

## Mar del Plata (Argentina) y Málaga (España). Estudio comparado de dos destinos turísticos<sup>1</sup>

**Fernando Almeida García\***

Universidad de Málaga (España)

**Antonia Balbuena Vázquez\*\***

Universidad de Málaga (España)

**Resumen:** Se estudia y compara la evolución de dos destinos que presentan similitudes en su historia turística, en su tamaño demográfico y función territorial. A pesar de las similitudes de Málaga y Mar del Plata, éstas presentan comportamientos singulares en su evolución. Se toma como referencia de estudio el modelo de Butler. En el caso de Málaga es esencial conocer la relación que ha mantenido con Torremolinos y la Costa del Sol, para poder entender la evolución del destino. En el caso de Mar del Plata es importante entender el papel de la demanda nacional y las decisiones políticas que derivaron en la popularización del destino. Así mismo, se analiza el papel que ha jugado las segundas residencias y los procesos de urbanización en la evolución de los destinos turísticos.

**Palabras clave:** Málaga, Mar del Plata, evolución, destinos, segunda residencia.

### Mar del Plata (Argentina) and Malaga (Spain). Comparative study of tourist destinations

**Abstract:** We study and compare the evolution of two destinations that have similarities in their history tourist history, population size and territorial function. In spite of the similarities of Malaga and Mar del Plata, they show behaviours unique in its evolution. It taken as reference the model study of Butler. In the case of Malaga is essential to understand the relationship this city has had with Torremolinos and the Costa del Sol, in order to explain the evolution of destination. In the case of Mar del Plata is important to emphasize the role of domestic demand and the political decisions that led to the popularization of the destination. Also, we analyze the role played by second homes and the urbanization process in the evolution of tourist destinations.

**Keywords:** Malaga, Mar del Plata, evolution, destinations, second houses.

### 1. Introducción

Este trabajo presenta un análisis de dos destinos con una dilatada experiencia turística que se han desarrollado en contextos históricos y económicos diferentes. Los destinos estudiados son las ciudades de Málaga (España) y Mar del Plata (Argentina) y sus respectivos espacios turísticos contiguos, la Costa del Sol y el litoral atlántico de la Provincia de Buenos Aires. Se han elegido estos dos destinos

debido a que permite estudiar algunos aspectos de interés. En primer lugar, se comparan dos destinos maduros de litoral de diferentes países que presentan una evolución desigual. En segundo lugar, se estudian las respuestas singulares que presentan las dos ciudades en su evolución como destinos turísticos. En tercer lugar, se analizan algunas relaciones entre el turismo, la segunda residencia y el negocio inmobiliario, en el espacio de estudio.

\* Profesor del Departamento de Geografía, Facultad de Turismo, Universidad de Málaga, España. Área de investigación: planificación y gestión de destinos, política turística, sostenibilidad. E-mail: [falmeida@uma.es](mailto:falmeida@uma.es)

\*\* Antropóloga, Doctoranda, Facultad de Turismo, Universidad de Málaga, España. E-mail: [abalvaz@yahoo.es](mailto:abalvaz@yahoo.es)

Este estudio plantea la evolución histórica de unos destinos turísticos apoyándose en tres factores: (i) la teoría del ciclo de vida del destino turístico, (ii) las grandes fases sociales y productivas que afectan al turismo y (iii) la importancia de los factores urbano-territoriales. Se pretende una explicación más integral que no esté determinada por un modelo específico, en la línea que recientemente han planteado algunos autores (Vera y Baños, 2010).

En primer lugar, el estudio toma como referencia el modelo de ciclo de vida para el área turística, la tan citada propuesta de Butler (1980). Este autor se ha convertido en la reseña principal para la descripción del proceso de evolución de los destinos turísticos, además de ser la idea más debatida y comentada en este campo de estudio. Este modelo se basa en las pautas de comportamiento de la demanda y la capacidad de carga de los centros turísticos, estableciendo una relación positiva entre turistas y la oferta de alojamiento. Esta teoría es fundamentalmente una traslación al campo del turismo de la propuesta del ciclo de vida del producto, idea bien conocida en el campo de marketing. Butler plantea una evolución temporal en seis fases: descubrimiento, inicio, desarrollo, consolidación, estancamiento y post-estancamiento (declive o rejuvenecimiento).

La fase del estancamiento es el punto crítico, es el momento en que aparecen indicios de saturación, a partir del cual se puede producir el declive total, parcial o el rejuvenecimiento del destino. Esta situación se identifica en muchos casos con la superación de la capacidad de carga del destino (Cooper y Jakson, 1989) o la incapacidad para adaptarse a los cambios productivos provocados por el postfordismo (González, 2012). Los agentes locales juegan un papel principal para sacar a los destinos del declive, ya sea mediante la creación de nuevos productos (Butler, 2012) o reorientando el destino hacia formas turísticas alternativas (Järviluoma, 1992).

Este modelo tan estudiado ha sido completado o modificado por otros autores (Haywood, 1986), e incluso por el propio Butler (2006). Más recientemente algunos autores proponen la existencia de ciclos de vida sucesivos en el propio destino (Garay y Cánoves, 2011) e incluso que esta teoría se pueda enmarcar dentro de un ciclo de vida ecológico (Sing, 2011). La debatida propuesta de Butler presenta limitaciones para explicar algunos aspectos dinámicos o la incidencia de variables externas, hechos que han sido tratados ampliamente por numerosos autores (Agarwal, 1998 y 2002; Douglas, 1997; Priestley y Mundet, 1998). Los destinos turísticos están fuertemente condicionados por los componentes territoriales, económicos y sociales, dentro del contexto socioeconómico del

país y sociedad de acogida del destino y por las tendencias económicas generales que afectan a la demanda (Vera, 1997:234-246).

En el análisis que se expone, se detecta la presencia de factores locales y externos a los destinos que han sido y son determinantes en la evolución de los mismos. En el caso argentino, el reducido número de estaciones balnearias ha jugado en favor de Mar del Plata, creando una demanda nacional cautiva. En el caso de Málaga, la relación con la población de Torremolinos es esencial para entender la evolución de Málaga, así como la apuesta de los agentes públicos y privados por el turismo de masas y especialmente por la construcción.

En segundo lugar, otro de los marcos de referencia del estudio es la relación con los grandes procesos productivos y sociales que afectan al turismo. Estas grandes fases se caracterizan por unas formas específicas de producción y consumo de las actividades turísticas y de regulación del turismo. Estas fases están influenciadas por elementos sociales, económicos y tecnológicos. La interacción entre los actores locales, nacionales e internacionales con estos paradigmas son hechos decisivos en la evolución del destino. Siguiendo a Fayos-Solá (1996) y Garay y Cánoves (2011) el periodo evolutivo estudiado se puede dividir en tres grandes fases: artesanal o prefordista, fordista y postfordista. En la primera fase se detecta la intervención en el turismo de los primeros procesos ligados a la industrialización: el ferrocarril, el barco de vapor, los grandes hoteles y cadenas hoteleras, etc. En la segunda fase irrumpe el turismo de masas que conlleva la aplicación de los sistemas de producción en escala para abaratar los costes y conseguir que los bienes y servicios sean consumidos por el mayor número de personas. La fase postfordista es más compleja que la anterior y a grandes rasgos se caracteriza por la introducción de la flexibilidad en la gestión de los destinos y empresas turísticas, la diversificación de los productos, la segmentación de la demanda, la introducción de las nuevas tecnologías, el valor de la sostenibilidad ambiental en la gestión turística, etc.

En tercer lugar, interesa analizar el papel que ha jugado la segunda residencia en la evolución de los destinos analizados. En el entorno próximo de los dos destinos (Málaga y Mar del Plata), han surgido dos grandes conurbaciones turísticas. En la Costa del Sol (Málaga), la oferta de alojamiento turístico de la Costa supera ampliamente a la de la ciudad. En ambos casos de estudio, el proceso de crecimiento de estas áreas turísticas ha seguido pautas urbano-territoriales acordes tanto a los modelos clásicos de las áreas metropolitanas (Ferrer, 1992) como los modelos turísticos de Lundgren (1974) o Gormsen (1981). Gormsen propuso un modelo

**Tabla 1. Datos básicos de los espacios comparados**

	Málaga	Mar del Plata	Costa del Sol Occidental	Costa Norte Buenos Aires	Costa del Sol Oriental	Costa Sur Buenos Aires
Extensión Km <sup>2</sup> . (municipio/partido)	395	1.460	658,3	3.690	331,3	26.136
Población (2010)	568.507	614.350	498.307	148.330	161.155	233.409
Plazas hoteleras (2010) (media anual)	9.086	24.837	57.568	12.106 <sup>a</sup>	6.141	-
Viajeros alojados en hoteles (2010)	862.599	1.247.159	2.399.912 <sup>b</sup>	403.895 <sup>a</sup>	169.366 <sup>c</sup>	-
Plazas segunda residencia (2001)	150.685	290.000	476.507	101.228	159.677	

**Fuentes:** INDEC (Argentina) e INE, IECA, (España), 2010.

<sup>a</sup> Datos sólo para los partidos de Villa Gesell y Pinamar.

<sup>b</sup> No se incluye los municipios de Casares y Manilva.

<sup>c</sup> Datos sólo para el municipio de Nerja.

espacio-temporal basado en el desarrollo histórico de la costa turística, relacionando la evolución temporal con la ampliación de sucesivas periferias turísticas. En este proceso evolutivo, la segunda residencia tiene un gran valor como indicador de madurez del proceso. La propuesta de Lundgren muestra las transformaciones en las relaciones espaciales entre los centros urbanos y las áreas de residencia secundaria, a medida que las áreas urbanas se expanden. A esto hay que añadir el papel fundamental que juega el negocio inmobiliario y que tiene una explicación más dificultosa a través de los modelos.

La metodología aplicada para la investigación combina varios procedimientos. Por un lado, se ha desarrollado un análisis histórico que da lugar a una reflexión sobre la evolución de los destinos dentro del marco de referencia de la teoría de ciclo de vida. Por otro lado, se ha realizado una recopilación de datos estadísticos, principalmente de la oferta de alojamiento y la segunda residencia, las únicas variables homogéneas que permiten comparar los espacios en el periodo cronológico del análisis. No ha sido posible disponer de datos comparables de turistas o visitantes para todo el periodo de estudio; es por ello por lo que se ha utilizado fundamentalmente la oferta hotelera. El análisis de los datos pretende: (i) apoyar la explicación evolutiva de los destinos, (ii) trasladar esos datos a una representación gráfica y (iii) conocer la adaptación de los destinos a los ciclos del modelo de Butler. La investigación se ha apoyado en un trabajo de campo en el que se realizaron entrevistas a individuos relacionados con la actividad

turística en Mar del Plata durante los años 2010-11. Se pasaron cuestionarios con respuestas abiertas, que preguntaban sobre las características de los establecimientos, rentabilidad, estacionalidad, relaciones con organismos, pertenencia a asociaciones y observaciones generales. Esta información ha sido útil para comprender la evolución de Mar del Plata.

## 2. Localización y marco geográfico

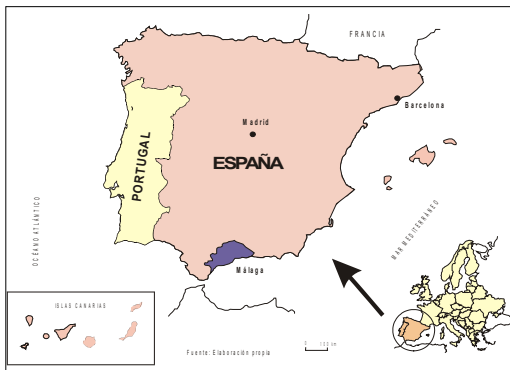
Málaga es un municipio con una extensión de 395 km<sup>2</sup>, una población de 568.507 habitantes y una densidad de 1.439,26 hab./Km.(2010). Este municipio, perteneciente a la provincia homónima, está integrado en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La ciudad de Málaga y la Costa del Sol se encuentran al sur de la Península Ibérica, están bañadas por el mar Mediterráneo. La ciudad de Málaga se sitúa en medio de la Costa del Sol, articulando las dos partes de la Costa. La oferta de alojamiento turístico se basa en hoteles y apartamentos. Los hoteles se localizan en el centro histórico, en zonas cercanas a los paseos marítimos, la estación de ferrocarril y el aeropuerto. En la zona costera y centro histórico se encuentra buena parte de la oferta complementaria (restaurantes, comercios, etc.) (Gráfico 3).

La Costa del Sol Occidental es una comarca de 802 Km<sup>2</sup>, perteneciente a la Provincia de Málaga. Está bañada por el mar Mediterráneo y tras de sí tiene una fuerte barrera montañosa. Tenía 498.307 habitantes en 2010 y una densidad demográfica de 621 hab./Km.<sup>2</sup> Está compuesta por 8 municipios,

destacando Marbella con unos 130.000 habitantes. La principal actividad económica es el turismo. La Costa del Sol Oriental es más pequeña que la occidental. Se localiza en la parte oriental de la Provincia y se distribuye en torno al valle del río Vélez. La Costa Oriental está compuesta por cinco municipios, con una extensión de 331,3 km<sup>2</sup>, 161.155 habitantes (2010) y una densidad demográfica de 486 hab./Km<sup>2</sup>. El municipio de mayor extensión y población es Vélez-Málaga, con más de 76.000 habitantes. Esta Costa mantiene parte de sus actividades tradicionales: agricultura de productos subtropicales y pesca.

La hotelería tiene un peso importante en la Costa del Sol Occidental, casi 60.000 plazas, una oferta que rebasa ampliamente a la de la ciudad de Málaga. En la Costa del Sol Oriental es importante la oferta de segunda residencia que en 2001 superaba en 26 veces a la hotelera. Este fenómeno ha debido aumentar en la Costa del Sol en los últimos años provocado por la burbuja inmobiliaria española (1998-2008).

**Gráfico 1. Localización de Málaga**



**Gráfico 2. Localización de la Costa del Sol.**



**Gráfico 3. Elementos turísticos de la ciudad de Málaga**



La Costa Atlántica balnearia de la Provincia de Buenos Aires tiene una distribución similar. Se extiende entre San Clemente del Tuyú y Pehuenco, tiene una extensión de costa de unos 700 kilómetros. Dentro de este espacio, Mar del Plata tiene una posición central o articuladora, entre la costa norte, entre Santa Clara del Mar y San Clemente del Tuyú y el tramo sur, desde Miramar al citado Pehuenco. La segunda población en importancia en la costa sur es Necochea. Mar del Plata y la Costa se localizan en la Provincia de Buenos Aires, en la costa atlántica. La citada ciudad tenía en 2010 una población de 614.350 habitantes (INDEC, 2010) y el municipio una extensión de 1.460 km<sup>2</sup>. La oferta de plazas de alojamiento en hoteles y parahoteles (hoteles sindicales, hostales y albergues), sin incluir la segunda residencia, fue de 54.809 en 2010 y el número de viajeros alojados en hoteles fue de 1.247.159 (INDEC, 2011).

La Costa norte se compone de los municipios de Mar Chiquita, Villa Gesell, Pinamar y la Costa, que en conjunto tienen una extensión de 3.690 km<sup>2</sup> y una población en 2010 de 148.330 habitantes. Entre el año 2001 y 2010 el ritmo de crecimiento demográfico del área ha sido intenso, un 20,26% (alrededor de un 2% anual). En esta zona se ha desarrollado intensamente las actividades turística y de ocio, debido a la cercanía a la ciudad de Buenos Aires y a Mar del Plata. La oferta de alojamiento en Villa Gesell y Pinamar es de 365.916 plazas y el número de viajeros alojados fue de 613.453 (INDEC, 2011).

La oferta hotelera tiene un fuerte peso en Mar del Plata y secundariamente en otros núcleos como Vila Gesell. La segunda residencia turística tiene una gran importancia en toda la costa incluyendo la propia Mar del Plata. La residencia secundaria en forma de unifamiliar es predominante en la zona entre San Clemente y Mar de Ajó, debido a



Iniciado el siglo XX, en las playas de la zona oriental de la ciudad surgieron numerosos balnearios como los Baños de Apolo, la Estrella, El Carmen<sup>2</sup>, etc. Estas instalaciones apoyaron la construcción de hoteles en esa zona; eran una copia de los balnearios que habían crecido en las costas atlánticas de Europa (Fuentes, 1997:33-40).

Un elemento importante en el crecimiento turístico de Málaga fue la construcción del aeropuerto que comenzó en 1919. El desarrollo del destino no se entendería sin la participación de esta infraestructura, sobre todo teniendo en cuenta el enfoque fundamentalmente internacional del turismo de Málaga y la Costa del Sol. Este es un elemento claramente diferenciador con la ciudad de Mar del Plata.

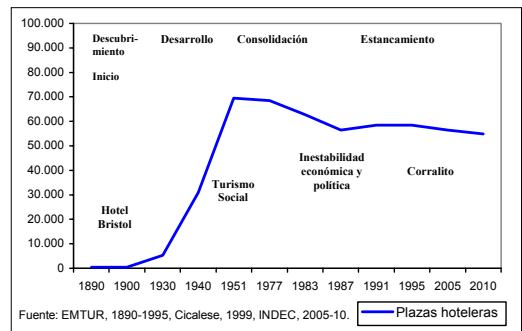
Málaga como destino turístico llegó a su etapa de consolidación a mediados de los años 30, quedando interrumpida su fase de desarrollo según el modelo de Butler (Gráfico 6). De hecho, algunos autores han destacado el papel de Málaga como destino turístico precoz e importante, cuya trayectoria quedó truncada por la Guerra Civil y oscurecida por el posterior turismo de masas (Barke, et al., 2010). A la Guerra Civil española habría que sumarle su larga postguerra y la Guerra y Postguerra europea. Al comienzo de la década de los años 50, Málaga se encontrará ante una serie de factores que impidieron retomar la situación turística anterior.

Mar del Plata nació como una población ganadera que muy pronto mostró su vocación turística. La cercanía de esta ciudad a Buenos Aires, hizo que precozmente se despertara su aptitud turística. El fuerte crecimiento económico que registraba el país y la capital, el desarrollo del ferrocarril y la imitación de los gustos europeos por parte de la burguesía argentina, desembocaron en la creación de una ciudad turística. El punto de partida lo marca la llegada del ferrocarril en 1886 y la inauguración del lujoso Hotel Bristol en 1888 (Mantobani, 1997). Mar del Plata comenzaba a imitar a las clásicas ciudades balnearias del Atlántico francés e inglés. La élite gobernante mostraba un especial interés por disponer de un elegante *resort* veraniego, lo que explica las inversiones realizadas para el desarrollo de Mar del Plata (Mantobani, 1997:11). Es algo similar a lo que ocurría a fines del XIX con la burguesía y la élite madrileña que se trasladaba a San Sebastián o Santander, a las frías aguas atlánticas. Aún no estaba de moda las aguas cálidas del Mediterráneo. Este cambio señalará la transformación socioeconómica que supuso la aparición del turismo de masas. El turista de élite tiene un mayor sentido de propiedad y exclusividad, entre otras cosas por que muchos de ellos disponen de propiedad en el destino. El sentido de propiedad y exclusividad del turista de masas disminuye con su renta y su estancia (Tuner y Ash, 1991).

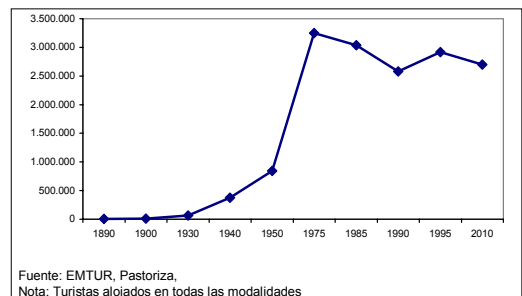
Pronto la primera línea de costa del Mar del Plata se llenó de elegantes villas que imitaban los modelos arquitectónicos europeos. Este “Biarritz” austral que se encuentra a 400 kilómetros de la capital, pronto se llenó de segundas residencias que permitían pasar el verano lejos de la bulliciosa y obrera Buenos Aires (Bouvet, 2005:66; Cacopardo, 1997). Tempranamente se construyeron las ramblas (paseos marítimos); la de la Playa Bristol se terminó en 1913<sup>3</sup>, convirtiéndose en el centro de la vida social y el espacio de la ostentación. Este fue un elemento esencial para el funcionamiento del destino turístico que reforzó la posición central del Hotel y la Playa Bristol.

El progreso de Mar del Plata fue considerado como una cuestión de política de Estado, como lo demuestra el hecho de que sus autoridades fueran nombradas por el Gobierno Central hasta la década de los 20 (Mantobani, 1997:13). Mar del Plata nació como un producto y una invención de la capital. Se creó una estación balnearia enfocada al turismo y ocio de la burguesía porteña y así funcionó durante varias décadas.

**Gráfico 5. Evolución del destino turístico de Málaga en relación con el modelo de Butler**



**Gráfico 6. Evolución del destino turístico de Mar del Plata en relación con el modelo de Butler**





La evolución del modelo agroexportador hacia la industrialización sustitutiva que se fue asentando desde los años 30 en Argentina, tuvo también su repercusión en el turismo de Mar del Plata. Por un lado, se difundió la utilización del automóvil, se pavimentaron las carreteras, en este caso la Ruta Nacional 2 (1938). Esto permitió que hubiera una mayor afluencia de veraneantes a Mar del Plata, unos 65.000 en 1930. Por otro lado, la construcción de carreteras que conectaron las poblaciones interiores con la Costa, favoreció la aparición de numerosos balnearios costeros, dando lugar a la actual estructura territorial. El ferrocarril, primer factor territorial, impulsó la creación de las estaciones balnearias de Mar del Plata y Necochea a fines del XIX; pero a partir de los años 30-40 las carreteras fueron las que permitieron el nacimiento de numerosos asentamientos turísticos, tanto en la zona más próxima a Buenos Aires, en el entorno de la Ruta Nacional 11 (San Clemente) como más al sur (Ruta 74, Villa Gesell) (Mantero, 2001:19).

#### 4. El turismo de masas. El periodo fordista

A partir de los años 50 el turismo que llega a Málaga y la Costa del Sol experimentó una evolución hacia una progresiva popularización que produjo una profunda reestructuración territorial del fenómeno turístico (Esteve, 1982). El gobierno de Franco hizo una decidida apuesta por el turismo de masas, en busca del mayor número posible de turistas e ingresos para poner en marcha el proceso de desarrollo del país (Almeida, 2012). Con esta decisión se inicia el fordismo en el sector turístico español.

Desde 1950 el turismo fue tomando cada vez más protagonismo en la Costa Occidental, en detrimento de la ciudad de Málaga. El turista que llega lo hace motivado por el paisaje, el sol y playa, quedando los aspectos culturales en segundo plano. Esta década coincide con el desarrollo de los vuelos charter que permiten la llegada con facilidad de grupos de turistas europeos. La Costa Occidental comienza a llenarse de pequeños hoteles, algunos con cierta capacidad, pero aún el turismo está orientado a pequeños grupos. La apertura del Hotel Pez Espada en Torremolinos en 1959, el primer gran hotel de 5 estrellas de la Costa del Sol, supuso el espaldarazo definitivo para la Costa para consolidarse como destino turístico. Los próximos 20 años fueron de un crecimiento continuo de la oferta y la demanda. En 1955 había poco más de 2.000 plazas en la Provincia de Málaga, en 1975 se superaron las 35.000 y las 60.000 en el 2000. La demanda también tuvo un comportamiento similar: en 1955 se alojaron unos 500.000 turistas;

en 1975 fueron 1,5 millones; en el 2000 superaron los 3,3 y 4,3 en 2007 (SOPDE, 2008).

Este turismo de masas que arribó en los años 50 a Málaga y la Costa del Sol era y es fundamentalmente extranjero, en una media aproximada del 60%. (Pellejero, 2005; SOPDE, 2008). Desde el comienzo del fenómeno turístico, a fines del siglo XIX, éste siempre estuvo enfocado hacia el turismo extranjero, teniendo un valor secundario el turismo interno, aunque a lo largo del tiempo, el turista nacional ha ido ganando peso en la Costa del Sol y Málaga.

Durante el proceso explosivo del turismo de masas, años 60 y 70, la ciudad de Málaga tuvo un papel secundario. Las nuevas infraestructuras hoteleras se situaron en los municipios costeros de la Costa Occidental. Se abandonó el modelo del hotel urbano como los que se encontraban en los cascos antiguos de Málaga, Torremolinos o Marbella, por el gran complejo hotelero, aislado de la población pero conectado con la carretera principal y próximo al mar. Este modelo impulsado por el capital especulativo, tanto de los grandes turoperadores como empresarios locales y nacionales, es el que triunfa en la Costa y genera grandes beneficios<sup>4</sup>. La ciudad de Málaga también se quiso sumar al turismo de masas, por lo que en la parte más occidental del propio municipio (el antiguo barrio de pescadores de Torremolinos), la más cercana al aeropuerto y a la Costa del Sol, se comenzó a levantar los nuevos hoteles y apartamentos. Por otro lado, la ausencia de un patrimonio monumental tan llamativo como el de ciudades próximas (Granada, Sevilla, Córdoba o Ronda), no favoreció la permanencia del turismo cultural. Esta situación provocó que la oferta hotelera de la ciudad se sumiera en un claro estancamiento (Gráfico 5). Ejemplo de ello es el cierre en 1968 del Hotel Príncipe de Asturias (Miramar) o el Caleta Palace en 1943.

Aunque siguió existiendo el turismo de sol y playa dentro de la ciudad éste quedó eclipsado frente al brillo de la Costa<sup>5</sup>. Además parte de la zona oeste de la ciudad necesitaba una fuerte intervención urbana para regenerar los antiguos suelos, que formaron parte del pasado industrial y que ocupaban un amplio espacio degradado junto a las playas. Así pues, hasta la década de los 90, la ciudad ejercía poca centralidad en la Costa del Sol, era un elemento territorial notable pero no tenía una función turística importante. Más bien, parte de la ciudad de Málaga sirvió como ciudad dormitorio para las poblaciones costeras cercanas a la capital. En resumen, el turismo provocó una pérdida de funciones metropolitanas en favor de las nuevas ciudades turísticas de la Costa del Sol.

La llegada de Perón al gobierno en los años 40 supuso la democratización de las vacaciones

y la creación de los hoteles corporativos. Las vacaciones son consideradas como un derecho para los obreros, “el turismo es un derecho laboral y social” (Troncoso y Lois, 2004:283). Este proceso se adelanta prácticamente una década respecto al gran *boom* del turismo masivo de la década de los 50 (Fernández, 1989; Urry, 1990). En 1951 se alcanza el techo máximo de oferta hotelera. Esta decisión política supuso enfocar el desarrollo del destino hacia el turismo social de masas y acelerar el proceso de crecimiento de la oferta. Esta popularización del destino de Mar del Plata incitará al abandono del mismo por parte de las clases más acomodadas. Muchas de éstas dirigieron hacia Uruguay y concretamente a Punta del Este (Bouvet et al., 2005:67) o se reubicaron dentro del propio destino, hacia el sur (Playa Grande) (Bertoncello, 2006:324).

**Foto 2. Vista de Mar del Plata con los grandes rascacielos Habana, Cosmos y Bristol Center (de izquierda a derecha). 2011.**



Fuente: Fernando Almeida

Entre 1930 y 1970 se produjo una fuerte especulación inmobiliaria que favoreció la construcción en altura, irrumpiendo con fuerza los apartamentos, que sustituyeron a los tradicionales chalets, así como a los hoteles históricos. Este hecho se apoyó en la Ley de Propiedad Horizontal de 1947 y el crédito subsidiado. Si bien es verdad que en este periodo se incrementó claramente la oferta hotelera pasando de unas 5.500 plazas en 1931 a cerca de 70.000 en 1970, (se pasó de 80 hoteles a 833), no es menos verdad que también aumentó la segunda residencia, de tal forma que ésta llegaría a las 140.000 unidades en 1980 (Bouvet et al., 2005:67). El apoyo a la construcción hizo que entre 1950 y 1970 se demoliera el 70% del casco céntrico y que entre 1957 y 1962 desaparecieran 40 hoteles céntricos, convertidos en torres de apartamentos (Pastoriza, 2008). Como ejemplo del proceso, el emblemático Hotel Bristol cerró sus puertas en 1944 y en la década de los 50 se inició su demolición.

La oferta de alojamiento hotelero de Mar del Plata alcanzó su consolidación en los años 50, con casi 70.000 plazas. La oferta de alojamiento de este destino maduro ha ido disminuyendo, teniendo una estrecha relación con las situaciones económicas y política (periodo de expansión y apoyo al turismo social de Perón en los 50; dictadura y crisis de la deuda externa a comienzo de los 80; hiperinflación -1989/90-; neoliberalismo y crecimiento económico de los 90, crisis del Corralito en 2001 y recuperación económica posterior) (Gráfico 6).

### **5. Rejuvenecimiento y estancamiento. Dos situaciones contrapuestas en el periodo postfordista**

Málaga como destino turístico tuvo un claro despertar a partir de 1988, cuando perdió su espacio turístico costero por excelencia: Torremolinos. Esta última población se independizó y se constituyó en municipio en 1988, con lo que Málaga perdió más del 90% de la oferta de alojamiento turístico<sup>6</sup>. Esto obligó a la ciudad a desarrollar su oferta de alojamiento, a poner en valor su patrimonio monumental, utilizando la figura de Picasso como referente, además de enfocar su oferta hacia el turismo cultural y diversificar sus productos turísticos (cruceros, congresos, idiomas, etc.). El destino había empezado a asumir algunos de los procedimientos postfordistas para poder encontrar su espacio dentro de la Costa del Sol. No podía competir como destino de sol y playa. En estos más de 20 años Málaga ha buscado su propia identidad dentro de la Costa del Sol. Este es el periodo de gran crecimiento de la oferta hotelera (Gráfico 5). La mejora de las infraestructuras de transporte y alojamiento ha dado lugar a un fuerte crecimiento de la demanda turística de la ciudad. En la actualidad se puede decir que la ciudad de Málaga es una pieza principal que articula el gran espacio turístico de la Costa del Sol y que ha encontrado su propio papel dentro de la misma.

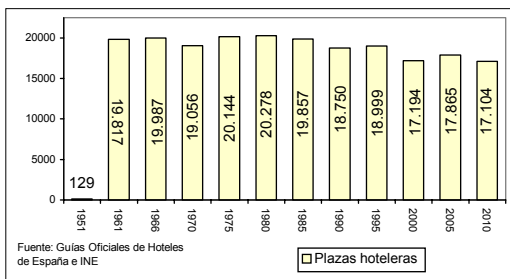
En resumen, la evolución del destino turístico de la ciudad de Málaga ha sido contradictoria. El inicio turístico fue precoz, a fines del XIX, posteriormente en los primeros decenios del siglo XX tuvo un crecimiento sostenido pero no explosivo. Cuando aún no había alcanzado su madurez, entre los años 50 y 60 surgió el turismo de masas en la Costa del Sol, lo que produjo un estancamiento de la oferta en la ciudad tradicional.

Las nuevas infraestructuras de alojamiento se localizaron sólo en una parte del municipio (Torremolinos), debido a su cercanía al aeropuerto. El fortísimo crecimiento que experimentó el antiguo barrio de pescadores derivó en su segregación del municipio de Málaga. Este nuevo factor generó



una reestructuración de la actividad turística en la ciudad de Málaga. Se inicia una fase de crecimiento basado en el desarrollo de la nueva oferta y productos turísticos. Málaga no compite por sol y playa, ya que en esto están especializados el resto de municipios de la Costa del Sol. Lo cierto es que el crecimiento que ha experimentado desde los años 90 hasta 2010, parece seguir los parámetros de un destino juvenil, a pesar del largo camino recorrido (Gráfico 5). Y por otro lado, Torremolinos presenta ciertos aspectos coincidentes con Mar del Plata, en tanto que es un destino turístico maduro, fuertemente especializado en turismo vacacional y con una progresiva disminución de los ingresos hoteleros (Thiel, 2011). El gráfico 7 muestra una clara tendencia a la disminución de plazas, debido a la obsolescencia de algunos de los alojamientos y los procesos de reconversión de la oferta.

**Gráfico 7. Oferta de plazas hoteleras de Torremolinos**

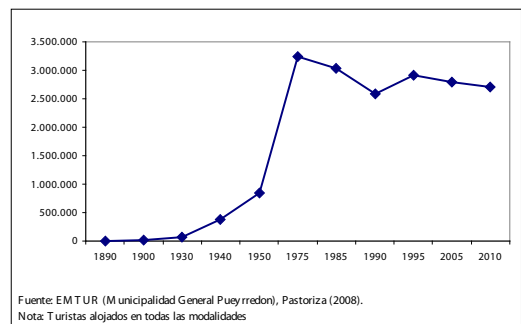


Las tendencias que se observan en los últimos decenios en Mar del Plata se caracterizan por generar un proceso de densificación y de degradación/popularización turística del espacio central de la ciudad. Diversos autores ponen de manifiesto la situación de estancamiento del destino (Cicalese, 1999; Dadón et al., 2002; Bouvet et al., 2005; Pastoriza, 2008). La disminución de la estancia media, la fuerte estacionalidad, el proceso de densificación, el predominio de la actividad inmobiliaria sobre la turística, los problemas ambientales, la desaparición del patrimonio, etc., son los aspectos más citados por los autores y que son coincidentes con los resultados de las entrevistas realizadas. En la actualidad el paseo marítimo se encuentra jalonado de altos edificios, como el Bristol Center o el Edificio Havanna, que se encuentran fuera de escala. A la vez, se observa una migración de turistas de cierto poder adquisitivo hacia la zona sur de la ciudad (Playa Grande-Punta Mogotes-Playa Alfar). Las nuevas construcciones turísticas se han hecho sobre espacios de gran

valor ambiental, como es el caso del complejo de Punta Mogotes. Además se observan algunos problemas ambientales como es la fuerte erosión y alteración costera y la contaminación marina (entorno del Arroyo de la Tapera) (Dadón et. al., 2002). La protección de las zonas costeras valiosas, la mejora de los espacios marítimos alterados y contaminados y la lucha contra la privatización de las playas deberían ser prioridades para elevar la calidad del producto turístico de sol y playa y la consolidación de la marca del destino. Aunque se ha apostado por la diversificación de los productos turísticos (turismo de congresos, casino, eventos deportivos e institucionales), no parece haberse superado el funcionamiento fordista del destino.

La popularización y declive de la oferta de Mar del Plata no están explicados únicamente por obsolescencia y falta de competitividad de la misma. Entre otros factores internos hay que tener en cuenta las recurrentes crisis económicas que han afectado al país y al sector turístico y las decisiones políticas. Por otro lado, hay aspectos internos (que no están relacionados con la gestión) que explican el mantenimiento en el tiempo del destino de Mar del Plata. En entre estas variables hay que citar la especialización en el mercado nacional y su cercanía a un gran foco emisor de demanda como es el Área Metropolitana de Buenos Aires. Mar del Plata es el gran destino vacacional de la clase media argentina. Además la oferta balnearia del país, con cierta posibilidad de baño, no es muy amplia. De esta forma, a lo largo de decenios se ha asegurado una importante clientela "cautiva", siempre que los ciclos económicos y políticos así lo han permitido. El gráfico 8 muestra un mantenimiento de la demanda en el tiempo. En resumen, la explicación de la evolución del destino por medio del modelo de Butler no es muy perfecta, ya que el destino se mantiene en el tiempo dentro de su fase de estancamiento, sin presentar una clara respuesta para pasar a la fase de post-estancamiento.

**Gráfico 8. Evolución de los turistas alojados en Mar del Plata**



## 6. Transformaciones territoriales. La difusión del turismo

Otro elemento de singular importancia en la evolución de los destinos y territorios analizados, es el proceso urbanizador y el papel de la segunda residencia y sus conexiones urbanísticas y económicas. Como señalaba Gorsmsen (1981), la segunda residencia es un elemento de gran importancia en la difusión turística, que se ha exportado a todas las periferias turísticas. Diversos autores destacan que la presencia de la segunda residencia es un hecho habitual y casi ineludible en el proceso de maduración de un destino turístico (Gorsmsen, 1981; Seguí, 2001:13). Pero la segunda residencia también es parte de un fenómeno económico, social y urbanístico más amplio que sucede en buena parte de las áreas metropolitanas de las sociedades desarrolladas (Duany et. al., 2001). El fenómeno de la expansión de la urbanización de baja densidad en las áreas metropolitanas tiene un fiel aliado en la demanda de la segunda residencia.

En el litoral de la Provincia bonaerense se observa una doble tendencia urbanística y turística: por un lado, se comprueba el incremento de la segunda residencia, y por otro lado, se produce el incremento de la densidad urbanística de los espacios turísticos consolidados. Es un hecho urbanístico y territorial habitual en los procesos de maduración de los destinos turísticos. Este es un hecho común que se puede encontrar tanto en los destinos mediterráneos (Costa Azul, Riviera italiana, Costa del Sol, etc.) como en el Caribe, Florida, Pacífico Mejicano o Costa bonaerense) (Aledo, 2007; Seguí, 2001).

La segunda vivienda está impulsada por fenómenos metropolitanos tanto de Buenos Aires capital como de Mar del Plata y Bahía Blanca. Las clases medias y altas demandan viviendas que les aporten la calidad ambiental y la seguridad ciudadana de las que carecen los centros urbanos y que encuentran en las nuevas promociones inmobiliarias de los espacios turísticos (Dadón, et. al, 2002:5). No hay que dejar de lado que la expansión de la segunda residencia está ligada a procesos inmobiliarios y especulativos impulsados desde la ciudad de Buenos Aires (Benseny, 2011). La propia creación de Villa Gesell, por Carlos Gesell fue puramente una promoción inmobiliaria. La mejora de las redes de transportes en los entornos metropolitanos ha jugado un papel fundamental, tanto para permitir la salida de los habitantes como en la "colonización" de los nuevos espacios turísticos (Urry, 2000).

Así pues, a la demanda del ocio y recreación que posee el espacio costero se le ha unido la fuerte tendencia al consumo de segunda resi-

dencia por parte de los espacios metropolitanos, con lo que es probable que en un escenario no muy lejano se consolide una gran conurbación costera entre San Clemente del Tuyú hasta Mar del Plata (763.680 hab.), de la misma forma que se ha constituido un gran eje urbano entre la Costa del Sol Occidental y Málaga (unos 100 kms. y 1,1 millón habitantes costeros). A este proceso se podría unir la demanda externa que ha tenido una débil presencia debido a la posición excéntrica de Argentina respecto a los grandes emisores mundiales de turismo, pero este papel lo podría desempeñar Brasil en un escenario no muy lejano. Mar del Plata ha ido ganando extensión mediante crecimientos acordes al modelo explicitado (en las zonas costeras) pero también mediante crecimientos extensivos mal urbanizados basados en la autoconstrucción que se adentra hacia el interior del municipio.

La segunda residencia se ha hecho predominante en la zona septentrional de la Costa, entre San Clemente del Tuyú y Mar de Ajó, la zona más cercana a Buenos Aires. La oferta de plazas residencial era de casi 200.000 plazas en 1991 (Mantero, 2001). Es una zona popular en la que predomina casi exclusivamente la oferta residencial, la oferta hotelera es escasa y está enfocada al turismo familiar. Presenta un perfil socioeconómico medio-bajo (Mantero et al., 2000:34). El municipio de Pinamar tiene una menor oferta residencial (35.868 plazas) y es un espacio enfocado al veraneante de mayor poder adquisitivo. Villa Gesell tenía una oferta residencial de 65.360 plazas y 14.944 plazas hoteleras en 1991. El perfil del turista es de clase media, combinándose el descaso en villa turística con el apartamento. Mar del Plata presenta un panorama diferente, la oferta de alojamiento residencial es menor que la del resto de establecimientos (527.000 hotelera y 290.000 plazas en segunda residencia). Predomina un turismo popular.

El aumento de la oferta hotelera y de apartamentos se presenta como un proceso de popularización/masificación que se identifica con las construcciones en altura. Este hecho se observa claramente en Mar del Plata y en menor medida en Villa Gesell o Necochea. La intensa demanda de sol y playa por las clases populares ha sido cubierta por medio de la creación de torres de apartamentos y hoteles, que consiguen disminuir los costes de gestión y lanzan ofertan asequibles a las clases medias y bajas. Probablemente el ejemplo más palmario es el frente costero de Mar del Plata, en la Playa Bristol, o Villa Gesell, nacida como un espacio elitista que ha ido evolucionando hasta ser un popular destino para gente joven. Esta densificación urbanística está unida al proceso especulativo e inmobiliario anteriormente descrito.

### Foto 3. Imagen del proceso de densificación de Mar del Plata. 2011.



Fuente: Fernando Almeida

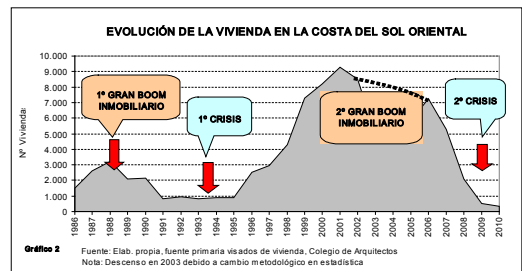
El proceso de expansión de la segunda vivienda también se observa con una gran intensidad en toda la Costa del Sol y en el traspais. En la Costa del Sol la oferta de segunda residencia (en unifamiliar y apartamentos), supera ampliamente a la oferta de alojamiento turísticos reglados (hotelería y otros). La oferta estimada en 2001 era de unas 159.677 plazas en la Costa Oriental y 476.507 en la Costa Occidental<sup>7</sup>. El enorme crecimiento que ha tenido la segunda residencia desde mediados los años 90 hasta 2007, está relacionado con el fenómeno de la burbuja inmobiliaria (Gráfico 9) y también con el fuerte crecimiento de los vuelos de bajo coste (Aledo, 2008). El fenómeno urbanizador no es reciente. En los años 60 irrumpió con el negocio de las segundas residencias impulsado por las autoridades locales y empresarios nacionales y extranjeros (Jurdao, 1979). En este gran negocio participaron familias malagueñas con influencia en el gobierno de Franco (Bolín, Solís, Banús, etc.). Llegada la democracia el crecimiento urbanístico aumentó en la Costa, convirtiéndose en una actividad económica fundamental. La fuerte intensidad del proceso urbanizador y el escaso control durante el periodo de la burbuja inmobiliaria derivó hacia graves casos de corrupción, como el de Marbella (Yus y Torres, 2010). La mayor parte de este proceso especulativo del suelo se ha basado en procedimientos urbanísticos legales (reclasificaciones y recalificaciones de suelo y convenio urbanístico)<sup>8</sup>.

Junto al proceso de compactación urbana de la Costa, en los últimos 25 años se ha producido una fuerte expansión de la segunda vivienda hacia el traspais, hacia la montaña cercana al mar, sobre suelos no urbanizables. Este fenómeno ha dado lugar, sólo en la comarca de la Axarquía, a más de 11.000 viviendas ilegales, además de problemas de corrupción (Yus y Torres, 2010).

En el caso de Málaga, la segunda vivienda residencial de carácter unifamiliar tiene poca importancia en el municipio, debido a la fuerte presión urbanística que sufre la ciudad: reducido espacio urbanizable, elevado precio del suelo, etc. La mayor parte de la segunda residencia existente es construcción en altura. Esta segunda residencia se estiman en unas 150.685 plazas en 2001 (INE, 2004). La segunda residencia también ha estado muy ligada en estos años al proceso especulativo de la burbuja inmobiliaria.

Al igual que en la Costa bonaerense, también se ha producido una importante difusión de los procesos metropolitanos desde Málaga hacia la Costa del Sol y viceversa. Este panorama debía ser completado con el papel que juegan algunas metrópolis europeas en la Costa del Sol, debido a las numerosas conexiones aéreas de las que dispone el aeropuerto de Málaga con ciudades europeas. La irrupción de las compañías de bajo coste ha incrementado en gran medida estas relaciones<sup>9</sup>. Las infraestructuras de comunicación de la última década han favorecido aún más la extensión de la conurbación Málaga-Costa del Sol.

### Gráfico 9. Evolución de la vivienda en la Costa del Sol Oriental.



La Costa del Sol, al ser un espacio denso, no se ha densificado mucho más en las últimas décadas, ya que partía como un espacio urbano muy consolidado. El proceso urbano de difusión tiende a adentrarse en la montaña y valles interiores, además de presionar sobre los escasos espacios libres costeros de la Costa del Sol Oriental. Málaga-Costa del Sol, más que un espacio turístico es una conurbación con diversas funciones entre las que están las turísticas.

Por último, hay que comentar que los procesos de difusión de la segunda residencia, tanto en la Costa bonaerense como en la Costa del Sol responden a pautas explicadas tanto por modelos turístico-urbanísticos como el de Lundgren (1974) como por los procesos de expansión de tejido urbano en las áreas metropolitanas (Estébanez, 1988:449-456), sin olvidar las estrechas relaciones entre negocio inmobiliario y segunda residencia.

## 7. Conclusiones

Del desarrollo del trabajo expuesto se pueden extraer algunas conclusiones, en relación al estudio de los destinos turísticos de Málaga y Mar del Plata.

En primer lugar, se observa que la evolución del ciclo de vida del destino turístico de Málaga, no ha seguido la pauta habitual de la estructura clásica del modelo de Butler. De acuerdo con esta propuesta, Málaga ha tardado unos cien años en alcanzar la fase de desarrollo, lo que es un periodo bastante extenso para un destino consolidado del litoral del Mediterráneo español. Los elementos externos que dificultaron la ideal evolución turística de Málaga conforme a la teoría de Butler fueron el *boom* del turismo de masas de la Costa del Sol y la segregación de la población de Torremolinos. El gran crecimiento del turismo fordista en la Costa próxima provocó un estancamiento que frenó la consolidación turística de Málaga y la segregación municipal generó un claro proceso de rejuvenecimiento después de más de un siglo. Este proceso tiene muchas similitudes al descrito por Antón (2012) para el municipio de Vila-Seca que sufrió la segregación en 1989 de Salou (Port-Aventura) y que su espoleó el desarrollo turístico.

Si bien es verdad que la evolución de Málaga podía ser explicada conforme al modelo de Butler en un periodo cronológico amplio, tal y como ha sucedido en algunos destinos costeros ingleses (Cooper y Jackson, 1989), también hay que tener en cuenta otros factores como la irrupción del postfordismo, que ha llevado a algunos destinos hacia el declive y ha impulsado a otros (González, 2012). Al inicio de los 90, los agentes económicos y políticos locales acertaron, voluntaria o involuntariamente, a ver los cambios que se habían producido en el turismo y sintonizaron con los requerimientos del postfordismo.

En segundo lugar, en el caso del Mar del Plata, también ha jugado un papel importante otra serie de factores externos al propio destino pero que han sido y son decisivos en su actividad. Un elemento esencial para entender el funcionamiento de Mar del Plata es la situación de la demanda turística nacional. La escasez de oferta de estaciones balnearias, la cercanía a los trece millones de habitantes del área metropolitana de Buenos Aires, la imagen turística consolidada de Mar del Plata dentro del país y otros factores de orden político y económico (dificultades de cambio de divisas, etc.), son hechos que hace que buena parte de la demanda sea "cautiva". Esto provoca que independientemente de la obsolescencia del destino, la demanda se mantenga con lo que se dificulta la creación de estrategias de reconversión. Este hecho es el que distorsiona la lógica evolución del centenario destino conforme

a la propuesta de Butler. Los resultados de las entrevistas señalan una progresiva disminución de la estancia media, una intensificación de la estacionalidad, una fuerte especialización en el segmento nacional de clase media y baja y una disminución de ingresos. A pesar de los problemas señalados, los entrevistados no preveían que a corto o medio plazo cambiara la gestión del destino. Estos datos muestran una situación de declive de la hotelería de Mar del Plata, que en menor grado afectaría al sector turístico-residencial, que contrastan con el mantenimiento del número de turistas.

En tercer lugar, hay que señalar la importancia de los factores urbanísticos, territoriales e inmobiliarios. Los modelos evolutivos tienen dificultad para integrar los procesos inmobiliarios y especulativos y para explicar la evolución de los destinos. Llegado a un umbral de crecimiento de los destinos, éstos generan un proceso de diversificación económica, por lo que dejan de ser específicamente turísticos y ganan complejidad urbana y económica. De esta forma, los destinos turísticos continúan su evolución pero ya no tiene por qué seguir las pautas evolutivas de un destino turístico.

A partir del estudio, se pueden extraer algunas recomendaciones de actuación. En primer lugar, Málaga ha experimentado un fuerte crecimiento de su oferta de alojamiento, como se ha podido observar en el estudio. Este proceso se mantiene en la actualidad a pesar de la crisis económica, teniendo un crecimiento anual ligeramente por encima de la demanda. Este hecho si se mantiene en el tiempo puede afectar al destino. Así mismo, la ciudad no tiene aún una imagen de marca independiente de la Costa, por lo que debería actuar conjuntamente para solucionar problemas comunes, como es la urbanización. En segundo lugar, a pesar del mantenimiento del número de turistas por parte de Mar del Plata, ésta necesita una clara reestructuración de su oferta que no debe esperar la llegada de una crisis que afecte a su demanda.

En resumen, el análisis de casos como los expuestos ponen de relieve que los destinos turísticos no siempre se adaptan a una explicación determinista de un modelo, los destinos son piezas complejas que se pueden explicar mejor desde un punto de vista más ecléctico. Algunos factores externos y los procesos urbanístico-inmobiliarios tienen un encaje difícil dentro de los modelos y deben quedar abiertos a futuros debates.

## Bibliografía

- Agarwal, S.  
1998 "What is new with the resort cycle? Reply.  
*Tourism Management*, 19 (2):181-182.

- Agarwal, S.  
2002. "Restructuring Seaside Tourism. The Resort Lifecycle". *Annals of Tourism Research*, 29(1): 25-55.
- Aledo, A., Mazón, T. y Mantecón, A.  
2007 "La insostenibilidad del turismo residencial". En Lagunas, D. (Coord.) *Antropología y turismo: claves culturales y disciplinares*, (pp. 185-208). México: Aledo, Antonio.
- "De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial", *Arbor*, 729: 99-113.
- Almeida, Fernando.  
2012 "La política turística de España y Portugal". *Cuadernos de Turismo*, 30: 9-34.
- Antón, Salvador  
2012 *Lecciones sobre turismo. El reto de reinventar los destinos*, Barcelona: Planeta.
- Barke, Michael, Mowl, Graham y Shields, Graham.  
2010 "Málaga – a failed resort of the early twentieth century?". *Journal of Tourism History*, 2(3):187-212.
- Benseny, Graciela.  
2011 "Valorización turística y transformación territorial costera en la Provincia de Buenos Aires (Argentina)", *Párrafos Geográficos*, 10 (2): 110-129.
- Bertoncello, Roberto.  
2006 "Turismo, territorio y sociedad. El mapa turístico de la Argentina". *América Latina: cidade, campo e turismo*, 317-334.
- Bouvet, Y., Desse, R., Morell, P. y Villar, M.C.  
2005 "Mar del Plata (Argentina): La ciudad balnearia de los porteños en el atlántico suroccidental". *Investigaciones Geográficas*, 36:61-80.
- Butler, Richard.  
1980 "The concept of a tourist area cycle of evolution. Implications for management of resources". *Canadian Geographer*, 24:5-12.
- Butler, Richard.  
*The Tourism Area Life Cycle: Applications and modifications*, T.I y II, London: Channel View Publications.
- Butler, Richard.  
2012 "Mature tourist destinations: can we capture and retain the magic?". En Vera, F. y Rodríguez, I. (Eds.) *Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades*, (pp. 19-36), Valencia.
- Cacopardo, F.  
1997 *Mar del Plata: ciudad e historia*, Madrid: Alianza Editorial.
- Cicalese, Guillermo Gustavo.  
1999 "La implantación del modelo económico aperturista en los años 70 y la crisis del turismo masivo en la ciudad de Mar del Plata, 1976-1987", II Jornadas de Historia Económica. Montevideo.
- Cooper, Chris y Jackson, Stephen.  
1989 "Destination life cycle. The isle of Man case study". *Annals of Tourism Research*, 16: 377-398.
- Dadón, J.R., Chiappini, G. y Rodríguez, M<sup>a</sup>. C.  
2002 "Impactos ambientales del turismo costero en la Provincia de Buenos Aires". *Gerencia Ambiental*, 88:552-560.
- Douglas, N.  
1997 "Applying the Life Cycle to Melanesia Model". *Annals of Tourism Research*, 24 (1): 1-22.
- Duany, A., Plater-Zybert, E. y Speck, E.  
2001 *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream*, San Francisco-New York: North Point Press,
- Estébanez, J.  
1988 "Los Espacios urbanos". En Puyol, Rafael, Estébanez, José y Méndez, Ricardo (Coords.), *Geografía Humana* (pp.357-584). Madrid: Cátedra.
- Esteve, Rafael.  
1982 *Ocio, turismo y hoteles en la Costa del Sol*, Diputación Provincial de Málaga.
- Fayos-Solá, Eduardo.  
1996 "Tourism policy: a midsummer night's dream?". *Tourism Management*, 17(6): 405-412.
- Fernández, L.  
1989 *Historia general del turismo de Masas*, Madrid: Alianza Universidad.
- Ferrer, Manuel.  
1992 *Los sistemas urbanos*, Madrid: Síntesis.
- Garay, Luís y Cànoves, Gemma  
2011 "Life cycles, stages and tourism history. The Catalonia (Spain) experience". *Annals of Tourism Research*, 38 (2): 651-671.
- González, Francesc  
2012 "El modelo de reestructuración turística de la Costa Daurada". En Vera, F. y Rodríguez, I. (Eds.) *Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades*, (pp. 219-242), Valencia.
- Gorsmsen, E.  
1981 "The spatio-temporal development of international tourism: attempt a centre-periphery model", *La Consommation d'espace par le Tourisme et sa Preservation*, Aix-en-Provence, C.H.E.T, pp. 150-170.
- Haywood, D.T.  
1986 "Can the tourist – area life cycle be made operational?". *Tourism Management*, 7(3): 154-167.
- Heredia, Víctor  
2000 "La arquitectura del turismo. Los orígenes de la oferta hotelera en Málaga (siglos XIX-XX)", *Jábega*, 86: 3-20.
- IECA (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía)  
Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía, (SIMA).

- Jurdao, Francisco.  
1979 *España en venta: compra de suelos por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Madrid: Ayuso.
- Lundgren, J.O.J.  
1974. On access to recreational lands in dynamic metropolitan hinterlands. *Tourist Review*, 29 (4): 124-131.
- Mantero, J.C., Bertoni, M. y Barbini, B.  
2000 "Identificación y diferenciación-Interacción y convivencia de turistas y residentes en el Litoral Atlántico". *Aportaciones y Transferencias*, Año 4: 28-48
- Mantero, Juan Carlos.  
2001 "Urbanizaciones turísticas del Litoral Atlántico", *Aportes y Transferencias*, Año 5, Vol. 2: 11-54.
- Mantobani, J.M.  
1997 "Notas sobre el problema de la creación de los primeros balnearios argentinos a fines del siglo XIX". *Scripta Nova*, 11.
- Mellado, Víctor y Granados, Vicente.  
1997 *Historia de la Costa del Sol*, Málaga: Prensa Malagueña, S.A.
- Ministerio de Información y Turismo  
1951-1977 *Guía de Hoteles*, Madrid: Secretaría General Técnica.
- Fuentes, Rafael.  
1997 "Málaga, ciudad balnearia de fama internacional. Los balnearios de la provincia como precursores del desarrollo turístico". En Mellado, V. y Granados, V. (Coords.) (1997): *Historia de la Costa del Sol*, Prensa Malagueña, S.A., Málaga.
- Pastoriza, Elisa  
2008 "Estado, gremios y hoteles. Mar del Plata y el peronismo". *Estudios Sociales*, 34.
- Pellejero, Carmelo.  
2005 "Turismo y economía en la Málaga del siglo XX". *Revista de Historia Industrial*, 29:87-113.
- Priestley, Gerdá y Mundet, Luis.  
1998 "The Post-Stagnation Phase of the Resort Cycle". *Annals of Tourism Research*, 25 (1): 85-111.
- Seguí, Miquel.  
2001 "¿El destino de toda estación turística que alcanza la madurez es devenir un centro de turismo residencial? *Aportes y transferencias*, año 4: 11-26.
- Sing, Sagar  
2011 "The tourism area "life cycle": a clarification". *Annals of Tourism Research*, 38: 1178-1187.
- SOPDE (Sociedad de Promoción y Desarrollo)  
2008: *Observatorio turístico de la Costa del Sol*, Diputación Provincial de Málaga, [http://www.sopde.es/subidas/publicaciones/pub\\_135.pdf](http://www.sopde.es/subidas/publicaciones/pub_135.pdf), (acceso 01/08/2011),
- Thiel, Daniela.  
2011 *Los impactos turísticos en la Costa del Sol*, Universidad de Málaga.
- Troncoso, C. y Lois, C.  
2004 "Políticas turísticas y peronismo. Los atractivos promocionados en Visión de Argentina (1950)". *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 2: 281-294.
- Turespaña  
1986-2000 *Guía de Hoteles y Camping*, Madrid: Secretaría General de Turismo.
- Tuner Louis y Ash John.  
1991 *La Horda dorada. El turismo internacional y la periferia del placer*, Madrid: Endymion.
- Urry, Y. J.  
1990 *The tourist gaze: Leisure and travel in contemporary societies*, London: Sage Publications.
- Urry Y, J.  
2000 *Mobility and Proximity*, [http://ville-en-mouvement.pagesperso-orange.fr/interventions/John\\_Urry.pdf](http://ville-en-mouvement.pagesperso-orange.fr/interventions/John_Urry.pdf), (acceso 02/08/2011)
- Vera, Fernando (coord.)  
1997 *Análisis territorial del turismo*, Madrid: Ariel Geografía
- Vera, Fernando y Baños, Carlos  
2010 "Renovación y reestructuración de los destinos turísticos consolidados del litoral: las prácticas recreativas en la evolución del espacio turístico", *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 53:329-353.
- Yus, R. y Torres, M.A.  
2010 *Urbanismo difuso en suelo rústico*, Málaga: Gabinete de Estudios de la Naturaleza de la Axarquía.

## Notas

- Este trabajo es parte de una investigación más amplia, incluida en el proyecto de Investigación Fundamental No Orientada, I+D+i, Ministerio de Economía y Competitividad, España: "Geografías de la Crisis: Análisis de los territorios urbano-turísticos de las Islas Baleares, Costa del Sol y principales destinos turísticos del Caribe" (CSO2012-30840) y el proyecto "Turismo y desarrollo en el sudoeste bonaerense" de Argentina (Proyecto 24/G051). Quisiera agradecer la ayuda e información proporcionada por la profesora Graciela Benseny, de la Universidad Nacional de Mardel Plata, Argentina.
- Este balneario tradicional se ha mantenido hasta la actualidad aunque en mal estado de conservación.
- El Paseo de inspiración de la Belle Epoque fue demolido y sustituido en 1941 por una sobria construcción.



- <sup>4</sup> Como en el caso de la Costa bonaerense, la especulación inmobiliaria fue uno de los motores de la expansión del fenómeno turístico.
- <sup>5</sup> En los años 60, la Costa del Sol era sinónimo de libertad de costumbres, modernidad, etc. Las películas dieron una imagen de libertad sexual que no existía en otras partes de España.
- <sup>6</sup> En el momento de la segregación, la oferta de alojamiento hotelero de la ciudad Málaga era de menos de 2.000 plazas, una cifra reducida frente a las 18.750 de Torremolinos.
- <sup>7</sup> Datos procedentes del Censo de Población 2001 (vivienda secundaria y vivienda vacía multiplicado por 3,5 usuarios).
- <sup>8</sup> Este término del ámbito de la normativa del urbanismo español hace referencia a cambios en la situación de la clasificación general del suelo. Las grandes ganancias señaladas proceden del cambio tipológico de suelo no urbanizable (suelo rústico o agrícola/ganadero) a suelo urbanizable, que deja de tener un aprovechamiento primario para pasar a tener condición urbanizadora. Este negocio fue y ha seguido siendo muy habitual en los procesos urbanizadores en los espacios turísticos y metropolitanos: comprar suelo rústico barato y venderlo como urbano. Por el contrario, en los destinos consolidados, lo habitual ha sido la recalificación, que cambia la intensidad de uso y la tipología edificatoria, lo que permite incrementar los volúmenes de construcción (esto se observa tanto en Málaga como en Mar del Plata).
- <sup>9</sup> Como muestra de la importante actividad ligada al turismo internacional y las compañías de bajo coste, el aeropuerto de Málaga registró 12 millones de pasajeros en el año 2010, de éstos unos 9,4 millones fueron extranjeros. En ese año más de la mitad del tráfico del aeropuerto se debió a compañías de bajo coste. En la misma fecha el aeropuerto de Ezeiza de Buenos Aires movió 8,78 millones de viajeros.

*Recibido:* 01/04/2012  
*Reenviado:* 06/05/2013  
*Aceptado:* 08/01/2014  
*Sometido a evaluación por pares anónimos*