

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

*Núlan*

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

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

**+info <http://nulan.mdp.edu.ar/207/>**

## PROPOSICIONES DE ACCION

Juan Carlos Mantero. Ricardo Dosso. Marcela Bertoni.

La implementación de una alternativa de puesta en valor adquiere sentido cuando sus proposiciones trascienden las finalidades de puesta en expectativa y en uso turístico recreativo y reivindican premisas de valoración ambiental del territorio, objeto de estudio y proposición, y de valoración social de los destinatarios de las acciones concebidas.

En rigor, las premisas y los criterios a plantear inducen prescripciones que respecto de la acción en el área garanticen su ordenación ambiental previa o simultánea a cualquier acción, sea de índole turístico recreativa o de otro tipo, en tanto el territorio es un bien patrimonial con prescindencia del eventual destino que se le asigne.

### 1. DE LA PROTECCION

De los elementos susceptibles de protección, de particular relevancia para la puesta en valor turístico, recreativa y paisajística, cabe detenerse en los siguientes:

- del suelo

Aunque la extensión y la aptitud de soporte induce al observador la creencia en su inalterabilidad, el suelo es recurso natural a ser preservado y a ser utilizado según las prescripciones que resultan de la evaluación de su estado y fragilidad.

La posibilidad de uso agrario e incluso de uso recreativo requiere la adopción de disposiciones técnicas que incluso pueden disuadir del uso en zonas *sensibles o frágiles*.

La interacción suelo-vegetación, las dimensiones parcelarias y las formas de cultivo inciden en la generación o moderación de procesos de erosión que tienden a producirse en el territorio.

La información obtenida y la observación realizada nos permite afirmar que

problemas críticos suscitados en el Area objeto de estudio solo se producen en ciertos espacios como consecuencia de sequías e inundaciones periódicas.

- de la vegetación

La vegetación es un elemento fundamental de los ecosistemas y no menos significativo del paisaje, por tanto su protección supone además garantizar el hábitat.

Aunque es ajeno al propósito del presente estudio, se estima necesario adoptar disposiciones y control que garanticen la preservación de las masas arbóreas incluso de ejemplares aislados cuando su entidad paisajística así lo indique.

La información obtenida y la observación realizada nos permite advertir que la vegetación no es objeto de valor internalizado en la comunidad, así lo testimonia la deforestación producida en la ruta 11 entre Mar del Plata y Miramar, en perjuicio de la obra realizada por Asuntos Agrarios.

Al margen de procesos de bosquización natural y de políticas deliberadas de forestación, objeto de acciones específicas, el sector público debiera propiciar la extensión y mejora de los bosques existentes y la formación de bosques con sentido paisajístico, privilegiando las especies autóctonas.

En tal sentido, es factible considerar el rol que pudiese corresponder al INTA en la promoción y asistencia técnica al sector privado. No menos relevante podría ser la acción municipal y provincial en relación a tareas de arboestación de las rutas y caminos.

- de la fauna

La protección de la vegetación atiende a las condiciones de supervivencia de la fauna. La acción implica identificar las especies objeto de protección y evitar la difusión de los sitios de refugio, alimentación y reposo de las especies protegidas, sin perjuicio de estimular actividades de observación de especies y, en ciertas condiciones de espacios delimitados y lapsos determinados, admitir la caza de ciertas especies que evite la caza indiscriminada, depredadora y furtiva.

La información obtenida nos permite advertir en el Area que el cazador suele atenerse a las disposiciones vigentes, no tanto por imperio de la norma sino por restricciones en el acceso a parcelas privadas y periódico control de la caza furtiva.

- de los arroyos

Los cauces de agua conforman un elemento indispensable de los ecosistemas naturales. La conservación del cauce y de sus márgenes supone evitar el aterramiento y la canalización de cauces naturales, garantizando su natural fluir en áreas susceptibles de anegamiento y en áreas objeto de asentamientos, en particular en el área de *llanos y bañados*.

La preservación de la calidad de las aguas implica atender no solo a su fluencia y caudal sino a las condiciones naturales, requisito de su eventual utilización.

La protección de los arroyos supone conferir atención y cuidado al perfluvio, espacio frágil, de singulares posibilidades recreativas y paisajísticas.

La observación realizada nos permite advertir el interés que suscita la recreación espontánea a orillas de los arroyos, visible en adyacencia a las rutas, aún en ausencia de condiciones de acceso y estancia.

- de las lagunas

La condición de las lagunas y la calidad de sus aguas están ligadas a los usos y actividades que se producen en la cuenca de drenaje y en tal sentido es menester prever y controlar el arrastre de materias, los vertidos contaminantes, la eventual aportación de nutrientes que pudieren eutroficar las aguas y la limitada capacidad de depuración.

La protección supone que las actividades que se realicen en su entorno no generen procesos de erosión ni de contaminación, supone, con más exigencia que en el caso de arroyos, conferir atención y cuidado al perilago, en función de sus potencialidades y posibilidades.

Al margen de periódicas reacciones por contaminación atribuibles a las actividades en la cuenca, la observación realizada nos permite advertir en los espacios accesibles del perilago de Los Padres, La Brava y Mar Chiquita, presencia de residuos producto de la negligencia de los usuarios y la ausencia de control.

- del paisaje

En rigor *el paisaje se configura crecientemente como un recurso natural útil y cualitativamente escaso* en la expresión de Gómez Orea. En tal sentido, su protección se constituye en objeto de consideración creciente y de singular relevancia a propósito de las actividades propiciables en el presente estudio.

La valoración del soporte del paisaje, del potencial de visuales y de la incidencia

del entorno debe reivindicarse mediante la preservación de la cuenca paisajística, el ámbito espacial que le confiere sentido.

La subestimación del impacto visual y paisajístico de las instalaciones y obras que se realizan sobre espacios naturales y rurales produce una devaluación creciente de las condiciones del territorio.

Proyectar y obrar en función del contexto en que se inscriben las actividades resulta primordial y, allí donde determinada realización resulta inexorable, es menester apelar a recursos paisajísticos para atenuar o diluir los efectos no deseados del impacto visual.

La multiplicación y dispersión de objetos diseminados en entornos naturales y rurales, de uso, ocupación y difusión, genera un perjuicio de magnitud respecto de la actualidad y potencialidad paisajística del territorio.

Además de propiciar premisas de integración al paisaje que es necesario adoptar para admitir la implantación de objetos es deseable y conveniente que se plantee el tratamiento y acondicionamiento paisajístico de los espacios de dominio público en vías públicas, caminos rurales, márgenes de arroyos y lagunas.

Al observar las actitudes de los usuarios, en su rol de *productores* y *consumidores* del paisaje, se podría advertir que la comunidad no ha internalizado premisas respecto del sentido del paisaje.

- del patrimonio geológico

La definición de áreas y *yacimientos* de interés por sus condiciones geológicas y paleontológicas, es producto de estudios especializados, en curso y en proyecto, que plantean la necesidad de protección, precisamente en función de su significación científica y cultural.

La protección radica en evitar la difusión prematura de su existencia y decidido su apertura y exposición de la definición de áreas de protección creciente y control eventual.

## 2. DE LA PRESCRIPCIÓN Y LA RECUPERACIÓN

La utilización del territorio en las diferentes actividades locacionales y

productivas supone la necesidad de protección ambiental y paisajística.

Si tal premisa es condición necesaria en relación a las diferentes funciones atribuidas y atribuibles al territorio, en función de soporte, escenario y paisaje de actividades turísticas y recreativas, tal necesidad se constituye en requisito de posibilidad, en tanto condiciona su puesta en valor y desarrollo.

Por tanto, resulta de interés consignar situaciones y premisas en atención a la impronta perdurable de las acciones y de las obras realizadas en el contexto rural y natural, susceptibles de inspirar actitudes y disposiciones respecto de la utilización del territorio.

Así, atendiendo recomendaciones en particular de Gómez Orea en su proposición de ordenación territorial, y acreditando observaciones, es oportuno referirse a infraestructura, actividades extractivas, actividades agropecuarias, actividades industriales, actividades habitacionales, disposición de residuos y efluentes, sin perjuicio de las actividades turísticas y recreativas.

- de la infraestructura

El trazado de las rutas que confluyen en Mar del Plata han resultado de la consideración de premisas de funcionalidad vial en el propósito de conectar origen y destino con prescindencia de criterios respecto de la relación con el soporte territorial y el paisaje contextual.

El trazado de los caminos rurales que integran la red de conexión en el Área han resultado de la necesaria accesibilidad a las parcelas rurales por tanto dispuestas en el deslinde parcelario, con prescindencia de su inserción a un sistema vial integrado y de criterios respecto del soporte territorial y el paisaje contextual.

El devenir de la red vial del Área no consulta las condiciones de integración y de interconexión del Área en la región, en tanto las aperturas en su origen y el acondicionamiento a través del tiempo han sido consecuencia de la obra privada o de la inducción privada de la obra pública, en función de consideraciones circunstanciales, con prescindencia de proyectos integrales de uso actual y potencial, de significación productiva y paisajística.

El trazado y el estado de las rutas de acceso a Mar del Plata, vías de penetración en el territorio dan cuenta de la ausencia de criterios adecuados en su concepción y realización, no obstante el recurrente consenso, y en su operación y preservación, pese a disposiciones que contemplan la entidad de *la reserva de borde vial*.

- de las actividades extractivas

La intensidad y magnitud del proceso de crecimiento de Mar del Plata y la disponibilidad de recursos aptos para su transformación y empleo en la construcción de la ciudad indujo un proceso de extracción en el entorno del área urbana, con particular afectación en el área de Batán - Chapadmalal.

La localización de las actividades extractivas en función de la disponibilidad de los insumos de áridos se han producido al impulso espontáneo de los extractores en el territorio con prescindencia de las implicancias de su ubicación. En el caso de la extracción de arena y de piedra la ubicación de playas y de canteras delimitó la zona de extracción.

En el caso de las playas, la repoblación natural de arena atenúa el impacto y en el caso de las canteras la inversión in situ delimitó el sector, en tanto en el caso de la extracción de arcilla para ladrillos se diseminaron las cavas que perduran distribuidas sin acondicionamiento alguno incluso en áreas periurbanas.

El impacto puede observarse en torno a la ruta 88 y advertirse el paisaje suscitado en la confrontación de sierra y cantera y en el menos visible y más degradante de las cavas de extracción de arcilla.

Resulta paradójico consignar el interés recreativo que puede suscitarse a partir de la puesta en valor del *paisaje* artificial producido por la acción extractiva, incluso susceptible de conformar escenario de espectáculos programados.

- de las actividades industriales

La localización de las actividades industriales se admite y se realiza en el área urbana de Mar del Plata y en particular en el Parque Industrial, y en los centros urbanos de los Partidos del área, en proporción poco significativa.

Se identifican algunos emprendimientos agroindustriales en áreas rurales cuyo impacto ambiental carece de evaluación actualizada, aunque resulta pertinente reconocer la vigencia relativamente reciente de disposiciones exigentes respecto de los requisitos a satisfacer en la admisión de su localización y su funcionamiento.

La impronta en el paisaje de los emprendimientos destinados a producción y a depósito es apreciable por dimensión y disposición de los establecimientos y

primordialmente por ubicación adyacente a las rutas de conexión, en proximidad a los centros urbanos, en particular de Mar del Plata y Balcarce.

Los nuevos edificios, además de albergar actividades, se constituyen en soporte de imagen, de modo que su utilización publicitaria acentúa un impacto paisajístico indeseable de difícil solución, tal como se advierte en espacios adyacentes a las diferentes rutas.

La lectura crítica de la implantación y concreción de los establecimientos industriales no excluye el interés que puede suscitar la posibilidad de contemplar una obra de tecnología contemporánea o el proceso inteligente de realización de un producto.

- actividades habitacionales

La ausencia de disposiciones suficientes de control y de sanción a las transgresiones a disposiciones vigentes de uso y ocupación, así como procesos de urbanización espontánea a través de la radicación de viviendas precarias, inciden en la conformación del territorio.

Particular intensidad adquiere el proceso en la periferia urbana en relación con las rutas de acceso a Mar del Plata, consecuencia de expulsión de población del área urbana y de áreas rurales y de atracción de población de otros centros urbanos.

Aunque en menor intensidad se observa el crecimiento de ciertos asentamientos adyacentes a las rutas dentro del Partido de Gral. Pueyrredon y simultáneamente el estancamiento poblacional de otros asentamientos probablemente más aptos para la radicación y en condiciones ambientales más adecuadas.

La espontánea ocupación, la dispersión relativa y la reducida densidad, en un contexto de necesidad habitacional, insuficiencia de recursos y cierta permisividad municipal, confieren cierta inexorabilidad a dicho proceso no obstante la precariedad de las condiciones y el impacto ambiental producido.

Tal tipo de situación se advierte en procesos de radicación precaria en espacios adyacentes a las vías de acceso a Mar del Plata, reciente y en expansión en relación a la ruta 226.

No menos significativo en relación a la actividad turística, resulta señalar el impacto de la contradicción de cierta demanda turística al invertir su excedente en precarias viviendas de incierto uso estacional.



- de disposición de residuos y volcado de efluentes

La localización de la disposición de residuos y de efluentes en áreas adyacentes a centros urbanos supone dar destino a un volumen de residuos y caudal de efluentes cuya ubicación y tratamiento supone atender a requisitos técnicos que garanticen la solución de su impacto en el territorio.

La disposición adquiere significación y se constituye en cuestión cuando media su problematización por una población afectada sensible a los indeseables efectos producidos e inducidos.

En consecuencia la *resolución* frecuente e inmediata radica en optar por una localización estimada adecuada, distante de áreas ocupadas aunque accesibles en función de traslado de residuos o de conexión de efluentes.

La localización y el tratamiento debieran contemplar requisitos técnicos necesarios y suficientes que eviten la arbitrariedad o el descontrol de la disposición evitando los efectos visibles y ocultos de la contaminación, sin perjuicio de la degradación producida por el impacto visual.

Situaciones del tal tipo se observan con diferente intensidad en el territorio de los Partidos comprendidos en el estudio, incluso en relación a vías de tránsito turístico, así en espacios adyacentes a la ruta 11 norte y en el camino alternativo a Miramar.

- de actividades turísticas y recreativas

El impacto de las diferentes actividades en las posibilidades paisajísticas, turísticas y recreativas de las áreas, ejes y centros requieren ser objeto de consideración, sin excluir aquellas que invocan propósito turístico recreacional.

La eventual utilización de áreas para actividades de uso y goce del tiempo libre supone atender a ciertas condiciones funcionales que les diferencian de las actividades cotidianas y más aún de las actividades productivas y a ciertas condiciones espaciales que imponen el análisis de las diferentes actividades y de sus implicancias en el espacio.

La significación que adquiere el espacio y la imagen en obras de acondicionamiento y equipamiento destinado a las actividades a la recreación excede la condición de soporte del territorio y se inscribe en la condición de escena y paisaje, de lugar escenario y de entorno paisajístico, en sus implicancias simbólicas y vivenciales, inherentes a las utilidades esperadas por el usuario.

El propósito turístico y recreacional de un emprendimiento no excluye la consideración de su impacto ambiental y paisajístico, teniendo en cuenta que la finalidad invocada no excluye la irreversibilidad de los efectos producidos, más aún si se considera la sensibilidad creciente del usuario turístico o recreacional.

- centros urbanos y centros turísticos.

Al apreciar la evolución, el estado y la proyección de los centros urbanos y turísticos se constatan situaciones muy diferenciadas relacionadas con la producción del asentamiento, el devenir de su conformación y la ordenación y gestión de su desarrollo.

Así es observable la condición de *recurso* atribuible a ciertos asentamientos por sus diferentes, y no obstante coincidentemente apreciables, características urbanísticas y paisajísticas, tal el caso de la Unidad de Chapadmalal, la localidad de Sierra de los Padres y la localidad de Mar Chiquita.

La condición de recurso *cultural y urbano* le acreditan la atractividad, la aptitud y la accesibilidad que permiten no sólo considerarle en su carácter de centros de equipamiento residencial, turístico o recreacional, sino reconocer *el valor agregado* a los recursos de la región.

Sin embargo, otros asentamientos que se reivindicán centros de equipamiento turístico, plantean una situación que, por sus diferentes y objetables condiciones urbanísticas y paisajísticas, no agregan valor a la región y hace que, en la expectativa y exigencia creciente del turista no estacional, se les excluya de consideración. Tal el caso de ciertos asentamientos turísticos ubicados en la ruta 11 N, Santa Clara del Mar incluíble, y asentamientos urbanos ubicados en adyacencia a las rutas interiores, Batán en particular, por ausencia de acciones de ordenamiento territorial y de imagen urbana.

Al considerar la potencialidad de un asentamiento al constituirse en recurso de notable significación por su calidad urbanística y paisajística, cabe destacar la necesidad de entender y ponderar el valor que agregan o restan al desarrollo turístico de la región.

### 3. DE LA PROGRAMACION

- Programa de Infraestructura Vial

La accesibilidad constituye condición necesaria al uso y goce de las

posibilidades turísticas y recreativas del Area objeto de puesta en valor y desarrollo.

El sistema vial expresa espacialmente la disposición de promoción y de protección a través de la persuasión y disuasión de uso de ciertos espacios y lugares que induce y proponen las vías transitables.

Las vías comprenden rutas, caminos, senderos y *huellas* en diferentes condiciones de soporte, estado y utilización respecto de su función básica de superficie de traslado, que le confieren diferente aptitud para la circulación de automotores, bicicletas y personas y asumen diferente carácter en relación a la actividad turística y recreativa.

El carácter turístico se lo confiere prioritariamente su utilidad *funcional* respecto de la actividad, identificables en la tipificación de *corredores*, de *traslado* en tanto encauza flujos turísticos y de *estadia* en tanto vertebrar centros turísticos.

El carácter recreativo se lo confiere primordialmente su utilidad *simbólica y vivencial*, sin perjuicio de su utilidad funcional, en tanto se constituye en itinerario de visuales continuas o discontinuas de paisajes y escenas de interés.

La conformación de las vías turísticas y recreativas deben responder eficientemente en relación con la utilidad esperada en prioridad y en nivel aceptable en relación a las restantes.

Las vías, en su funcionalidad vial y utilidad emergente y en su gradación de traza y uso plantean umbrales y condiciones de accesibilidad al territorio natural y rural y proponen *localidades y oportunidades* de visualización y utilización.

Se observa crítico el estado de la ruta 11 al norte en sus condiciones de transitabilidad entre Mar del Plata y Santa Clara del Mar, situación que impone la realización de obras que trascienden el acondicionamiento y solución que contemple proyecto acorde a su funcionalidad regional y turística.

Se recomienda la puesta en valor paisajístico de las rutas de afluencia radial a Mar del Plata, en particular de las rutas 226 *de las sierras*, 88 *de las colinas* y 11 *S de las playas*, y en condiciones de transitabilidad de los caminos que definen las sendas transversales de *las quintas* y *de las estancias* y de aquellos que proponen senderos interiores a las áreas definidas y permiten transitar entre *playas y lomadas* y entre *sierras y lagunas*.

- Programa de Equipamiento

Equipamiento de alojamiento.

Al margen de la modalidad *tradicional* de turismo rural, perviviente en las sierras de ocupación turística pionera, y de la modalidad *contemporánea* de puesta en turismo de estancias, en nuestro país no se han desarrollado equipamientos de alojamiento específicamente rural.

En tal sentido, cabe considerar la viabilidad de diferentes alternativas tipificables de equipamiento específico:

#### 1. la hostería rural de calidad

La hostería rural procura conciliar la prestación de servicios de alojamiento turístico de calidad con la prestación de servicios recreativos de singularidad rural, en un ámbito de interés paisajístico realizado en arquitectura congruente.

El hotel u hostería rural propone un establecimiento de pequeño tamaño (8 a 16 habitaciones) que garantice servicio personalizado a precios razonables en edificio creado o recreado a tal fin.

Atento los objetivos de puesta en valor en situación de despegue de la actividad se consideran admisibles en número reducido, y podría considerarse la eventual participación pública en la inversión destinada a la unidad pionera y la gestión privada, familiar o cuasifamiliar.

Cabe señalar que la inversión en relación a otros equipamientos es elevada y la gestión es compleja en consideración a las actividades recreativas de necesaria integración a los efectos de prestar los servicios espectados.

En el Area se carece de instalaciones susceptibles de reciclar en función de alojamiento, por tanto la alternativa hostería requiere de ser concebida y realizada, circunstancia que permitiría su adecuada localización, conformación y resolución.

La accesibilidad, el entorno paisajístico en la localización y la calidad y ruralidad en la concepción, en actividades, espacios y servicios, es requisito indispensable de sus posibilidades turísticas y recreativas.

La formulación del programa debiera contemplar su localización en función de nodos apropiados a la radicación de hostería rural, aquellos que reúnen un paisaje diverso y espacios amplios, susceptibles de privacidad, que proponen las condiciones ambientales

más propicias.

## 2. la vivienda rural rehabilitada

El uso y la ocupación del espacio rural del Area no presenta viviendas rurales; en tanto la densidad poblacional es ínfima, y no se integra en asentamientos rurales, no se observa *la aldea* típica de otros procesos de ocupación y producción rural.

Las pocas viviendas existentes, dispersas en el territorio, no poseen condiciones de habitabilidad ni de accesibilidad aptas para su rehabilitación y su puesta en uso turístico.

La eventual excepción no justifica la consideración de un programa en tanto la unidad de vivienda es insuficiente para garantizar las condiciones y requisitos de uso turístico de vivienda en entorno rural.

## 3. el casco de estancia refuncionalizado

Las condiciones de uso y ocupación rural del Area acredita la existencia de cascos de estancia en las diferentes áreas, dispersos en contextos diferentes, de espacio y paisaje, de actividad y tradición, susceptibles de refuncionalización.

En rigor, algunos cascos de estancia, con diferentes funciones y disímiles posibilidades, ya se ofrecen al uso turístico o recreacional, en calidad de equipamiento de alojamiento, de restauración y de esparcimiento.

La limitada trascendencia de la actividad emprendida radica en la refuncionalización adoptada, del servicio ofrecido y de la imagen transferida, producto más de la voluntad del estanciero que la racionalidad del operador turístico o recreacional o la sensibilidad creativa del asesor.

En tal sentido, la oferta de *la estancia*, tal como se aprecia en los casos de buen rendimiento y resultado, la puesta en valor y en uso turístico trasciende la condición de alojamiento y requiere su concepción como unidad integral, *resort* pequeño y singular, oportunidad de actividades diferentes realizables en espacios y tiempos inusuales.

Uso turístico y recreacional que de ningún modo deben alterar la rusticidad del contexto, la ruralidad del climax propuesto, ni inducir *escenografías folklorizadas* que afecten la autenticidad del ambiente y de la actividad planteada.

En tal sentido, atendiendo a la diferente capacidad locacional y la diversidad de actividades concebibles, la presencia en el Area de estancias de diferente perfil ambiental y productivo, la sierra y la llanura, la agricultura y la ganadería, proponen experiencias recreativas disimiles, en la medida que trascienda la propuesta de *casco y parque* que integre las utilidades de *la estancia* en tanto espacio de producción y cultura.

Cabría advertir la conveniencia de la integración de los productores interesados en la puesta en valor turístico de sus estancias, tal como se ha planteado en otras regiones, *la Patagonia*, e insertar cada proyecto en un programa que además de presentar la unidad presente el conjunto y conciba la posibilidad de participar de un circuito integrado de breve duración.

#### 4. el camping rural

El camping turístico supone diferentes opciones de localización, de unidades accesibles, de equipamiento y servicios, de actividades susceptibles de realización en su entorno, así es diferenciable el camping *urbano*, el camping *rural*, el camping *natural*, en referencia a sus condiciones y posibilidades.

La elección de un tipo de camping supone en el inversor una opción singularizada y un proyecto diferente, en función de un turista cuyas vacaciones adquieren un sentido diferente del turista tradicional. Los requisitos de instalaciones y equipamientos varían, así como también los servicios y la infraestructura accesible.

El camping rural propone conciliar la inserción en el medio natural y rural en condiciones mínimas y suficientes de confort con las posibilidades de uso y disfrute de la experiencia que privilegia la vida al aire libre, la convivencia con otras personas afines y la espontaneidad de las actividades.

En el Area objeto de consideración, en relación con las rutas de uso turístico estival, adyacentes a recursos de sol y playas, se plantean varios campings de tipo *urbano*, por su ubicación, dimensión, densidad y equipamiento, adoptando tal tipología incluso los ubicados en relación a las lagunas en uso turístico o recreativo, Mar Chiquita y La Brava.

La localización, dimensión, densidad y equipamiento del camping rural supone atender requisitos que permitan un impacto asimilable en el ambiente, condición de su existencia y atracción.

De las modalidades alternativas cabría considerar:

- *el camping en finca* agropecuaria que no requiere de instalaciones sino que utiliza el establecimiento, similar *el camping anexo a establecimiento*, con instalaciones mínimas, ambos de pequeña escala (capacidad: 8 plazas. 20 personas)
- *el área de natural de camping* en espacios o entornos naturales que admiten la espontánea disposición de un número limitado de unidades a partir del respecto de consignas de uso y preservación del ambiente.
- *el camping en unidades turísticas* instaladas y equipadas en ámbitos delimitados al efecto contempla un uso más intenso del espacio y extenso del tiempo y admite la presencia de múltiples formas de alojamiento: la carpa, el trailer, el bungalow.

Se recomienda la promoción racional y equilibrada de equipamientos turísticos atendiendo a su localización, su intensidad de uso y conformación arquitectónica, evitando su interferencia ambiental o paisajística, satisfaciendo requisitos dimensionales, funcionales y operativos.

- Equipamiento recreativo

Además del equipamiento de alojamiento, la demanda turística y recreativa implica oportunidad de realización de actividades de diverso tipo relacionadas con el ámbito natural y rural, en tanto su pertinencia y originalidad se constituye en elemento sustancial del producto.

Respecto del turista alojado *in situ* se torna necesario disponer de equipamiento de animación, de recreación, de deportes y de alimentación, en tanto respecto del turista y del residente en actividad recreacional se torna indispensable, en cuanto es la actividad que induce el traslado circunstancial.

La disponibilidad actual de equipamiento recreacional del Area no se compadece de los espacios naturales y rurales susceptibles de puesta en valor y desarrollo.

Del estudio y diagnóstico realizados resultan diferentes alternativas de espacio-actividades en condiciones de dar satisfacción a las aspiraciones de turismo y recreación, proponiendo trascender el carácter pasivo que se asigna a la actividad en ámbito rural, con prescindencia de alternativas que surgen de la espontaneidad de los usuarios.

En relación a las actividades y los espacios equipables es posible plantearse:

- diversificación de opciones
- compatibilización uso-disfrute-preservación
- promoción de actividades de iniciativa individual
- promoción de actividades de integración grupal
- promoción de actividades de integración turista-residente
- articulación de alternativas en productos y programas

Además de los equipamientos que resultan de la funcionalización y resignificación de los recursos rurales y urbanos a partir de la puesta en valor recreativo de su condición productiva o cultural, los espacios rurales y naturales admiten equipamientos de limitado impacto destinados a puesta en uso y disfrute.

Estudios realizados en otros países permiten acreditar el cambio constante de las actividades factibles de realizar al aire libre y en ámbito natural desde la modalidad del *pasear por placer* generalizada en la década de los setenta a las modalidades que apelan a medios livianos e individuales de traslado en las diferentes superficies y en el aire.

Censos realizados respecto de las actividades de esparcimiento revelan que *las condiciones naturales limitan y estimulan más las actividades al aire libre que las preferencias de los usuarios* de allí que sea necesario la consideración periódica de ampliación y protección de las oportunidades recreativas, atentos al estímulo creciente de desarrollo de las actividades motrices de las personas en sus diferentes instancias etáreas y a la inclusión creciente de las personas maduras y de tercera edad en las prácticas al aire libre en espacios naturales.

### **A propósito de las actividades en entorno natural**

La proposición y localización de equipamientos recreativos en entorno natural ha de resultar de la premisa de evitar o acotar el impacto que su ubicación, dimensión y resolución pudiere producir en perjuicio del recurso cuyos atributos inducen el uso y la actividad.

La definición y delimitación de áreas de reserva paisajística en disposiciones de ordenamiento territorial, vigentes en ciertos municipios, tal el caso de Gral. Pueyrredon, y la consideración que plantean disposiciones de ordenación ambiental, a nivel provincial, ya exigen atender a ciertas exigencias.

Se considera que los equipamientos admisibles en entorno natural han de



reducirse al mínimo necesario para el desarrollo de las actividades admisibles de acuerdo a las condiciones del recurso, sujeto a evaluación técnica que pondere su impacto ambiental y paisajístico.

En tal sentido, la identificación de ejes y centros de actuación, objeto de planes y programas de ordenación, ha de contemplar la localización admisible de los equipamientos recreativos cuya función no requiere su implantación en el *recurso sostén* de la actividad.

Preservar el *recurso sostén* (la ladera que se escala, el arroyo que se transita, el sitio de observación panorámica, etc.) hace a la sustentabilidad del recurso y de la actividad.

Por tanto, no puede degradarse una laguna o una sierra en su atraktividad paisajística y en su aptitud recreativa mediante la localización inadecuada de un equipamiento necesario ni mediante la localización adecuada de un equipamiento prescindible, si ello afecta su calidad.

Las actividades recreativas itinerantes o localizables en entorno natural suponen consideración particularizada, atento a la diferente magnitud y segmentación de usuarios, la diferente modalidad e intensidad de las prácticas probables y la diferente accesibilidad de los espacios utilizables.

- Actividades itinerantes

La disposición, diversidad y densidad de los recursos naturales y rurales, en ciertas áreas, propone la identificación de itinerarios usuales y la proposición de itinerarios alternativos, en función de actitudes e intereses y tiempo disponible, de media o una jornada.

La ausencia de senderos, resultado de la débil apropiación y ocupación del territorio, no inhibe de la proposición de sendas en función de los incidentes naturales o rurales que susciten interés.

El paseo espontáneo o el senderismo *deliberado* requieren contemplar la previsión de *sendas* actuales y potenciales, la disposición de lugares de origen, escala y destino y la identificación de *mojones naturales* de orientación, en los territorios puestos en accesibilidad.

El equipamiento suficiente se reduce a cierta señalización y mínimo

acondicionamiento de lugares de escala y visión panorámica, la viabilidad del trayecto concebido o programado puede requerir la disposición de acceso a dominio privado en ciertas parcelas.

Las áreas de interés más extensas pueden transitarse por caminos de libre acceso, en tanto las condiciones del terreno pueden sugerir la cabalgata como alternativa a la caminata o el paseo en unidades aptas *todo terreno*.

- actividades localizadas.

La presencia de lagunas y arroyos y de cerros y sierras, de indudable atracción, en función de intereses diversos, proponen la delimitación y acondicionamiento de ciertos espacios.

En relación a lagunas y arroyos es concebible prever *piscinas naturales* destinadas a balneario y solarío, *áreas de pesca* en las márgenes y *áreas de embarque* a unidades náuticas compatibles con el ambiente natural y otras actividades.

La superficie de agua, en tanto recurso natural y recreativo, es relevante en su significación ambiental y paisajística, en tanto su vulnerabilidad ambiental exige la consideración de cada unidad, arroyo o laguna, en su singularidad.

La formulación de un *plan de manejo* que defina pautas de protección y premisas de utilización, se torna condición necesaria de su puesta en valor y en actividad, o en recuperación y en desarrollo, según corresponda, contemplando restricciones necesarias y usos posibles y admisibles.

En los casos de Laguna de los Padres y de Mar Chiquita se dispone de planes de diferentes alcances que debieran ser objeto de una revisión crítica y una visión prospectiva en función de las consideraciones realizadas en el estudio.

En relación a cerros y sierras, próximas a sendas de interés, opción de actividades muy diversas, plantea la necesidad de contemplar la disposición de espacios accesibles, eventualmente acondicionados a las prácticas previstas.

La proposición de *lugares naturales* de observación, de *itinerarios* adecuados a las diferentes prácticas y de *plateas de despegue* de prácticas aéreas supone la puesta en uso y actividad del espacio serrano.

La posibilidad de alcanzar *las alturas* en cerro o sierra, les confiere condición de

sustento de actividad recreativa. Tal circunstancia hace que cima y ladera den simultáneamente sostén a las actividades e imagen al paisaje, atributos necesarios a su atraktividad y aptitud.

La eventual puesta en uso y en actividad de una unidad paisajística del relieve serrano requiere su consideración singular y la adopción de un *plan de manejo* que defina pautas de protección y premisas de utilización con similar exigencia a aquellas que suelen plantearse en el caso de otros recursos naturales.

Se recomienda la promoción de la puesta en uso de modo prudente y gradual de los recursos sostén de actividades recreativas en espacios naturales, excluyendo la realización de equipamientos que mediante la excusa de conferir aptitud afectan los atributos que confieren atraktividad.

Se propone atenerse a acondicionar itinerarios y lugares para admitir el ejercicio de las prácticas previstas, de modo tal que su disposición y dispersión evite el efecto del impacto, atendiendo a umbrales admisibles en la capacidad de carga.

La unidad paisajística que conforma laguna, sierra o llanura debiera ser objeto de plan de manejo que defina posibilidades y restricciones y cada proyecto de equipamiento ser objeto de evaluación de impacto ambiental y paisajístico.

### **A propósito de actividades en entorno rural y urbano.**

Las actividades recreativas susceptibles de desarrollar en entorno rural y en medio urbano, sea por preocupación privada y compatibilidad funcional o por prescripción pública y ordenación territorial, tienden a desarrollarse de acuerdo a premisas y normas que contemplan pautas de localización, dimensión y condiciones necesarias a los equipamientos previsibles.

La consideración de eficiencia económica y social de las inversiones, acciones y obras de realización pública o privada, subyace a la formulación de proyectos destinados al desarrollo de actividades recreativas. Tal consideración implica cierta garantía respecto de la idoneidad de la proposición, sin perjuicio de la convalidación que pudiere requerirse en función de disposiciones municipales o provinciales en relación a condiciones y requisitos ambientales o urbanísticos.

Se recomienda una acción promocional de inversiones en obras y acciones destinadas a actividades recreativas, factibles de realizar en espacio rural o urbano, mediante una tarea de orientación a través de la asistencia técnica adecuada de entes

municipales y entidades privadas.

#### 4. DE LA IDENTIFICACION

El incremento de la competitividad, la saturación informativa y publicitaria y la cambiante disposición del receptor, han producido la obsolescencia de los modos y recursos de la identificación y difusión tradicional en la comunicación que impone una presencia diferente del emisor social en las técnicas de comunicación y en los procesos de identificación (Chaves 1988)

El nuevo esquema comunicacional desplaza el valor de aquello que es objetivo - el producto- hacia lo que es subjetivo -el productor- trasladando los contenidos de la comunicación hacia la identidad del emisor, planteando la problemática de la identidad institucional, produciendo un traslado de la comunicación de los productos y servicios a las empresas e instituciones, restaurándose la primicia de la imagen respecto de la realidad.

Toda la actividad del sujeto emisor produce efectos de imagen, toda actividad es canal de su imagen, la imagen se corporativiza.

La esfera privada y la esfera pública se aproximan y se transfieren las connotaciones, procurando denotar el interés social *público* y la eficiencia económica *privada* inversamente atribuidas en origen, constituyendo en ámbito único de emisión el anuncio y la noticia.

A la acepción que presenta la imagen en su condición objetiva que se presenta como representación del emisor se afronta la acepción que presenta la imagen como expresión intencionalizada percibida, representación mental del receptor.

*La imagen de marca se forma a partir de las acciones cotidianas de todos los actores que integran la empresa* (Heude 1989) y se une a la percepción que hace cada uno de los públicos y de las personas, *la imagen es lo verosímil por excelencia, es lo imaginario que produce un efecto de realidad* (Chaves 1988).

Se considera país a todo elemento geográfico, sea división administrativa o no, capaz de ser identificado bajo una denominación del tipo que sea (Valls 1992)

*Concebida la imagen de marca de un país, se convierte en sinónimo de estado de opinión activo y generado... la marca se considera un nombre , un término, un signo,*

*un símbolo, un diseño o una combinación de estos elementos, cuyo objetivo es identificar bienes y servicios de una organización que sirva para diferenciarla eficazmente en un entorno donde existen otros productos, otros servicios u organizaciones similares (Valls 1992)*

La imagen de marca de país es la percepción que tienen los usuarios directos, indirectos, reales y potenciales del elemento geográfico considerado, diferente respecto de la imagen institucional de una empresa, en función de la sensibilidad que asume aquello que invoca y evoca en la diversidad de dimensiones comprometidas.

En el caso que nos ocupa cabría plantearse la entidad del *país* considerado, según sea *Mar del Plata* y por extensión su región o sea región *mar y sierras* y por inclusión su polo *Mar del Plata*, o si se plantea marca y submarcas en función de *país* y *productos* de acuerdo a la intencionalidad asumida.

En tanto *Mar del Plata* se asume *país* y se plantea la necesidad de desarrollar la imagen de *marca* potencial, en tarea compartida por la esfera pública y la esfera privada, es compatible y congruente que el área delimitada objeto de proposición se defina y presente como *submarca*.

El concepto de *submarca* es cualquier elemento geográfico o temático que contiene la marca, *que posee una personalidad suficiente para ser en sí misma elemento de atracción* y cuyo uso relacionado a la marca permite una intensa relación semántica que produce un recíproco beneficio sinérgico.

El uso y la utilidad de la imagen de marca de país en el caso de *Mar del Plata* puede adquirir singular trascendencia, aún en la complejidad de su gestión, en tanto ha de dar soporte no solo a la actividad turística sino a la *exportación* regional de bienes y servicios, a la atracción de inversiones, a las diferentes potencialidades que aspire realizar.

La identificación a través de la definición y promoción de *marca de país* no se agota en los beneficios económicos susceptibles de producir mediante una acción mercadotécnica sino que adquiere una potencial significación cultural en tanto exprese y se nutra de las aspiraciones de su comunidad.

A propósito de *Mar del Plata* la problemática implícita en el concepto de *marca de país* excede el marco del presente estudio, sin embargo a través del presente se aspira a realizar diversas consideraciones a propósito de la *submarca* de inclusión y promoción del área objeto de proposición, en particular respecto del diseño de su imagen, de la

promoción del turismo y la recreación, de la promoción de usuarios e inversores, condiciones de la puesta en valor y desarrollo de la región.

La *marca* Mar del Plata se ha identificado a la alternativa tradicional, por tanto la innovación radica en plantear su asociación con los recursos hoy integrables en lo que constituye un *producto global e integrado*, que en la proposición de nuestro estudio *Afrontar la estacionalidad* proponía reivindicar la actualidad del recurso *urbano* y la potencialidad del recurso *serrano* concibiendo un turismo periódico en función de la referencia turística *Mar del Plata, entre mar y sierras*.

La marca Mar del Plata, que implica el centro urbano integra en su referenciación el mar y las sierras, adquiere una entidad turística posible atrayente respecto del turista.

La convocatoria al turista es necesaria al desarrollo turístico de un centro de la magnitud locacional de Mar del Plata y factible en función de la pluralidad recreativa del medio urbano y del entorno litoral y territorial.

La puesta en valor y en desarrollo de los recursos turísticos regionales que supone proponer opción recreativa al turista, se constituye en opción recreacional del residente en Mar del Plata no solo en la finalidad de atender a su satisfacción psico-social sino de transferir beneficios mediante cierta redistribución regional de la economía urbana.

A la gestión del Ente Municipal de Turismo y la acción de la Asociación pro Desarrollo Turístico de Mar del Plata debiera sumarse adquiriendo un rol relevante y realizando una actividad creciente la entidad que integre no solo a los emprendimientos recreativos de Mar del Plata sino de la región en función no solo turística sino recreacional, o aquellas unidades de gestión que pudiesen instituirse en relación a centros, ejes y áreas de actuación prioritaria.

La actividad del sector de la recreación todavía no ha adquirido entidad, considerando lo que significa en relación a la calidad de vida del residente y en la economía de la ciudad, ni ha obtenido inserción en la gestión turística, teniendo en cuenta lo que significa en la atracción y satisfacción del turista y en su incidencia motriz en el *negocio turístico*.

Recién en tiempos recientes comienza a advertirse la potencialidad turística de Mar del Plata a propósito del medio ambiente, la cultura, el deporte y la recreación, además de la opción de *mar y playas*. Sin embargo todavía no se ha asumido plenamente

la sinergia de una eficiente interacción del turismo y la recreación en función del medio ambiente natural y cultural.

De allí que a la puesta en *marca* de Mar del Plata para *los otros y lejanos* es menester la puesta en conciencia y convicción de la comarca, de la *co-marca* regional para *los propios y cercanos*.

La connotación jurisdiccional del *Partido* y administrativa del *Municipio* ha excluido la noción de *país* en su sentido de *territorio compartido* y de *comarca* en tanto *países confines*, nociones que, al reivindicarse lo local en la gestión del desarrollo, adquieren sentido innovador y proponen recrear la relación de las personas con su territorio.

Al respecto, la relativamente reciente y migrante conformación de Mar del Plata le conferido entidad urbana con prescindencia de su interacción con el territorio que le soporta y le entorna, excepto respecto del litoral del mar y las playas.

En tal sentido, la actividad turística acentúa la *dis-torsión* en función del recurso espectado y promovido, *torciendo* y desequilibrando la relación del centro urbano con su entorno, de la comunidad con su *país*.

La actividad recreacional en relación a los recursos naturales y culturales del *país*, al adquirir sentido de escenario y *paisaje* para los residentes, permite *re-centrar* la relación de Mar el Plata con su entorno que, además de promover una fructífera interacción de puesta en valor y en desarrollo, al conferirle *país* a Mar del Plata, *hace paisano del ciudadano*.

El ciudadano puesto en *paisano*, a partir de la actividad recreacional en el entorno natural y rural que inscribe a Mar del Plata, mediante la realización de actividades recreativas itinerantes en su entorno y el desarrollo gradual de actividades localizadas en lugares de interés habrá consumado la apertura al turista de un territorio actualmente excluido de sus expectativas.

La toponimia planteada en el presente estudio propone, a nuestro criterio, una resignificación de los espacios que participan del área de influencia de Mar del Plata susceptible de comunicar y difundir la diversidad de alternativas de aquello que o bien se desconoce o bien se indiscrimina en la proposición *mar y sierras*.

El ciudadano, habitante de Mar del Plata, de arraigo relativamente reciente, y el turista, aun de recurrencia frecuente, carecen de referencia del entorno de la ciudad,

excepto por relación a las playas del litoral marítimo o por reminiscencia de la llanura al acceder por la ruta 2.

La lectura del Area entorno de Mar del Plata, en función de sus características ambientales y paisajísticas, propuesta en el presente estudio ha de permitir aprehender conceptualmente la diversidad de proposiciones vivenciales del territorio adyacente.

La identificación de áreas, sendas y nodos, en su correlación con ambiente y paisaje, permite poner en consideración aquel objeto que, por otros medios y programas, se aspira a poner en valor y en desarrollo turístico y recreacional.



# SINTESIS EVALUACION

## AREAS Y SENDAS RADIALES

	COMPETENCIA				RECURSOS			INFR. EQUIP. SERVICIO					ACTUALIDAD				POTENCIALIDAD				
	G.P.	G.A.	B.	M.CH	Nat.	Cult.	Pais.	Vial.	Trans.	Aloj.	Rest.	Esp.	At.	Ap.	Acc.	Sint.	At.	Ap.	Ac	Sint	
PLAYA	0	0		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SENDA R 11 S	0	0			0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AREA R 11 - R 88	0	0				0								0	0	0		0	0	0	0
SENDA R 88	0	0					0	0													
AREA R 88 - R 226	0	0	0		0	0	0						0	0	0	0	0	0	0	0	0
SENDA R 226	0		0				0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AREA R 226 - R 2	0		0	0		0															
SENDA R 2	0		0	0		0	0	0	0		0	0		0	0			0	0		
AREA R 2 - R 11 N	0					0															
SENDA R 11 N	0			0	0			0	0	0	0	0									
AREA R 11 N - PLAYA	0			0	0		0						0	0		0	0				0
Referencias	Gral. Pueyrredon Gral. Alvarado Gral. Balcarce Mar Chiquita				Naturales Culturales Paisajisticos			Vial Transporte Alojamiento Restauración Esparcimiento					Atractividad Aptitud Accesibilidad Síntesis				Atractividad Aptitud Accesibilidad Síntesis				

Nota: la planilla síntesis expresa la información, evaluación y proposición del equipo de investigación respecto de las unidades consideradas.

# SINTESIS EVALUACION - ACTUACION

## AREAS Y SENDAS RADIALES

	ESTACIONALIDAD				ACTIVIDAD			PLANES PRIORITARIOS						PROGRAMAS INDICATIVOS				
	Prim.	Ver.	Otoñ.	Inv.	Tur.	Rec.	Rec	R.	Pr.	R.	V.	D.	O.	Inf.	Eq.T.	Eq.R.	Dif.	Pro.
PLAYA		o			o	o	o											
SENDA R 11 S		o			o	o			o			o	o	o				
AREA R 11 - R 88		o				o						o	o	o	o			
SENDA R 88	o		o										o	o			o	
AREA R 88 - R 226	o		o	o	o	o	o		o		o	o		o				
SENDA R 226	o		o	o	o	o			o			o		o	o	o	o	o
AREA R 226 - R 2														o	o	o	o	o
SENDA R 2	o	o	o								o		o					
AREA R 2 - R 11 N																	o	
SENDA R 11 N		o								o			o		o			
AREA R 11 N - PLAYA (1)		o				o		o	o	o	o			o	o		o	
REFERENCIAS	Primavera Verano Otoño Invierno				Turística Acondicionada Equipada Recreacional Itinerante Localizada Recreativa Espontánea Acondicionada Equipada			Puesta en Reserva Protección Recuperación Valor Desarrollo Orden						De Infraestructura Equipamiento Turístico Equipamiento Recreativo Difusión Promoción				

Nota: se consigna estacionalidad propia y actividad propia, planes prioritarios y programas indicativos de acuerdo a lo planteado en el informe.