

Este documento ha sido descargado de:  
This document was downloaded from:



**Portal *de* Promoción y Difusión  
Pública *del* Conocimiento  
Académico y Científico**

**<http://nulan.mdp.edu.ar>**



UNIVERSIDAD NACIONAL DE  
MAR DEL PLATA

# **“Propuesta turístico-recreativa para la ciudad de Miramar fuera de temporada”**

MONOGRAFIA PARA OBTENER  
EL GRADO DE LICENCIATURA EN TURISMO DE LA UNMDP

Autor: Moreno Solange

Docente Tutor: Lic. Varisco Cristina

Año: 2009

## INDICE

<b>Agradecimientos</b>	3
<b>INTRODUCCIÓN</b>	4
Introducción, 3. Premisas de las que se parte, 5. Objetivo General, 5. Objetivos Específicos, 5. Resultados esperados, 5. Limitaciones, 6. Antecedentes de investigación, 6.	
<b>Cap. 1. MARCO CONCEPTUAL</b>	7
El turismo como sistema, 8. El producto turístico, 12. La actividad turística y las nuevas demandas, 12. El fenómeno de la estacionalidad turística, 13. Causas de la estacionalidad, 14. La estacionalidad en Argentina, 15. La periodicidad como parte de la estacionalidad, 15. Alternativas de solución, 16.	
<b>Cap. 2. CARACTERISTICAS GENERALES DE MIRAMAR</b>	18
Ubicación de Miramar, 19. Población, 19. Clima, 20. Reseña histórica, 20. Actividad económica, 22.	
<b>Cap. 3. MIRAMAR COMO CENTRO TURISTICO</b>	23
El sistema turístico en Miramar, 24. Infraestructura, 24. Equipamiento, 25. Instalaciones, 27. Superestructura, 28. Atractivos Turísticos, 28. Actividades, 34. Comunidad local, 35. Demanda, 36.	
<b>Cap. 4. ESTUDIO DE POTENCIALIDAD</b>	38
Evaluación de los atractivos de Miramar, 39. Identificación de los segmentos de demanda, 42. Mapa de oportunidades, 44. Región Buenos Aires: análisis de la ciudad de Miramar, 44.	
<b>Cap. 5. PROPUESTA SUPERADORA</b>	45
Línea estratégica “Concientizar”, 46. Línea estratégica “Emprender”, 47. Línea Estratégica “Promover”, 48. Línea Estratégica “Articular”, 49. Profundizaciones, 50. Sugerencia de regionalización, 53.	
<b>Cap. 6. CONSIDERACIONES FINALES</b>	58
Consideraciones finales, 59.	
<b>ANEXO 1. Mapa y plano de Miramar</b>	60
<b>ANEXO 2. Mapa de oportunidades</b>	61
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	62

## **AGRADECIMIENTOS**

Mi especial agradecimiento a Cristina Varisco por aceptar el desafío de ser mi tutora y dedicar su tiempo a la elaboración de consejos profesionales que encauzaron esta producción.

A mis padres, Ana y Lorenzo, por enseñarme a vivir en libertad y respetar mis decisiones en el plano profesional.

A mi abuela Cata por ser mi fiel compañera en el transcurso de mi carrera.

A mi primo Ernesto, por su cuota de confianza.

A Marianelli Rosana por sus consejos de amiga y profesional.

Finalmente, a Verónica Barrera, quien fuera Directora de Turismo de Miramar cuando comencé con el presente estudio.

## INTRODUCCIÓN

El nacimiento y desarrollo de la ciudad de Miramar como villa turística por excelencia se encuentra ligado a la lógica del turismo de sol y playa debido a la supremacía del recurso costero. La estacionalidad de la actividad turística marca uno de los puntos más críticos de la localidad de Miramar pues implica que en alta temporada se opere con plena ocupación en alojamiento, alimentación y esparcimiento, y el resto del año se disponga de capacidad ociosa con las consecuencias que ello acarrea a los prestadores de servicios turísticos y a la comunidad local en su conjunto.

Al reflexionar sobre las distintas alternativas existentes para dar solución al problema de la estacionalidad se nota la necesidad de evaluar los recursos reales y potenciales con los que cuenta la ciudad susceptibles de uso y disfrute durante todo el año. De los resultados de dicha evaluación se podrá detectar el potencial de la ciudad para el desarrollo de actividades turístico- recreativas “fuera de estación” así como las modalidades de intervención más adecuadas, dicho de otra manera se constituye la base para la futura tarea de planificación.

En principio, Miramar parece contar con recursos, que dotándolos de un cierto valor, son susceptibles de convertirse en atractivos a través de una gestión que admita un desarrollo turístico gradual y que posibilite satisfacer las nuevas exigencias de la demanda configuradas a partir de las actuales tendencias en el uso del tiempo libre.

La estructura general del presente estudio consta de seis (6) capítulos. El primer capítulo lo constituye el marco conceptual al que se adhiere; en el segundo capítulo se describen las características generales de la ciudad de Miramar y las particularidades de su contexto, en el tercer capítulo se analizan cada uno de los componentes que constituyen el “sistema turístico” en Miramar, en el cuarto capítulo se realiza un estudio de potencialidades y se analiza la posición de Miramar en el Mapa de Oportunidades del Plan Federal Estratégico de Turismo Sostenible 2016; en el quinto capítulo se genera una propuesta integral para Miramar fuera de temporada basada en el resultado de los estudios previos; por último, en el capítulo 6 se realizan algunas consideraciones finales.

## **Premisas de las que se parte**

- La ciudad de Miramar cuenta con características singulares que la distinguen claramente del resto de los centros urbanos de la costa atlántica.
- La Municipalidad de General Alvarado se encuentra en la búsqueda constante de alternativas innovadoras para superar la marcada estacionalidad que sufre la ciudad de Miramar, pero cuenta con escasos recursos económicos-financieros y de investigación sobre estacionalidad para revertir ésta situación.

## **Objetivo general**

- Idear una propuesta turístico-recreativa para la ciudad de Miramar que podría contribuir a superar gradualmente el problema de la estacionalidad.

## **Objetivos específicos**

- Caracterizar el sistema turístico actual de Miramar y analizar su posición en el mapa de oportunidades del Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable 2016.
- Identificar, clasificar y evaluar los recursos con los que cuenta la ciudad de Miramar susceptibles de uso y disfrute fuera de temporada estival.
- Reconocer las actividades turístico-recreativas posibles de realizar en Miramar como soporte susceptible de adjudicarle un interés turístico- recreativo en sí mismas.
- Diseñar una propuesta turístico- recreativa como elemento de integración regional de la ciudad de Miramar a su entorno.

## **Resultados esperados**

Experimentar una instancia de integración de las asignaturas cursadas en la carrera de Licenciatura en Turismo aplicado a un caso concreto (Miramar) y generando aportes cognitivos, metodológicos y procedimentales.

- *Aportes cognitivos:* producir un documento que pueda servir de referencia o ejemplo susceptible de constituirse en un marco referencial para la adopción de estrategias turístico - recreativas, tanto públicas como privadas.
- *Aportes metodológicos:* con criterio similar al anterior, se espera que la aplicación metodológica pueda servir como base para otros trabajos de similares características, material de estudio, deliberación y reflexión crítica.
- *Aportes procedimentales:* generar recomendaciones de acción y actuación que puedan servir como documento de referencia para ser aplicado en la gestión de la actividad turística de la localidad de Miramar.

## **Limitaciones**

La principal limitación que tiene el presente estudio es la escasa producción bibliográfica respecto a la estacionalidad turística en general y al efecto de la misma en Miramar, hecho que obliga a tomar como marco referencial los trabajos de investigación que son enumerados en el apartado siguiente.

## **Antecedentes de investigación**

- BARBINI, Bernarda; MANTERO, Juan Carlos (1997) "Usos del tiempo libre en población residente de centros turísticos: Mar del Plata y Miramar" en Aportes y Transferencias Año 1 Volumen 1 – Mar del Plata. Centro de Investigaciones Turísticas- UNMdP
- MANTERO, Juan Carlos; CAÑUETO, Jorge (1997) "Miramar: dimensiones críticas y estrategias de desarrollo" en Aportes y Transferencias Año 1 Volumen 1 – Mar del Plata. Centro de Investigaciones Turísticas- UNMdP
- VARISCO, Cristina (2004) "El clúster turístico de Miramar" en Aportes y Transferencias Año 8 Volumen 2 – Mar del Plata. Centro de Investigaciones Turísticas- UNMdP

# **CAPITULO 1**

## **MARCO CONCEPTUAL**



## MARCO CONCEPTUAL

El turismo es una de las actividades humanas contemporáneas más relevante de los últimos tiempos, perfilándose en este nuevo milenio como una de las actividades sociales y económicas de mayor impacto a escala internacional. Una conceptualización básica de turismo, la que nos proporcionan los diccionarios y manuales en uso, considera al turismo como el conjunto de relaciones y fenómenos producidos y derivados por el desplazamiento y permanencia de personas fuera de su lugar de domicilio, en tanto dichos desplazamientos y permanencia no estén motivados por una actividad lucrativa.

La conceptualización y el abordaje del fenómeno turístico es una cuestión que desde los inicios del mismo hasta nuestros días no tiene una respuesta única. Son múltiples las definiciones que existen dependiendo de la disciplina desde la que se lo observa y las variables que se tienen en cuenta para su lectura. En este sentido, la aproximación sistémica aplicada al turismo resulta una metodología válida para analizar la variedad de los componentes que configuran, producen y determinan su dinámica.

### El turismo como sistema

Se puede definir al *Sistema Turístico* como un conjunto de elementos interrelacionados entre sí que tienen características distintas y una lógica de funcionamiento propia pero que responden al sistema general que los contiene. Cada uno de los elementos que componen el sistema se considera un subsistema estrechamente relacionado con los otros y con el entorno con el cual establecen relaciones e intercambios. Una de las características más importantes del sistema turístico y de los subsistemas que lo componen es su carácter de permeabilidad.

El sistema turístico se conforma entonces por los elementos o subsistemas que se mencionan a continuación: <sup>1</sup>

- Infraestructura
- Equipamiento e instalaciones
- Superestructura turística
- Atractivos turísticos
- Actividades turísticas

---

<sup>1</sup> La identificación y selección de los elementos que se presentan como partes integrantes del sistema turístico no le corresponden a ningún autor en particular, simplemente se han tomado en consideración aquellos elementos que resultan más importantes para comprender el funcionamiento del sistema turístico en general y de las dinámicas del sistema turístico en Miramar en particular.

- Comunidad local
- Demanda turística
- Producto turístico

La **infraestructura** “es la que presta los servicios básicos o de apoyo al sistema turístico”. En general la infraestructura sirve también en la gestión de otras actividades necesarias para satisfacer necesidades sociales (Molina, 1991: 39).

La infraestructura se puede clasificar según varios criterios; la clasificación más utilizada es la que presenta CICATUR-OEA que divide a la misma en cuatro categorías cada una de las cuales se compone de distintos tipos que a continuación se detallan:

- Transporte (terrestre, aéreo, acuático)
- Comunicaciones (postales, telegráficas, telefónicas, satelitales)
- Sanidad (provisiones de agua, desagües, eliminación de residuos, salud)
- Energía (electricidad, combustibles)

El conjunto conformado por el **equipamiento** -entendido este como los establecimientos especializados en la prestación de servicios turísticos- y las **instalaciones** que los apoyan, constituyen otro subsistema del sistema turístico con entidad propia. (Molina, 1991: 39)

El equipamiento se puede clasificar según varios criterios; la clasificación más utilizada es la que presenta CICATUR-OEA que divide al mismo en cuatro categorías cada una de las cuales se compone de distintos tipos que a continuación se detallan:

- Alojamiento (hoteles, hosterías, moteles, apart-hoteles, cabañas, casas / departamentos, camping)
- Alimentación (restaurantes, pizzerías, comidas típicas, cafeterías / confiterías, bares)
- Esparcimiento (discotecas, casinos, bingos, cines / teatros, parque temático, clubes)
- Otros servicios (agencias de viaje, información, Guías, casas de cambio, centros de convenciones, transportes turísticos, comercio de souvenirs).

La OEA presenta también una clasificación para las instalaciones que comprende tres categorías, cada una de las cuales se compone de distintos tipos de instalaciones que a continuación se detallan:

- De agua y playa (marinas, espigones, muelles, embarcaderos, quinchos, carpas, sombrillas, reposeras)

- De montaña (miradores, circuitos de senderos, refugios, telesféricos)
- Generales (piscinas, vestuarios, juegos infantiles, pasarelas / puentes, tenis / golf, otros deportes)

La **Superestructura Turística** comprende todos los organismos especializados tanto públicos como privados encargados de optimizar y modificar, de ser necesario, el funcionamiento de cada uno de los subsistemas que integran el sistema así como armonizar sus relaciones e intercambios. La función básica de la superestructura es regular el sistema turístico a partir de la coordinación de los subsistemas restantes.

Según Molina (1991) la superestructura se puede dividir a su vez en dos clases de subsistemas, un subsistema organizacional y uno conceptual. El primero formado por los organismos del estado, las organizaciones del sector privado y los organismos intergubernamentales y el segundo constituido por las leyes, reglamentos, planes y programas.

Los elementos fundamentales para el desarrollo del turismo son los **atractivos turísticos**, pues en última instancia son los que se constituyen en el principal motivador de la decisión de visitar un sitio. Nélida Chan, por su parte, postula que *“los atractivos son bienes o manifestaciones con capacidad de motivar o inducir el viaje o, lo que es lo mismo, el desplazamiento de personas desde su lugar de residencia habitual o temporaria al espacio donde está emplazado el bien o manifestación en cuestión”* (Chan, 1995: 95).

Se puede considerar un atractivo turístico a todo lugar, objeto o acontecimiento capaz de generar un desplazamiento turístico. En cuanto a su clasificación se utilizan varios criterios; sin embargo, la clasificación más utilizada es la que presenta la OEA que considera las siguientes categorías cada una de las cuales se compone de distintos tipos que a continuación se detallan:

- Sitios naturales (montañas / sierras, costas, lagos y lagunas, ríos y arroyos, caídas de agua / cataratas, grutas y cavernas, termas, lugares de observación de flora y fauna, caminos pintorescos, parques naturales / reservas de flora y fauna)
- Manifestaciones culturales (museos, lugares históricos, ruinas y sitios arqueológicos, edificios históricos, obras de arte y técnica)
- Folklore (Manifestaciones religiosas y de creencia popular, ferias y mercados, música y danza, artesanías populares, comidas y bebidas típicas, grupos étnicos, arquitectura popular y espontánea)
- Realizaciones técnicas, científicas, artísticas contemporáneas (explotaciones agropecuarias, explotaciones industriales, obras de arte y técnica, centros científicos y técnicos)
- Acontecimientos programados (artísticos, religiosos, deportivos, ferias y exposiciones, carnavales)

Las clasificaciones más básicas de los atractivos plantean la existencia solamente de dos tipos de atractivos: atractivos naturales y atractivos culturales, dependiendo del recurso que lo compone y le da soporte. Vale aquí hacer dos aclaraciones, una aclaración conceptual y una netamente práctica. La primera aclaración es la distinción entre el concepto de “recurso” y el de “atractivo” que comúnmente se les da el mismo tratamiento, para el caso hay que destacar que los atractivos son recursos puestos en valor (otorgándole accesibilidad y permanencia) pues si un “recurso” no fuera accesible o fuese imposible su uso entonces no podría considerarse un “atractivo”. Respecto de la aclaración práctica hay que recordar que en ciertos casos no es tan clara la distinción entre naturales o culturales, pues quizás el recurso que le da soporte al atractivo es de tipo natural pero su uso o disfrute se da a partir de prácticas de tipo cultural.

Las “**actividades turísticas**” o aquello que quieren hacer los turistas, son también las razones básicas de la existencia del turismo y de su emergencia como fenómeno, por lo tanto resulta pertinente plantearlas como parte del sistema turístico. Previo a la decisión de viajar existen razones por las cuales los individuos desean desplazarse y transformar su condición. Responder a las expectativas de los visitantes implica no olvidar la oferta de servicios que facilitan el desarrollo del mayor número posible de actividades.

Si bien muchos autores no la consideran como parte del sistema turístico, a los fines de este estudio, se decide incorporar a la **comunidad local** como un elemento constitutivo de dicho sistema. Según Molina (1991), la comunidad local se constituye por el grupo de individuos que residen en forma permanente en los polos o centros turísticos. El mismo autor plantea que la comunidad local está compuesta fundamentalmente por dos segmentos en función del tipo de relación que establezcan con la actividad turística, dicha relación puede ser directa o indirecta. Los empleados de hoteles o de agencias de viajes, por ejemplo, establecen una relación directa con el turismo; en cambio los pescadores, agricultores, agentes de seguridad o empleados de la construcción mantienen en general una relación indirecta con el turismo.

La **demanda turística** por su parte se puede definir como la cantidad de visitantes que arriban a un lugar dado, y la suma de bienes y servicios solicitados por éstos durante su tiempo de estadía. La tipificación más clásica permite identificar básicamente dos clases de demanda turística:

- Demanda real: conjunto de viajeros que concurren efectivamente a un destino o sitio determinado.
- Demanda potencial: conjunto conformado por los viajeros potenciales, pertenecientes a un centro emisor a la que un destino o sitio no ha logrado captar aún.

Además de los individuos en sí que constituyen el conjunto que se ha denominado en este apartado “demanda turística” hay que mencionar las necesidades de esos individuos, pues en última instancia son las necesidades las que funcionan como motores que impulsan a la decisión de viaje. Una necesidad se convierte en motivación cuando es tan intensa que “motiva” o impulsa al individuo a buscar los satisfactores que harán desaparecer la necesidad.

Existen múltiples razones que motivan la práctica turística. Se clasifican en cuatro grupos para facilitar su estudio pero lo cierto es que los individuos deciden viajar por más de una razón. El desplazamiento está impulsado quizás por una combinación de motivos. Algunos motivos toman más relevancia mientras que otros se encuentran subordinados, por ejemplo los motivos referidos a la necesidad de descansar se pueden encontrar relacionados con la necesidad de contactarse con la naturaleza.

- Razones físicas: se relacionan con el deseo de descansar, participar en prácticas deportivas, la recreación, el entretenimiento, el cuidado de la salud.
- Razones culturales: se relacionan con el deseo de conocer otras comunidades, su música, su arte, su pintura y cualquier otra expresión de su cultura.
- Razones interpersonales: se relacionan con el deseo de conocer nuevas personas, visitar amigos y familiares, salir de la rutina, hacer nuevas amistades.
- Razones de status y prestigio: se relacionan con las necesidades del ego y del desarrollo personal. Viajes de negocios, convenciones, formación.

## El producto turístico

Desde el punto de vista conceptual, según Acerenza, *el producto turístico no es más que un conjunto de prestaciones, materiales e inmateriales, que se ofrecen con el propósito de satisfacer los deseos o las expectativas del turista [...] En la práctica el producto turístico puede ser visto como una amalgama integrada por las atracciones, el alojamiento y el entretenimiento. Es, en realidad, un producto compuesto y puede ser analizado en función de los componentes básicos que lo integran: atractivos, facilidades y acceso* (Acerenza, 1997: 211)

El componente más importante del producto lo constituyen los **atractivos** pues son los que impulsan la decisión de viaje y determinan la selección del destino por parte de los visitantes. En las **facilidades** se incluye todo aquello que permite la permanencia; alojamiento, alimentación, amenidades y otras complementarias. Por último, el componente **acceso** se refiere a la transportación en todas sus formas que permiten el desplazamiento al lugar.

El PRODUCTO TURÍSTICO es el resultado de toda la acción del sistema y está conformado por la suma de bienes y servicios que se ofrecen al mercado en forma individual o en una gama amplia de combinaciones, que le permiten a un turista satisfacer sus deseos o expectativas.

## La actividad turística y las nuevas demandas

Los turistas actuales son consumidores cada vez más exigentes, independientes, más activos, de un nivel cultural más elevado, más informado,

con mayor conciencia ambiental y con deseos de practicar actividades fuera de las convencionales entre otras muchas características. En este escenario, con viajes de menor duración pero de mayor frecuencia, la competencia tiende a crecer ergo los **factores claves del éxito** deberán basarse en una atención más personalizada, el respeto del medioambiente, en la prestación de servicios con calidad, etc.

El cambio permanente en las motivaciones de los individuos, en sus necesidades y preferencias, suelen expresarse también en las prácticas turísticas. Llevado a puntos extremos se puede decir que éste factor condiciona el surgimiento o la decadencia de un centro turístico como destino. Este cambio en las demandas se corresponde a un nuevo modelo de turismo que tiene características bien diferenciales al modelo turístico tradicional.

En la tabla que sigue se intenta esquematizar una comparación entre las características del modelo turístico actual y las características del modelo turístico tradicional.

Modelo turístico actual Turismo selectivo	Modelo turístico tradicional Turismo masivo
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desplazamientos más frecuentes por menos tiempo</li> <li>▪ Multiproductos como consecuencia de segmentos de demanda específicos (“turismo de nichos”)</li> <li>▪ Menos estacional</li> <li>▪ Variedad de destinos</li> <li>▪ Equipamiento específico</li> <li>▪ Múltiples necesidades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vacacional (veraneo)</li> <li>▪ Producto de sol y playa</li> <li>▪ Altamente estacional</li> <li>▪ Pocos destinos</li> <li>▪ Equipamientos homogéneos</li> <li>▪ Necesidades relativas al descanso y la distensión</li> </ul>

Fuente: elaboración propia

### **El fenómeno de la estacionalidad turística**

Conceptualizar la estacionalidad de la actividad turística es complejo. La misma ha sido tratada por algunos autores, y su punto en común expresa una situación que remite a la concentración de la actividad turística en ciertos períodos que se suelen identificar como la “temporada alta” o “temporada turística”.

Una aproximación conceptual a la estacionalidad turística entendería este fenómeno como la concentración de grandes cantidades de turistas en un mismo

lugar y en un mismo momento del año. Sin embargo, este atributo afecta con diferente intensidad a distintos centros turísticos adquiriendo características diferenciales relativas al lugar y al producto del que se trate.

Los inconvenientes generados por la estacionalidad adquieren distintas intensidades dependiendo de las características del destino, el producto turístico que ofrece y el grado de dependencia de la actividad turística respecto de otras actividades económicas. Al respecto se observa que la estacionalidad se acentúa en los destinos que ofrecen un producto cuya actividad se encuentra condicionada y limitada en el tiempo por el recurso soporte o producto básico, y se atenúa cuando se identifica la existencia de otros recursos y se dispone de otros productos diversificando el interés y los beneficios esperados. (Mantero, 1997)

Los efectos que acarrea la estacionalidad turística en los destinos que la sufren se notan a partir de:

- Equipamientos con capacidad ociosa, la reducción en la intensidad de la demanda de servicios genera altos costos para sostener los equipamientos sin uso durante períodos de reducida demanda.
- Condiciones de soporte de la vida cotidiana, los cambios en la cantidad de mano de obra necesaria para la actividad turística así como la reducción de los beneficios del sector privado, genera variaciones en las condiciones de la vida cotidiana del destino que sufre de estacionalidad.

### **Causas de la estacionalidad**

Las causas de la estacionalidad son múltiples por lo cual parece necesario distinguirlas según se vea desde la oferta o desde la demanda.

- Desde la demanda

Las distintas instituciones pautan la disponibilidad de tiempo libre, además de inducir expectativas para los distintos segmentos de demanda. El tiempo libre destinado a la actividad turística o recreativa depende entre otras variables de la conformación de los sectores que participan en la actividad. La conformación del grupo turístico es la que define las restricciones en el tiempo y la modalidad en que se llevará a cabo la actividad

El turismo de tipo vacacional es un ejemplo que ilustra con claridad el planteo anterior. La conformación del grupo turístico es la **familia** lo cual reduce la oportunidad de viajar a un lapso de tiempo dado (aquel tiempo disponible por el receso escolar de los niños y el receso laboral de los adultos), cuya motivación es el descanso, el paseo y la distracción, en un intervalo climático agradable, obteniendo como resultado una demanda turística con comportamiento estacional.

- Desde la oferta

Las causas de la estacionalidad derivadas de la oferta se relacionan básicamente a los condicionamientos climáticos del atractivo convocante. En este punto se hace referencia al grado de autonomía del atractivo respecto de factores naturales, en especial el clima, que influyen en los requerimientos para su uso, limitando o ampliando las actividades a practicar. Disponer de condiciones naturales adecuadas para realizar actividades turístico-recreativas resulta requisito indispensable para convocar visitantes definiendo el tiempo de uso del atractivo y delimitando los periodos más adecuados para el desarrollo de la actividad turística.

La consideración anterior se acentúa o se atenúa en relación a los atractivos que se estén analizando. Se podría decir que es más fuerte la influencia de las condiciones naturales en aquellos atractivos que suponen el soporte de un ambiente natural y que no es tan acentuada la influencia de dichas condiciones en aquellos atractivos que suponen el soporte de un ambiente urbano, exceptuando los casos en los que el problema se relacione con la accesibilidad. (Mantero, 1997).

### **La estacionalidad en Argentina**

En Argentina la mayoría de los desplazamientos se realizan en temporada estival. La demanda se concentra especialmente en los meses de enero y febrero y le siguen diciembre y marzo. Más allá del verano se registra algún valor significativo durante el mes de julio.

La condición vacacional del turismo interno produce en verano altas concentraciones de turistas. El turismo de sol y playa se concentra en el litoral atlántico bonaerense, tiene oportunidad recurrente en el verano pues coincide con el período vacacional, laboral y escolar dado en su mayoría en enero y febrero.

En el litoral atlántico bonaerense la situación se torna crítica sobre todo por la fuerte primacía del producto sol y playa. Los efectos negativos que se desprenden de la estacionalidad turística son notorios en la costa atlántica donde la demanda se concreta en el período estival. Los centros turísticos que conforman el corredor atlántico sufren ciclos de infrautilización seguidos de otros de saturación generando de esta manera efectos negativos difíciles de solucionar en el corto plazo.

En esta instancia parece necesario aclarar la cuestión de la periodicidad. El fenómeno de la estacionalidad se puede observar de distintas maneras según el lapso de tiempo que se tome en consideración.

### **La periodicidad como parte de la estacionalidad**

Analizar la estacionalidad en el lapso de un año permite observar que ocurre con dicho fenómeno en temporada alta, media y baja o dicho de otra



manera “en temporada” y “fuera de temporada”. Si el estudio se realiza en una misma temporada quizás se pueda observar que sucede durante la semana respecto de lo que sucede en el fin de semana. En conclusión, el fenómeno de la estacionalidad y su estudio depende entre otras cosas de la periodicidad turística que se esté observando.

### **Alternativas de solución**

Las alternativas de solución al problema de la estacionalidad turística se plantean como posibles respuestas a las causas que la provocan lo cual implica postular alternativas de solución desde la demanda y desde la oferta como se detallan a continuación.

#### Desde la demanda

- Identificación de segmentos de demanda no estacionales (por ejemplo, tercera edad)
- Establecimiento de un marco legal dirigido al escalonamiento y fraccionamiento de las vacaciones escolares y laborales

#### Desde la oferta

- Diversificación de la oferta a través de la generación de actividades susceptibles de practicarse independientemente de las condiciones climáticas y en periodos reducidos de tiempo (por ejemplo, desarrollo de fiestas populares, eventos deportivos, acontecimientos culturales).
- Adaptación de la oferta para que sea posible su uso en temporada baja (piscinas cubiertas, centros de salud, recintos deportivos)

Las alternativas de solución planteadas serían aplicables a casi todos los destinos que sufran de estacionalidad turística pero se debe resaltar que puede no ser suficiente adoptar la decisión de aplicar una de ellas y obviar el resto. No alcanza con identificar segmentos no estacionales de demanda si no se generan propuestas que justifiquen el desplazamiento de dichos segmentos. Lo mismo ocurre en el caso de generar una adaptación de la oferta para que sea posible su uso fuera de temporada (lo que implica altos costos de inversión) si se desconoce la existencia de un segmento de mercado potencial dispuesto a consumir dichos productos.

Los destinos de sol y playa que sufren de estacionalidad necesitan en tal caso una reformulación de su modelo turístico sobretodo en función de buscar espacios adecuados a las nuevas demandas respetando sus estructuras territoriales preexistentes.

Para afrontar el problema de la estacionalidad se debe generar algún tipo de propuesta integral que implique intervenciones desde la demanda y desde la oferta. La **propuesta más indicada para un destino estacional** será aquella que se elabore teniendo en cuenta:

- las características generales del destino;
- su perfil turístico actual; y
- su potencialidad en cuanto a oportunidades de desarrollo turístico-recreativo fuera de temporada.

En el capítulo siguiente se avanza sobre las características generales de Miramar y su contexto a nivel regional.

**CAPITULO 2**  
**CARACTERISTICAS GENERALES DE**  
**MIRAMAR**

## **CARACTERÍSTICAS GENERALES DE MIRAMAR**

### **Ubicación de Miramar**

Miramar es la ciudad cabecera del Partido de General Alvarado y se encuentra ubicada sobre el mar argentino en la zona sudeste de la Provincia de Buenos Aires de la República Argentina. Se encuentra a 450 km de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por la ruta Provincial N° 2; y a 45 km al Sur de Mar del Plata por la ruta Provincial N° 11.<sup>2</sup>

Limita al N-NE con el Partido de General Pueyrredón; al N-No con el Partido de General Balcarce; al O-SO con el Partido de Lobería; y al SE-S-SO con el Mar Argentino.

El partido de General Alvarado cuenta con una superficie de 1614.35 km<sup>2</sup> y se compone de Miramar, Comandante Nicanor Otamendi, Mechongué, Mar del Sud, Centinela del Mar.

Comandante Nicanor Otamendi es la segunda localidad en población e importancia del Partido de General Alvarado, y uno de los centros agrícolas más importantes de la Provincia de Buenos Aires y de la Argentina, especialmente como sede de los más importantes productores de papa y empresas derivadas de ese cultivo.

Mechongué es una pequeña y pujante localidad, ubicada al Oeste del Partido de General Alvarado, se caracteriza por su importante producción agrícola ganadera.

Mar del Sud es una villa balnearia apacible y acogedora, ubicada a 17 km al sur del Miramar. Se caracteriza por la calidez de su gente y la serenidad de su entorno verde, conjugando la naturaleza agreste, las amplias playas y la cercanía al campo. Sus playas son las más amplias del Partido.

Centinela del Mar constituye la gran reserva turística de General Alvarado. Se encuentra a 38 km de Mar del Sud, posee una amplia franja costera y su litoral es de altísimo potencial. Posee dos importantes pozos de pesca, siendo muy rendidores en cuanto a cantidad y calidad de piezas de alto valor deportivo y gastronómico ya sea probando desde la costa como embarcados.

### **Población**

Según el Departamento Estadístico de la Municipalidad de General Alvarado, el Partido de Gral. Alvarado, tiene una población total de 30.429 habitantes, con una densidad poblacional de 18,85 hab/km<sup>2</sup>, de los cuales le

---

<sup>2</sup> En el anexo 1 se muestra el plano de la ciudad de Miramar y su ubicación en la Provincia de Buenos Aires.

corresponden a Miramar un total de 19.553 distribuidos según sexo de la siguiente manera:

Varones: 9.581

Mujeres: 9.952

## **Clima**

Miramar, posee una temperatura media anual de 14° C, aproximadamente, con un rango que va de los 34° C a los 0° C. Esta variación es propia de una ciudad que se viste con un clima “templado de influencia oceánica”.

La zona tiene frecuentes precipitaciones, que promedian los 923,6 mm anuales, un volumen considerable y una de las principales variables para el normal desarrollo del sector agrario, que además del turismo se presenta como una de las principales vías de desarrollo económico de la ciudad. El período de mayores lluvias se ubica entre noviembre y marzo.

Asimismo, los vientos que llegan a la ciudad suelen ser suaves, provenientes del oeste y sudoeste. El régimen de mareas es de desigualdades diurnas. La duración de la bajante es de unas 6,45 horas. La salinidad del agua de mar varía entre 33% y 35%, la temperatura superficial mínima promedio del mar es de 9,5° C en invierno, mientras que la máxima promedio en verano es de 21,2° C.

## **Reseña histórica**

### **Desde 1887 al 1900**

Lo que actualmente se conoce como Miramar fue en un principio parte del establecimiento de campo llamado "El Saboyardo" de Don Fortunato de la Plaza.

Su cuñado, José María Dupuy, quien tenía un gran conocimiento de estas playas y seguía paso a paso los adelantos que vivía la ciudad de Mar del Plata, compartió con él la idea de fundar un pueblo balneario en estas costas cuando corría el año 1887.

En ese mismo año, el Ing. Rómulo Otamendi, ayudado por el agrimensor Eugenio Moy, y su emprendedor sobrino José María Dupuy realizaron los planos de Miramar inspirados en las normas urbanísticas de La Plata.

En octubre de 1887 Dupuy le envía un telegrama a Fortunato de la Plaza desde Buenos Aires, que decía "Buenos Aires, 30 de octubre de 1887 -llegado el momento de dar nombre al pueblo, yo opino Mira Mar. Rómulo indica Trouville o Gijón. Contéstame tu resolución- José Maria Dupuy".

De la Plaza le contestó el mismo día por la misma vía: "Mar del Plata, 30 de octubre de 1887-De los nombres propuestos, me quedo con Mira Mar. Aunque no sé qué importancia tendrá como punto balneario el Mira Mar de Austria, sólo hará

falta que fije su punto de residencia en el mismo un Maximiliano para darle nombre...", haciendo referencia al monarca Austríaco.

A principios de 1888 comienzan las primeras edificaciones, a pesar de faltar la aprobación final que fue otorgada el 20 de septiembre del mismo año. Para 1890 Mira Mar, como se lo denominaba en sus comienzos, ya contaba con una escuela, un juzgado de paz, una iglesia en construcción, un hotel "El Argentino" y 860 habitantes parte de los cuales proclamaban la creación de un partido con asiento en esta ciudad.

El 29 de septiembre de 1891 se crea el partido de General Alvarado, siendo declarada como cabecera de partido la ciudad de Miramar.

### **Desde 1900 hasta hoy**

A principios de siglo Miramar fue incrementando el número de turistas como consecuencia de los servicios que lentamente fue incorporando. En 1905 se crea el primer balneario propiedad del Sr. de Marco, que consistía en una casilla de madera que se trasladaba diariamente desde las barrancas hasta la orilla del mar.

La primera rambla que consistía en varias casillas de madera se construye en 1906, pertenecían a particulares, las cuales estaban unidas por una tarima. Esta rambla contaba en sus comienzos 50 metros de largo y 4 de ancho, luego fue ampliada hasta tener un largo de 85 metros. En 1909 se instala una confitería y de esta forma la rambla comienza a ser un lugar de paseo y de reunión social.

Un temporal en 1911 logra destruir la rambla y el muelle que de ella surgía, esta catástrofe acaba con las construcciones pero no con las esperanzas, en ese mismo año comienza la reconstrucción de una nueva rambla de 100 metros de largo y 5 de ancho, la cual cuenta con más servicios, balnearios, confitería, bazar, peluquería, etc. En el año 1912 se instala además la ayudantía marítima que contaba con marineros, los cuales velaban por la seguridad de los bañistas. Finalmente la rambla que había sufrido modificaciones y reconstrucciones fue demolida en el año 1954.

Los veraneantes no tendrían que hacer la travesía que significaba ir hasta Mar del Plata en ferrocarril y luego en galera hasta Miramar. En el año 1911 llega el ferrocarril y con él un aluvión de turistas. Tan revolucionario como la llegada del tren en 1911, fue el aterrizaje del primer avión en 1920 de Virgilio Mira, al cual la gente corrió desesperadamente, saltando alambradas y cruzando campos ante el espectáculo que brindaba la aeronave.

Los médanos fueron testigo de los cambios que sufrió la ciudad, pero a ellos también los tocaría la mano del progreso debido a su constante movimiento, más los fuertes vientos que inundaban de arena a la ciudad generando problemas para los pobladores y fue el gobernador Cantilo quien en 1922 en una visita a Miramar tuvo la idea de crear lo que es el actual Vivero Florentino Ameghino.

En el año 1924 se construye el primer chalet sobre la costa llamado Mamapina, la cual sobresalía notablemente porque todas las construcciones estaban alejadas a unas cuadras de la playa. En 1927 comienza la construcción del Golf Club Miramar en tierras del ferrocarril sud. En 1930 se construye en el Golf el hotel Dormy House, tiempo más tarde se realizaría el túnel que permite llegar desde el hotel hasta el mar.

Con el paso de los años se suma a los sectores más altos de la sociedad, la incorporación de la clase media en el grupo de afluencia turística. Esto repercutió en la construcción de chalets que fueron cambiando la imagen de la ciudad, para dar paso más tarde a la construcción de los actuales edificios.

### **Actividad Económica**

El distrito muestra dos características esenciales en su faceta económica. El turismo y la producción agrícola-ganadera son su sostenimiento principal. Cuando se observa el desarrollo turístico de Miramar se nota un constante incremento en la cantidad de visitantes que año a año se acercan a sus costas buscando un espacio de recreación familiar.

En cuanto a la realidad rural, durante muchos años la zona se caracterizó como un polo de gran productividad y organización del manejo de las explotaciones. Los diferentes sucesos que afectaron al país en los últimos veinte años, llevaron al sector a buscar alternativas eficientes que le permita afrontar la crisis. Frente a esta situación surgieron producciones alternativas, muchas de ellas en pequeña y mediana escala, que se constituyen como una opción válida para muchos productores.

El sector industrial prácticamente no se encuentra explotado en la ciudad, una fábrica de muebles armables, y una planta de procesado de espárragos son los puntos sobresalientes de una actividad poco desarrollada en la ciudad.

El sector de servicios por su parte produce diversos efectos en la sociedad y los centros receptores; e históricamente ha sostenido la importancia económica que la misma ha tenido en el Distrito.

En el capítulo siguiente se avanza en el estudio de Miramar como centro turístico pues, si bien no es la ciudad más importante de la costa bonaerense, tampoco es de una escala tan pequeña.

# **CAPITULO 3**

## **MIRAMAR COMO CENTRO TURÍSTICO**



# MIRAMAR COMO CENTRO TURÍSTICO

## El Sistema Turístico en Miramar

Con el fin de realizar un análisis lo más real posible sobre la actualidad del turismo en Miramar, se procede a estudiar cada uno de los elementos del sistema turístico aplicados al caso en cuestión, respetando el orden en el cual fueron conceptualizados en el primer capítulo:

- Infraestructura
- Equipamiento
- Instalaciones
- Superestructura
- Atractivos turísticos
- Actividades
- Comunidad local

## INFRAESTRUCTURA

### Acceso Terrestre

- Desde el Norte: Por ruta Provincial N° 2 y ruta Provincial N° 11, y por Ferrocarril Roca.
- Desde el Sur: Por ruta Provincial N° 88 y ruta Provincial N° 77
- Desde el Noroeste: Por ruta Provincial N° 226 y rutas 11 y 88

Respecto del camino más utilizado para llegar a Miramar (ruta 11, bordeando el mar, Paseo Costanero del Sur), se nota abundante y variada vegetación y en algunos tramos la apertura de los montes que dejan ver el mar desde las barrancas. El paisaje es altamente atractivo y valorado por lo que es habitual ver a gran cantidad de familias que lo eligen tan solo para contemplación o para uso recreativo.

### Acceso Aéreo

El aeropuerto de Miramar posee una pista de 1850 mts. Y capacidad operativa de última generación, se inauguró en diciembre de 1997, junto a la torre de control. Resta la construcción de la Aeroestación.

## EQUIPAMIENTO

### De Alojamiento

La ciudad cuenta con un total de 8719 plazas distribuidas según lo muestra el siguiente cuadro:

Tipo de alojamiento	Cantidad	Numero de plazas
Hoteles 3 estrellas	6	585
Hoteles 2 estrellas	17	986
Hoteles 1 estrella	13	632
Appart hotel	3	180
Depto c/serv	3	1252
Cabañas	8	306
Hosterías	10	233
Hospedajes	8	289
Hostel	1	20
Hotel gremial	1	36
Camping	3	4200
Total de plazas		8719

Fuente. Secretaría de turismo y cultura MGA

Al analizar los datos que arroja el cuadro se nota que prevalecen los establecimientos de categorías media y baja hecho que se corresponde con el perfil de la demanda consolidada en el modelo turístico sol y playa del litoral bonaerense.

En este punto no se puede omitir la mención de la cantidad de plazas que proporcionan las casas de familia o las inmobiliarias mediante alquileres de viviendas por temporada que no están cuantificadas, pero se sabe que su número es muy importante.

### De Alimentación

La distribución de la oferta gastronómica se puede observar en el siguiente cuadro:

Tipo de establecimiento	Cantidad
Restaurantes	50
Comida rápidas	31
Bares y confiterías	22

Fuente: Secretaria de Turismo y Cultura- MGA

El inconveniente en este análisis es que la oferta gastronómica disminuye notablemente fuera de la temporada estival pues durante la temporada baja no todos los comercios dedicados a la gastronomía se mantienen abiertos. El

número de establecimientos gastronómicos que se mantiene durante todo el año es aquel que ofrece comida para llevar entendiendo que ello responde más a las demandas de los residentes que a la demanda de los turistas.

### **De Esparcimiento**

Casino que cuenta con salas de juego y ofrece espectáculos musicales

Cines y Teatros, cuenta con dos cines y dos teatros

Teatro Astral

Teatro Municipal Abel Santa Cruz: inaugurado el 11 de abril de 2003, la sala cuenta con una capacidad para unas 200 personas. Ubicado en la avenida 9, entre 26 y 24, en este lugar se ha dispuesto un espacio para la cultura, que cuenta con un área dedicada a las exposiciones, sirviendo de esta manera a otros fines, buscando generar un polo cultural en un ámbito propio de los artistas. Bajo la tutela de la Dirección de Cultura local, el Teatro Abel Santa Cruz, comienza a presentarse como uno de los más importantes ámbitos culturales de Miramar, donde se han presentado obras teatrales como también se lo acondiciona para congresos y conferencias)

18 Clubes (Club "A.T.C" Tenis, Club "Aero Club Miramar", Club "Albatros", Club "Amigos Unidos", Club "Atlético Defensores", Club "Atlético Miramar", Club "Ciclista De Gral. Alvarado", Club "De Pescadores Albatros", Club "De Tiro Miramar", Club "General Alvarado", Club "Moto Club Miramar", Club "Náutico", Club "Once Unidos", Club "San Ignacio", Club "Sud América", Club 52, Club Polvorín", Club Rotario Miramar)

### **Otros servicios**

Comercios de alquiler de bicicletas

- Bicicletería Martínez Bosque Vivero de Miramar
- Chapu Bike Av. 26 N° 1440
- lam Bike Diag. Fto de la Plaza N° 1585
- La Foca Av. 12 entre 11 y 13
- Luis Bicicletas 25 esq. 40
- Matías Bikes Diag. Fto. De la Plaza esq. 15
- Milán Av. 23 entre 14 y 16
- Prieto 18 N° 1081
- Sáenz Diag. Fto. De la Plaza 1587
- Playa 1 25 N° 639
- Playa 2 Av. 23 N° 869

Servicios de excursiones, traslados, city tours

- Cosmopolitan (AV)
- Mabitur
- Panda Viajes
- Cabina 21 esq. 24 (Frente a Banco Provincia) City Tours, Espectáculos Mar del Plata, Aquarium, Aquasol, Mundo Marino y Termas Marinas (San Clemente)

## INSTALACIONES

Miramar posee 44 Balnearios en los cuales se ofrecen los servicios básicos a los turistas que concurren a sus playas. Sumado a ello, el Muelle de los pescadores es otra de las instalaciones e destacar sobre todo por su aptitud para la práctica de actividades de pesca.

Respecto a las instalaciones de soporte para la práctica de actividades culturales se encuentran el Centro Cultural “Peta Otamendi de Allende” donde funciona la *Dirección de Cultura* y se realizan presentaciones de artistas locales e invitados así como cursos y actividades relativas a la pintura, escultura y telar entre otras- La Biblioteca Municipal José de San Martín también es otro de los espacios para estos fines y cuenta con sala de lectura general; sala de lectura silenciosa y de informática; salón bibliográfico y comodidades para el personal y el público. En el área de extensión cultural se realizan los ensayos de la Agrupación Coral Miramar, como así también charlas, conferencias, seminarios, cine debate, entre otros eventos.

El Anfiteatro “Lolita Torres” ubicado en la Plaza Central con una capacidad para 200 personas aproximadamente y el Anfiteatro “José Hernández” emplazado en el Parque de los Patricios constituyen dos de los escenarios más utilizados para la presentación de espectáculos musicales o teatrales.

En cuanto a los espacios destinados a la práctica de actividades deportivas, además de los clubes antes mencionados, se encuentran el Natatorio Municipal “Roberto Honores”, el complejo de golf ubicado sobre ruta provincial N 11 (a 4,5 km de Miramar) con su cancha tipo escocesa, el Autódromo Municipal “Roberto Hirsch”, sede de la actividad automovilística de Miramar y el Aeródromo “Tte. Gral. Juan Domingo Perón” donde se desarrollan actividades tales como vuelos de bautismo, paracaidismo.

El Dormy House & Link Miramar, Club y Cancha de Golf ubicada a cuatro kilómetros del centro de Miramar hacia Mar del Plata, sobre la Ruta Provincial N° 11 (entre las Avenidas del Parque y del Mar) es otro de los espacios que cobran importancia en la práctica deportiva. El Campo de Golf fue fundado en 1927 por los ingleses del ferrocarril sur y es el único en Sudamérica típicamente escocés

(estos campos se caracterizan por ser relativamente llanos, carentes de arboleda, de piso duro y permeable, y con muchos bunkers para proteger a los greens).

Posee 90 hectáreas de extensión y está constituido por 18 hoyos (par 72), sumándose a ello la espléndida vista al mar desde todos sus puntos.

Actualmente es una institución privada, y en su edificio de estilo Normando funcionan el restaurante y la confitería, hallándose en todo su perímetro una añeja y espesa arboleda. El Dormy & Links Miramar es también un complejo hotelero que integra habitaciones excelentemente equipadas, sus tradicionales "dormys", así como los hermosos chalets frente al mar, en conjunto con los servicios Spa, recreativos y deportivos (piscina, cancha de fútbol, de vóley, green fee, clases de golf, etc.).

Como curiosidad, posee un antiguo túnel que pasa por debajo de la Ruta Nº 11, desembocando en el mar, el cual fuera construido por los mismos ingleses.

## SUPERESTRUCTURA

Al municipio le concierne una responsabilidad primordial respecto de la actividad turística en tanto le compete atender la prestación de los servicios urbanos (eliminación de efluentes, recolección de residuos, alumbrado público, cuidado de los parques y jardines, atención de vialidad y tránsito, etc.) que constituyen el soporte necesario de la actividad de un centro turístico y se prestan y realizan en función de la tasas, derechos y contribuciones percibidas.

**A nivel comunal**, Dirección de Turismo MGA (Av. Costanera y calle 21, Miramar) Coordina Secretaría de Turismo y Cultura - Dirección de Turismo MGA.

**A nivel privado**, las empresas especializadas en la prestación de los diferentes servicios (alojamiento, alimentación, esparcimiento, deportes, comercios, transportes, agencias) se relacionan por el servicio y se agrupan en asociaciones en función de sus intereses.

Las instituciones reconocidas son las siguientes: Asociación de Hoteles, Restaurantes, Confiterías, bares y Afines, Cámara de Comercio, la Industria y la Producción, Centro de Martilleros, Asociación de Concesionarios de Playas y Kioscos, Sociedad de Fomento de Mar del Sud.

## ATRATIVOS TURÍSTICOS

### SITIOS NATURALES

#### ➤ Costas

El partido de General Alvarado cuenta con 48 km de borde marítimo de amplias playas arenosas, barrancas y médanos que alternan con frondosas

arboledas que completan un paisaje de alta calidad. A Miramar le corresponden 15 km de playa.

➤ Lagos y lagunas

Laguna “La Ballenera”, Paraje recreativo ubicado a 10 kilómetros de la ciudad de Miramar, comprende una extensión de 41 hectáreas integradas casi en su totalidad por la laguna, formada naturalmente por el arroyo “La Ballenera”, con una profundidad promedio de 1,20 mts. En el lugar se prestan los servicios de alquiler de botes, existiendo un muelle para las embarcaciones, pudiéndose adquirir además la carnada y líneas de pesca. Hay también proveeduría, servicio de camping (con alquiler de carpas y bolsas de dormir inclusive), y fogones con parrillas individuales, que se complementan con el quincho con capacidad para más de 50 personas. Para los que gustan de la pesca en aguas dulces, la laguna ofrece buenos ejemplares de pejerrey, bagres y dientudos, sumando actualmente a la fauna local algunos ejemplares de lisas.

➤ Ríos y arroyos

Las brusquitas, El durazno, La totora, La ballena, La carolina, La tigre, Seco, Chocorí, Pescado, La nutria mansa, Arroyo Laguna la ballenera

➤ Parques y Plazas

Parque de “Los Patricios”, ubicado en la Avenida 9 entre las calles 18 y 24. Espacio natural utilizado para el paseo, descanso y esparcimiento, posee un lago artificial formado por un ensanchamiento del curso del arroyo “El Durazno”, mediante un pequeño dique que retiene las aguas con sus esclusas. Dentro de este pequeño espejo de agua se encuentran dos islas artificiales, unidas por pequeños puentes entre sí. Posee juegos infantiles, sanitarios, alquiler de botes. Entre su arboleda se halla emplazada la ermita de la Virgen de Schönstatt. Separado por la calle Ruiz Guiñazú de este parque, se encuentra el Anfiteatro “José Hernández” con capacidad para 1200 personas al aire libre. Próximo al anfiteatro, sobre la calle Paseo Leloir, se ubica el Natatorio Municipal que cuenta con dos piscinas climatizadas (una reglamentaria, donde se realizan competencias oficiales de natación), vestuarios, sanitarios, etc. En sus inmediaciones existen espacios para prácticas deportivas.

Parque Municipal de la Memoria (ex Parque Municipal Centenario), ubicado sobre la Avenida 9 entre las calles 48 y 52. Abarca 5 hectáreas totalmente parquizadas con árboles autóctonos y exóticos. Hay coníferas, acacias, eucaliptos, alcornoques, nogales, etc. Se destacan el Árbol del Canadá, y el Ginkgoviloba, procedente de China. También puede apreciarse una exhibición de tallas en maderas y esculturas. En su recinto se dispone de una ermita con la imagen de la Rosa Mística.

Plaza de las Artes, Avenidas 23 y 26 y calles 24 y 9 de Julio. Aquí se encuentra ubicado el “Paseo de los Artesanos”, uno de los más antiguos y tradicionales de la Costa Atlántica, con importantes exponentes en platería, cuero, tallado y telar, contando en el mismo predio (de forma semicircular, sobre el lateral de Av. 26 e/ 21 y 23) con exposición y venta de las artesanías. También se

haya dentro de la misma plaza el Anfiteatro “Lolita Torres”, de forma circular, con capacidad para 450 personas sentadas, donde se ofrecen espectáculos de canto, teatrales y circenses. Frente al anfiteatro ponen su nota de color y fresca dos fuentes con iluminación subacuática.

Plaza del Playón Polideportivo, Avenida 23, 26, 25 y 28. Esta plaza integra un sector especial para el deporte, incluyendo una estación de acondicionamiento físico, un cancha de bochas, y un espacio multiuso, apto para el básquet y el vóley. Sobre uno de sus laterales (sobre Av. 26) se ubica el Paseo de la Asociación de Micro emprendedores de Gral. Alvarado, que presenta en vacaciones o fines de semana largos su exposición y venta de productos artesanales, abarcando desde indumentaria en cuero hasta muebles y elementos para el hogar hechos con madera y hierro.

Plaza Cívica, ubicada entre las Avenidas 23 y 26 y calles 9 de Julio y 28. Esta plaza cuenta con un mástil principal de ondeo para la bandera oficial, así como un sector central donde se ubican en semicírculo los Bustos de los próceres más reconocidos de nuestro país, junto con un monumento recordatorio a las Víctimas del Atentado a la AMIA (Mutual Judía, con mampostería proveniente de esa institución), y una imagen de la Virgen del Rosario de San Nicolás. En la misma plaza se brinda reconocimiento a otras importantes figuras de la Historia Argentina pasada y reciente.

Sobre el lateral de Av. 26 e/ 21 y 23 se encuentra el “Paseo de las Colectividades”, donde se hayan representados todos los países a los cuales pertenecen los inmigrantes que poblaron Miramar y la zona desde sus comienzos, y que continúan con su activa presencia a través de sus descendientes y familiares. Cada país tiene un mástil donde ondea su bandera, junto con un monolito que muestra la fecha de independencia de cada uno, así como la primera estrofa de su canción patria, y un retoño de su árbol nacional en un cantero adyacente, abarcando un semicírculo o medialuna sobre ese lateral.

Plaza "Constancio C. Vigil", Avenidas 23 y 26 y calles 24 y 25 – Una de las plazas más tradicionales para los niños de diversas generaciones que han pasado por Miramar. Agrupa una diversidad de juegos infantiles, a los cuales se suman los inflables, cuatriciclos eléctricos, carritos a pedal y bicicletas, así como una calesita y camas elásticas. La Plaza tiene el nombre del creador de la tradicional revista infantil “Billiken”, asiduo veraneante de Miramar en sus tiempos.

#### ➤ Bosques

“Bosque Oscuro o Energético”, “Centro Energético” ó “Bosque Encantado”, ubicado al Sudoeste de Miramar, dentro de los límites del Bosque Vivero Municipal “Florentino Ameghino” y aledaño a la Ruta Provincial N° 11 (Continuación a Mar del Sur) es un lugar que posee una energía “especial”, donde lo mágico se funde con lo natural. El Bosque en su totalidad fue plantado con el objeto de fijar las dunas, que son movidas constantemente por los fuertes vientos costeros. Se instaló primariamente un bosque de coníferas, intensamente forestado y de gran extensión, en las inmediaciones del mar.

Esa primera forestación sirvió de abrigo a otras muchas especies vegetales y también animales que se adaptaron a este particular clima marítimo y suelo arenoso, produciendo una bella diversidad de colores que hacen la delicia de pintores, fotógrafos y amantes de la naturaleza.

Es en este particular marco natural, de inusual belleza, donde hay un lugar donde la gente tiene experiencias diferentes al resto del Bosque, por lo que instala un “mito”, alimentado constantemente por muchas anécdotas sobre las enigmáticas propiedades de ese lugar.

En un lugar llamado antes “El Bosque Oscuro” (ya no), por lo impenetrable de la luz solar, aún en los días de sol más intensos; ese lugar oscuro, silencioso, fresco, húmedo, fuertemente oxigenado por la vegetación, saturado de olores silvestres, algunas personas, sensibles o no, disfrutaban de experiencias interesantes, curiosas, emocionantes y también reconfortantes.

Este lugar, con sus particulares y a la vez “indefinidas propiedades”, llamó la atención de gente de todo tipo, curiosos, artistas, psíquicos, y también a miembros de la comunidad científica nacional e internacional, que comenzaron a efectuar estudios sobre el lugar en el año 1954, obteniendo interesantes resultados, que los motivaron a seguir investigando hasta nuestros días en busca de respuestas a sus muchos interrogantes.

Algunas de las variadas particularidades registradas a lo largo del tiempo son, por ejemplo, que las antiguas radios pequeñas no funcionaban dentro de su perímetro, funcionando sin problemas más allá de él, lo cual indica que la particularidad se encuentra en ese sitio, y no en todo el bosque, señalando este solo hecho, para algunos, la presencia de algún tipo de anomalía electromagnética.

Se establecieron diversas hipótesis para tratar de explicar la gran cantidad de fenómenos de todo tipo que concurren en ese sitio, desde la presencia de un meteorito enterrado profundamente, pasando por flujos telúricos, ionización ambiental, energía cuántica, cementerio indio, etc. Otros lo atribuyen simplemente a la paz del lugar y al aire puro.

#### ➤ Zonas declaradas de protección

Bosque Vivero Dunícola “Florentino Ameghino”, extensión forestal de coníferas creada por el hombre, comprendiendo actualmente una superficie de 502 hectáreas, que además de constituir una gran reserva natural es un parque turístico recreativo de características únicas para la recreación familiar e infantil. Fue creado por decreto en el año 1923, para fijar y forestar de dunas vivas que circundaban la ciudad de Miramar. El Vivero se divide en dos áreas para el uso de su espacio, una dedicada exclusivamente a la producción y la otra utilizada para la recreación, en donde se encuentran ubicadas las facilidades turísticas. Posee numerosos caminos y senderos que pueden recorrerse a pie, en automóvil, caballo, bicicleta o carritos a pedal. Hay una pista de karting y de cuatriciclos eléctricos para niños, paradores y complejos gastronómicos (tanto en el interior del bosque como en el sector extremo sur, frente al mar, integrando un complejo que incluye piscina, juegos de aventura para niños, actividades deportivas y



recreativas para todas las edades), dos sectores de fogones renovados, proveedurías, juegos infantiles y de aventura, circuitos autoguiados de mini trekking, alquiler de bicicletas, de carritos a pedal y caballos. Ubicado entre los dos sectores de fogones se encuentra el médano forestado más alto del país, en sus cercanías se ubica la “Gruta de Lourdes”, inaugurada en 1980, y recientemente restaurada, un lugar especial para el recogimiento y la oración.

A escasos metros se halla el Museo Municipal “Punta Hermengo”, que cuenta con colecciones de geología, paleontología, etnografía y fotografías de Miramar de antaño, así como con antiguos carruajes del siglo XIX.

En el acceso al Vivero por la Avenida Costanera, a la izquierda, se puede apreciar la Baliza “Punta Hermengo”, antigua estructura de hierro fabricada por la empresa de Gustave Eiffel (el mismo de la Torre Eiffel), fue puesta en funciones en 1929 y señalaba el accidente geográfico del mismo nombre, denominado originalmente “Punta de San Hermenegildo” por los navegantes españoles que recorrieron originalmente estas costas, en honor a su santo. Frente a la baliza y unos metros más adelante se puede observar el “Cristo de la Hermandad”, obra realizada por el artista chileno Luis Javín Sissara, entronizada en el 2006; es una imagen de 22 metros de altura del Cristo crucificado, tallada en madera del mismo bosque y es la 1º en su tipo en la Provincia de Buenos Aires, siendo el Cristo número 33 del mencionado artista a lo largo de la Argentina.

## **MANIFESTACIONES CULTURALES**

### ➤ *Museos*

Museo Municipal “Punta Hermengo” de General Alvarado, está ubicado en el Bosque y Vivero “Florentino Ameghino”, fue inaugurado en el año 1977 y su nombre alude al accidente geográfico que se encuentra en donde hoy está la estructura del antiguo faro y la entrada costera a este bosque. Se trata de un museo histórico, tradicional y de ciencias naturales. Está dividido en dos áreas principales: Ciencias Naturales e Historia Local distribuidas en dos edificios distintos. El primero cuenta con colecciones de geología y paleontología y el segundo con todo aquello referido a la etnografía y fotografías de Miramar de antaño, así como con antiguos carruajes del siglo XIX. Se exponen aquí elementos de los fundadores y pioneros de la ciudad y el distrito.

Museo de la Selva “Juan Forster”, calle 44 n 739, posee exposición de fauna y etimología.

### ➤ *Obras de arte y técnica*

"Monumento a los Niños", en la Plaza delimitada por las calles 11, 12, 14 y 9, obra del escultor Pablo Hanemann;

"Monumento a los Inmigrantes", en la Plazoleta de Av. 9, calle 14 y Diag. Arturo Illia, de Guillermo Caggini

"Monumento a la Libertad", en la Plazoleta Alfredo Bigatti (Av. 12 entre Av. 23 y calle 25), realizado por Pablo Hanemann

"El Hombre y el Mar", Av. Costanera y calle 33, obra de Antonio Auritti Primavera.

Gruta de Lourdes (oratorio ubicado en el Vivero)

Cristo de la Hermandad (ubicado en el Vivero)

## **FOLKLORE**

### ➤ Ferias y mercados

Paseo Peatonal y Comercial 9 de Julio, sobre el eje de la calle 21 (ó "9 de Julio" por su denominación), desde la Avenida Costanera y hasta la Avenida 40, se encuentra el centro comercial de la ciudad, muy concurrido por turistas y residentes durante todo el año, hallando aquí todo tipo de comercios y ofertas de servicios para satisfacer los gustos más exigentes.

La calle "9 de Julio" entre 24 y 28 es peatonal durante la temporada estival y la Semana Santa de cada año, siendo de resaltar su diseño, premiado por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, integrando un recorrido agradable y distintivo. La nueva peatonal fue inaugurada en 1999, y completada en su totalidad años después sus obras. A lo largo de esta arteria encontramos resto bares, shows y karaoke, salas de cine, teatro, paseos de compras, shopping, galerías comerciales y el Casino de Miramar (entre 26 y 28), que integra a los juegos tradicionales (ruleta, black jack, máquinas tragamonedas, etc.) una importante cartelera de espectáculos gratuitos, que se suman a las presentaciones, eventos y shows que se presentan en diversos establecimientos a lo largo de esta arteria central de Miramar.

Paseo del artesano, feria artesanal que funciona en la plaza de las Artes; considerada una de las mejores de la Costa Atlántica, con artesanos locales e invitados de todo el país.

## **REALIZACIONES TÉCNICAS Y CIENTÍFICAS**

### ➤ Centros científicos y técnicos

Escuela agrícola "Irene Martínez de Hoz de Campos" ubicada en ruta 77 km 5,5. Venta de productos de granja, elaboración artesanal de quesos, dulces, miel, pollos de campo, leche, huevos, embutidos y chacinados.

Centro de formación profesional

## ACONTECIMIENTOS PROGRAMADOS

### ➤ Artísticos

Fiesta Provincial de la Tradición frente al mar, se realiza en el mes de noviembre desde 1981, organizada por el Club de defensores de Miramar.

### ➤ Deportivos

Safari de la aventura, realizado por el moto club Miramar

### ➤ Otros

Fiesta regional del camionero y el agricultor (primera quincena de marzo)

Inauguración de la temporada (segunda quincena de diciembre)

<b>ACTIVIDADES</b>
--------------------

### ➤ Esparcimiento

Paseo Costanero y Bici Senda, se extiende desde el barrio de Copacabana hasta las inmediaciones del Vivero Dunícola "Florentino Ameghino". Es un magnífico paseo, con un recorrido de 15 km. que permite apreciar el espectáculo de los edificios de Miramar recostados sobre la franja costera, así como varias obras artísticas ubicadas en plazas y plazoletas, como:

En la zona céntrica (intersección con Avda. 23) un Camión Guerrero 6x6 ofrece travesías y excursiones todo terreno. Sobre este paseo, frente al muelle de pescadores, se encuentran ubicadas la mayoría de las empresas de turismo aventura y de cuatriciclos, prestando los servicios de excursiones guiadas, travesías y salidas grupales. Continuando con este boulevard (150 metros al sur), se ubican dos estanques con peces de colores en donde se realizan bautismos de buceo y snorkel.

### ➤ Visitas a sitios naturales

Circuito de Agro Turismo "Mar y Pampa", ubicado sobre la Avenida 37 y adyacencias. Zona de quintas y granjas unifamiliares incorporadas al turismo rural, con oferta de servicios recreativos y de productos de elaboración propia.

Los productos y los servicios comprenden artículos artesanales y regionales, así como los servicios de gastronomía y recreación (cabalgatas, cicloturismo, etc.), incorporándose además la oferta de alojamiento, todas en pleno contacto con la naturaleza. Dentro del circuito se puede observar (especial para familias) la Mini granja educativa, el vivero y jardín botánico, un laberinto vegetal, como también para los golosos la cálida repostería artesanal, junto a los dulces caseros, los chacinados, quesos, vinos, cervezas, hongos, y escabeches.

➤ Actividades deportivas

Pesca deportiva, Miramar ofrece al turista muchos lugares para practicar esta actividad, muy cerca de la ciudad y accesibles para cualquier medio de locomoción. Existen a lo largo de la costa (hacia el Norte, camino a Mar del Plata, como hacia el Sur, desde el Bosque Vivero Municipal y hacia Mar del Sur) importantes “pozos” que auguran una buena pesca en todo momento del año. Se suman a estas alternativas lugares como Mar del Sud (El Remanso y Rocas Negras), así como las más diversas variantes, desde la costa, en las escolleras y el Muelle de Pescadores, o embarcando desde el Club Náutico Miramar, siempre rinde buenas piezas, al igual que la laguna “La Ballenera”, siempre vigente para pasar un buen momento con la familia. Para el cuidado del medioambiente, recomendamos la pesca con devolución y responsable.

Muelle de Pescadores, ubicado en la intersección de la Avenida Costanera y 37, antiguamente con una estructura mayor, la actual data de 1934, es una postal de la ciudad y posee una excelente vista panorámica de la costa miramareense. Constituye un importante lugar de pesca deportiva, al igual que otros puntos tradicionales de la costa miramareense.

### COMUNIDAD LOCAL

En este aspecto se intenta conocer la relación entre la vida cotidiana de la comunidad miramareense y la actividad turística. Los datos, según la Secretaria de Turismo de Miramar, están extraídos del Plan de desarrollo turístico del Municipio de General Alvarado realizado por un equipo de investigaciones turísticas de la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la UNMDP de acuerdo a convenio oportunamente suscripto entre la Municipalidad de Gral. Alvarado y la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales en el año 2004.

A continuación se presentan las variables con sus resultados:

Variables	Resultados
➤ Nivel de armonía y articulación entre el entorno urbano utilizado por residentes y turistas.	➤ Diferente uso y ocupación del espacio de la ciudad, verificable en el denso e intenso vivir del turista en verano, respecto del disperso y extendido hábitat del residente
➤ Nivel educativo general de los residentes	➤ La tasa de alfabetización en el Partido en el año 2001 fue estimada en 98,22%.
➤ Tensiones entre residentes y turistas que afectan la capacidad competitiva	➤ Sensación de exclusión por parte del residente con respecto a disfrutar de su ciudad.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Alteración de la cotidianeidad del residente, durante la temporada alta, que se ve reflejada en una discontinuidad en la vivencia de su ciudad, independientemente de las expectativas económicamente benéficas que genera</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Nivel de integración entre las formas de desarrollo turístico y los elementos centrales que hacen a la identidad local</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Falta de identidad local causada, de acuerdo a lo escrito precedentemente, en cuanto a que el residente no considera como propia su ciudad y con respecto también a la dualidad urbana que se origina entre la temporada estival y la invernal</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Propensión de residentes a los desarrollos turísticos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Escasa</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Aprehensión de los residentes a los desarrollos turísticos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La situación de percibir ajeno lo propio, por parte del residente, implica cierta indiferencia respecto de las acciones y obras destinadas a la actividad turística, actitud que expresa una cierta exclusión del habitante respecto de la actividad y puede limitar el apoyo y la participación necesarios en la dinámica de desarrollo que es menester imprimir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sistema de relaciones que articulen y/o faciliten las actuaciones locales en pos de la competitividad del sistema turístico.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mayoría de los empresarios de los sectores que más inciden en el desenvolvimiento de la actividad turística y en la satisfacción del usuario, el alojamiento, la restauración y la recreación en sus diversas modalidades, excepto aquellos que prestan servicios concesionados, no participan de asociación alguna y, si le confieren representatividad, no le asignan significativa influencia en las decisiones y acciones turísticas.</li> </ul>

Fuente: Secretaria de Turismo de Miramar

## DEMANDA

La investigación consumada durante la temporada estival 2008/2009 por la Consultora Ayala, con una muestra de 400 encuestas llevadas a cabo en la playa, arrojó algunos datos reforzando los obtenidos por la UNMDP en el año 2004. Los más relevantes son:

La cantidad de personas que veranearon en Miramar esta temporada fueron **199.502**. El lugar de procedencia del turista con mayor porcentaje arrojado fue Capital Federal, siguiéndole el Gran Buenos Aires, la **unidad de demanda es familiar**, con un gasto per cápita de \$ 103,05, el tipo de alojamiento elegido es la **vivienda alquilada**, con un pernocte entre **14 y 15 días**. La búsqueda de información para elegir el destino es el **comentario de amigos o familiares** sucediéndole Internet. A la hora de optar por la ciudad la gente prioriza la **tranquilidad y la calidad del ambiente y del entorno** que ofrece Miramar y, al momento de planificar las vacaciones nos elijen por **fidelidad al lugar y la accesibilidad en los precios**. En cuanto a los aspectos vinculados al turismo que consideran más importante al momento de la elección se destaca la **seguridad** en un 66%.

La evolución del flujo turístico fuera de temporada no está acreditada en estadísticas. Los datos estadísticos con los que se cuenta corresponden, en su mayoría, a la actividad turística en temporada alta (época estival).

Tradicionalmente se consideraba temporada alta desde la primera quincena de diciembre hasta la primera quincena de marzo, en la actualidad, solo en enero y febrero se registra un movimiento satisfactorio.

Con respecto a la actividad fuera del verano, la encuesta a prestadores de servicios reveló que el periodo de mayor afluencia en temporada baja, según los empresarios, es en primer término Semana Santa, luego el fin de semana largo del 12 de octubre y en tercer lugar, las vacaciones de invierno. Este dato no es menor pues deja al descubierto un potencial poco explotado en julio.

### **La estacionalidad de la demanda en Miramar**

Se analiza la estacionalidad de la demanda en Miramar fuera de temporada (abril a noviembre) observando el fenómeno en el lapso anual, en función de lo planteado por las autoridades de la Dirección de turismo de Miramar, por no encontrarse los datos acreditados en estadísticas. Se conoce que:

Los meses que presentan mayores visitantes con tendencia creciente son abril, julio, octubre y noviembre.

Abril: fin de semana largo (semana santa)

Julio: receso escolar (vacaciones de invierno)

Octubre: fin de semana largo (12 de octubre: día de la raza)

Noviembre: condiciones climáticas favorables

Los meses que presentan una menor cantidad d visitantes con tendencia decreciente son mayo, junio y septiembre pues no cuentan con fines de semana largos que posibiliten a los visitantes realizar actividad turística sumado a condiciones climáticas que limitan el uso de los atractivos con que cuenta Miramar.

**CAPITULO 4**  
**ESTUDIO DE POTENCIALIDAD: MAPA DE**  
**OPORTUNIDADES**

## ESTUDIO DE POTENCIALIDAD: MAPA DE OPORTUNIDADES

Con el fin de realizar un estudio de potencialidad para la ciudad de Miramar fuera de temporada se procede a:

- evaluar sus atractivos
- segmentar la demanda según composición etárea
- cruzar la información anterior identificando los segmentos de demanda que se pueden captar en función de la evaluación de los atractivos.

### Evaluación de los atractivos de Miramar

La evaluación de los atractivos se realiza con la finalidad de identificar cuál o cuáles de ellos tendrían un mayor potencial para servir de base al diseño y creación de ideas-productos susceptibles de integrar una renovada oferta miramareña.

En el Cuadro Nº 1 se reproduce un primer análisis de tipo cuantitativo donde se listan las distintas categorías de atractivos, la cantidad de atractivos que posee cada categoría, el ambiente soporte de cada una de ellas y la consecuente influencia de las condiciones naturales (las condiciones del ambiente pueden limitar o restringir la capacidad de uso del atractivo durante determinadas épocas del año).

Las categorías de atractivos se presentan según clasificación de la OEA, el número de atractivos para cada categoría surge del relevamiento presentado en el capítulo anterior y la dependencia de las condiciones naturales para su uso (fundamentalmente el clima) oscilará entre Baja, Media o Alta según la categoría que se trate, las categorías que agrupan mayormente atractivos cuyo ambiente soporte sea la naturaleza presentarán mayores restricciones para su uso y disfrute por lo tanto su dependencia será alta.

**Cuadro Nº 1. Análisis cuantitativo de las diferentes categorías de atractivos en Miramar y su relación de dependencia con las condiciones naturales.**

CATEGORIAS	NUMERO	DEPENDENCIA
SITIOS NATURALES	21	ALTA
MANIFESTACIONES CULTURALES	8	MEDIA/BAJA
FOLKLORE	2	MEDIA
REALIZACIONES TECNICAS Y CIENTIFICAS	2	MEDIA
ACONTECIMIENTOS PROGRAMADOS	5	MEDIA

Fuente: elaboración propia



Los datos que arroja el cuadro permiten indicar que la mayoría de los atractivos se encuentran en la categoría Sitios Naturales. Se podría decir entonces que las posibilidades de uso de los atractivos de la ciudad de Miramar tienen alta dependencia de las condiciones naturales hecho que genera ciertas restricciones para su disfrute durante todo el año.

Ahora bien, para obtener fundamentos más precisos que sirvan realmente de base a futuras tareas de planificación resulta oportuno estudiar un poco más a fondo la cuestión. Para ello se propone **focalizar el análisis en las actividades turístico-recreativas** que es posible practicar en la ciudad, entendiendo que dichas actividades se pueden constituir en factores de atracción en sí mismas capaces de generar eventuales visitas fuera de temporada aún cuando las condiciones climáticas limiten parcialmente el uso del atractivo que conforma el entorno de la actividad.

En este sentido, el Cuadro N° 2 presenta la lista de las actividades que es posible practicar en Miramar, la categoría a la que pertenece cada una de ellas según clasificación de la OEA (Esparcimiento, Visitas a sitios naturales, Visitas culturales, Deportivas y Asistencia a Acontecimientos programados), el tipo de actividad de la que se trate (en cada una de las categorías anteriores se pueden presentar dos tipos de actividad según el espacio donde se practican: actividades al aire libre o actividades que se practican bajo espacio cubierto) y por último, el grado de dependencia de las condiciones naturales para su práctica (la valoración oscilará entre Baja, Media o Alta).

**Cuadro N° 2. Análisis integral de las actividades posibles de realizar en Miramar**

Actividades que se pueden realizar en Miramar	Categoría de la actividad	Tipo de actividad	Dependencia de las condiciones naturales
Paseos costeros	Esparcimiento	Aire libre	Media – Alta
Paseos en bicicleta	Esparcimiento	Aire libre	Baja
Cabalgatas	Esparcimiento	Aire libre	Baja
Paseos en carritos a pedal	Esparcimiento	Aire libre	Baja
Karting	Esparcimiento	Aire libre	Baja
Juegos de aventura	Esparcimiento	Aire libre	Baja
Minitrekking autoguiado por el Vivero	Visitas a sitios Naturales	Aire libre	Media – Alta
Visitas al Museo Municipal	Visitas Culturales	Espacio cubierto	Media-Baja

Visitas religiosas (Cristo de la hermandad y Gruta de Lourdes)	Visitas Culturales	Aire libre	Media– Baja
Visita al bosque encantado	Visitas a sitios Naturales	Aire libre	Media – Baja
Golf	Deportivas	Aire libre	Media – Baja
Visitas educativas	Visitas Culturales	Aire libre	Media – Baja
Paseos comercial	Esparcimiento	Aire libre	Baja
Entretenimiento (casino, teatro, cines)	Esparcimiento	Espacio cubierto	Baja
Travesías y excursiones todo terreno	Deportivas	Aire libre	Media – Baja
Bautismo de buceo y snorkel	Deportivas	Aire libre	Alta
Pesca deportiva	Deportivas	Aire libre	Media – Baja
Juegos infantiles	Esparcimiento	Aire libre	Media- Baja
Natación	Deportivas	Espacio cubierto	Baja
Paseo artesanal	Esparcimiento	Aire libre	Baja
Básquet	Deportivas	Aire libre	Baja
Vóley	Deportivas	Aire libre	Baja
Pic – nics	Esparcimiento	Aire libre	Media

Fuente: elaboración propia

De los datos que arroja el cuadro se deriva que:

- La mayor cantidad de actividades con potencial para constituirse en productos en si mismos durante la temporada baja pertenecen a la Categoría de Esparcimiento y Deportiva.

- Ambas categorías se componen de actividades que pueden ser consideradas atractivos en si mismas y que, planificación mediante, se pueden transformar en productos no estacionales con alto potencial para Miramar.

Por tanto:

*los nuevos productos que se diseñen para Miramar, con la finalidad de superar la estacionalidad turística que sufre la misma, deberían tener como base el desarrollo de actividades tendientes a incrementar las opciones de esparcimiento de la ciudad así como el desarrollo y fomento de prácticas deportivas.*

### Identificación de los segmentos de demanda

Se utiliza como criterio de segmentación las edades de los potenciales visitantes y de allí se tiene que los mismos se pueden dividir en:

- Niños 0-12
- Adolescentes 13 – 20
- Jóvenes 21 - 40
- Adultos 41 - 60
- Tercera edad 60 en adelante

A tal fin, se elabora el Cuadro N° 3 que presenta los distintos segmentos etéreos de los potenciales visitantes, su posible relación con la estacionalidad (respecto de su disponibilidad de tiempo libre), las motivaciones que resultan más relevantes para su edad y la posible compatibilidad con las categorías de actividades con más alto potencial (esparcimiento y deportivas según análisis anterior).

**Cuadro N° 3. Relación entre los beneficios esperados y los segmentos según composición etérea.**

<b>Segmento</b>	<b>Características más relevantes del segmento</b>	<b>Intereses (motivaciones) ¿Qué buscan?</b>
<b>Niños (0 a 12 años)</b>		Practicar deportes Actividad lúdica
<b>Adolescentes (13 a 20 años)</b>	Comienzan a viajar solos (fuera del contexto familiar o institucional)	Practicar deportes Búsqueda de aventura

	Presupuestos ajustados Interesados por el deporte y la aventura	Disfrutar de la naturaleza
<b>Jóvenes (21 a 40 años)</b>	Poseen altas propensión a viajar Presupuestos ajustados	Actividad nocturna Búsqueda de diversión
<b>Adultos (41 a 60 años)</b>	Grandes responsabilidades (sobre todo si se trata de adultos con niños) Presupuestos ajustados (etapa en la que se invierte en la casa y en bienes duraderos) Viajes donde el factor precio es decisivo. Caso excepcional: parejas sin hijos, gozan de más tiempo libre y más dinero para destinar a sus viajes, escapadas de fin de semana)	Visitar parientes o amigos. Estar en familia Búsqueda de descanso, tranquilidad y placer Disfrutar de la naturaleza
<b>Tercera edad (60 en adelante)</b>	Presupuesto y tiempo disponible Alta actividad y predisposición	Relacionarse con otras personas. Practicar deportes. Buscan buena relación precio – calidad Disfrutar de la naturaleza Descansar Divertirse

Fuente: elaboración propia

## **Mapa de oportunidades**

Los análisis anteriores se completan con el mapa de oportunidades que presenta el PLAN FEDERAL ESTRATÉGICO DE TURISMO SOSTENIBLE 2016-SECTUR para conocer con más precisión cuál es la situación de la ciudad de Miramar en el contexto territorial que la contiene: la provincia de Buenos Aires. (Ver Anexo 1)

Dentro de dicho plan se propone un Mapa de Oportunidades para cada región que luego da lugar a la construcción de un Mapa de iguales características para todo el país. El mapa de oportunidades se transforma en una herramienta muy útil para los fines de este estudio ya que permite visualizar la situación de Miramar en el espacio que la rodea y realizar algunas apreciaciones al respecto.

Para el armado del Mapa de Oportunidades se utilizaron varios conceptos tales como: corredores turísticos –actuales y potenciales-; áreas de uso turístico actual y áreas con vocación turística; puertas y travesías –actuales y potenciales- y, por último, circuitos turísticos transfronterizos o internacional. A los fines de analizar la el lugar que ocupa Miramar en este contexto se rescatan los conceptos de corredor turístico y puertas establecidos en el PFETS.

- *Corredor turístico*: se considera como tal al espacio geográfico y/o culturalmente homogéneo, vertebrado por rutas troncales de circulación, con atractivos de jerarquía suficiente como para motivar flujos de demanda turística nacional o internacional.
- *Puertas*: se refiere a los accesos simbólicos y funcionales a todos los componentes del espacio turístico regional: núcleos urbanos proveedores de servicios turísticos, convenientemente equipados como nodos de comunicaciones.

### ***Región Buenos Aires: análisis de la ciudad de Miramar***

La región está constituida por una asociación entre la Provincia de Buenos Aires y la ciudad autónoma de Buenos Aires. Se destaca en ella el gran Corredor Costa Atlántica Bonaerense, y en particular la Puerta Mar del Plata, el segundo destino turístico más importante de la región después de la ciudad de Buenos Aires.

En cuanto a los corredores potenciales se destaca el corredor Atlántico Sur Bonaerense que puede prolongar el Corredor Atlántico Actual. Las Sierras de Tandil y de la Ventana son dos áreas con vocación turística. Cabe una mención especial para las puertas que posee esta región: la ciudad de Buenos Aires, Mar del Plata y Bahía Blanca.

La ciudad de Miramar se encuentra ubicada en un punto estratégico por su cercanía a Mar del Plata (una de las puertas principales) y a Tandil (detectada como una puerta potencial en rápida consolidación). En este sentido, Miramar debe capitalizar su posición geográfica lo cual obliga a pensar alguna propuesta que la integre a sus centros vecinos.

# **CAPITULO 5**

## **PROPUESTA SUPERADORA**

## PROPUESTA SUPERADORA

Los resultados de los estudios anteriores ilustran sobradamente la dificultad de elaborar **una propuesta superadora** para la ciudad de Miramar que contribuya a romper con la estacionalidad turística puesto que cualquier alternativa de solución, por efectiva que parezca, necesita de otras intervenciones que la acompañen y la contengan.

Se decide entonces construir una GUIA DE ASISTENCIA para la ciudad de Miramar estructurada bajo cuatro líneas estratégicas con propósitos específicos pero estrechamente ligados entre sí. Cada línea estratégica se compone a su vez de una serie de cursos de acción sugeridos considerando que los mismos pueden servir de base al diseño y elaboración de futuros proyectos.

<b>Línea estratégica 1. CONCIENTIZAR</b>	
<b>Objetivos</b>	<b>Cursos de acción sugeridos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Involucrar a los residentes de Miramar invitándolos a participar en la toma de decisiones respecto del curso que tome la ciudad en materia turístico- recreativa.</b></li> <li>• <b>Capacitar y formar recursos humanos para desempeñarse en todas las áreas relacionadas directa e indirectamente al turismo, especialmente en hotelería, gastronomía y recreación así como agentes públicos municipales.</b></li> <li>• <b>Mejorar el vínculo entre los residentes miramarenses y la ciudad aumentando gradualmente la aptitud convocante.</b></li> <li>• <b>Revalorizar los espacios públicos como ámbitos de encuentro social (calles, plazas, parques)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conformar grupos que funcionen como equipos de trabajo (luego de participar en instancia de talleres) donde se vean representados la mayor cantidad posible de actores locales.</li> <li>• Realizar reuniones periódicas y abiertas a toda la comunidad para dar respuesta a las necesidades de la población, generando espacios de participación activa y concreta.</li> <li>• Desarrollar actividades urbanas ajenas al devenir turístico (por ejemplo incluir el arte en la vida diaria de los miramarenses fomentando el desarrollo de actividades culturales)</li> <li>• Iluminar y limpiar los espacios públicos, cuidar las veredas de los particulares y las calles otorgándoles las condiciones mínimas necesarias para su uso y disfrute.</li> </ul>
<p><b>Proyecto de revalorización del espacio público</b></p> <p><b>Proyecto de capacitación de recursos humanos</b></p>	

## Línea estratégica 2. EMPRENDER

Objetivos	Cursos de acción sugeridos
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Afrontar la estacionalidad a partir de la generación de una oferta complementaria.</b></li><li>• <b>Captar parte de la demanda mini-turística y recreativa de la ciudad de Mar del Plata, en su condición de principal centro emisor de visitantes hacia áreas locales vecinas, como parte de su población residente debido a la magnitud de la misma aprovechando la conexión vial Mar del Plata-Miramar por medio de la ruta 11, las que presenta alto valor paisajístico turístico y recreativo.</b></li><li>• <b>Aumentar la afluencia de visitantes considerando todo el año.</b></li><li>• <b>Posicionar a Miramar como un lugar “obligado a visitar” para aquellos turistas que llegan a centros urbanos cercanos a la misma.</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Diseñar productos no estacionales basados en las oportunidades detectadas y capaces de constituir una oferta complementaria y no competitiva al producto de sol y playa (que le otorga a la ciudad su carácter estacional).</b></li></ul>
<b>Proyecto de innovación de la oferta turístico-recreativa</b>	



### Línea estratégica 3. PROMOVER

Objetivos	Cursos de acción sugeridos
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Crear una imagen sólida del destino.</b></li><li>• <b>Posicionar Miramar en el mercado bonaerense</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aplicar diferentes instrumentos de promoción que contribuyan a difundir la ciudad de Miramar así como las distintas actividades existentes y propuestas</li><li>• Realizar una campaña de promoción en la ciudad de Mar del Plata debido a la centralidad que posee la misma y a la gran afluencia de visitante, aunque con ciertas variaciones, durante todo el año.</li><li>• Buscar posibles, entidades convocantes, adherentes, auspiciantes y patrocinadores.</li><li>• Visitar distintos prestatarios de servicios como ser: hoteles en sus diferentes categorías (apart-hoteles, cabañas, posadas), balnearios, oficinas de información para turistas (ejemplo Ente Municipal de Turismo), terminales de transporte, entre otros.</li><li>• Confeccionar una propuesta publicitaria y realizar a partir de ella acciones promocionales por medios masivos (radio, TV, Diarios, revistas) o Dirigidos (circulares intermunicipales, revistas especializadas, órganos Institucionales).</li></ul>

**Proyecto de difusión y promoción**

#### **Línea estratégica 4. ARTICULAR**

<b>Objetivos</b>	<b>Cursos de acción sugeridos</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Promover la articulación de los aportes de todos los sectores: la comunidad miramarense, el Municipio de General Alvarado y la provincia de Buenos Aires.</b></li> <li>• <b>Generar información estadística con sentido técnico y estratégico a partir de investigar el mercado turístico real y potencial.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaborar convenios comerciales con distintos prestatarios del sector turístico, con el objeto de que aquellos servicios necesarios para posibilitar la práctica turística se combinen en una sola opción: alojamiento, transporte, facilidades recreativas y gastronómicas.</li> <li>• Conformar alianzas comerciales con el sector hotelero, gastronómico y comercios en general, con miras a incrementar los beneficios en pos de los intereses colectivos y no individuales.</li> <li>• Buscar asesoramiento para pequeños y medianos emprendimientos de base turístico-recreativo en las áreas de extensión de las universidades en cuanto la elaboración de los planes de negocio y su futura gestión.</li> <li>• Tramitar declaraciones de interés nacional, provincial o municipal según corresponda.</li> </ul>
<p><b>Proyecto de desarrollo de emprendimientos turístico-recreativos</b></p> <p><b>Proyecto de asociativismo empresarial</b></p>	

## **PROFUNDIZACIONES**

En función de las oportunidades detectadas en los estudios precedentes, se decide profundizar la línea estratégica EMPRENDER presentando TRES PROGRAMAS TURÍSTICOS ideados con el objetivo de servir de base para el diseño y la elaboración de futuros emprendimientos capaces de renovar la oferta turístico-recreativa actual de Miramar.

### **Principales beneficiarios de su implementación**

- Los diversos segmentos y nichos de mercado que conforman la demanda turístico- recreativa de la ciudad de Miramar, al contar con un amplio abanico de opciones de ocio.
- Los prestatarios de servicios en general y turísticos en particular, debido a que los programas se pueden constituir en una alternativa complementaria y enriquecedora de la propia oferta local.
- Los potenciales inversores que encuentran caminos alternativos para aplicar sus fondos.
- La población local, ya que la implementación de los programas puede ser una fuente generadora de empleo.
- La sociedad en su conjunto, puesto que todos los programas pretenden jerarquizar espacios públicos con el consiguiente beneficio para la comunidad residente y recreativa, contribuyendo a una consolidación de la estructura socioeconómica local, a una diversificación de la oferta turística como a una mejora de la escena urbana a partir de la creación de espacios de calidad para el turismo.

## Programa 1. "Miramar, la ciudad de los niños"

### Segmento meta

Niños y niñas que residen en el resto de las localidades que conforman el partido de general Alvarado y a los que residen en partidos vecinos (por ejemplo, General Pueyrredón).

Modalidad	Fortalezas de la idea
<ul style="list-style-type: none"><li>• Paseo temático por la ciudad reconociendo las instituciones sociales básicas que constituyen cualquier centro cívico.</li><li>• El paseo puede contener la práctica de otras actividades turístico-recreativas que resulten convocantes siempre que cumplan también con fines educativos.</li><li>• La actividad se debe completar con el desarrollo de talleres donde los docentes trabajarán con sus alumnos los contenidos más significativos en función del paseo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La imagen de marca de Miramar ya se encuentra instalada en el imaginario colectivo en relación a los niños, por lo tanto los esfuerzos de posicionamiento del programa podrían ser menores.</li><li>• Los niños constituyen un segmento de mercado no estacional pues pueden realizar su visita en el marco familiar o institucional.</li><li>• Si la visita a Miramar surgiese en el marco de la escuela y despertara en los niños un interés creciente, se podría pensar que la visita será recurrente pues intentarán regresar en el marco familiar.</li></ul>
<p><b>Puntos a visitar: Municipalidad- Iglesia- Casa de la cultura- Cine- Banco Provincia- Plaza principal- Vieja Estación de Tren- Policía</b></p>	

## Programa 2. "Miramar sobre ruedas"

Segmento meta	
Visitantes y residentes de todas las edades	
Modalidad	Fortalezas de la idea
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Recorrido por la ciudad en bicicleta con bajo grado de dificultad.</b></li> <li>• <b>El recorrido debe estar guiado brindando a los participantes asistencia e información sobre los principales edificios, plazas y monumentos, sobre la base de elementos teóricos conceptuales que permitan valorar y reconocer el ocio-turismo como experiencia humana para el enriquecimiento y desarrollo personal y social.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es una manera innovadora de conocer la ciudad en cualquier momento de la estadía pero parece importante para el principio de la visita. Esto le otorga al visitante la posibilidad de elegir a qué sitio desea regresar o en que restaurante puede comer.</li> <li>• La imagen de marca de Miramar ya se encuentra instalada en el imaginario colectivo en relación a las bicicletas, por lo tanto los esfuerzos de posicionamiento podrían ser menores.</li> <li>• La modalidad de la bicicleta para el recorrido resulta enriquecedora pues permite observar e interpretar. La interpretación es una actividad original e innovadora, educativa y recreativa que pretende revelar significados, no limitándose a dar solo información de hechos e interrelaciones, sino también a través del uso de objetos originales, por un contacto directo con el entorno.</li> <li>• Resulta una modalidad flexible, es decir, se puede modificar el itinerario (recorrido, horario) según las necesidades y motivaciones del turista.</li> <li>• Resulta cuidadosa del medio ambiente. La bicicleta como medio de transporte es amigable para el ambiente, no genera contaminación.</li> <li>• Existen en Miramar una cantidad de bicicleterías considerables lo que da una variedad de precios y de tipos de bicicletas, desde las playeras hasta los carritos.</li> <li>• Actividades complementarias que se pueden realizar en el recorrido: Fotografía paisajística, se pueden generar recorridos temáticos, se lo puede combinar con caminatas o cabalgatas.</li> </ul>

Con el objetivo de enriquecer la propuesta superadora se decide plantear una sugerencia de regionalización para la ciudad de Miramar.

### Sugerencia de Regionalización

Aprovechando la cercanía y conexión de Miramar a centros urbanos bonaerenses, con cualidades y rasgos territoriales que podrían despertar cierto interés turístico y recreativo, se propone **conformar una ruta turística regional pretendiendo integrar en una sola unidad espacial (corredor) a las ciudades de Tandil, Balcarce, Mar del Plata, Necochea y Miramar.**

Dicha ruta se valdrá de Buenos Aires como principal centro emisor de visitantes entre otros teniendo en cuenta que la distancia de Buenos Aires a Tandil (punto inicial) es de 346 km. Antes de desarrollar el diseño de la misma, es necesario aclarar que la noción de ruta turística se apoya en una concepción del espacio como elemento de integración territorial para valorizar y realzar la importancia de un recurso o atractivo por medio de otro ya consolidado.

La idea de esta ruta turística se sustenta y apoya en las nociones espaciales básicas, definidas por el PEFTS presentadas en el capítulo anterior dentro del mapa de oportunidades.

El objetivo que se persigue desde esta óptica es integrar en un sistema turístico regional las ciudades cercanas a la localidad de Miramar a los efectos de extraer sus cualidades ambientales, culturales, naturales, territoriales y paisajísticas que permitan optimizar la potencialidad turística que subyace en Miramar como destino turístico por excelencia.

Se pretende además valorizar la zona de lomadas y sierras de tandilia, puesto que constituyen un recurso paisajístico de uso turístico y recreativo de notable interés alternativo al mar y que ha sido considerada en el PEFTS como un área con vocación turística.

La propuesta contemplaría las siguientes metas:

- Aumentar la demanda turística actual de la ciudad integrando en primera instancia los periodos de semana Santa, fines de semana largos y vacaciones de invierno.
- Incrementar el nivel de gasto de los turistas producto de la prestación de servicios en la ciudad y la adquisición de productos locales.

La regionalización que se plantea tiene su base en la identificación de espacios contiguos e integrables de condiciones ambientales y turísticas similares y a la vez diferenciables susceptibles de integrar una unidad física.

Entre las ciudades evaluadas para formar parte del corredor se han seleccionado aquellas que

- Están próximas entre sí (puesto que la duración máxima del recorrido debería ser de 2 o 3 días).

- Poseen rutas de conexión en buen estado de circulación con cierto valor turístico.
- Cuentan con ciertas cualidades que les otorga una valoración positiva en la mayoría de los casos.

### TANDIL- BALCARCE-MAR DEL PLATA- NECOCHEA - MIRAMAR

En este marco, resulta útil caracterizar a cada centro con palabras claves que brinden una idea acerca de su perfil como destino turístico.

- Tandil: sierras, aventura, relax, producción y elaboración regional.
- Balcarce: urbanización, automovilismo, patrimonio cultural e histórico.
- Mar del Plata: oferta diversa, vida nocturna, mar y playa, puerto.
- Necochea: playas extensas, familia, paseos y caminatas al aire libre.
- Miramar: familia, niños, bicicleta, paseos y caminata.

De esta forma se visualiza, que si bien dichos centros presentan y comparten aspectos semejantes entre si cada uno posee sus particularidades que lo diferencian de los demás, configurando un perfil propio y característico de cada ciudad.

#### Estructura y programación

Se quiere ofrecer una ruta turística en un área regional, unidas bajo ejes de articulación.

**Área regional:** abarca las ciudades de Tandil, Balcarce, Mar del Plata, Necochea y Miramar.

**Ejes de articulación:** ruta nacional 226, rutas provinciales 88, 77 y 11.

A partir de aquí se puede establecer un punto de partida y otro de llegada trazando el siguiente recorrido:

Punto de INICIO: Tandil

Punto de DESTINO: Necochea

Puntos intermedios: Balcarce, Mar del Plata y Miramar

Recorrido: el primer centro turístico y recreativo del recorrido lo constituye la ciudad de Tandil. Desde allí, por medio de la ruta nacional 226 se recorren 104 km y se llega a la localidad de Balcarce y continuando por la misma senda otros 64 km se arriva a Mar del Plata. En esta ciudad, se toma el eje costero ruta 11 y luego de recorrer 45 km se llega a la ciudad balnearia de Miramar que permite a

través de la ruta provincial 88 y 77 alcanzar en tan sólo 101 km el último punto del corredor, siendo el mismo la ciudad de Necochea.

El corredor en su totalidad posee una extensión de 314 km.

Cada eje de articulación posee notas distintivas

Ruta Nacional 226: presenta un sector comprendido entre Balcarce y Mar del Plata caracterizado por las sierras y llanuras. De este modo, hay diferentes recursos naturales que comprenden la existencia de lomadas, sierras, valles y arroyos, capaz de asignarles diversos usos rurales y forestales.

Ruta Provincial 88: resulta se un eje de articulación que da principalmente soporte a la actividad comercial, imprimiéndole un uso productivo al medio natural.

Ruta Provincial 11: el sector sur, que une mar del Plata con Miramar, se conforma en una senda turística de borde marítimo de excepcional calidad paisajística, en donde la existencia de equipamiento y servicios permiten el uso del recurso playa y mar. En todo el recorrido los acantilados, playas, médanos, los balnearios, campings y vistas panorámicas hacen de esta ruta un atractivo en si mismo.

Ruta Provincial 77: el trayecto que debe realizarse por esta ruta es hasta el cruce que permite tomar la ruta 88 para llega a Necochea. El primer tramo de la ruta (afueras de Miramar) se caracteriza por la existencia de escuelas de campo, que además de cumplir una tarea educativa, funcionan como establecimientos dedicados a la producción local. Sobre esta ruta también se emplaza el aeroclub de la ciudad de Miramar, lo que favorece su conectividad a nivel regional, provincial y nacional.

A partir de la conformación del corredor turístico-recreativo se puede establecer y definir una “marca” para lograr cierta identidad regional que permita consolidar y afianzar el área en cuestión.



# **CAPITULO 6**

## **CONSIDERACIONES FINALES**

## CONSIDERACIONES FINALES

A modo de balance, y tomando los resultados del presente estudio respecto del fenómeno de la estacionalidad en Miramar, es posible reconocer que dicha ciudad no surgió como centro turístico a partir de la visión de la comunidad, sino que lo hizo a partir de los visitantes que fueron llegando al lugar de manera espontánea. Su crecimiento y consolidación como centro turístico no parece haber tenido una visión común, consensuada y compartida, más bien parece ser resultado de respuestas individuales según se iban dando las circunstancias. Es decir, si bien existen emprendimientos de cierta envergadura como el Club de Golf, el Camping el Durazno, el Casino, éstos surgieron aparentemente sin planificación previa.

El modelo de desarrollo turístico de Miramar mantiene en la actualidad las mismas características del tipo de turismo que le dio origen (turismo de sol y playa, masivo y vacacional) y por lo tanto afianza año a año su estacionalidad turística. El reconocimiento de esta situación deja en evidencia la urgente necesidad de un cambio de modelo. El disparador de este cambio se puede dar quizás a través de pequeñas modificaciones, por ejemplo un simple cambio de actitud por parte de los miramarenses respecto al quehacer cotidiano podría ser motor de grandes transformaciones. Si los habitantes hicieran las cosas para sí mismos, es decir para su propia comunidad, por ejemplo intentando con sus acciones transformar a la ciudad en un lugar apetecible para ser vivida y habitada, esto podría resultar altamente atractivo para potenciales visitantes.

En este sentido, se requiere que la comunidad demuestre una fuerza impulsora propia, capacidad de adaptación, poder de convocatoria, y anticipación a los hechos. Esto último evidencia la necesidad de formar equipos de trabajo conformados por residentes de la ciudad cuya premisa básica sea encontrar, desde lo local, propuestas realizables y alineadas con las nuevas tendencias de la demanda turística, pero cuya premisa básica sea el cuidado y mejoramiento de la ciudad, para sus habitantes en primer lugar y luego para turistas y visitantes. Para ello es imprescindible la integración y participación de todos los actores locales dentro de un mismo proyecto donde “aquello que ofrece Miramar” prime sobre “aquello que los visitantes demandan de ella”.

Pensar en la posibilidad de la ciudad caso de estudio como un destino capaz de recibir visitas durante todo el año requiere de manera indispensable la actitud de empresarios, su aptitud en la capacidad emprendedora, la capacidad de cooperación y un apoyo institucional que permita la organización de una fuerza colectiva que funcione como motor del sistema turístico. Se deben entonces instrumentar mecanismos de encuentro capaces de crear puentes de colaboración y participación efectiva entre los distintos actores locales.

Por último, y más allá de los límites que separan áreas jurisdiccionales, Miramar debe aprovechar la oportunidad que le brinda su posición geográfica para gestionar la actividad turística en forma conjunta con otros centros o Partidos cercanos puesto que puede encontrar allí muchas oportunidades. En este camino, el mayor desafío es lograr la integración con las ciudades más cercanas en un sistema turístico regional a los efectos de utilizar las cualidades ambientales, culturales, naturales, territoriales y paisajísticas que le permitan optimizar aquellos matices en materia turística y recreativa que la ciudad tiene más allá de los que se han explorado hasta ahora.

## Anexo 1



Figura 1. Ubicación de Miramar en la Provincia de Buenos Aires (Argentina)

Fuente: [www.miramar-digital.com](http://www.miramar-digital.com)



Figura 2. Plano de la ciudad de Miramar

Fuente: [www.miramar-digital.com](http://www.miramar-digital.com)

## Anexo 2

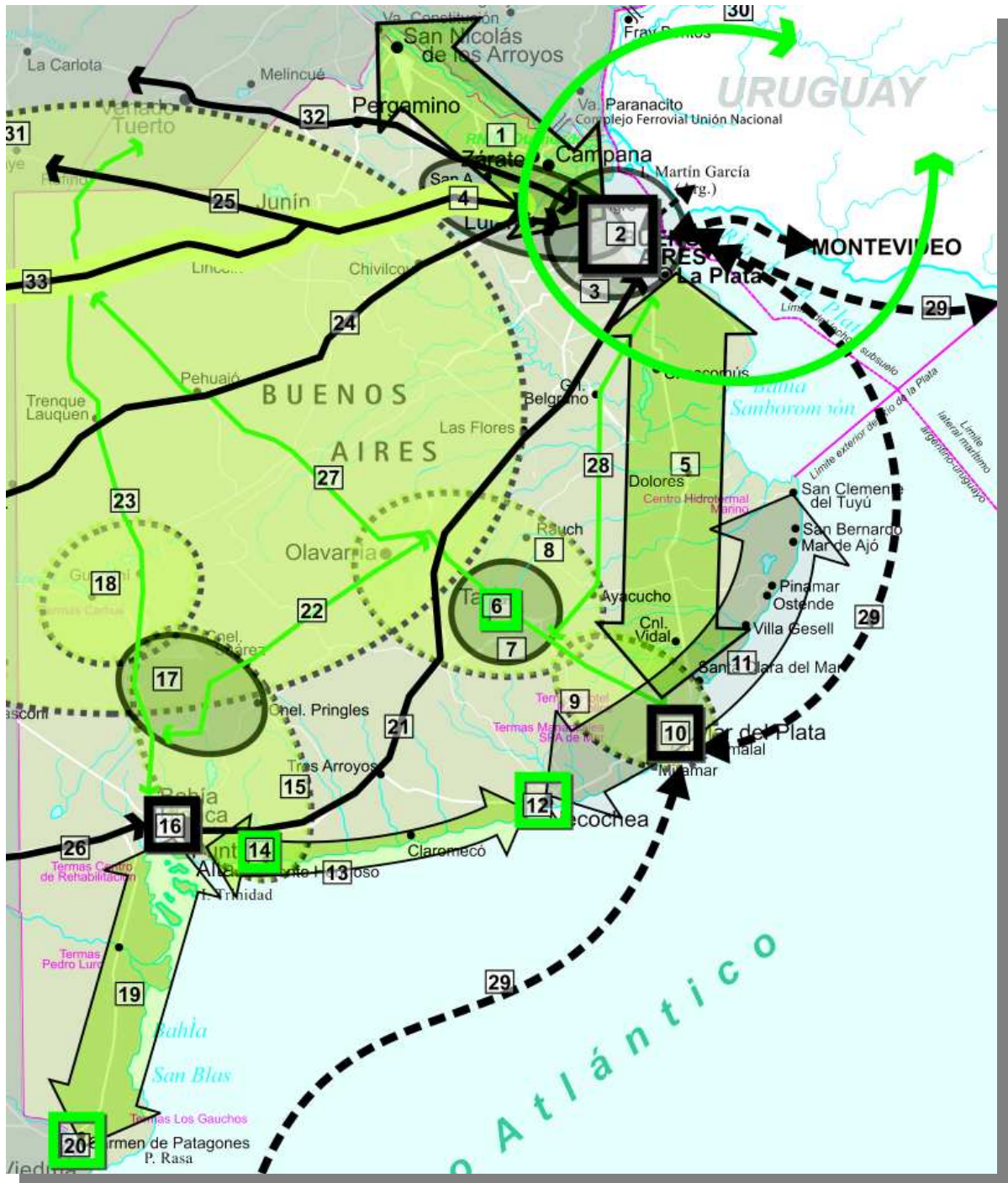


Figura 3. Mapa de Oportunidades, Región Buenos Aires  
Fuente: Plan Federal Estratégico de Turismo Sustentable 2016-  
Secretaría de Turismo Nación

## Bibliografía

ACERENZA, Miguel Ángel (1991) *“Administración el turismo: Conceptualización y organización”* 4ª ed. Editorial Trillas, México.

CHAN, Nélica (1995) *“Circuitos turísticos”* 1º ed. Ediciones Turísticas, Argentina.

DOMINGUEZ DE NACAYAMA, Lía (1993), *“Relevamiento Turístico”*. Centro de estudios turísticos, Argentina.

LANQUAR, Robert (2001) *“Marketing Turístico”* 1º ed. Editorial Ariel. España

MOLINA, Sergio (1991), *“Conceptualización del Turismo”*. Editorial Limusa, México.

O.E.A. CICATUR (1978): *“Quinto curso interamericano de Planificación del Desarrollo turístico”*, México

ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO (1993) *“Guía para las Administraciones Locales: desarrollo turístico sostenible”* Madrid.

SECRETARÍA DE TURISMO NACIÓN (2005) *“Plan Federal Estratégico de turismo sustentable 2016”* Argentina

## Trabajos de investigación

- BARBINI, Bernarda; MANTERO, Juan Carlos (1997) *“Usos del tiempo libre en población residente de centros turísticos: Mar del Plata y Miramar”* en Aportes y Transferencias Año 1 Volumen 1 – Mar del Plata. Centro de Investigaciones Turísticas- UNMdP
- MANTERO, Juan Carlos; DOSSO, Ricardo; VARISCO, Cristina (1998) *“Evaluación de los productos turísticos”* en Aportes y Transferencias Año 2 Volumen 1 - Mar del Plata. Centro de Investigaciones Turísticas- UNMdP
- MANTERO, Juan Carlos; CAÑUETO, Jorge (1997) *“Miramar: dimensiones críticas y estrategias de desarrollo”* en Aportes y Transferencias Año 1 Volumen 1 – Mar del Plata. Centro de Investigaciones Turísticas- UNMdP
- MANTERO, Juan Carlos; BERTONI, Marcela; BARBINI, Bernarda; BENSENY, Graciela (1997) *Afrontar la estacionalidad: Mar del Plata* en Aportes y Transferencias Año 1 Volumen 1 – Mar del Plata. Centro de Investigaciones Turísticas- UNMdP
- MANTERO, Juan Carlos; BERTONI, Marcela (1998) *Puesta en Valor de las Actividades turísticas y recreacionales* en Aportes y Transferencias Año 2 Volumen 1 – Mar del Plata. Centro de investigaciones Turísticas- UNMdP

- VARISCO, Cristina (2004) “El clúster turístico de Miramar” en Aportes y Transferencias Año 8 Volumen 2 – Mar del Plata. Centro de Investigaciones Turísticas- UNMdP

<b>Paginas Web consultadas</b>
--------------------------------

[www.miramareense.com.ar](http://www.miramareense.com.ar) (fecha última entrada 22/04/2009)

[www.destinomiramar.com.ar](http://www.destinomiramar.com.ar) (fecha última entrada 29/04/2009)

[www.turismo.gov.ar](http://www.turismo.gov.ar) (fecha última entrada 19/10/2009)

[www.miramar-digital.com](http://www.miramar-digital.com) (fecha última entrada 18/10/2009)

[www.turismopractico.com.ar](http://www.turismopractico.com.ar) (fecha última entrada 13/04/2009)

[www.turismoymarketing.com](http://www.turismoymarketing.com) (fecha última entrada 13/04/2009)

[www.hotelesenmiramar.com.ar](http://www.hotelesenmiramar.com.ar) (fecha última entrada 11/09/2009)

[www.turismodemiramar.com.ar](http://www.turismodemiramar.com.ar) (fecha última entrada 24/10/2009)

[2016.turismo.gov.ar](http://2016.turismo.gov.ar) (fecha última entrada 15/11/2009)