



Revista Universitaria de Geografía

ISSN: 0326-8373

ISSN: 1852-4265

ceditorialdgyt@uns.edu.ar

Universidad Nacional del Sur

Argentina

Mojica, Marcia; Garzo, Pedro; Isla, Federico Ignacio  
**Surgimiento y evolución de las villas balnearias al sur del partido de General Pueyrredon, Argentina**

Revista Universitaria de Geografía, vol. 32, núm. 2, 2023, Julio-Diciembre, pp. 72-110

Universidad Nacional del Sur

Bahía Blanca, Argentina

DOI: <https://doi.org/10.52292/j.rug.2022.31.2.0060>

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=383276659003>

- ▶ [Cómo citar el artículo](#)
- ▶ [Número completo](#)
- ▶ [Más información del artículo](#)
- ▶ [Página de la revista en redalyc.org](#)

redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc

Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal

Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

# Surgimiento y evolución de las villas balnearias al sur del partido de General Pueyrredon, Argentina

Marcia Mojica\*

Pedro Garzo\*\*

Federico Ignacio Isla\*\*\*

## Resumen

En el litoral sur de la ciudad de Mar del Plata se presenta un escenario complejo donde se mezclan barrios en expansión junto con zonas rurales. Debido a su calidad paisajista en los últimos años es elegida para vivir permanentemente. Este artículo busca plasmar la evolución histórica de las villas balnearias desde el siglo XIX hasta la actualidad. A su vez, analizar los cambios en las coberturas urbanas que ocurrieron en el siglo XXI. Por último, se pretende caracterizar el valor de la tierra para el año 2023. Los resultados se obtuvieron mediante una búsqueda exhaustiva de material bibliográfico y cartográfico de diversas fuentes provinciales, municipales, y a través de la aplicación de diversas herramientas de teledetección y sistemas de información geográfica. Finalmente, se redactó una recopilación de la historia del surgimiento de las villas balnearias hasta la obtención de un mapa actual de usos de suelo, y mapas de variaciones de las coberturas urbanas y del valor fiscal del suelo. Se han identificado un total de 7 usos del suelo. Se concluye que los barrios que presentan mayor expansión de la cobertura urbana y los mayores valores de tierra son los más cercanos a Mar del Plata.

**Palabras clave:** Evolución Histórica, Cobertura Urbana, Valuación Fiscal, Villas Balnearias.

---

° DOI: <https://doi.org/10.52292/j.rug.2022.31.2.0060>

\* Becaria doctoral en el Instituto de Investigaciones Marinas y Costeras -CONICET- Universidad Nacional de Mar del Plata e Instituto de Geología de Costas y del Cuaternario - Facultad de Ciencias Exactas y Naturales (UNMdP)-CIC. [maar.mojica@hotmail.com](mailto:maar.mojica@hotmail.com)

\*\* Becario doctoral en el Instituto de Investigaciones Marinas y Costeras -CONICET- Universidad Nacional de Mar del Plata e Instituto de Geología de Costas y del Cuaternario - Facultad de Ciencias Exactas y Naturales (UNMdP)-CIC. [pgarzo@agro.uba.ar](mailto:pgarzo@agro.uba.ar)

\*\*\* Investigador en el Instituto de Investigaciones Marinas y Costeras -CONICET- Universidad Nacional de Mar del Plata. [fisla9@gmail.com](mailto:fisla9@gmail.com)

## **Emergence and evolution of the coastal villages in the southern part of General Pueyrredon, Argentina**

### **Abstract**

In the southern coastal region of the city of Mar del Plata, a complex scenario unfolds where expanding neighborhoods coexist with rural areas. Due to its scenic quality, this area has been increasingly chosen as permanent place of residence in recent years. This article aims to depict the historical evolution of the coastal villages from the 19th century to the present. Additionally, it seeks to analyze the changes in urban land use that have occurred in the 21st century. Finally, it intends to characterize the value of the land for the year 2023. The results were obtained through an extensive search of bibliographic and cartographic materials from various provincial and municipal sources, as well as the application of remote sensing tools and geographic information systems. The article compiles the history of the emergence of coastal villages, resulting in a current map of land uses, and maps showing variations in urban land cover and property tax values. A total of 7 land uses have been identified. It is concluded that the neighborhoods with the most significant expansion of urban coverage and the highest land values are those closest to Mar del Plata.

**Keywords:** Urban evolution, Urban Cover, Property Tax Valuation, Coastal Villages.

## Introducción

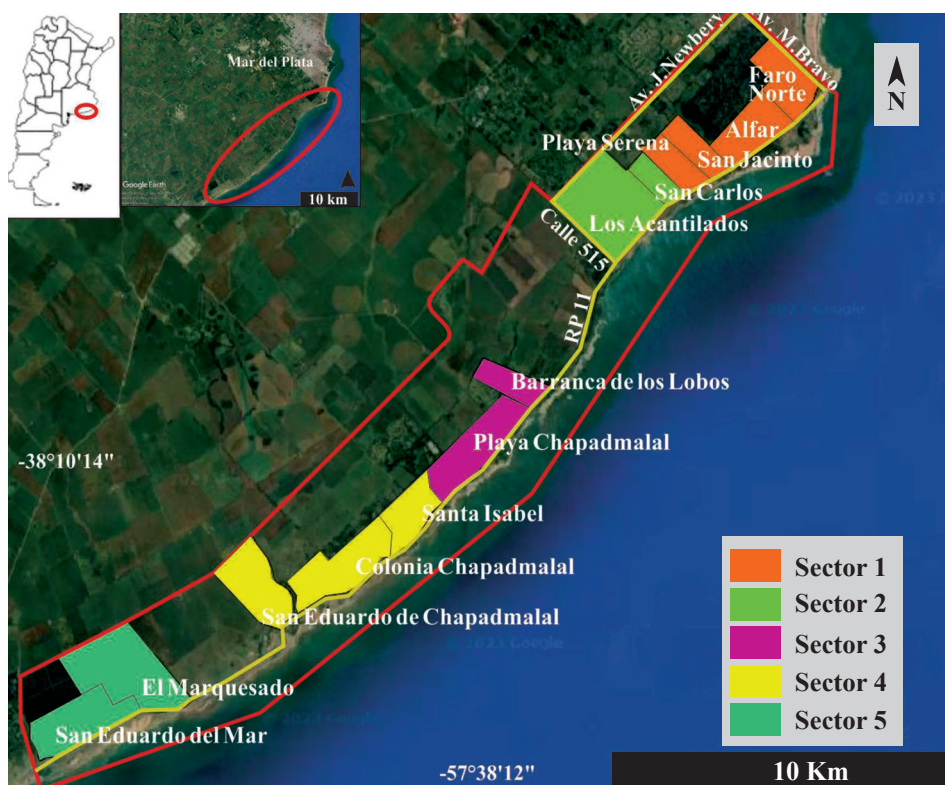
La ciudad de Mar del Plata, cabecera del partido de General Pueyrredon, se caracteriza por ser el destino turístico de sol y playa más antiguo del país, y continúa siendo uno de los más elegidos para vacacionar debido a la gran oferta de variedades turísticas que posee (Dadon, 2011). A su vez, es un centro urbano importante debido a que concentra otras actividades económicas destacables para la región (portuarias, textiles, agropecuarias, mineras). Esto genera que tenga un número de población creciente tanto permanente como temporaria (675.886 de habitantes registrados por el INDEC en el año 2022 de 1.503.000 turistas registrados en enero 2023 por el Ente Municipal de Turismo de Mar del Plata (EMTUR, 2023).

Las urbanizaciones y el turismo de masa generan grandes presiones en las zonas litorales del centro de la ciudad. Entre ellas, se resaltan los edificios de grandes dimensiones (aproximadamente 12 pisos de altura) sobre la primera línea de construcción (Rigonat, 2012), los desagües pluviales que desembocan en las playas de uso público, la alta densidad de balnearios con accesibilidad a servicios, y la gran cantidad de obras de protección costera que han provocado un paisaje artificial.

El sector sur, comprendido entre el faro de Punta Mogotes y el arroyo Las Brusquitas, se caracteriza por tener una densidad de población menor, con barrios desarrollados intermitentemente sobre la Ruta Provincial N° 11 (RP11) mezclando lo rural y natural con lo urbano. El sector se destaca por la alta calidad paisajística y playas con mayor calidad estética y sanitaria, en general no presentan concesiones balnearias salvo las que administra Playas del Faro S.A. El paisaje con lomadas, forestaciones intercaladas y playas naturales escondidas entre acantilados ha promovido que, desde sus fundaciones, sean sitios elegidos para vacacionar. Sin embargo, en los últimos años se han realizado fuertes intervenciones en el paisaje natural. Por un lado, diferentes Unidades Turísticas Fiscales (UTF) y la empresa Playas del Faro S.A. han construido equipamientos para los balnearios con materiales rígidos, ya sea sobre el acantilado o en las playas (instalaciones de servicios de alojamientos y gastronómicos, salones de usos múltiple y piscinas, espacios de estacionamientos vehicular, entre otros) generando modificaciones en el perfil de playa y acantilado y a su vez, la compactación y decapitación de suelos. Por otro lado, se registra una gran obra de protección en la playa Los Acantilados con rompeolas desvinculados y la creación de una playa artificial (Gyssels et al., 2013; Isla et al., 2018a), aunque se reconocen algunas estructuras de protección puntuales en ciertos balnearios.

Los barrios desarrollados en este sector tuvieron diferentes orígenes; si bien en su mayoría surgieron como sectores de balnearios con un modelo de turismo exclusivo, hay otros barrios que han surgido debido a la influencia de otras actividades, como la construcción y la agricultura. Esto genera que algunos loteos presenten cierta planificación urbana y otros estén librados a inversores privados. Sin

embargo, los únicos antecedentes en planificación urbana que presenta el sector fue la construcción de la RP11 con un diseño de *parkway* como las rutas costeras de los Estados Unidos, y barrios parques; estas dos obras son consideradas como infraestructuras verdes (Karis et al., 2019). Otro sector planificado fue la construcción de los hoteles destinados a un turismo popular. Por lo general, las actividades económicas que prevalecen en el sector sur son el turismo y la producción agropecuaria. La mayoría de los barrios cuenta con variadas infraestructuras hoteleras, con cabañas y viviendas en alquiler y segundas residencias. Sin embargo, presentan un escaso equipamiento comunitario, un reducido y estacional mercado laboral, y una baja oferta comercial (Ares, 2010).



**Figura 1.** Ubicación de la zona de estudio (recuadro rojo) con los principales accesos. Reconocimiento de los barrios actuales y sectores considerados para este trabajo. Fuente: Elaborado a partir de la capa de barrios extraída de la página de la Municipalidad de General Pueyrredon.

El presente trabajo se desarrolla en el litoral sur del municipio de General Pueyrredon (MGP), entre el Faro de Punta Mogotes y el arroyo Las Brusquitas, abarcando 13 barrios, 7 dentro de la localidad de Chapadmalal (Fig. 1), el área de estudio en su totalidad ocupa unos 102 km<sup>2</sup>. A partir de la situación de aislamiento preventivo generado por la pandemia causada por la enfermedad de COVID-19 durante el 2020-

2021 los terrenos y propiedades en este sector se han preferido ante el incremento en la demanda de enclaves con baja densidad poblacional (16.555 habitantes; INDEC, 2010). Esta situación, junto con el otorgamiento de líneas de créditos hipotecarios por parte del Estado Nacional, ha generado una expansión de las coberturas urbanas. A su vez, se han ampliado los usos y actividades desarrolladas en el sector generando diferentes presiones e impactos. Este escenario refiere una especial relevancia dado que el sector comprendido entre la línea de ribera y los loteos urbanos corresponde al área delimitada por la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur, de carácter municipal (Ordenanza N° 10011/95) que posee un Plan de Manejo aprobado en 2009 (Ordenanza N° 19111/09).

El objetivo del trabajo radica en describir y sintetizar la evolución histórica de las villas balnearias del sur de Mar del Plata desde fines del siglo XIX hasta la actualidad e identificar los usos y actividades que se desarrollan en el sector. A la vez, se busca analizar los cambios recientes en las coberturas urbanas para el período 2003-2021. Por último, se pretende caracterizar el valor de la tierra para el año 2023, a fin de determinar si existen variaciones con respecto a la distancia al centro de la ciudad de Mar del Plata y a la costa.

## **Materiales y Métodos**

### **Evolución histórica de las villas balnearias**

A fin de sintetizar la gran heterogeneidad de material disponible se realizó una búsqueda documental de planos catastrales, cartografía, bibliografía de referencia y un importante volumen de documentos obtenidos de diversas fuentes (Archivo Histórico de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, Archivo Museo Histórico MGP, Dirección de Preservación Patrimonial MGP, Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano MGP, y trabajos bibliográficos publicados e inéditos aportados por Asociaciones Vecinales). Este material fue compilado, organizado y analizado, permitiendo generar una descripción del surgimiento y la evolución histórica de las villas balnearias bajo estudio, acompañada de la producción de cartografía temática pertinente. A partir de este análisis histórico se generó, finalmente, un mapeo que esquematiza la configuración territorial actual de usos y ocupación del suelo en una escala de trabajo de 1:150.000.

### **Análisis de los cambios en las coberturas urbanas (2003-2021)**

Se efectuó un análisis histórico para el período comprendido entre los años 2003 y 2021 con el objetivo de evaluar los cambios recientes en la superficie destinada a coberturas urbanas. Se escogieron los años 2003, 2013 y 2021 ya que se buscó plasmar el efecto generado por la implementación del primer plan de créditos

hipotecarios (2012), y a su vez sí ocurrió algún aumento de las construcciones relacionado a la situación de pospandemia 2019-2020. La metodología se basó en la digitalización manual de la superficie construida para el área de estudio a partir del análisis de datos satelitales. Para un mejor análisis sectorial de los resultados, el área de estudio fue dividida en 5 sectores (Fig. 1).

De norte a sur:

Sector 1: Faro Norte, Alfara, San Jacinto, Playa Serena, abarcando 517 ha.

Sector 2: San Carlos, Los Acantilados, con 355 ha.

Sector 3: Barranca de los Lobos, Playa Chapadmalal, con 305 ha.

Sector 4: Santa Isabel, Colonia Chapadmalal, San Eduardo de Chapadmalal, con 507 ha.

Sector 5: El Marquesado, San Eduardo del Mar, con 486 ha.

Se utilizaron 3 sets de imágenes satelitales de alta resolución correspondientes al sensor QuickBird Orbital, obtenidos mediante la plataforma de libre acceso del software Google Earth™ (GE) (<https://earth.google.com/web/>). Los sets de datos correspondieron a las fechas 5 de julio de 2003, 10 de junio de 2013 y 21 de enero de 2021. Cada imagen fue ortorrectificada y georeferenciada (POSGAR 2007/Faja 6) para evitar las distorsiones geométricas y las inconsistencias entre fotomosaicos. Para ello, se utilizaron al menos 10 puntos de control distribuidos de manera homogénea en intersecciones de calles, esquinas, edificios y cualquier otra infraestructura común a todas las imágenes disponibles.

Para cada corte temporal, se obtuvieron 13 imágenes que fueron combinadas para generar mosaicos cubriendo la totalidad del área de estudio. Dado el sistema de representación global de la plataforma GE, las imágenes no disponen de una escala espacial nominal. Ante esto, los datos fueron descargados bajo una resolución máxima de 4.800 x 2.700 píxeles cubriendo un área de 1.600 x 900 m, determinando así un tamaño de píxel de 0,33 m.

Finalmente, una vez digitalizada la superficie construida, se estimó el porcentaje de ocupación urbana para cada manzana catastral. Para ello, se utilizó información geoespacial de la plataforma de Infraestructura de Datos Espaciales GEOARBA de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) (<https://www.arba.gov.ar/geoarba>). El procesamiento de datos satelitales y la obtención de productos derivados fue realizado mediante la interfaz gráfica del software QGIS (V 3.24) (QGIS, 2022).

## Caracterización del valor de la tierra

Para llevar a cabo este objetivo, se diagramaron 13 transectos<sup>1</sup> cercanos a los ingresos a las playas y se identificaron los lotes ubicados a 100, 500, 1000 y 2000 m con respecto a la costa, obteniendo un total de 39 lotes de referencia. Para cada uno de estos, se obtuvo la valuación fiscal correspondiente al mes de enero de 2023 en moneda oficial (pesos argentinos). Esta valuación fue relativizada a la superficie de cada lote, obteniendo valores expresados por unidades de superficie (m<sup>2</sup>). Dada la presencia de construcciones e infraestructura implantadas sobre estos terrenos, sólo se consideró la valuación fiscal del terreno<sup>2</sup>, reflejando así el valor real de tierra considerado por el Estado Provincial.

De esta manera, se obtuvo cartografía temática referida a la variación de los valores fiscales respecto del centro de la ciudad de Mar del Plata (Plaza San Martín) y a la línea de costa. La distancia entre los transectos de estudio y la ciudad osciló entre 10,6 km y 31,4 km.

Finalmente, se realizó un análisis estadístico de correlación basado en el Coeficiente de Correlación de Spearman con el objetivo de analizar el grado de asociación entre las variables distancia a la playa (DP) y a la ciudad (DC) respecto del valor de los lotes. Este índice varía entre -1 y 1, siendo un valor de -1 representativo de una perfecta asociación negativa entre variables, 1 de una perfecta asociación positiva entre estas, y 0 de la falta de asociación entre variables.

El valor de la tierra para cada lote fue obtenido a través del servicio web CARTO ARBA (<https://carto.arba.gov.ar/cartoArba/>), mientras que el procesamiento geoespacial de los datos fue realizado a través de la interfaz gráfica del software QGis (V 3.24) (QGIS, 2022). El análisis estadístico fue llevado a cabo a través del software InfoStat (Di Rienzo et al., 2020).

## Resultados

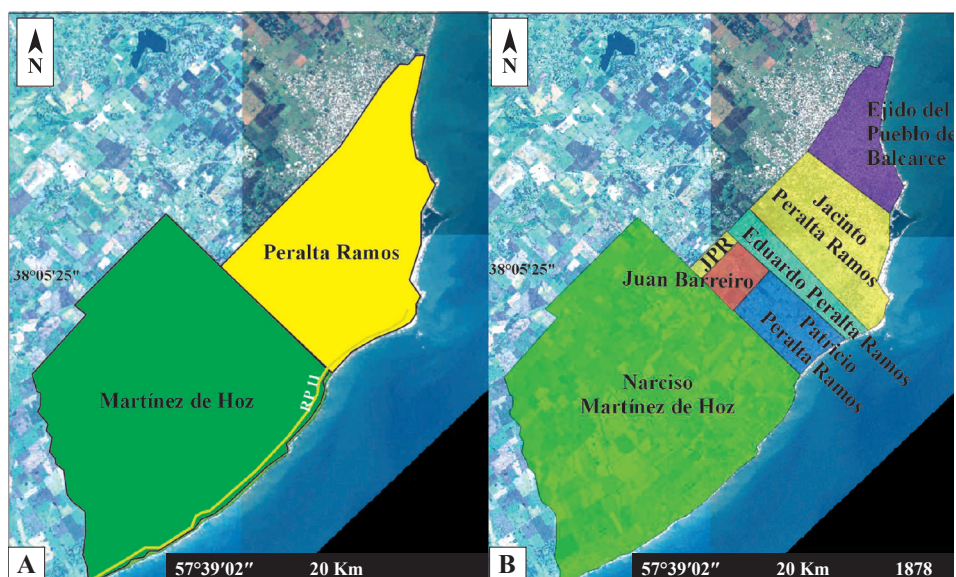
### La historia de las villas balnearias del sur de Mar del Plata

Para poder llegar a lo que actualmente es el litoral sur de Mar del Plata con todas sus urbanizaciones y villas balnearias, es menester comprender lo que ocurría en

<sup>1</sup> Transectos: Según el término utilizado en Ecología como un muestreo caracterizado por la toma de datos en determinados recorridos prefijados (RAE, 2022).

<sup>2</sup> En este artículo no se considera el valor de mercado debido a que existe una gran cantidad de variables que lo afectan (valuación de la moneda nacional con relación a la moneda extranjera, calidad del barrio, presencia de comercios favorables o desfavorables) por lo que hacen que sean valores muy fluctuantes en el tiempo, a la vez existen muy pocos casos que representan los valores reales en que se acredita un lote (valor publicado, valor en el que se cierra la transacción y valor de escrituración).

ese mismo lugar hace más de un siglo. Estos terrenos correspondían a lotes privados de dos familias reconocidas en la historia argentina: Peralta Ramos (PR) y Martínez de Hoz (MH). Los territorios sufrieron diversas transformaciones, divisiones, cambios de uso de suelo, expropiaciones y cambio de propietarios desde aquel entonces hasta la actualidad (Fig. 2). Debido a la complejidad genealógica de las familias y el marco normativo-legal de la zona se decidió dividir el área en dos sectores: el sector norte correspondiente a la familia PR con 6 km de frente litoral, y el sector sur propiedad de la familia MH con 20 km de frente litoral, ambos sectores se encuentran actualmente conectados por la RP11.



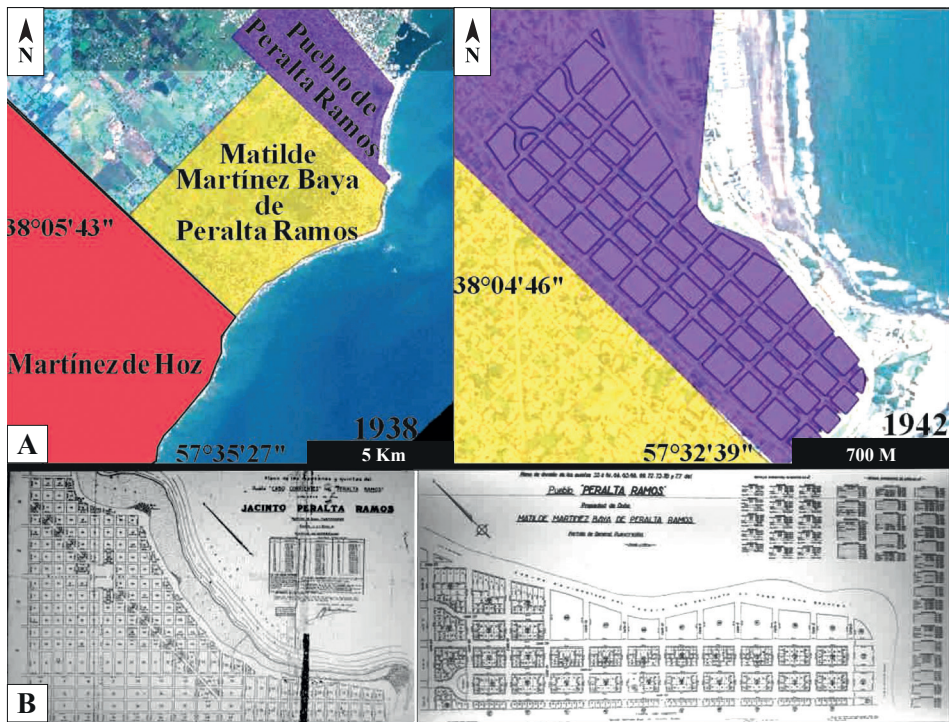
**Figura 2.** a) Territorios de las familias Martínez de Hoz y Peralta Ramos considerados para este estudio. b) Subdivisiones y propietarios hacia el año 1878. Fuente: Elaboración propia sobre la base del Archivo Histórico de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires [AHG], 1878).

Se identificaron 3 etapas que suscriben la evolución histórica de los cambios de usos del suelo en el área de estudio: 1. Las estancias del siglo XIX-XX; 2. Las villas balnearias del siglo XX; y 3. Las urbanizaciones y barrios del siglo XXI. Las siguientes secciones de este trabajo buscan describir los hitos más importantes en el desarrollo urbano-territorial en cada una de estas etapas.

## Las estancias del siglo XIX-XX.

### Sector norte (Familia Peralta Ramos)

La familia PR adquiere, en 1860, extensas tierras correspondientes a la Estancia Laguna de los Padres (136.000 ha). En 1873 se aprueba la fundación del pueblo Mar del Plata (propuesto por la familia) con modificaciones en el plano original en las márgenes de la ribera. La Estancia Laguna de los Padres es fraccionada en el sector del territorio lindero a la ciudad hasta lo que hoy es la calle 515, cambiando su nombre a Estancia Cabo Corrientes y abarcando 7.000 ha atravesadas por la actual avenida Juan B. Justo, que posteriormente comienza a fraccionarse (Fig. 2b; AGH, 1878; Cova, 1993).



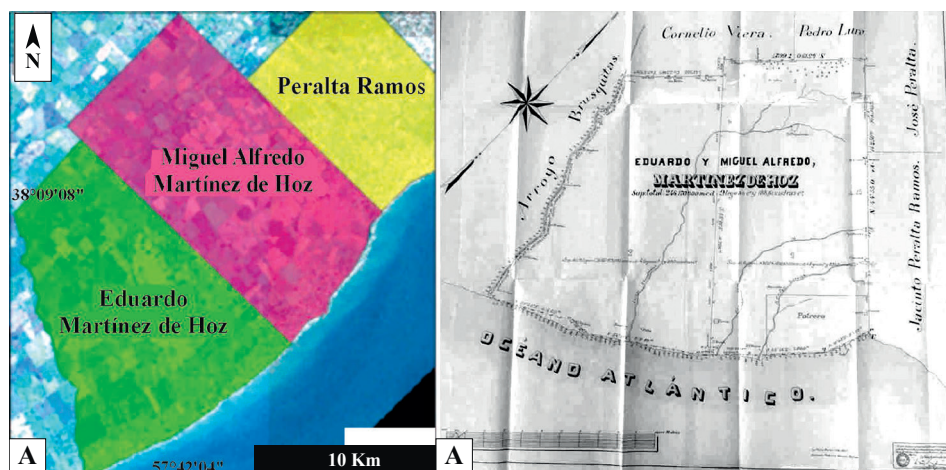
**Figura 3.** a) Pueblo de Peralta Ramos y subdivisión en lotes y quintas. b) Planos originales año 1942. Fuente (a): Elaboración propia sobre la base del AHG (1942a; b). Fuente (b): AHG.

En 1920 se realiza la forestación del campo de dunas de Punta Mogotes a cargo del Ministerio de Asuntos Agrarios de la Nación (Cicalese, 1997a). Entre 1930-1931, se traza el pueblo de Peralta Ramos en el actual barrio de Punta Mogotes. El incipiente pueblo incorpora a su territorio una gran área forestada y la mayor reserva de playas y dunas del partido. La declaración oficial del pueblo se produce en 1948 y es incorporado al ejido de la ciudad (AHG, 1935; Piglia y Pastoriza, 2017). Entre 1937-1938

por ordenanza del gobernador Manuel Fresco se expropiaron 242 ha del dominio de la familia PR, para la construcción de la RP11. Con esta ruta los apoderados de las tierras linderas comenzaron a vender los terrenos a agentes inmobiliarios (Cicalese, 2001). Y a partir de 1940 comenzó una etapa de subdivisiones y loteos tanto del pueblo Peralta Ramos como de los campos que seguían hacia el sur, donde surgirían las futuras villas balnearias (Fig. 3; AHG, 1942a; AHG, 1942b).

### Sector sur (Familia Martínez de Hoz)

La Familia MH, luego de varios negocios inmobiliarios, adquiere en 1860, 237.067 ha divididas en 107 campos, de las cuales 24.617 ha correspondían a la Estancia Chapadmalal. El territorio comprendía desde los terrenos de PR (actual calle 515) hasta el arroyo Las Brusquitas y hacia tierra adentro lindaba con terrenos de Pedro Luro y Camelio Viera (Fig. 2; Orensanz, 1986).



**Figura 4.** Territorio de la familia Martínez de Hoz. a) Territorio de Miguel Alfredo y Eduardo. b) Plano original del año 1887. Fuente (a): Elaboración propia sobre la base del AHG (1887). Fuente (b): AHG.

En 1888 el campo fue dividido en dos lotes iguales de 12.000 ha aproximadamente: hacia el litoral norte, el lote perteneciente a Miguel Alfredo MH con el casco de la Estancia Chapadmalal y hacia el sur se encontraba el campo perteneciente a Eduardo MH que luego de unos años funda la Estancia Santa Isabel (Fig. 4; AHG, 1887; Cova, 1993). Su padre, José Toribio MH, fue el fundador y presidente de la Sociedad Rural Argentina, por lo que la Estancia Chapadmalal desde sus inicios (1860) fue una estancia agropecuaria de excelente calidad con alta tecnología para el trabajo en el campo y un importante reconocimiento mundial por sus cabezas de ganado y haras. La Estancia Santa Isabel correspondía al casco de campos destinados a la siembra de pastos finos y actividad agro-ganadera, pero

con menor renombre, sin embargo tuvo un importante trabajo de forestación con avenidas, parques y construcciones de edificios (Orensanz, 1986; Castillo, 2018).

Al igual que los terratenientes del sector norte, los MH también sufrieron expropiaciones por la construcción de la RP11. Del territorio de Eduardo fueron expropiados 318 ha y a los sucesores de Miguel Alfredo más de 95 ha (Castillo, 2018).

### **Las villas balnearias del siglo XX**

La ideología inicial de cada familia por el valor de la tierra fue totalmente diferente, teniendo unos una mirada hacia el fraccionamiento y urbanización de la tierra y otro hacia la producción ganadera de grandes predios. Sin embargo, entrado el siglo XX los destinos fueron similares. La inauguración de la RP11, en 1939, le dio un valor agregado a la zona debido a que no solo servía de vía de comunicación si no que agregaba un paseo pintoresco para un sector de la sociedad de ese entonces. Es con este nuevo acceso que comenzaron a planificarse las incipientes villas balnearias.

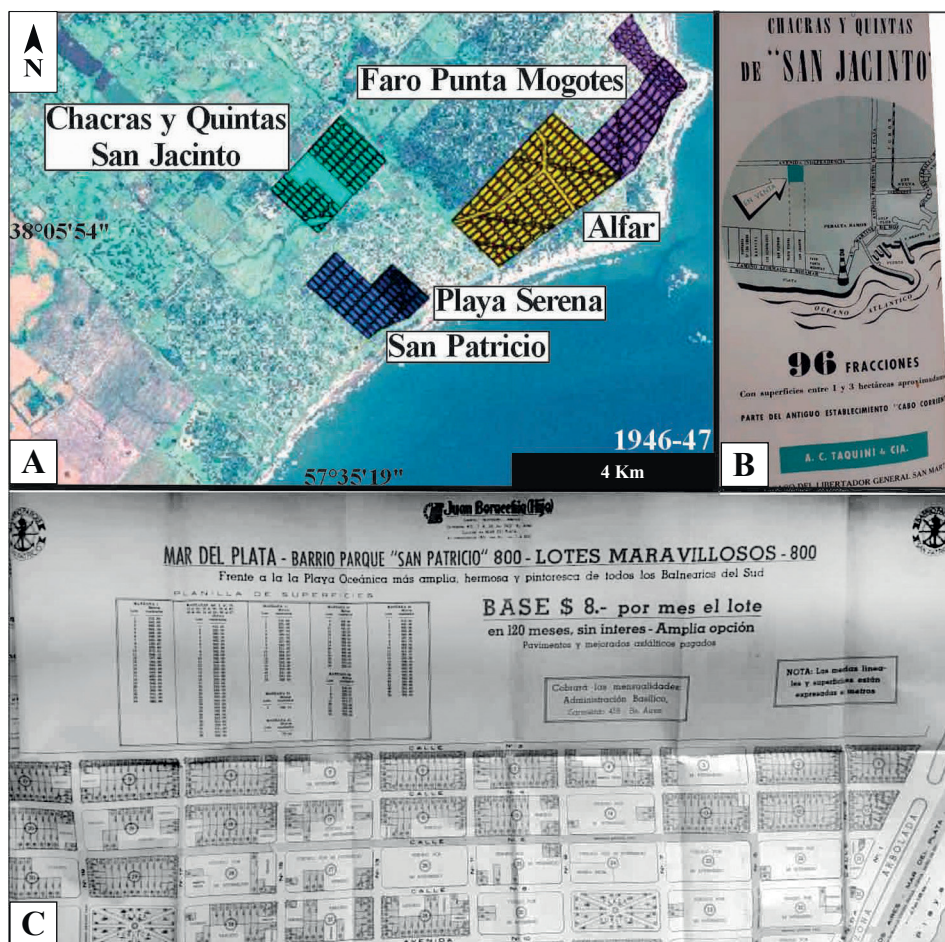
### **Loteos de la Estancia de Peralta Ramos**

Los planos de los barrios ubicados en lo que originalmente eran tierras de la familia PR, fueron aprobados entre 1947-1958, y ellos son de norte a sur: Faro Norte, Alfar, San Jacinto, Playa Serena, San Patricio, San Carlos, Los Acantilados y Marysol (Fig. 5; Cicalese, 2001).

Los barrios fueron construidos y diseñados para la clase social media alta que buscaba segundas residencias turísticas. Se caracterizaban por ser chalets de piedra Mar del Plata con algunos otros materiales y arquitecturas de estilo californiano y representaciones de elementos náuticos. Es de destacar la creación del primer barrio (1948) en lo que hoy corresponde a Faro Norte y Alfar (Longoni et al., 2004).

El barrio Alfar, antiguamente llamado Barrio Faro Punta Mogotes, nace de un proyecto ideado por una sociedad que integraban Narciso Machinandiarena, Rogelio Frigerio y Eduardo Enrique Aragón. La sociedad obtuvo 218 ha del territorio de la familia PR que comprendía la antigua laguna Corrientes, el arroyo homónimo y grandes dunas forestadas con acacias y pinos. Esta iniciativa privada contó con el respaldo de los poderes públicos que aprobaron el proyecto del barrio y con el financiamiento del Instituto Inversor de la Provincia de Buenos Aires, que a su vez operaba con recursos del Instituto de Previsión Social bonaerense (dirigido por el Presidente del Banco Provincia, Arturo Jauretche); además contaba con amplios créditos de los bancos Provincia e Hipotecario. Los trabajos previos a la construcción del barrio implicaron la eliminación del humedal de agua dulce de aproxi-

madamente 65 ha, drenando su contenido hacia el mar por medio de un canal. Su cuenca fue cubierta por arena extraída de la cadena de médanos litorales, a fin de obtener un mayor número de solares para el futuro barrio (Longoni et al., 2004).



**Figura 5.** A) Loteos entre 1946-1947. B) Volante publicitario. C) Plano de publicidad de venta de solares. Fuente (A): Elaboración propia sobre la base de volantes publicitarios. Fuente (B y C): AHG.

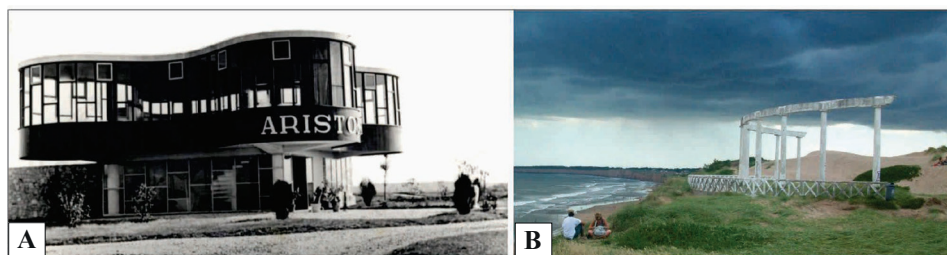
Inicialmente el barrio se ideó con un hotel-casino junto con 80 chalets ubicados en amplios lotes. El diseño original del barrio fue realizado por el arquitecto modernista Carlos Navratil. Constaba de 180 manzanas irregulares, algunas triangulares siguiendo la curvatura de la costa y atravesadas por tres diagonales (norte, central, sur). En cada manzana se construían como máximo tres chalets sin cercos divisorios (Fig. 6a, b; Longoni et al., 2004; Piglia y Pastoriza, 2017).



**Figura 6.** A) Plano de Barrio Alfar. B) Chalet típico. C) Torre Alfar. Fuente: Longoni et al. (2004).

Para comenzar a comercializar la zona tanto de los lotes como de los chalets, se realizaron tres remates públicos entre 1948-1949 a cargo de la firma A.C. Taquini y Cía. El primero fue en Mar del Plata con una gran campaña publicitaria, mientras que los otros dos fueron en la Ciudad de Buenos Aires (Longoni et al., 2004).

El Gran Hotel Casino nunca fue habilitado para tal fin, reconvirtiéndose en el primer apart hotel de Argentina, cambiando el nombre a Torre Alfar e inaugurándose en 1951. La situación generada tras la declaración de la Ley de Propiedad Horizontal fue propicia para poner a la venta los 106 departamentos de la Torre (Fig. 6c; Longoni et al., 2004; Piglia y Pastoriza, 2017), pero esta ley generó la disminución de las ventas de lotes (Rigonat, 2012).



**Figura 7.** Playa Serena. A) Parador Aristón. B) Partenón de la Serena. Fuente (A): Mar del Plata Zazzu (2019). Fuente (B): El Partenón (01 de enero de 2010).

Otros barrios del sector norte también tuvieron sus obras emblemáticas. Ese fue el caso del barrio Playa Serena en donde se construyeron dos obras arquitectónicas. El parador Aristón y El Partenón de La Serena (Fig. 7). El primero fue muy utilizado como estrategia publicitaria debido a su arquitectura particular en forma de trébol con materiales de piedra Mar del Plata y grandes ventanales. Construido a fines de la década del '40 por Marcel Breuer y en colaboración de Carlos Coire y Eduardo Catalano. Y el segundo, El Partenón de La Serena, fue construido en 1948 por el ingeniero J.L. Gonzales Ortiz como señalización del futuro loteo y barrio con vista al mar (Sambrizzi, 2018). Estas construcciones (chalets, hotel y parador) acompañan al modelo de urbanización que se proyectó a mediados de los años 30 junto con la forestación de los médanos y la construcción de parkway de la RP11,

donde se resuelve una continuación de loteos a lo largo de la ruta con vista al mar y para una clase media con acceso al automóvil.

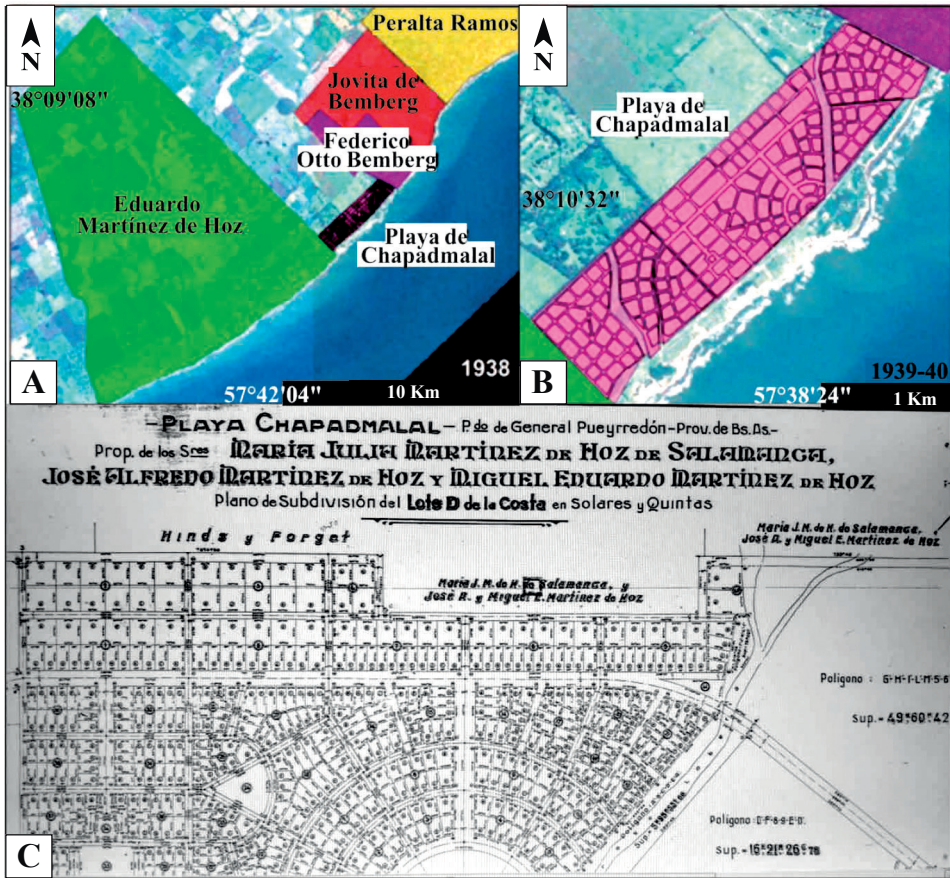
En 1958 comienza una etapa de juicios por la expropiación realizada en el año 1938. Finalmente, en 1970 el fallo de la Corte Suprema de Justicia decreta devolver 102 ha de tierra, junto con playas y dunas forestadas a la familia PR. Los propietarios le dan la posesión, administración y explotación a la compañía Playas del Faro S.A. Inmobiliaria para la extracción de arenas y concesión balnearia (Cicalese 1997a; 2001). En esta época también comienza una densificación de las construcciones de los chalet y desde entonces en los barrios comienzan a formarse sociedades de fomento con cada vez mayor peso (Rigonat, 2012). Ya para la década de los años noventa estas organizaciones vecinales crean la Cooperativa del Sur para poder obtener servicios de agua potable y redes telefónicas.

### **Loteos de la Estancia de Martínez de Hoz**

A diferencia del territorio de la familia PR (Fig. 2), los sucesores de la familia MH tuvieron diferentes visiones y usos proyectados para las tierras. El campo perteneciente a Miguel Alfredo MH se caracterizó por una mayor fragmentación y un rápido loteo, mientras que el perteneciente a Eduardo MH tuvo un loteo más lento y esporádico (Fig. 4).

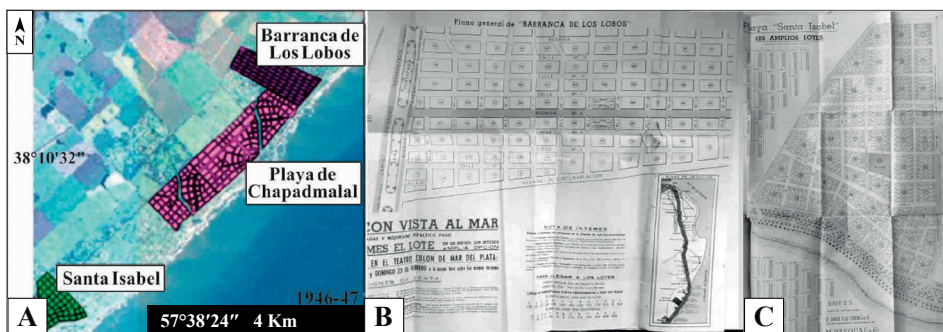
Entre 1927-1928 la Estancia Chapadmalal fue fraccionada y vendida en chacras a diferentes compradores. Quedando sin dividir el casco de la Estancia y un lote sobre la costa de 911 ha. Estos terrenos, luego de un negocio inmobiliario con entidades bancarias, fueron adquiridos por los tres hijos de Miguel Alfredo MH (Castillo, 2018).

Los terrenos del norte tuvieron una mayor transformación debido a los intereses de los dueños en incentivar un turismo de sol y playa. En 1939 se presenta el proyecto de un nuevo barrio de residencias balnearias entre el km 19 y 22 del antiguo camino costanero, Playa Chapadmalal (Fig. 8). Las construcciones de las casas debían dejar 5 m de jardín frente de la línea de construcción. Asimismo, la familia donaría a la Municipalidad terrenos para la construcción de una iglesia, una escuela y edificios municipales. En 1940 se aprueba y se solicita ampliar el plano. En los años 1940, 1941 y 1946 se realizan tres remates para la venta de lotes que contaban con 19 m de frente y 40 m de fondo, en el primer remate se subastaron 420 solares y 120 quintas (AHG, 1939; Castillo, 2018; Sambrizzi, 2018). En 1942 se crea la primera escuela pública de Chapadmalal y en 1948 Chapadmalal es incorporada a la zona urbana de General Pueyrredon (Boletín Municipal 1948, 44) como una nueva localidad.



**Figura 8.** a) División del territorio de Miguel Alfredo Martínez de Hoz. b) Loteo de Playa Chapadmalal. c) Plano original año 1939. Fuente (a y b): Elaboración propia sobre la base del AHG (1939). Fuente (c): AHG, 1939.

Mientras esta villa balnearia se desarrollaba, también surgían otros loteos. En 1935 Federico Otto Bemberg compra a los bancos las tierras al norte de la nueva urbanización (1.885 ha; Fig. 8; Castillo, 2018). En 1945 le ofrece una fracción de 120 ha a la compañía General de Tierras. Dos años después (1947), se fundó el barrio Barranca de los Lobos (Fig. 9) a cargo de la compañía Barranca de Los Lobos S.R.L. El barrio comprendía 87 manzanas, con dos plazas y un sector de reserva pública. La compañía se encargaba del mantenimiento y la urbanización del barrio, las acciones más características fueron las aperturas de las calles y pavimentación de avenidas, forestación de los lotes, creación de una usina eléctrica, disposición del alumbrado público, y la intervención en el acceso a la playa construyendo una escalera de hormigón y madera de 22 m. La playa se denominó Playa Barranca de los Lobos y debido a su morfología (playa en bolsillo), la escalera era su único acceso (Orensanz, 1986; Sambrizzi, 2018).

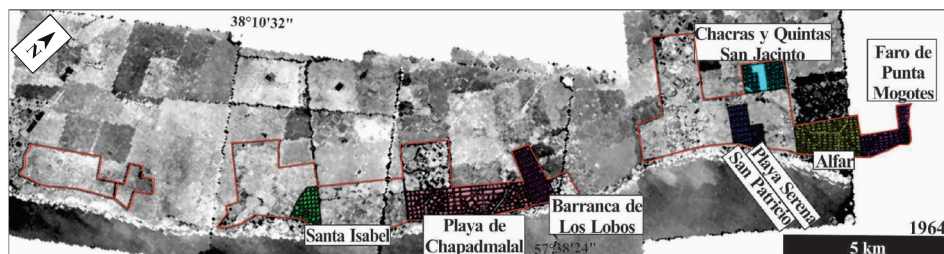


**Figura 9.** a) Loteo de Barranca de Los Lobos, Playa de Chapadmalal y Santa Isabel. b) Plano de Barranca de Los Lobos de una publicidad inmobiliaria. c) Plano de Santa Isabel de una publicidad inmobiliaria. Fuente (a): Elaboración propia sobre la base de planos de AHG. Fuente (b y c): AHG.

Para ese entonces, sólo había construidos 4 chalets. Se realizaron dos remates, el primero en 1946 y el segundo en 1947 con menor éxito por lo que el resto de las ventas se realizaron de forma particular. Ese mismo año se construye el Hotel Barranca de Los Lobos. Ya para la década de los años cincuenta había entre 49 y 50 chalets construidos. Junto con el segundo remate de los terrenos de Barranca de los Lobos, se compraron 125 ha hacia el norte de esta, para comenzar con otra urbanización similar a la anterior llamada Playa La Paloma, con 87 manzanas de 7.000 m<sup>2</sup> sin subdivisión interior, dejando sectores de reservas y futuras plazas. Sin embargo, por complicaciones legales al tratarse de una compra de palabra (sin escritura de por medio) los herederos de Bemberg no aceptan la transacción y reclaman las tierras (Orensanz, 1986). Finalmente, en 1969 Jovita García Mansilla de Bemberg vende a la compañía Balneario Barranca de Los Lobos S.R.L. 47 manzanas, que estos las dividen en lotes de 405 y 472 m<sup>2</sup>, y en 1973 realizan otro remate. El resto del loteo (más del 50 %) de las manzanas y lotes linderos quedó y continúa siendo propiedad de la familia Bemberg. En esta zona también se ha realizado una importante forestación por parte de la familia, plantaron en las primeras 35 manzanas de la costa gran variedad de pinos, eucaliptos y siempreverdes (Castillo, 2018).

En el resto del territorio que pertenecía a Miguel Alfredo MH se desarrollaron otros proyectos inmobiliarios por parte de sus herederos: en 1940 Federico de Zorraquín les compra 100 ha y crea el haras Marayuí. En 1950 José Alfredo MH (hijo de Miguel Alfredo) se queda con el casco de la estancia y construye el haras Malal-Hué con 2.000 ha. Al otro hijo (Miguel Eduardo) le correspondió la fracción del haras Co-Malal (Castillo, 2018).

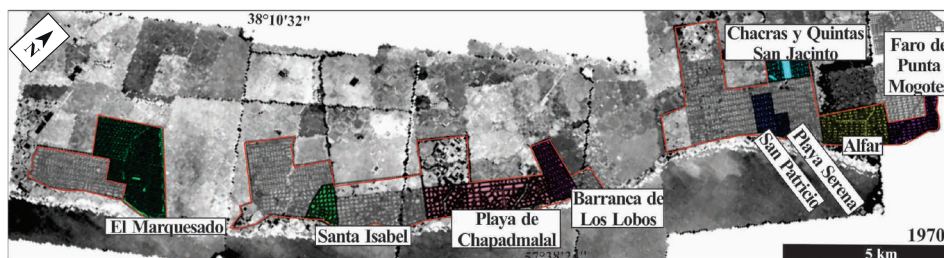
Actualmente, los barrios fundados en el antiguo territorio de Miguel Alfredo MH y que se encuentran sobre la RP11 son del norte hacia el sur: Barranca de Los Lobos y Playa Chapadmalal (Fig. 10).



**Figura 10.** Loteos en 1964. Coloreado son las manzanas con construcciones para ese año. Fuente: Elaboración propia sobre la base de planos de publicidad y fotografía aérea de 1964.

Para el territorio ubicado en el litoral sur de propiedad de Eduardo MH (Fig. 4), el loteo fue más lento y hubo expropiaciones por parte del Estado para la construcción de los Hoteles para el personal del Estado. En este territorio se encontraba el casco de la Estancia Santa Isabel. Hasta 1996 la estancia pertenecía a la familia MH, luego fue vendida y actualmente se explota para el turismo recreacional y como bodega experimental de vinos de la marca Trapiche. Los terrenos linderos con el partido de General Alvarado fueron comprados a los MH por Ventura Chappar y M. de Erramouspe (Juárez et al., 2001).

Los barrios que se originaron en las tierras propiedad de Eduardo MH son desde el norte hacia el sur: Santa Isabel, Colonia Chapadmalal, San Eduardo de Chapadmalal, El Marquesado y San Eduardo del Mar (Fig. 11).



**Figura 11.** Loteos en 1970. Se resalta en color las manzanas con construcciones y en sombreado solo las manzanas trazadas. Fuente: Elaboración propia sobre la base de planos de publicidades y fotografía aérea de 1970.

Las reseñas históricas de estos barrios son escasas y el crecimiento de estos se encuentran muy relacionado a otras actividades distintas al turismo exclusivo. En 1945 se realiza la primera expropiación de 50 ha pertenecientes a la Provincia por parte del Estado Nacional para la construcción de los Hoteles (Decreto 15869/45). Nuevamente en 1947 se expropián 650 ha pertenecientes a la familia MH para extender la construcción de los Hoteles (Decreto 34950/47). Ese mismo año se

realiza el primer loteo del barrio Santa Isabel, aunque no tuvo éxito, hay registro que se vendieron 17 lotes sobre el mar a los dueños de la Compañía Barranca de Los Lobos (Orensanz, 1986; Fig. 9a).

Entre 1948-1955 se inaugura la Colonia de Vacaciones Chapadmalal para empleados y personal del Estado, que recibían contingentes de jubilados y niños de todo el país. Constaba de 9 hoteles y 19 *bungalows* con una capacidad de 5.500 pasajeros. Actualmente los *bungalows* forman parte de la quinta presidencial, y los Hoteles, luego de años de falta de mantenimiento, algunos se encuentran operando mientras otros en etapas de restauración. Este turismo popular de grandes contingentes generó el interés por las residencias permanentes. En 1958 se realiza un loteo en los terrenos próximos a los hoteles, dando origen al barrio San Eduardo de Chapadmalal y del Mar, inicialmente poblados por los trabajadores de los hoteles y constructores de la RP11 como así también personas dedicadas a las actividades agro-ganaderas.

Ya para el extremo sur de la zona de estudio, en 1971 la empresa Sierra Leona S.A. Comercial Industrial Financiera y Agropecuaria compra, lotea y comienza con la construcción del barrio El Marquesado Country Club. Mediante el Decreto 6336/75 del Poder Ejecutivo Provincial, le otorga permiso precario para dinamitar el acantilado y construir el balneario Terrazas al Mar (nombre original) de características únicas en Latinoamérica. Finalmente El Marquesado Country Club junto con el balneario se inauguraron en 1977. La financiación estuvo a cargo del Banco de Crédito Rural Argentino. Actualmente el balneario se encuentra abandonado y en estado de derrumbe.

La década de los años noventa marca una etapa de grandes proyectos inmobiliarios (algunos fueron La Reserva y Manantiales Club de Mar) dirigidos hacia los sectores más acomodados de la sociedad. Estos proyectos fueron realizados por empresas que se encargaban de ejecutar varias operaciones inmobiliarias como: manejar las tierras, urbanizarlas y financiarlas, y las cuales eran llevadas a cabo por un único agente que obtenía toda la ganancia (Juárez et al., 2001; Rigonat, 2012).

### **Las urbanizaciones y barrios del siglo XXI**

A partir del siglo XXI el litoral sur de la ciudad de Mar del Plata, sufre una serie de transformaciones territoriales, promoviendo una transición de pequeñas villas balnearias a urbanizaciones de pobladores permanentes. Incluso se aprobaron simultáneamente urbanizaciones cerradas y asentamientos de viviendas populares. Se entremezclan viejos chalets del siglo XX, utilizados como casas de veraneo, con modernas casas de vivienda permanente construidas con diferente calidad de materiales.

Con respecto a las urbanizaciones cerradas, destinadas a sectores sociales medios y altos, su construcción e incremento se reconoce a partir del 2005 con la funda-

ción del barrio Rumencó, aprobado por la provincia mediante decreto específico. Actualmente, la zona presenta diferentes tipos de urbanizaciones privadas: 1) Clubes de campo, viviendas de usos transitorios y equipamientos deportivos (Decreto 9404/86; Barrancas de San Benito, Marayuí). 2) Barrios cerrados, como emplazamientos de lotes pequeños y escasos equipamientos deportivos (Decreto 27/98; Rumencó Joven). Estos tipos de urbanizaciones generan diferentes contrastes tanto de las actividades y niveles sociales como de las infraestructuras y los servicios básicos con respecto a la situación de los barrios linderos (Maya, 2018; Maya y Lorda, 2019).

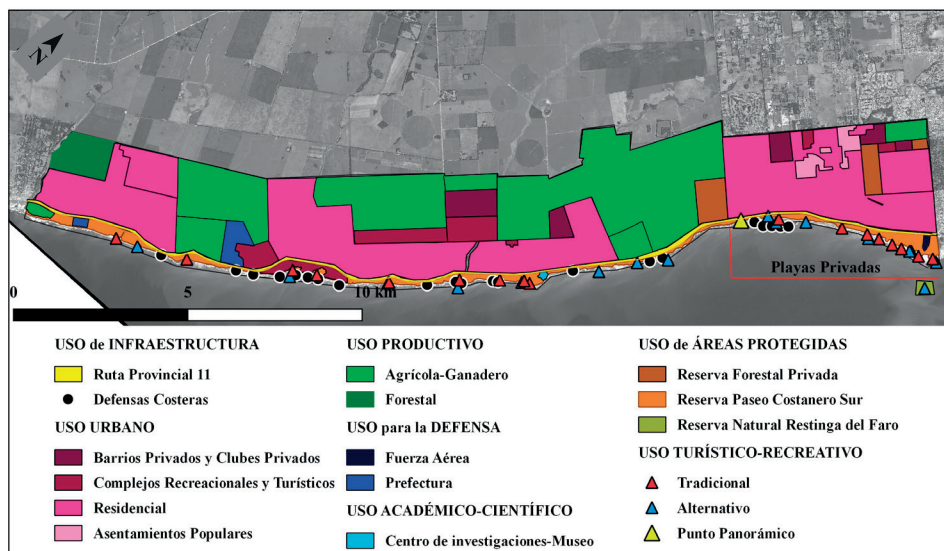
En contraposición durante el 2012 se crea el Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) el cual constituye una novedosa política de acceso al suelo y vivienda para los sectores medios. Fue sancionado por Decreto Nacional N° 902/2012 y bajo la figura de fondo fiduciario. El principal aportante es el Fondo de Garantía de Sustentabilidad de la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES) y cuenta con bienes inmuebles transferidos controlados por la Agencia de Administración de Bienes del Estado, que dispone de suelo público. Los planes Pro.Cre.Ar facilitaron el acceso a la vivienda propia y generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social. En Mar del Plata, los créditos fueron dirigidos hacia la compra de terrenos y construcción, y se posicionó a la ciudad como récord de estos planes (Canestraro, 2014). Los suelos destinados a terrenos aptos de crédito correspondían a zonas periféricas y muchas extraejidales, por lo que la mayoría de los loteos solo contaban con conexión a electricidad, careciendo de infraestructuras y equipamiento colectivo (salas de salud, escuelas, entre otros). Desde el MGP se dispuso entre 1100 y 1200 lotes, algunos fiscales (77), para generar suelo urbano apto para uso residencial. La mayoría de los lotes fiscales correspondieron a los barrios El Marquesado, San Eduardo del Mar y Santa Isabel (Canestraro, 2014). Asimismo, el plan Pro.Cre.Ar también alcanzó al resto de los barrios del sur (Alfar - Los Acantilados; Chapadmalal). En 2022 se lanzó la segunda campaña de Pro.Cre.Ar. Siguiendo los lineamientos del Plan Mar del Plata 244/244A (<https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/lotesconservicios/buenos-aires-mar-del-plata-244244>), esta vez, las zonas destinadas a lotear estaban alejadas del litoral. Asimismo, esta zona sur no queda aislada del alcance de barrios populares. Según el Registro Nacional de Barrios Populares en la zona de estudio se registran tres asentamientos en los barrios San Patricio, Playa Serena y San Jacinto, creados entre 1970 y 1980.

## **El escenario reciente de usos y actividades**

El desarrollo y la evolución histórica de las villas balnearias ubicadas al sur de la ciudad de Mar del Plata tuvieron un extenso y complejo proceso de transformación territorial según el cual se presenta actualmente una importante heterogeneidad de usos y actividades.

Este escenario actual responde a una intrincada configuración de espacios públicos y privados bajo diversos niveles jurídico-administrativos dentro de los 102 km<sup>2</sup> del área de estudio (Fig. 12): el uso urbano asociado a barrios y loteos residenciales (incluyendo aquellos creados por medio del plan Pro.Cre.Ar y asentamientos irregulares), complejos recreacionales y turísticos, clubes de campo (Decreto 9404/86) y barrios privados (Decreto 27/98). También, existe uso productivo vinculado a actividades primarias agropecuarias (cultivos de trigo, girasol y leguminosas) y forestales (se destaca un gran desarrollo de eucaliptos y pinares para la fabricación de papel), uso de infraestructura vial referida a la traza de la RP11 bajo terrenos de jurisdicción provincial; uso de infraestructura de defensa costera, y a su vez existe una alta densidad de zonas destinadas a la actividad de estacionamiento vehicular, mayormente en la temporada estival, encontrándose muchas de ellas sin regulaciones por el MGP, generando riesgos para los propietarios de los vehículos (no fueron mapeadas debido a la escala de trabajo). Dentro del uso para la defensa, se contemplan los terrenos destinados a la Fuerza Aérea y a Prefectura Naval de la República Argentina, uso destinado a actividades científico-académicas con el museo histórico y arqueológico Magrassi de jurisdicción municipal y la estación de investigaciones costera Nágera de la Universidad Nacional de Mar del Plata; uso destinado a la conservación, representado por la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur de carácter municipal y las reservas privadas Bosque PR y Reserva Privada Aguerre, en este uso se incluyen los Hoteles del Complejo Chapadmalal nombrados patrimonio nacional (Decreto Nacional 784/13). Finalmente, los sectores de playas son destinadas al uso turístico de sol y playa con presencia de espacios privados en la zona norte y playas públicas con concesiones balnearias en el resto de la costa, muchos de estos espacios tienen una gran oferta de servicios relacionados a las variadas actividades que realizan: presentan una bajada para vehículos 4x4 y bajada náutica (playas del Faro S.A.); servicios gastronómicos y hospedajes con cabañas, dormis, hostel u hoteles (Colonia Chapadmalal, Luna Roja, Club de Mar, Casa Rodante, Pura Vida, Bosques del Faro, entre otras); infraestructuras para grandes eventos sociales desarrollados durante el día y la noche sobre la playa o acantilado (recitales, fiestas disco, *after-beach*, entre otros). Sin embargo, el uso turístico de toda el área de estudio no se resume solamente al sol y playa. En la zona existe un turismo cada vez con mayor presencia llamado alternativo que engloba varias actividades dentro de lo que son el turismo rural, ecológico, deportivo y aventura. Las actividades que prevalecen son pesca costera, escuelas de surf y SUP, *treinking*, caminatas, ciclismo, que a la vez pueden ser guiados. También es reconocido el puesto de parapente que se encuentra en Los Acantilados.

Si bien, estos usos y actividades se destacan sobre el área continental, sobre el mar se ubican los siguientes: dentro del uso destinado a la conservación, se encuentra la Reserva Natural de Objetivos Definidos geológica y faunística Restinga del Faro de carácter provincial. Y las actividades que mayormente se realizan en el mar son los deportes acuáticos y náuticos como el buceo, pesca, *kayak*, surf, SUP, *windsurf*, entre otras.

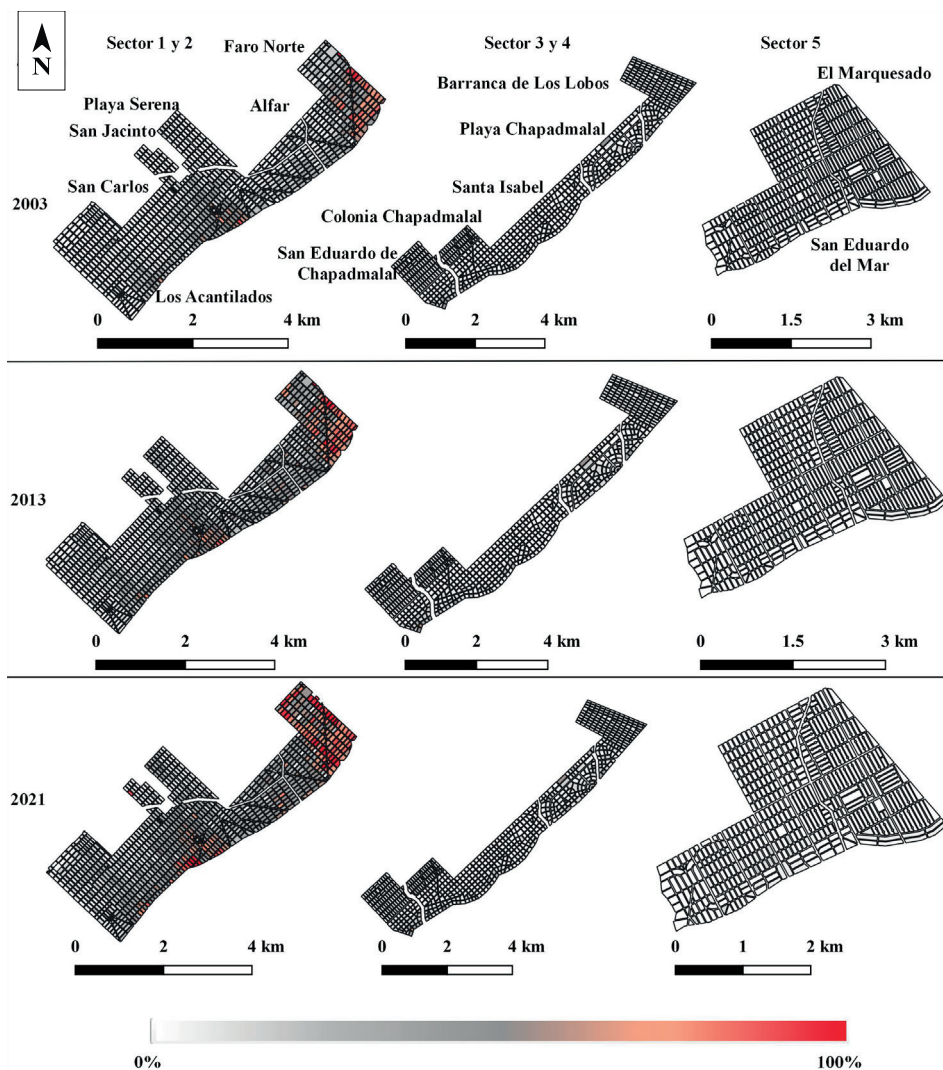


**Figura 12.** Mapa de usos del suelo para el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

Los tres usos que ocupan mayor superficie dentro del área de estudio son el urbano, productivo y áreas protegidas siendo el primero el que presenta mayor porcentaje con 38,22 %, luego el segundo con 28,12 % y las áreas protegidas llegan a cubrir un 7 % del total del área terrestre.

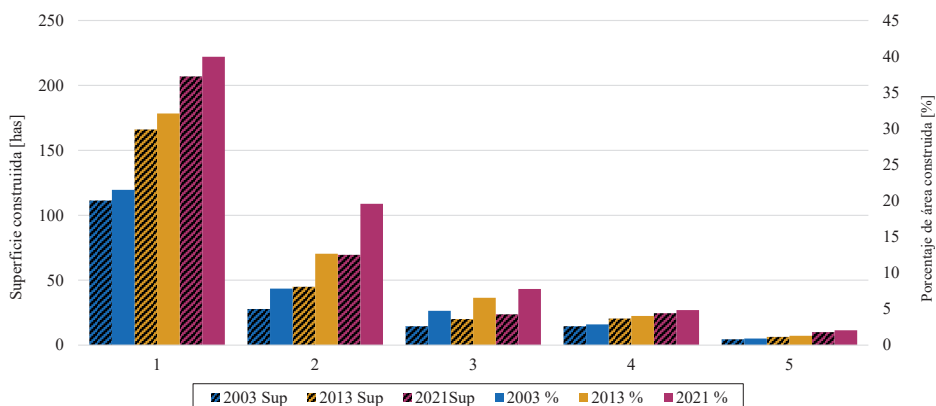
### Cambios en las coberturas urbanas (2003-2021)

El análisis de la superficie construida para los 3 cortes temporales de estudio (2003, 2013 y 2021) y para los 5 sectores considerados permitió identificar cambios espacio-temporales en la variable analizada (Fig. 13). El sector 1, presentó un 11 % de manzanas catastrales con más del 50 % de superficie construida en 2003, ya en el año 2021 llegó a un 29 %; mientras que en el sector 2 estos porcentajes variaron entre el 0,5 % y el 7,2 % para los mismos años. Los sectores 3, 4 y 5, en cambio, no superaron el 0,4 % de manzanas con más de la mitad de su superficie construida en ninguno de los años analizados. Según la distribución de los porcentajes construidos se puede apreciar que los valores más altos se concentran en las manzanas cercanas a las principales vías de acceso (RP11 y avenida Mario Bravo) para los sectores 1 y 2, y en todos los sectores con excepción del 5, se registran porcentajes altos en las manzanas próximas a las playas y balnearios.



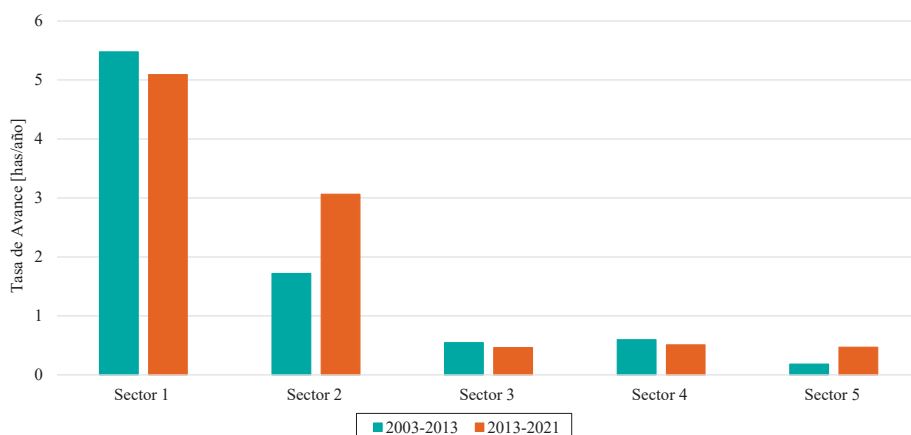
**Figura 13.** Porcentajes de las áreas construidas para todos los sectores entre los años 2003 y 2021. Fuente: Elaboración propia sobre la base de imágenes GE.

Según los porcentajes de superficie construida con respecto a las superficies totales de cada sector se ve claramente un incremento continuo para todos los sectores a través de los 18 años y a su vez, disminuyen gradualmente con respecto a la lejanía de la ciudad de Mar del Plata (de norte a sur; Fig. 14). En los sectores 1 y 2 los valores de porcentajes son mayores, existiendo en el primero entre 20 y 40 % (21,5; 32; 40 % respectivamente para cada año). Sin embargo, en el sector 2 los valores no superan el 20 % (8, 13, 19,5 % para cada año). Por el contrario, los porcentajes de los sectores 3, 4 y 5 no superaron el 10 %, siendo 5, 6, 8 en el sector 3; para el sector 4 los valores corresponden a 3, 4, 5; y para el último sector los valores son de 1, 1, y 2 %.



**Figura 14.** Porcentajes y hectáreas construidas para cada año en cada sector. Fuente: Elaborado sobre la base de valores obtenidos en este trabajo.

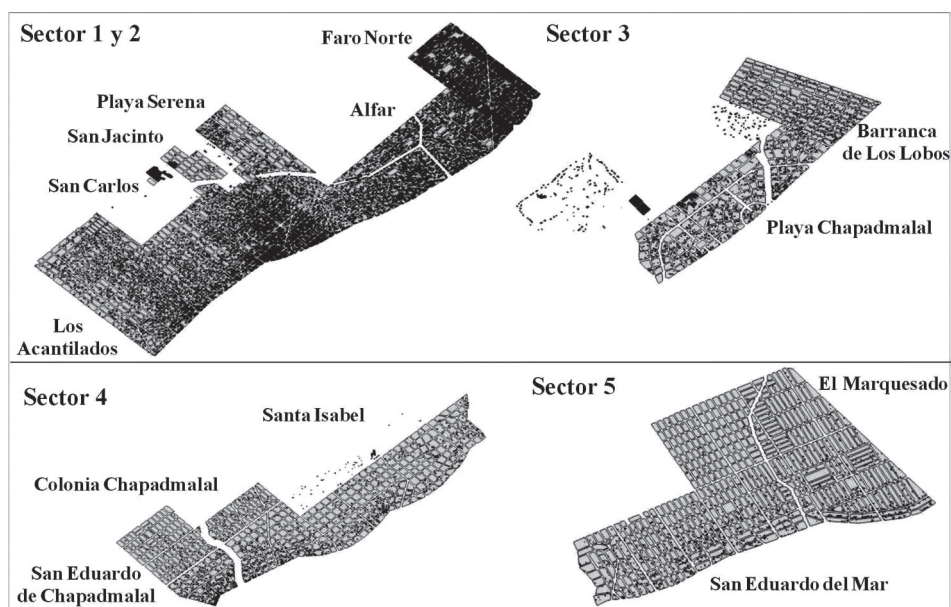
Se aprecia una diferencia notable en la cantidad de hectáreas construidas entre los sectores (Fig. 14). Se los puede separar en tres grupos: El sector 1 con superficies del orden de centenares de hectáreas, entre 111 y 207 ha construidas entre 2003-2021. Los sectores 2, 3 y 4 del orden de decenas de hectáreas, con un promedio de 19,3 ha para el año 2003, 28,3 ha para el 2013 y 39,3 ha para el 2021. El sector 5 posee los valores más bajos (4, 6 y 10 ha). También, se pudo registrar que los sectores 3 y 4 tienen un comportamiento similar entre ellos, es decir el aumento de las superficies construidas es prácticamente igual, y no se registra entre ningún otro sector.



**Figura 15.** Tasa de avance de las superficies construidas sobre las manzanas para cada sector. Fuente: Elaboración propia sobre la base de los datos analizados en este trabajo.

Considerando las tasas de cambio de estos sectores (ha/año), resulta claro que en los sectores 2 y 5 hubo un incremento significativo en la ocupación de nuevas manzanas (Fig. 15). En el primero se registró un incremento de 1,7 ha/año para el periodo 2003-2013 y para el 2013-2021 3 ha/año. Para el sector 5 durante el primer periodo registró la tasa más baja (0,1) y para el segundo presentó una tasa de 0,45 ha/año, similar a los sectores 3 y 4.

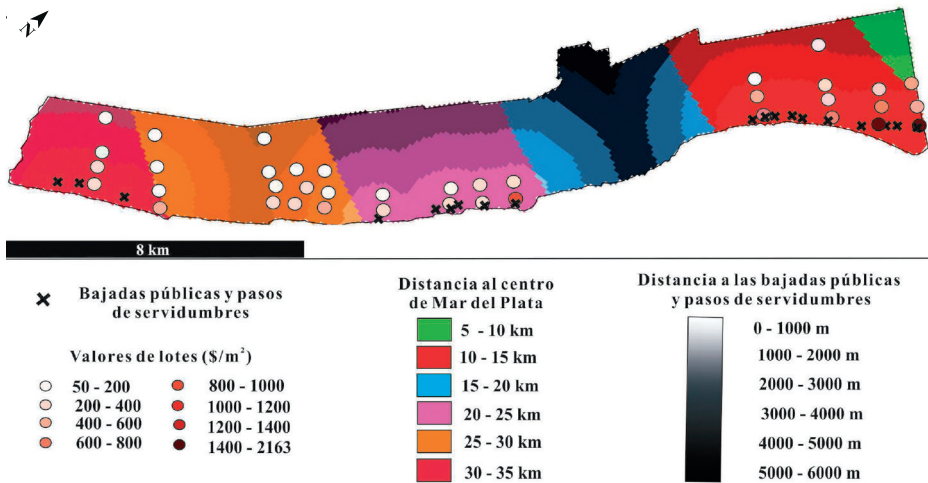
En este análisis se consideran las construcciones que se encuentran sobre las manzanas municipales. Sin embargo, a partir de los últimos años hubo una expansión de las superficies construidas incorporando nuevas manzanas. Considerando las construcciones para cada sector en el año 2021. Los sectores que presentan mayor cantidad de construcciones por fuera de las manzanas fueron el 3 y el 4 siendo un área de 17 ha y 1 ha, respectivamente (Fig. 16). En estos sectores las construcciones corresponden a barrios privados y clubes de campos. En cambio, para el sector 1 y 2 las construcciones fuera de la demarcación corresponden a construcciones precarias y a un parque recreativo (0,92 ha y 4,22 ha, respectivamente).



**Figura 16.** Capa de construcciones totales al año 2021 digitalizadas (negro) sobre la capa de manzanas (celeste). Fuente: Elaboración propia sobre la base de imágenes del GE.

### El valor de la tierra (2023)

Las valuaciones fiscales analizadas para el litoral sur de Mar del Plata oscilaron entre 53 \$/m<sup>2</sup> y 2.163 \$/m<sup>2</sup>. El valor máximo se observó para un lote situado a 100 m de la playa (DP) y a 10,6 km de la ciudad (DC), siendo esta el transecto de análisis más cercano; el valor mínimo fue identificado en un lote ubicado a 2.000 m del borde costero y a 26,9 km de Mar del Plata. Asimismo, la mediana del valor de lote para las 39 muestras fue de 219 \$/m<sup>2</sup> (Fig. 17).

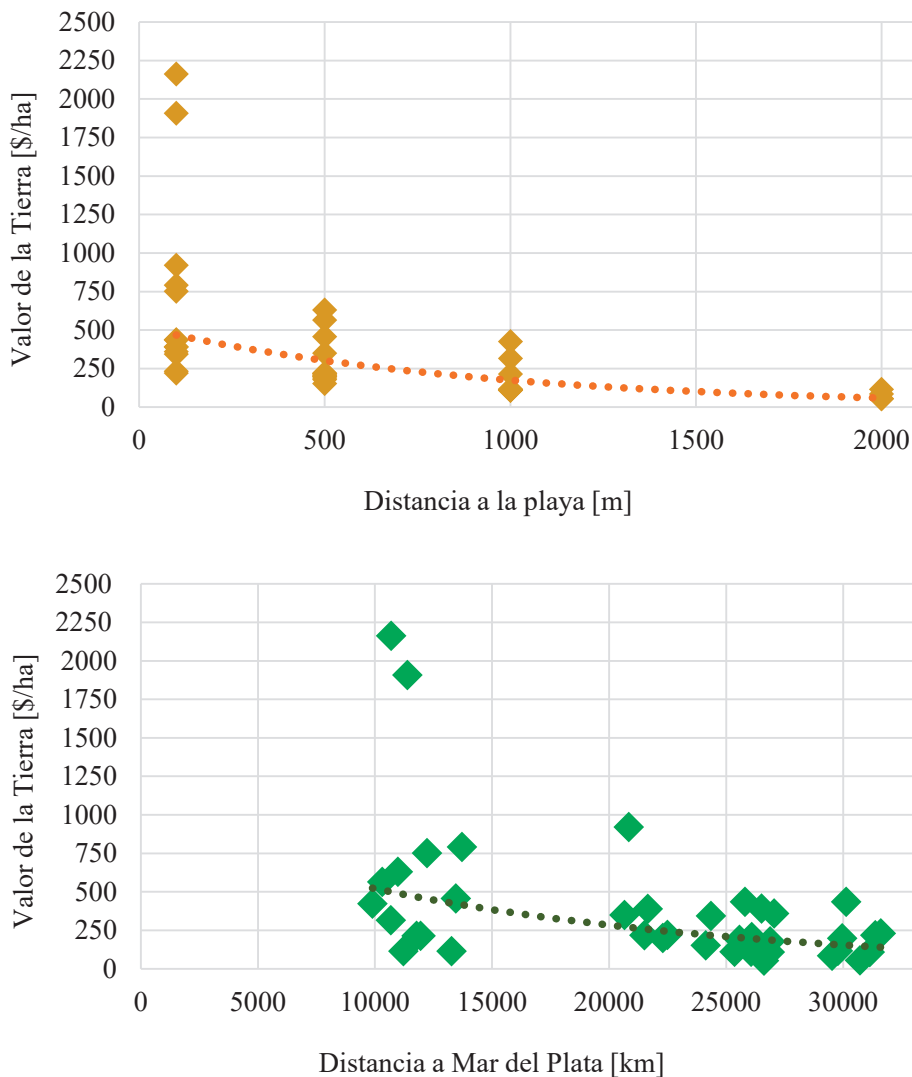


**Figura 17.** Valor de los lotes en relación a la distancia a los accesos y a la ciudad. Fuente: Elaboración propia sobre la base de los datos obtenidos de la página oficial de ARBA.

La valuación fiscal promedio para todos los lotes ubicados a 100 m de la playa fue de 720 \$/m<sup>2</sup>, mientras que para aquellos situados a 1.000 m dicho valor medio fue de 180 \$/m<sup>2</sup>. Asimismo, el valor promedio para el primer transecto de análisis (10,6 km de la ciudad) fue de 1.050 \$/m<sup>2</sup>, mientras para el transecto más alejado (31,4 km) fue de 153 \$/m<sup>2</sup>. Es de resaltar, que el valor de los lotes ubicados en Playa Chapadmalal a 100 m de la playa (920\$/m<sup>2</sup>), supera al resto de los lotes, rururbano, ubicados a 100 m de playa.

Del análisis estadístico de los datos se desprende que la variable DP presenta una mayor correlación con el valor de la tierra que la variable DC (Fig. 18). DP (Coeficiente de Spearman = -0,81) refiere una fuerte asociación negativa respecto del valor de la tierra, indicando que a medida que los lotes se alejan del borde costero su valor disminuye. La variable DC (Coeficiente de Spearman = -0,57) también presenta una correlación negativa (a medida que los lotes se alejan de la ciudad su valor disminuye), pero con un grado de asociación moderado y sus-

tancialmente menor al observado para la variable DP. De esta manera, se puede concluir que la distancia a la playa explica mejor la variación en el valor fiscal de la tierra que la distancia a la zona céntrica de Mar del Plata.



**Figura 18.** Valor de la tierra respecto de la distancia a la playa y al centro de la ciudad de Mar del Plata para los 39 lotes analizados. Fuente: Elaboración propia sobre la base de los datos obtenidos de los mapas.

## Discusión

### Evolución urbana

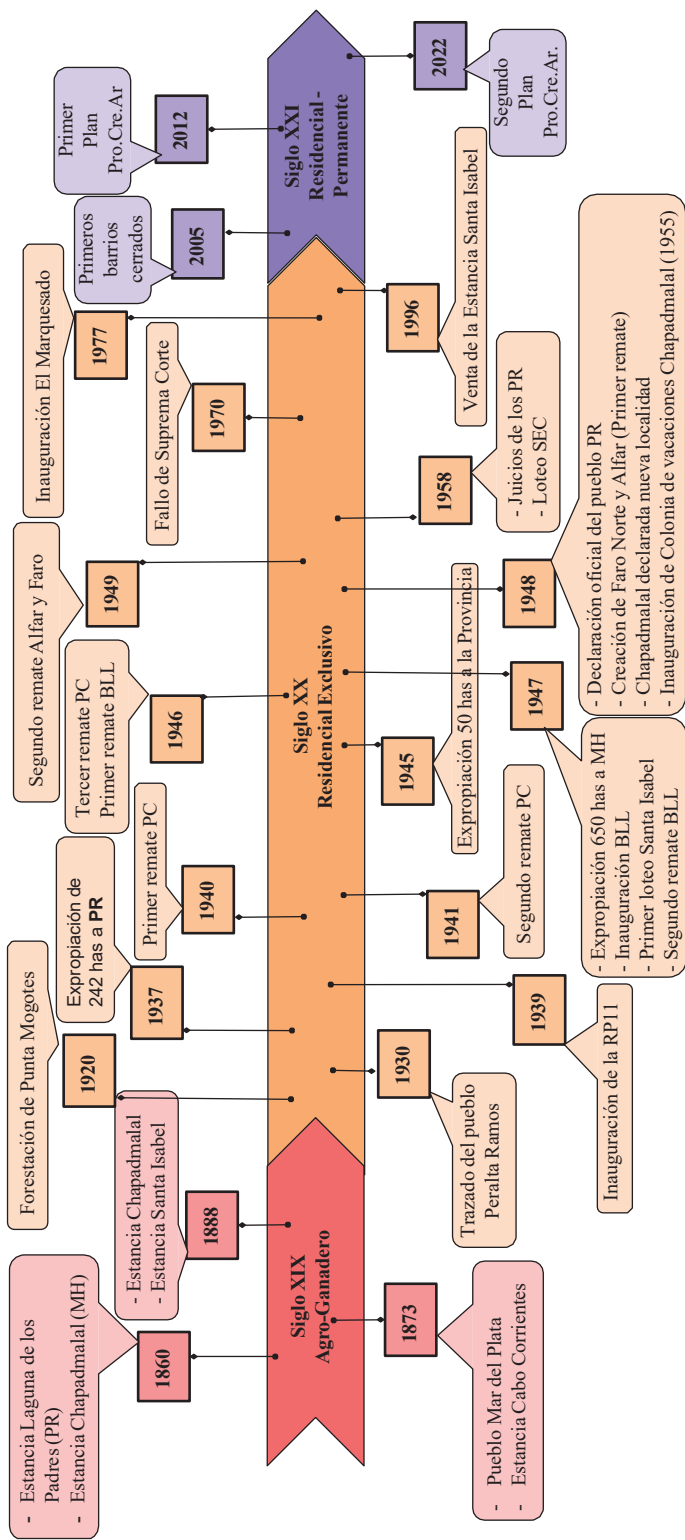
La zona de estudio, a través de los años aquí analizados, registra tres grandes cambios de uso de suelo y de las actividades allí realizadas. Desde el siglo XIX hasta el XX su uso principal fue de explotación agro-ganadera. Durante el XX se generó una transformación desde un uso rural al residencial con el desarrollo de la actividad estival sectorizada. Ya para el siglo XXI esta ocupación residencial temporaria cambia a una ocupación permanente de los loteos, integrándose en algunos sectores con el periurbano de la ciudad de Mar del Plata, donde actualmente continúa entrecruzándose lo rural con lo urbano (Ares, 2008; Fig. 19).

Según los resultados de las coberturas urbanas para el siglo XXI (2003-2021) hubo un aumento en la construcción para todos los sectores, mayormente en los más cercanos a Mar del Plata (Faro Norte a Los Acantilados). Asimismo, las tasas de avance de la cobertura urbana para el periodo 2013-2021 en los sectores 2 (San Carlos, Los Acantilados) y 5 (El Marquesado, San Eduardo del Mar) son mayores que en el periodo anterior, justamente este dato se relaciona con la implementación de los planes Pro.Cre.Ar de 2012. A su vez, se puede contrastar con los datos de los censos 2010 y el precenso 2020 donde hubo un aumento de casi el doble de la población para el sector sur, siendo esta zona uno de los alrededores de Mar del Plata con mayor aumento en la cantidad de viviendas (INDEC, 2010; INDEC, 2022; Zulaica et al. 2023).

A pesar de que los sectores 1, 4 y 5 presentaron una superficie total similar entre sí (500 ha), las superficies construidas son distintas. El sector 1 posee 207 ha, por el contrario, en el sector 4 y 5 se cuentan con 25 y 10 ha respectivamente. Según Dadon et al. (2011) el sector 1 podría caracterizarse como de poca porosidad edilicia debido a la gran ocupación de las construcciones en las manzanas, sobre todo las que se encuentran más próximas al ejido urbano y la RP11. En cambio, en los otros sectores hubo una mayor porosidad debido a que las construcciones por manzana son escasas.

En las urbanizaciones a lo largo de la costa las manzanas cercanas a las playas y balnearios presentan los mayores porcentajes de construcciones (Juárez e Isla, 1999; Dadon et al., 2011). Sin embargo, en la zona de estudio, que se caracteriza por playas restringidas y balnearios privados. Estas tendencias se reconocen principalmente en los barrios entre Faro Norte y Los Acantilados, donde las playas poseen mayor área.

Si bien los sectores 3 y 4 presentan la mayor cantidad de construcciones fuera de las manzanas municipales, en la actualidad se han presentado nuevos proyectos urbanísticos en dos campos productores, ubicados cercanos a los barrios Los



**Figura 19.** Línea del tiempo. PC: Playa de Chapadmalal, BLL: Barranca de los Lobos, SEC: San Eduardo de Chapadmalal. Fuente: Elaboración propia sobre la base de los resultados obtenidos en este trabajo.

Acantilados y El Marquesado, por lo que en un futuro habría avanzado el uso urbano sobre el productor. El proyecto ubicado junto a Los Acantilados surge entre los dueños del campo y una empresa inmobiliaria para urbanizar desde un punto de vista sustentable y ecológico dotando a la nueva urbanización de sistemas de redes de cloacas y agua potable (Robles Casas y Campos, 2023). Contrariamente a esto, en vecindades de El Marquesado, en un remanente de la expropiación de los hoteles de Chapadmalal se presenta, desde un movimiento social, un nuevo proyecto de colonia agroecológica para aproximadamente 100 familias. Este avance de las construcciones hacia los campos libres ubicados sobre la RP11 generaría que ya no sean loteos interrumpidos por campos y terrenos y se estaría cada vez más cerca de las ideas de los años 30 donde el frente litoral sería una ciudad lineal turística a través de la RP11 que uniría las dos ciudades (Mar del Plata y Miramar; Rigonat, 2012).

### **Problemáticas del área de estudio**

La zona sur de General Pueyrredon en los últimos años ha incrementado la superficie construida y la cantidad de pobladores permanentes y temporarios, a lo que se suma la construcción de nuevos barrios privados. Esto ocasiona que haya un aumento en la demanda y presiones de los servicios municipales e infraestructuras. Así se generan diferentes problemas ambientales asociados a estas nuevas urbanizaciones (Zulaica y Ferraro, 2011). Por ejemplo, al aumentar los metros cuadrados construidos se incrementan las áreas impermeabilizadas favoreciendo los procesos de escorrentía superficial y propiciando las inundaciones. Según Zulaica et al. (2023) para el año 2020 la superficie impermeabilizada fue de 4,87 km<sup>2</sup>, que es reflejada con las hectáreas ocupadas por las coberturas urbanas (Fig. 14). Asimismo, las construcciones y los nuevos emprendimientos inmobiliarios de gran envergadura no solo impermeabilizan el suelo, sino que también modifican los escurrimientos superficiales (Garzo et al., 2019). Otro foco de problemas son los servicios municipales de saneamiento: red de agua potable y red de cloacas. En todo el sector litoral sur del MGP las redes de saneamiento alcanzan deficientemente al barrio Alfar y el Complejo de los hoteles de Chapadmalal donde existe un sistema de cloacas construido en 1947 aproximadamente. Los barrios y emprendimientos turísticos y gastronómicos obtienen el agua a partir de pozos en el acuífero confinado. Al carecer de un sistema de cloacas se desechan las aguas servidas a pozos sépticos en el acuífero freático. Desde el punto de vista hidrogeológico la sobreexplotación de varios pozos independientes en un futuro generará conos de depresión del nivel de agua potable. Por otro lado, la sobresaturación de los pozos negros fomentará la contaminación de las capas freáticas. Así, como en el contexto geomorfológico y estratigráfico donde se localizan los barrios se podría ocasionar que, debido a las condiciones litológicas del subsuelo, las aguas percolen hasta aflorar en los acantilados y viertan directamente en la costa (Isla et al., 2018b). De igual manera que la ausencia de redes de saneamiento, la falta de

infraestructuras viales genera otros problemas, no tanto ambientales, con el incremento del transporte y tránsito sobre la RP11 se dificulta su circulación y aumentan las probabilidades de accidentes de tránsito. El conjunto de estos problemas afecta a los recursos hídricos, edáficos y generan afecciones y modificaciones en los ecosistemas (Zulaica y Ferraro, 2011).

### **El valor de la tierra**

Los pobladores de la zona eligen vivir de manera permanente aquí a pesar de la escasez de servicios básicos y públicos, de la falta de infraestructura y la lejanía con los centros urbanos debido a que resaltan el bienestar humano (Mikkelsen, 2004; Ares, 2008; Ares y Mikkelsen, 2009; Ares, 2019). La posibilidad de ser propietario, favorecida con los planes Pro.Cre.Ar, se prioriza frente a la falta de servicios (Ares, 2019). Esta cualidad se favorece con el periodo de pospandemia COVID 2019 y campañas de promoción turística del municipio (Cacciutto y Roldán, 2021). Los lotes que poseen las valuaciones fiscales más bajas corresponden a los terrenos alejados de la ciudad y de la playa, encontrándose los más elevados (2.163 \$/m<sup>2</sup>) próximos a Mar del Plata (con mayor cantidad de servicios). Así mismo, los valores de los lotes tienen mayor dependencia de la distancia a la playa que la distancia al centro de la ciudad, los lotes ubicados sobre la primera línea de construcción tienen los mayores valores. Se puede comparar los valores de los lotes a 500 m de la costa en el barrio Alfar (600-800 \$/m<sup>2</sup>) con los ubicados a 100 m en la localidad de Chapadmalal (920 \$/m<sup>2</sup>), a pesar de que carezca de servicios públicos y vías de transporte eficientes. Asimismo, este último valor, correspondiente al barrio Playa Chapadmalal, es el más alto de los lotes a 100 m de la costa de la zona rururbana, esta tendencia se ve reflejada en el precio comercial de los lotes (Tabla I; 47.912 \$/m<sup>2</sup>) por lo que podría considerarse como una valoración económica diferencial (Rigonat, 2012). En los últimos años, la localidad de Chapadmalal se ha convertido en un polo gastronómico y turístico generando el incremento de turistas y pobladores temporarios. Según el EMTUR (2023) en 2020-2021 el 3,3 % de los turistas que arribaron al partido de General Pueyrredon escogieron la localidad de Chapadmalal como destino final. Esta moda se ve claramente reflejada en el precio comercial de los metros cuadrados de la localidad, donde los valores más cercanos al centro lucrativo y las playas corresponden a los más altos, mientras que al alejarse los precios disminuyen, existiendo una excepción en un lote a 100m del mar para el barrio El Marquesado (36.550 \$/m<sup>2</sup>). En 13 lotes de la localidad de Chapadmalal el precio comercial se aleja entre un 5208 % y 13538 % del valor fiscal.

La disminución de los valores en función de la distancia a la costa se da desde la década de los años noventa en el barrio Los Acantilados, donde registraron que entre los 100 y los 500 m existe una disminución del 50 % del valor del terreno (Juárez et al., 2001), que se mantiene en la actualidad. Así como la mencionada

valoración diferencial, también existe una tendencia de aumento del valor de lotes cercanos a espacios verdes sin cultivos agrícolas o que presenten alguna forestación. Y debido a que en la zona prevalecen los grandes campos privados, la creación de suelo urbano está unida a la decisión del privado, dando pie a la especulación del valor del suelo (Bazán y Rodríguez Iglesias, 2009).

Transecto - metros al mar	Valor mercado 2023 (U\$S /m <sup>2</sup> )	Valor mercado 2023 (\$/m <sup>2</sup> )	Valor Fiscal (\$/m <sup>2</sup> )	Variación porcentual (%)
5 - 100m	131	47.912	920	5208
5 - 500m	72	26.469	350	7562
6 - 100m	92	33.626	390	8622
6 - 500m	76	27.739	219	12666
7 - 100m	81	29.811	220	13538
8 - 100m	59	21.736	344	6317
8 - 500m	38	13.990	152	9204
9 - 100m	78	28.428	435	6535
9 - 500m	38	14.027	188	7461
9 - 1000m	23	8.366	110	7605
11 - 2000m	19	6.823	53.5	12753
12 - 100m	100	36.550	436	8383
13 - 100m	56	20.388	231	8826

**Tabla I.** Comparación del valor de mercado con el valor fiscal. Recalculado a dólar estadounidense (4 de septiembre de 2023) cotización Banco de la Nación Argentina \$365,500. Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportados por la inmobiliaria Alonso Chapadmalal (valor de mercado) y de ARBA (valores fiscales).

### Perspectivas futuras

En el área de estudio se superponen dos cuestiones: por un lado, corresponde al litoral marplatense con menores modificaciones antrópicas con una gran importancia natural y forestal (Reserva Turística y Forestal, yacimientos paleontológicos, zonas de humedales, arroyos, playas naturales, zonas de erosión y de formación de

dunas). Por otro lado, se encuentran loteos aislados sin servicios básicos elementales e infraestructuras escasas, con aumento de población permanente demostrado con los resultados de la cobertura urbana ya que no se cuentan con datos cuantitativos actualizados (INDEC, 2022). Esto genera presiones sobre el ambiente alterándolo. Sería imprescindible, para conservar las características del lugar, que a su vez son los centros de gravitación económicos de la zona, que los tomadores de decisiones, consideren el escenario poblacional que se presenta y se proyecta, comiencen con la extensión de los servicios públicos y municipales; así como también, que exista un control de las actividades que se desarrollan en el área relacionado al uso de suelo que se le puede dar en base a un Código de Ordenamiento Territorial (COT) actualizado. A su vez, estas actividades y COT tendrán que comprender y contemplar el Plan de Manejo Integrado, actualizado, de la reserva y basándose en iniciativas de ordenamiento territorial como es el Plan Estratégico Mar del Plata 2013-2030 (Municipalidad de General Pueyrredon, 2015) donde se indican estrategias, propuestas y proyectos insignias relacionados directamente con la reserva, los barrios, y las playas, o lineamientos de intervención (Zulaica y Ferraro, 2011), como así también las infraestructuras verdes (Zulaica 2008; Rigonat 2012). De esta forma se densificarían los barrios ya planificados y se conservarían los espacios verdes como forma de pulmón natural preservando los pastizales autóctonos o los bosques implantados, manteniendo un equilibrio entre desarrollo urbano y naturaleza.

## Conclusiones

1. Se han definido 3 estadios en las actividades relacionadas a la ocupación de los barrios del sur: agro-ganadero (siglo XIX), residencial turístico (siglo XX) y residencial permanente (siglo XXI).
2. Se han llegado a identificar 6 tipos de uso de suelo en donde se desarrollan diferentes actividades (urbano, productivo, infraestructura, defensa, científico-académico, conservación). En muchas de estas actividades existe superposición estacional de usos.
3. El uso de suelo principal que presenta la zona es el urbano, debido a que ocupa la mayor superficie sobre el área de estudio (38,2 %).
4. Entre el 2003 y el 2021 hubo un aumento al doble de las hectáreas construidas para los 5 sectores. Los barrios de Faro Norte a Los Acantilados fueron los que presentaron los mayores porcentajes de ocupación, son los más cercanos a Mar del Plata, y los que tienen mejores accesos (ruta provincial 11 y avenida Mario Bravo). Asimismo, existe una relación entre la concentración de las construcciones con respecto la proximidad con los balnearios y las playas.
5. Las tasas de avance de las construcciones sobre las manzanas catastrales se encuentran en aumento en San Carlos, Los Acantilados, El Marquesado y San Eduardo del Mar.

6. A partir del 2021 se registra, mayormente en los barrios Barranca de los Lobos, Playa Chapadmalal y Colonia Chapadmalal una extensión de los suelos urbanos (17 ha) sobre los suelos destinados a otro uso.
7. El valor fiscal de los lotes depende de la distancia a la costa. Siendo los mayores valores los ubicados a 100 m de la playa. Los valores de los lotes ubicados en el barrio Playa Chapadmalal generan valoraciones económicas diferenciales debido a que son más altos que el resto de los sectores rural-urbanos, comportándose como un epicentro turístico y comercial.

A lo largo de la historia del litoral sur de la ciudad de Mar del Plata se ha registrado un avance del uso urbano sobre el uso productivo, sin embargo, la definición de urbanización se escapa del contexto de estos barrios sin servicios básicos que, debido al auge inmobiliario, turístico y comercial, los usos identificados aquí en el futuro aumentarían al igual que las actividades.

De no mediarse una planificación ordenada e integrada de los barrios y la utilización y explotación de sus playas podría generarse la litorización. A su vez, a causa del contexto de cambio climático que actualmente se vive, no solo con el aumento del nivel del mar si no, que también lluvias más frecuentes e intensas, la falta de infraestructuras adecuadas para soportar estos eventos naturales y la falta de servicios necesarios para mantener un ambiente sano y natural sin contaminación ni sobreexplotación de los recursos naturales; entre otros aspectos son necesarios para evitar la pérdida o daño sobre los servicios ecosistémicos.

## **Agradecimientos**

Los autores de este artículo quieren agradecer principalmente a la asociación vecinal de fomento Barrio Los Lobos, la Asamblea Luna Roja, el Observatorio Ciudadano Paseo Costanero Sur y los vecinos de la localidad Chapadmalal por brindar información tanto cuantitativa como cualitativa que sirvió para enriquecer el contenido del trabajo. Así como también las contribuciones realizadas por los evaluadores de la revista y a la MSc. Cacciutto por su mirada en el ámbito social.

## Bibliografía

AHG, Archivo Histórico de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires (1878). Catálogo General de Mensuras de la Provincia de Buenos Aires. Mensura N° 18.

AHG, Archivo Histórico de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires (1887). Catálogo General de Mensuras de la Provincia de Buenos Aires. Mensura N° 25.

AHG, Archivo Histórico de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires (1935). Catálogo General de Mensuras de la Provincia de Buenos Aires. Mensura N° 42.

AHG, Archivo Histórico de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires (1939). Catálogo General de Mensuras de la Provincia de Buenos Aires. Mensura N° 68.

AHG, Archivo Histórico de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires (1942a). Catálogo General de Mensuras de la Provincia de Buenos Aires. Mensura N° 69.

AHG, Archivo Histórico de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires (1942b). Catálogo General de Mensuras de la Provincia de Buenos Aires. Mensura N° 42.

Ares, S.E. (2008). Las localidades menores del sur de Mar del Plata desde una perspectiva demogeográfica (1991-2001). *Papeles de Población*, 58, 155-182.

Ares, S.E. (2010). Espacio de vida y movilidad territorial habitual en Chapadmalal, Buenos Aires, Argentina. *Cuadernos de Geografía-Revista Colombiana de Geografía*, 19, 27-40.

Ares, S.E. (2019). El poblamiento de localidades menores en el sudeste bonaerense. Comprender los procesos desde el sujeto habitante. *Cardinalis*, 12(7), 132-157.

Ares, S.E. y Mikkelsen, C.A. (2009). Nuevas dinámicas residenciales en los asentamientos rurales del litoral sudeste pampeano. *Breves Contribuciones del Instituto de Estudios Geográficos*, 21, 104-134.

Bazán, A. y Rodríguez Iglesias, G. (2009). *La intervención del gobierno local en el mercado de suelo urbano: el caso de Mar del Plata*. Trabajo presentado en el X seminario RedMundi “Nuevo rol del Estado, nuevo rol de los Municipios”, Quilmes.

Canestraro, M. (2014). *Algunas hipótesis para reflexionar sobre el impacto del Pro.Cre.Ar en la dinámica urbana marplatense*. Trabajo presentado en el VIII Jornadas de Sociología de la UNLP, Ensenada.

Cacciutto, M. y Roldán, N. (2021). *Turismo y comunidad residente en el contexto Covid-19: el caso de Chapadmalal (Partido de General Pueyrredon, provincia de*

Buenos Aires). Trabajo presentado en el II Congreso Internacional de Investigación en Turismo e Identidad “Nuevas miradas interdisciplinarias, científicas e innovadoras en contexto de pandemia”, Mendoza.

Castillo, R. (2018). *La Estancia Chapadmalal y la urbanización costera sur*. Trabajo presentado en las *VI Jornadas de Arqueología e Historia de las Regiones Pampeana y Patagónica*, Mar del Plata.

Cicalese, G. (1997a). Playas privadas: la pérdida del espacio público. El turismo emergente en los años 90 en la ciudad de Mar del Plata. El caso de “La Reserva del Mar Sociedad Anónima”. *Nexos*, 8(4), 10-13.

Cicalese, G. (1997b). *La revalorización del sector costero sur en la ciudad de Mar del Plata. Proyectos Turísticos Exclusivos, Gobierno Municipal y Organizaciones vecinales, 1970-1995*. Trabajo presentado en el 6to encuentro de geógrafos de América Latina, Buenos Aires.

Cicalese, G. (2001). Capítulo V. Vecino verdes, playas privadas y burócratas. La construcción urbana en el litoral sur de la ciudad de Mar del Plata, 1930-1995. En F. Cacopardo (Ed.), *Que hacer con la extensión. Mar del Plata, ciudad y territorio. Siglo XIX y XX* (pp. 159-183). Buenos Aires: Alianza.

Cova, R.O. (1993). Las Estancias, breve referencia sobre 30 establecimientos del partido de General Pueyrredón. *Serie Comunicaciones*. Archivo Museo Histórico Municipal “Villa Mitre”. 1(1).

Dadon, J. (2011). Patrones de urbanización turística costera. En J. Dadon (Ed.), *Ciudad, Paisaje, Turismo. Frentes Urbanos Costeros* (pp. 7-50). Buenos Aires: Nobuko.

Dadon, J., Miceli, A., Rivarola, E., Mourazos, S., Arribas, E., Villadoro, F. y Núñez, C. (2011). Avance y consolidación de la franja costera urbana turística. En J. Dadon (Ed.), *Ciudad, Paisaje, Turismo. Frentes Urbanos Costeros* (pp. 223-240). Buenos Aires: Nobuko.

Decreto 15869 de 1945. [Federal]. Por la cual se declara la expropiación de una fracción de tierra en el partido de General Pueyrredón de propiedad de la provincia de Buenos Aires. 16 de julio de 1945.

Decreto 34950 de 1947. [Federal]. Por la cual se declara la expropiación de 650 ha de tierra en el partido de General Pueyrredón, propiedad de Eduardo Martínez de Hoz. 2 de noviembre de 1947.

Decreto 6336 de 1975. [Provincia de Buenos Aires]. Por la cual se aprueba la documentación presentada por la firma “Sierra Leona” y autoriza a efectuar las obras de construcción de un balneario en el partido de General Pueyrredón (Barrio El Marquesado - Ministerio de Obras Públicas). 29 de agosto de 1975.

Decreto 9404 de 1986. [Provincia de Buenos Aires]. Estableciendo las disposiciones para que se constituyan los clubes de campo conforme al régimen específico del decreto-ley 8912/77 uso de suelo. 24 de diciembre de 1986.

Decreto 27 de 1998. [Provincia de Buenos Aires]. Entendiendo por barrio cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento, enmarcando el ordenamiento territorial y uso del suelo, por el accionar municipal. 7 de enero de 1998.

Di Rienzo, J.A., Casanoves, F., Balzarini, M. G., González L., Tablada, M. y Robledo, C. W. (2020). InfoStat versión 2020. Recuperado de: <http://www.infostat.com.ar>

El Partenón. (1 de enero de 2010). *Inicio El Partenón* [Publicación de estado]. Facebook [https://www.facebook.com/ElPartenonONG/?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/ElPartenonONG/?locale=es_LA)

EMTUR (1 de marzo de 2023). *Verano 2023: movimiento turístico récord en todo el país*. Recuperado de <https://www.argentina.gob.ar/noticias/verano-2023-movimiento-turistico-record-en-todo-el-pais>

Garzo, P.A., Dadon, J. R. y Castro, L.N. (2019). Modelling environmental vulnerability of the Biosphere Reserve Parque Atlántico Mar Chiquita, Argentina, under agricultural and urban impacts. *Ocean & Coastal Management*, 170, 72-79.

Gyssels, P., Ragessi, M., Rodríguez, A., Cardini, J., Campos, M. (2013). Diseño de infraestructura para la protección de la erosión costera en el litoral argentino, caso Mar del Plata. *Revista Internacional de Desastres Naturales, Accidentes e Infraestructura Civil*, 13(6), 221-235.

INDEC. (2010). Instituto Nacional de Estadística y Censo. Datos de población del censo 2010.

INDEC. (2022). Instituto Nacional de Estadística y Censo. Datos de población del censo 2022.

Isla, F.I., Cortizo, L.C., Merlotto, A., Bértola, G., PontrelliAlbisetti, M., Finocchietti, C. (2018a). Erosion in Buenos Aires province: Coastal-management policy revisited. *Ocean and Coastal Management*, 156, 107-116.

Isla, F.I., Quiroz Londoño, M.O. y Cortizo, L.C. (2018b). Groundwater characteristics within loessic deposits: the coastal springs of Los Acanitlados, Mar del Plata, Argentina. *Environmental Earth Sciences*, 77, 610. DOI: <https://doi.org/10.1007/s12665-018-7766-y>

Juárez, V. e Isla, F. (1999). Evolución histórica del núcleo urbano de Villa Gesell. *Revista Geográfica* 125, 49-60.

Juárez, V., Cortizo, L.C. e Isla, F.I. (2001). Evolución urbana del sector costero sur de Gral. Pueyrredón. *Revista Geográfica*, 129, 143-156.

Karis, C. M., Mujica, C. M. y Ferraro, R. (2019). Diagnóstico para la planificación de la Infraestructura Verde en el ámbito local. El caso de la ciudad de Mar del Plata, Argentina. *Revista Estudios Ambientales*, 7(1), 20-38.

Longoni, R., Pologna, E., Bevilacqua, M., Almozni, L. y Galcerán, V. (2004). *El "Barrio y Hotel Alfar" y la corona moderna en Mar del Plata*. Trabajo presentado en el Seminario Primeros Arquitectos Modernos del Cono Sur, Rosario.

Zazzu, F. D. (2019, 5 de noviembre). *Parador Ariston: la joya de Marcel Breuer en "La Feliz"*. Recuperado de: <https://mardelplata.italiani.it/scopricitta/parador-ariston-la-joya-de-marcel-breuer-en-la-feliz/>

Maya, M. A. (2018). Urbanizaciones cerradas. Fragmentación socioterritorial en el periurbano sur de Mar del Plata. *Revista de Estudios Sociales Contemporáneos*, 19, 18-45.

Maya, M.A. y Lorda, M.A. (2019). Urbanizaciones cerradas en Mar del Plata: una aproximación desde la Geografía cultural a la construcción social del territorio. *Revista Huellas*, 23(2), Recuperado de: <http://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas>

Mikkelsen, C.A. (2004). *Cambios de residencia: Despoblamiento y repoblamiento en localidades menores del partido de General Pueyrredón, 1980-2001*. Trabajo presentado en las VIII Jornadas argentinas de estudios de población, Tandil.

Orensanz, A. (1986). *Orígenes de Santa Clara del Mar y otras Localidades*. Buenos Aires: Talleres Gráficos Talgraf.

Ordenanza 10011 de 1995 [Municipalidad del partido de General Pueyrredón]. Por la cual se declara la "Reserva Turística y Forestal Costanera Sud". 21 de julio de 1995.

Ordenanza 19111 de 2009 [Municipalidad del partido de General Pueyrredón]. Por el cual implementa el Plan Integral de Manejo de la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur. 22 de abril de 2009.

Piglia, M. y Pastoriza, E. (2017). La construcción de políticas turísticas orientadas a los sectores medios durante el primer peronismo: Argentina 1946-1955. *Licere*, 20(1), 411-452.

Municipalidad de General Pueyrredón (2015). *Plan Estratégico Mar del Plata 2013-2030*. Del diagnóstico hacia la acción. Para una ciudad inclusiva y sustentable. Mar del Plata: Municipalidad de General Pueyrredón.

QGIS (2022). *QGIS Geographic Information System. Open Source Geospatial Foundation Project*. <http://qgis.osgeo.org>

RAE. (2022). *Transecto*. <https://dle.rae.es/transecto>

Rigonat, M.C. (2012). Urbanizaciones turísticas y concentración espacial del deterioro ambiental. El caso de la costa marplatense, Argentina. *Revista Geográfica Venezolana*, 53(1), 129-146.

Robles Casas y Campos. (12 de abril de 2023). *Entendemos el valor de su patrimonio*. [Imagen adjunta]. Facebook. [https://m.facebook.com/story.php?story\\_fbid=pfbid09sRFjFF4PqEcFARGnPEnhKzDqwlkDqeQyF95GhyM82EzFYADeKeTCRjpWyNyv1S7l&id=100063478213444&sfnsn=scwspmo&mibextid=RUbZ1f](https://m.facebook.com/story.php?story_fbid=pfbid09sRFjFF4PqEcFARGnPEnhKzDqwlkDqeQyF95GhyM82EzFYADeKeTCRjpWyNyv1S7l&id=100063478213444&sfnsn=scwspmo&mibextid=RUbZ1f)

Sambrizzi, F. (2018). El camino de Chapadmalal. *Territorio y paisaje en torno a la Unidad Turística. Complejo Turístico Chapadmalal*. (Informe técnico A18S06) Chapadmalal: Fundación UADE.

Zulaica, L. (2008). *Perspectivas para el abordaje de la interfase rural-urbana: un análisis aplicado al periurbano del sector sur de Mar del Plata, Argentina*. Trabajo presentado en el 12º Encuentro de Geógrafos de América Latina, Resistencia.

Zulaica, L. y Ferraro, R. (2011). Aportes Metodológicos para la gestión territorial del periurbano marplatense (provincia de Buenos Aires, Argentina): Aplicaciones en el sector sur. *Revista Geográfica de América Central*, 1-21.

Zulaica, L., Canestraro, M. L. y Mujica, C. (2023). La expansión urbana de Mar del Plata. Análisis de algunos datos recientes sobre dinámicas socioterritoriales y demográficas. *Cuadernos del ISTE C* (2), 1-15.

Fecha de recepción: 8 de junio de 2023

Fecha de aceptación: 19 de septiembre de 2023

© 2023 por los autores; licencia otorgada a la Revista Universitaria de Geografía. Este artículo es de acceso abierto y distribuido bajo los términos y condiciones de una licencia Atribución-NoComercial 2.5 Argentina de Creative Commons. Para ver una copia de esta licencia, visite [http://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.5/ar/deed.es\\_AR](http://creativecommons.org/licenses/by-nc/2.5/ar/deed.es_AR)