística, se comprueba que en algunos lugares el uso residencial entra en conflicto en última instancia.

Siguiendo con la misma temática, Padilla y Benseny (2016) destacan el análisis de la FCUT en el crecimiento y desarrollo de la ciudad de Miramar, rescatando los problemas de fragmentación urbana y arquitectónica que destaca Dadon (2012) y que pudieron ser comprobados en el área de estudios de este artículo. Esto marca una coincidencia entre los trabajos, y refuerza la importancia que tiene el análisis de la FCUT para comprender la complejidad de los espacios litorales.

Haciendo una comparación con el texto de Merlotto y Verón (2019), los resultados a los que llegan las autoras son similares a los hasta aquí propuestos. Las autoras trabajan sobre playas del sector norte de la ciudad de Mar del Plata. Destacan las ventajas con las que cuenta el espacio concesionado, proveyendo de mejores servicios de turismo y recreación, en comparación con la que se encuentra manejada por el Estado. Ponen énfasis en que, si bien el aumento de la superficie de disfrute (producto de obras de infraestructura de altos costos), fue a costa de gestiones de la Administración, esta es sobreexplotada por el sector privado.

El artículo destaca que el proceso de privatización de un sector del ecosistema restringe el acceso y disfrute del mismo a la comunidad. Sin embargo, y al igual que se pudo corroborar en el presente trabajo, muchas veces no se cumple la legislación vigente. En palabras de las autoras "(...) usualmente el concesionario no cumple los requerimientos y, además, suele privatizar el mayor espacio posible del ecosistema para lograr la instalación de más cantidad de carpas y sombrillas y, con ello, maximizar su rentabilidad (...)" (Merlotto y Verón, 2019, p. 50)

Otros artículos que destacan el conflicto público-privado en estos ecosistemas son Cicalese (1997), Arce Henríquez y González (2019) y Hernández (2019). Los tres coinciden en que el proceso de mercantilización de las playas avanza indefectiblemente año a año y eso trae aparejado, por un lado, problemas socio-territoriales muy importantes, y por otro lado, ambientales, como por ejemplo la erosión costera.

Hernández (2019), afirma que el proceso de balnearización ha adquirido una tendencia a “(...) mercantilizar la playa, aspecto ligado a la reducción de espacios públicos, al avance privatizador y a la necesidad expansiva del capital para diversificar la oferta de productos y servicios (...)” (Hernández, 2019, p. 1). Arce Henríquez y González (2019) también coincide con esta idea y la refuerza aseverando que el proceso de privatización trae aparejado una explotación de los recursos naturales para convertir a los ecosistemas en escenarios de servicios. Tiene una mirada pesimista al respecto, dado que considera que particularmente en la ciudad de Mar del Plata, el proceso de balnearización es un negocio que difícilmente pueda ser eliminado. Hernández (2019) trabaja sobre el caso de La Perla al igual que Cicalese (1997). Ambos autores coinciden en que el área “(...) forma parte del nivel de “balnearización” más elevado, conformando de esta forma una playa con elevada mercantilización (...)” (Hernández, 2019, p. 20).

Otro de los temas discutidos en este artículo es el tema de la accesibilidad. Di Meglio (2018) recaba información de cómo es el acceso en diferentes playas de la ciudad de Mar del Plata. Particularmente se centra en el Complejo Playa Grande. Si bien la autora destaca los aportes que desde la Geografía se podrían realizar para mejorar la condición de accesibilidad a las playas de personas con movilidad reducida, se remarca la importancia que esta temática está teniendo en las investigaciones locales. La imposibilidad que presentan ciertas personas para acceder y disfrutar de estos espacios, debería ser de interés municipal, así como también mantener los accesos que ya existen pero que se encuentran deteriorados.

### *Conclusiones*

La Franja Costero Urbano-Turística analizada es un claro ejemplo de las dificultades que presentan los espacios litorales y su manejo en general.

El análisis a partir de la metodología de Dadon (2012) y el desglose de las actividades permiten visualizar la complejidad que se genera no sólo en el espacio físico de las playas en sí, sino también cómo condicionan todo el entorno urbano aledaño. El hecho de que Mar del Plata se haya consolidado como ciudad balnearia ha generado que gran parte de sus construcciones se orienten hacia estas actividades y su fachada así lo evidencia. Si bien existen marcos regulatorios permiten ver cómo debería ser la intermediación entre los intereses económicos y las dinámicas ambientales. Bien utilizado, este subsistema permite generar planificaciones y posteriores gestiones integrales de estos espacios.

Lo que se ha pretendido, es crear un estado de la cuestión de una pequeña área dentro de la ciudad de Mar del Plata. Al observar los usos y actividades, y algunos de los conflictos asociados, se obtiene una primera impresión general acerca de cuáles serán las áreas

temáticas prioritarias en las que se deberían trabajar en pos de lograr una gestión sostenible de la Franja Costero Urbano-Turística. La idea con esta investigación fue poder generar un antecedente acerca de estos estudios en la ciudad, y a futuro crear un modelo de plan de gestión, los cuales son muy necesarios.

### *Referencias Bibliográficas*

- 0223.com.ar (2016) Cada vez hay menos playas pública: “La situación es alarmante” advierten. *0223.com.ar* <https://www.0223.com.ar/nota/2016-8-20--cada-vez-hay-menos-playa-publica-la-situacion-es-alarmante-afirman>
- Arce Henríquez, S. y González, S. (2019). Privatización del espacio público costero: efectos socioambientales en el litoral marplatense. *Revista de Geografía Estudios Territoriales*. (Vol. 7) <https://ojs2.fch.unicen.edu.ar/ojs-3.1.0/index.php/estudios-ambientales/article/view/478>
- Amor, J. (2018). *Disputas territoriales y modelos de desarrollo en pugna: el caso del Frente Costero de Necochea/ Quequén. I Jornadas Platenses de Geografía, 17 al 19 de octubre de 2018, La Plata, Argentina*. EN: [Actas]. La Plata : Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Departamento de Geografía. En Memoria Académica. Disponible en: [http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab\\_eventos/ev.11229/ev.11229.pdf](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.11229/ev.11229.pdf)
- Barbini, B.; Cacciutto, M.; Castellucci, D.; Corbo, Y.A. y Roldán, N.G. (2011). Desarrollo y actualidad del turismo en Mar del Plata: el papel de los actores organizacionales en el diseño e implementación de políticas de reconversión. *Realidad, Tendencias y Desafíos en Turismo*, 11(9), 57-69.
- Barragán Muñoz, J. M. (2003). *Medio ambiente y desarrollo en áreas litorales. Introducción a la planificación y Gestión integrada*. Cádiz : Universidad de Cádiz.
- Barragán Muñoz, J. M.; Dadón, J. R.; Mattucci, S. D.; Morello, J. H.; Baxendale, C. y Rodríguez, A. (2010) Preliminary Basis for an Integrated Management Program for the Coastal Zone of Argentina. *Coastal Management*, 31:1, 55-77, DOI: 10.1080/08920750390168309
- Barragan Muñoz, J. M. (2014). *Política, Gestión y Litoral. Una nueva visión de la Gestión Integrada de Áreas Litorales*. Madrid, España: Tebar.
- Barragán Muñoz, J. M. (2020). Progress of coastal management in Latin America and the Caribbean. *Ocean and Coastal Management*, vol 184, 1. <https://doi.org/10.1016/j.ocecoaman.2019.105009>
- Benseny, G. (2008). Las urbanizaciones turísticas del litoral como escenario de riesgo. La remodelación del frente costero de Villa Gesell (Argentina). *Párrafos Geográficos* Vol. 7, N°1. Disponible en: <http://nulan.mdp.edu.ar/1933/1/01499.pdf>
- Bonil, J.; Sanmartí, N.; Tomás, C.; Pujol, R.M. (2004). Un nuevo marco para dar respuesta a las dinámicas sociales: el paradigma de la complejidad. *Investigación en la escuela*, 53, 5-19.

- Caviedes, V., Arenas-Granados, P., y Barragán-Muñoz, J. (2021). Avances para el manejo costero integrado en el Caribe de Guatemala. *Revista De Ciencias Ambientales*, 55(2), 271-294. <https://doi.org/10.15359/rca.55-2.13>
- Cicalese, G. (1997). Playas privadas: la pérdida del espacio público. El turismo emergente en los 90 en la ciudad de Mar del Plata. El caso de "La Reserva del Mar Sociedad Anónima". En "Nexos". Secretaría de Investigación y Desarrollo Tecnológico. Diciembre, N°8, año 4. Universidad Nacional de Mar del Plata.
- Cicalese, G. (2001). Apertura democrática, gobierno local y políticas urbanas. Nueva apuesta a la construcción de la Mar del Plata balnearia en la década del 80: el caso del Complejo Balneario La Perla, *Faces año 7*, N°12, 51-75, UNMDP. Recuperado de [http://nulan.mdp.edu.ar/83/1/FACES\\_n12\\_49-73.pdf](http://nulan.mdp.edu.ar/83/1/FACES_n12_49-73.pdf)
- Cicalese, G. (2009). *Los actores sociales en sus escenarios territoriales. Análisis y reflexión sobre espacios litorales en una ciudad balnearia*. Mar del Plata : UNMDP.
- Dadon, J. R. (2012). El Frente Urbano Costero . En J. R. Dadon, *Ciudad, paisaje, turismo: frentes urbanos costeros* (págs. 165-193). Buenos Aires: Paidós.
- Dadon, J.R. (2020). Procesos de configuración de frentes urbanos costeros: La ribera de Buenos Aires (Argentina). *Investigaciones Geográficas*, (74), 223-243. <https://doi.org/10.14198/INGEO2020.D>
- Di Meglio, R. (30 de noviembre de 2018). "El acceso inequitativo al espacio público en la playa: una visión desde perspectivas críticas de la geografía". *Reserva biósfera Mar Chiquita, Buenos Aires, Argentina. Política y Economía sobre la apropiación de los Espacios Litorales*. <https://reservabiosferamarchiquita.blogspot.com/2018/11/el-acceso-inequitativo-al-espacio.html>
- EMTUR. (28 de Noviembre de 2018). Obtenido de <http://www.turismomardelplata.gov.ar/>
- EMTUR. (1 de marzo de 2020). Obtenido de <http://www.turismomardelplata.gov.ar/>
- García R. (2006). *Sistemas complejos. Conceptos, método y fundamentación epistemológica de la investigación interdisciplinaria*. Barcelona: Editorial S.A., Introducción general, 13-38.
- Hernández, F. (2019). "Estudio sobre la mercantilización de las playas en la costa marítima bonaerense". *Revista de Geografía Estudios Territoriales*. (N°25) <https://ojs2.fch.unicen.edu.ar/ojs-3.1.0/index.php/estudios-socioterritoriales/article/view/390>
- Qué digital. (05 de febrero de 2021). Un estudio del Conicet, entre el nivel de ocupación de carpas y lo que queda de playa pública. *Qué digital*. <https://quedigital.com.ar/sociedad/un-estudio-del-conicet-entre-el-nivel-de-ocupacion-de-carpas-y-lo-que-queda-deplaya-publica/>
- La Capital. (13 de enero de 2019). Sucia, en ruinas y sin baños: así está la playa pública que anunció Arroyo. *La Capital*, págs. <https://www.lacapitalmdp.com/sucia-en-ruinas-y-sin-banos-asi-esta-la-playa-publica-que-anuncio-arroyo/>

- La Nación. (16 de noviembre de 2020a). Mar del Plata. Destrozaron un balneario durante un reclamo por más playa pública. *La Nación*. <https://www.lanacion.com.ar/sociedad/mar-del-plata-destrozaron-balneario-durante-reclamo-nid2511537/>
- La Nación. (16 de diciembre de 2020b). Mar del Plata: desarmen algunas líneas de carpas y sombrillas para garantizar más playa pública. *La Nación*. <https://www.lanacion.com.ar/sociedad/mar-del-plata-desarmen-algunas-lineas-carpas-nid2542258/>
- Merloto, A. y Verón, E. (2019) Evaluación de los servicios culturales de recreación y turismo del ecosistema playa en la ciudad de Mar del Plata, Argentina. *Revista Universitaria de Geografía*, 28 (2). Págs. 35 – 56.
- Morin, E. (1997). *Los siete saberes necesarios de la educación del futuro*. Multiversidad Mundo Real.
- Municipalidad de General Pueyrredon. (28 de Noviembre de 2018). *Código de Ordenamiento Territorial*. Obtenido de <https://appsrv.mardelplata.gob.ar/consultas/cot/COTHTML/6.htm>
- Ordenanza N°18.247 (2007). Obtenida de: <https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/consultas.php>
- Ordenanza N°22351 (2015). Obtenida de: <https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/consultas.php>
- Padilla, N. A. y Benseny, G. (2016) Transformaciones litorales asociadas al desarrollo urbano turístico. El caso de Miramar (Argentina). *Revista Universitaria de Geografía*, vol. 25 Número 1. Disponible en: [http://bibliotecadigital.uns.edu.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1852-42652016001100006&lng=es&nrm=iso](http://bibliotecadigital.uns.edu.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1852-42652016001100006&lng=es&nrm=iso)
- Pedone, C. (2000). El trabajo de campo y los métodos cualitativos. Necesidad de nuevas reflexiones desde las geografías latinoamericanas. *Scripta Nova*. N°57.
- Pereira, P. y Wellington Carvalho Vilar, J. (2013) Ordenamiento territorial turístico del litoral sergipano (Brasil). *Estudios y perspectivas en turismo*, vol. 22, N°1, págs. 84 – 101.
- Pontrelli Albisetti, M. (2010) Usos, conflictos e incompatibilidades, en las playas Danilo y Sun Rider de la ciudad de Mar del Plata. *Párrafos Geográficos*, vol. 9, Nro.2. Págs. 85-112.
- Raimondo, A. M. (2010) Propuesta para una definición de la Franja costera, usos y actividades en la costa de Comodoro Rivadavia – Chubut. Patagonia Argentina. *Párrafos Geográficos*, vol. 9 Nro. 1. Págs. 66 – 100.
- Sánchez, J. E. (1991). *Espacio, Economía y Sociedad*. Ed.Siglo XXI, España, Madrid, 1991.
- Verón, E.; Barragán Muñoz, J.M.(2015) Transformación y funcionalización del Socioecosistema Litoral Norte de la provincia de Buenos Aires. *Revista Universitaria de Geografía*; 24; 2; 12-2015; 91-117 Argentina ; Universidad Nacional del Sur. Departamento de Geografía y Turismo.